

Bestemmingsplan



De Meern Centrum

Ontwerp, maart 2011



Bestemmingsplan De Meern Centrum

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Doelstelling	6
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Vigerende plannen	8
1.4	Bestemmingsplanmethodiek	8
1.5	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Relevante beleidskaders	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Rijksbeleid	9
2.3	Provinciaal en regionaal beleid	10
2.4	Gemeentelijk beleid	12
2.5	Conclusie	23
Hoofdstuk 3	Bestaande situatie	24
3.1	Inleiding	24
3.2	Ruimtelijke structuur	24
3.3	Functionele structuur	26
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	29
4.1	Gebiedsvisie	29
4.2	Toekomstige situatie	33
4.3	Centrumontwikkelingen buiten het plangebied	42
4.4	Conclusie	42
Hoofdstuk 5	Onderzoek en randvoorwaarden	43
5.1	Geluidhinder	43
5.2	Milieuhinder bedrijvigheid	45
5.3	Externe veiligheid	46
5.4	Geur	47
5.5	Luchtkwaliteit	47
5.6	Bodem	49
5.7	Flora en fauna	51
5.8	Water	53
5.9	Archeologie	57
5.10	Kabels en leidingen	59
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	60
6.1	Economische uitvoerbaarheid	60
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	60

Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting 62

7.1	Inleiding	62
7.2	Planvorm	62
7.3	Opbouw Regels	62
7.4	Nadere toelichting begripsomschrijvingen	62
7.5	Artikelsgewijze toelichting	63
7.6	Handhaving	67

Bijlagen (apart bijlagenboek) 69

Bijlage 1	berekening parkeerbehoefte
Bijlage 2	Milieuaspectenonderzoek Scholtens Bouw
Bijlage 3	Onderzoek luchtkwaliteit januari 2011
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek 2011
Bijlage 5	DPO 2010
Bijlage 6	Vooroverlegreactie provincie
Bijlage 7	Vooroverlegreactie Hoogheemraadschap

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 72

Artikel 1	Begrippen	72
Artikel 2	Wijze van meten	78

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 79

Artikel 3	Gemengd – 1	79
Artikel 4	Gemengd – 2	81
Artikel 5	Groen	82
Artikel 6	Maatschappelijk	83
Artikel 7	Verkeer	84
Artikel 8	Verkeer – Verblijfsgebied	84
Artikel 9	Water	85
Artikel 10	Wonen	86
Artikel 11	Leiding – Riool	88
Artikel 12	Waarde – Archeologie	88
Artikel 13	Waterstaat – Waterkering	89

Hoofdstuk 3 Algemene regels 90

Artikel 14	Antidubbeltelbepaling	90
Artikel 15	Algemene bouwregels	90
Artikel 16	Algemene gebruiksregels	90
Artikel 17	Algemene aanduidingsregels	91
Artikel 18	Algemene afwijkingsregels	91
Artikel 19	Algemene wijzigingsregel	92
Artikel 20	Algemene procedureregels	92

Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	93
Artikel 21	Overgangsrecht	93
Artikel 22	Slotregel	93
Bijlagen		94
Bijlage 1	Lijst van Bedrijfsactiviteiten	95
Bijlage 2	Lijst van Horeca-activiteiten	103

Toelichting bestemmingsplan

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Doelstelling

Dit bestemmingsplan heeft tot doel de realisatie van een centrum voor De Meern mogelijk te maken.

Deze ontwikkeling is uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan "Centrumplan De Meern" d.d. 13-07-2007. Het plan omvat de herontwikkeling van het centrum van De Meern met de Meernbrug als middelpunt. De herontwikkeling voorziet in de bouw van een winkelcentrum met daarin twee supermarkten, horeca en consumentgerichte dienstverlening. De winkelvoorzieningen worden geconcentreerd aan de noordwest zijde van het plangebied met aanloopfuncties aan de zuidkant. Daarnaast wordt voorzien in circa 200 woningen, bestaande uit grondgebonden woningen en appartementen. Naast de voorzieningen is in het ontwerp ook de inrichting van de openbare ruimte zeer belangrijk waardoor het gebied de centrumfunctie uitstraalt. Het bestaande winkelcentrum Mereveldplein maakt ook deel uit van de herontwikkeling. De huidige detailhandel die hier zit, zal op termijn verplaatsen naar het centrum of verdwijnen. Het Mereveldplein zal qua functie veranderen om een tweepolige (winkel)centrumstructuur in De Meern te voorkomen.

Reeds eerder is een bestemmingsplan voor De Meern Centrum (vaststelling 4 september 2008) in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan is in 2010 vernietigd door de Raad van State op formele gronden. De herontwikkeling van het centrum van De Meern en het Mereveldplein zijn inhoudelijk niet beoordeeld door de Raad van State.

Het bestemmingsplan richt zich op het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur van het nieuwe centrumplan. Het centrumplan is ten opzichte van het vorige bestemmingsplan d.d. 4 september 2008 ongewijzigd. In het plan zijn de wijzigingen in de wet- en regelgeving op het gebied van de ruimtelijke ordening, die zich in de loop van de tijd hebben voorgedaan, verwerkt. Met dit bestemmingsplan wordt aansluiting gezocht bij recent tot stand gekomen bestemmingsplannen binnen de gemeente, waarbij wordt gestreefd naar uniformiteit van bestemmingslegging en regelgeving.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied De Meern-Centrum bestaat uit drie locaties, namelijk twee ontwikkelingslocaties en herstructurering van het bestaande winkelcentrum aan het Mereveldplein. De twee ontwikkelingslocaties liggen aan weerszijden van de Rijksstraatweg en zijn direct verbonden door de Meernbrug. De locatie aan de noordzijde wordt grofweg begrensd door de Zandweg aan de zuidzijde, de Castellumlaan aan de oostzijde, en de Oosterlengte aan de noordzijde. Binnen de ontwikkelingslocatie vallen de kerk aan de Zandweg, een deel van de lintbebouwing ten westen van de Meernbrug, het terrein van het voormalige autobedrijf en benzinepomp en de omliggende onbebouwde groene ruimte.

De locatie aan de zuidkant wordt begrensd door de Rijksweg aan de noordzijde, door de Meerndijk aan de westzijde, de smalle watergang evenwijdig aan de Meerndijk aan de oostzijde en de perceelsgrens van de supermarkt aan de zuidzijde. Binnen deze locatie vallen een deel van de lintbebouwing aan de Meerndijk en enkele woningen aan de Rijksweg, een parkeerterrein en bedrijfsbebouwing. De locatie van het Mereveldplein omvat alleen het gebouw (winkelcentrum en bovengelegen woningen) op het Mereveldplein en is ook als zodanig begrensd.



 plangebied



Figuur 1
Ligging plangebied

1.3 Vigerende plannen

Voor het plangebied De Meern-Centrum vigeren 6 verschillende regelingen. Deze staan hieronder aangegeven.

	Vastgesteld door de raad	Goedgekeurd door GS
De Meern-Oost	13-05-1980	07-07-1981
De Meern-Noord	15-06-1976	18-01-1977
De Meern-Noord	29-6-2006	12-09-2006
De Meern-West	24-05-1983	05-06-1984
De Meern-Zuid	28-06-1963	16-06-1965
De Meern-Zuid	28-05-2009	17-11-2009
HOV De Meern	17-10-2000	22-05-2001
't Weer	18-12-1990	02-07-1991
Supermarkt Meerndijk 24	13-10-2005	01-02-2006

1.4 Bestemmingsplanmethodiek

Het bestemmingsplan is zowel gericht op ontwikkeling als beheer. Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van het centrum van De Meern mogelijk, waarbinnen sprake is van functiemenging. Op de locatie van het Mereveldplein is alleen sprake van functieverandering. Bestaande ruimtelijke kwaliteiten die niet worden herontwikkeld, zijn als zodanig bestemd. Om die reden is een toegesneden juridische planvorm opgenomen, die ruimte biedt voor de ontwikkeling van het centrumgebied en tegelijkertijd gedetailleerd genoeg is om rechtszekerheid te bieden.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is onderverdeeld in zeven hoofdstukken. Na deze inleiding (hoofdstuk 1), is het relevante beleidskader voor het plangebied weergegeven (hoofdstuk 2). Het 3e hoofdstuk bevat een omschrijving van de bestaande situatie. In hoofdstuk 4 is de gebiedsvisie voor het plangebied opgenomen. Ruimtelijk en functionele uitgangspunten zijn hierin beschreven. Daarna komt het nieuwbouwprogramma en de nieuwe ruimtelijke en functionele situatie aan de orde. Vervolgens zijn in hoofdstuk 5 de achterliggende onderzoeken en milieuranvoorwaarden beschreven. Het bestemmingsplan is in hoofdstuk 6 beschreven met de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid waarbij een verslag van de inspraak- en overlegprocedure en het advies van de wijkraad zijn opgenomen. Hoofdstuk 7 bevat de juridische toelichting op de regels en de verbeelding.

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders

2.1 Inleiding

Voor het plangebied zijn diverse beleidsstukken van belang. Het gaat hierbij om gemeentelijk, regionaal en nationaal beleid. Specifiek voor de stad Utrecht is een structuurvisie vastgesteld. Deze visie werkt door in de bestemmingsplannen. Daarnaast zijn er diverse sectorale beleidsnota's die consequenties hebben voor bestemmingsplannen. De belangrijkste conclusies hiervan zijn in deze paragraaf weergegeven. Dit bestemmingsplan is een ontwikkelingsplan. De functionele en ruimtelijke structuur van het nieuwe centrumplan zijn vastgelegd. In aansluiting op het sectorale beleid is in beperkte mate functiemenging toegestaan. Deze uitgangspunten sluiten aan bij de gemeentelijke structuurvisie en het rijks-, provinciaal en regionaal beleid.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Inleiding

Het rijksbeleid gaat uit van het bundelen van verstedelijking en economische activiteiten. Het bestemmingsplan maakt een herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk en past daarmee binnen het beleid uit de Nota Ruimte. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met ecologische en archeologische waarden op basis van de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en het Verdrag van Malta. In hoofdstuk 5 is aangegeven hoe met deze aspecten is omgegaan.

2.2.2 Nota Ruimte (2006)

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Centraal staat het bundelen van verstedelijking en economische activiteiten. Dit betekent dat nieuwe bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand komt in bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Het rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen.

Utrecht maakt als deel van de Randstad onderdeel uit van een belangrijk stedelijk netwerk. Het ontwikkelingsperspectief is erop gericht de ruimtelijke, culturele en economische diversiteit van de Randstad te behouden en te versterken en de eigen ruimtevrage binnen de Randstad op te vangen. Becijferd is dat in de Randstad tussen 2010 en 2030 rekening moet worden gehouden met een vraag naar ruim 8.000 ha bedrijventerrein en ruimte voor 360.000 tot 400.000 woningen. Een deel van de woningen kan worden gebouwd door "verdichting" in bestaand stedelijk gebied. Vooral oude en achteruitgegangene stadswijken kunnen aan aantrekkelijkheid winnen door herstructurering en vernieuwing. Ook bedrijventerreinen voldoen niet altijd meer aan de huidige eisen. Soms is revitalisering een optie, maar in geval van functieverlies (zoals bij verouderde spoorwegemplacementen, haven- en industriegebieden) kan transformatie in nieuwe woon- en werkgebieden een reële mogelijkheid zijn.

Conclusie voor bestemmingsplan

Met het bestemmingsplan wordt intensieve benutting en functiemenging binnen het bestaande stedelijk gebied mogelijk gemaakt. Dit past binnen het beleid uit de Nota Ruimte.

2.2.3 Vierde Nota Waterhuishouding (1998)

De hoofddoelstelling binnen de Vierde Nota Waterhuishouding is het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd. Van belang zijn het doen van onderzoek naar de knelpunten in het waterbeheer, het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van gemeenten en waterbeheerders en meer aandacht voor het afkoppelen van verhard oppervlak en infiltratie in de bodem. Het rijk heeft met het kabinetsstandpunt Anders omgaan met Water, Waterbeleid in de 21e eeuw, (WB21, 2000) het advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw omarmd. Men deelt de zorg dat het huidige watersysteem niet in staat is om klimaatverandering, bevolkingsgroei en economische groei goed op te vangen. Het waterbeheer moet veranderen om Nederland in de toekomst, wat water betreft, veilig, leefbaar en aantrekkelijk te houden. Belangrijk in de nieuwe aanpak is het realiseren van veerkrachtige watersystemen die weer de ruimte krijgen, het niet afwentelen van knelpunten in tijd of plaats, de drietrapsstrategie "vasthouden, bergen, afvoeren", en de ruimte die nodig is voor de wateropgave te reserveren. De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW, 2000) schrijft voor dat in 2015 alle waterlichamen een "goede ecologische toestand" (GET), en voor sterk veranderde / kunstmatige wateren een "goed ecologisch potentieel" (GEP) moeten hebben bereikt. De chemische toestand moet voor alle waterlichamen (natuurlijk en kunstmatig) in 2015 goed zijn. Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, 2003) is een overeenkomst tussen het Rijk, de Provincies, het InterProvinciaal Overleg (IPO), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. Het beleid van WB21 en KRW zijn belangrijke peilers van het akkoord. Het NBW heeft tot doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden anticiperend op veranderende omstandigheden zoals onder andere de verwachte klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. Eén en ander is een logisch vervolg en nadere uitwerking van het vigerende beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding (1998).

Conclusie voor bestemmingsplan

Centrumplan de Meern voldoet aan het bepaalde in de Nota Waterhuishouding. Dit is terug te vinden in de waterparagraaf in hoofdstuk 5.

2.3 Provinciaal en regionaal beleid

2.3.1 Structuurvisie Provincie Utrecht 2005–2015 (2005)

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

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

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

Conclusie voor bestemmingsplan

Met het bestemmingsplan wordt intensieve benutting (verdichting), herontwikkeling en functiemenging binnen het bestaande stedelijk gebied mogelijk gemaakt. Dit past binnen het provinciale beleid.

2.3.2 Waterhuishoudingsplan Provincie Utrecht (2004)

Het Waterhuishoudingsplan beschrijft het provinciaal waterbeleid, het plan integreert recente ontwikkelingen in het waterbeleid (WB21 en KRW). Het hoofddoel van dit plan is "een veilig en bewoonbaar land hebben en in stand houden, streven naar gezonde en veerkrachtige watersystemen en een duurzaam gebruik van water voor mens en natuur". Onder duurzaam waterbeheer wordt verstaan:

- eventuele knelpunten worden niet afgewenteld;
- technische maatregelen worden zo min mogelijk gebruikt;
- selectie van maatregelen voor wateroverlast geschiedt volgens de voorkeursvolgorde: vasthouden – bergen – afvoeren;
- maatregelen worden gekozen op basis van integrale afwegingen;
- meervoudig ruimtegebruik is het belangrijkste concept om ruimte voor water te vinden.

Conclusie voor bestemmingsplan

Het Centrumplan is niet in strijd met het provinciaal Waterhuishoudingsplan. Dit is terug te vinden in de waterparagraaf in hoofdstuk 5.

2.3.3 Regionaal Structuurplan (2005)

Het Bestuur Regio Utrecht (BRU) heeft in 2005 een regionaal structuurplan (RSP) vastgesteld voor de periode 2005–2015 met een doorkijk naar 2030. Het RSP wordt gemaakt voor tien gemeenten: Bunnik, De Bilt, Driebergen–Rijsenburg, Houten, Maarssen, Nieuwegein, Utrecht, Vianen, IJsselstein en Zeist. Het plangebied beslaat het grondgebied van deze gemeenten. Het geeft invulling aan de visie en ambities van de regio Utrecht op het gebied van de ruimtelijke ontwikkeling. Tegelijkertijd biedt het RSP het kader voor regionale afstemming. Het legt afspraken vast over regionale doelen en verdeling van programma's en projecten en is daarmee het integraal afwegingskader voor ruimtelijke keuzes. Bij het RSP worden uitvoeringsafspraken gemaakt met de gemeenten, over bijvoorbeeld woningbouw en kantoren.

In dit plan staat in grote lijnen hoe de regio Utrecht zich in de planperiode moet gaan ontwikkelen op het gebied van wonen, werken, groen en bereikbaarheid. Het centrale thema voor het plan is beheerste dynamiek. De regionaal–economische structuur dient versterkt te worden met inachtneming van dit begrip. Verder moet invulling gegeven worden aan de positie van de regio in de Randstad uitgaande van haar unieke kwaliteiten en wordt er gestreefd naar een evenwichtige ontwikkeling van de regio Utrecht. De Meern is in het RSP opgenomen als landelijk dorpsmilieu.

Conclusie voor bestemmingsplan

Ontwikkelingen in het plangebied zijn bedoeld voor het versterken van de kern en gericht op de eigen bevolking. Het bestemmingsplan versterkt de regionaal–economische structuur. Dit past binnen de beleidsuitgangspunten van het RSP.

2.3.4 Waterstructuurvisie (2002) en Waterbeheersplan (2004)

In de *Waterstructuurvisie* (2002) van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is een langetermijnvisie (voor 2050) en een middellangetermijnvisie (tot 2015) ontwikkeld voor een duurzamer waterbeheer voor het beheersgebied. In het plangebied speelt het ontwikkelen van een duurzaam waterbeheer, voor zowel bestaand als nieuwbouw gebied. Het gaat dan met name om schoon water schoonhouden en zo lang mogelijk vasthouden, infiltreren, afkoppelen, daar waar mogelijk aanleggen van een verbeterd gescheiden riolering en het realiseren van voldoende waterberging.

Het *Waterbeheersplan* 2003–2007 (2004) van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden beschrijft de doelstellingen en het beleid voor zowel het waterkwaliteits- als het waterkwantiteitsbeheer. Algemene doelstellingen van het beleid zijn:

- vastleggen van ruimte voor het oplossen van huidige en toekomstige knelpunten "wateroverlast" en "watertekort", om water op te vangen en zo elders wateroverlast te voorkomen (piekberging) of om water te reserveren voor droge periodes (seizoensberging);
- saneren van vervuilingsbronnen en vermijden van nieuwe vervuilingsbronnen, onder meer door gebruik van niet uitloegbare materialen, terugdringen van de vuilemissie van wegen en het verminderen van de emissie van bestrijdingsmiddelen.

Conclusie voor bestemmingsplan

Dit is terug te vinden in de waterparagraaf in hoofdstuk 5.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Utrecht 2015–2030 (2004)

Utrecht is de stad met drie kernkwaliteiten, welke in de structuurvisie zijn uitgewerkt in de drie perspectieven: De Markt, Het Podium en De Binnentuinen. Het plangebied van dit bestemmingsplan bevindt zich in De Binnentuinen. Het perspectief De Binnentuinen sluit aan bij de kernkwaliteit: de grote stad met kleinschaligheid en sociale cohesie in de wijken. Doelstelling binnen het perspectief De Binnentuinen is:

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

De opgave voor De Binnentuinen van Utrecht ligt vooral in het onderhouden, vernieuwen en versterken van de kenmerkende structuren binnen een wijk. Soms is dat een park, soms een voorzieningenlint, soms een waterloop. Ingrepen in De Binnentuinen / wijken moeten leiden tot een inrichting van de openbare ruimte die aansluit bij de behoefte van de gebruikers. De woonfunctie is in De Binnentuinen dominant. De wijk is de maat, ingericht als verblijfsgebied. Elementen van rust, sociale cohesie en stabiliteit dragen bij aan de kwaliteit van de Utrechtse Binnentuinen. Afhankelijk van de situatie kan er sprake zijn van bijvoorbeeld intensivering of juist extensivering. Maatvoering en wijkenmerken zijn hiervoor leidend. Hierdoor verandert er wel het een en ander; er komt een andere samenstelling van de woningtypen. Er zal daarbij een aantal kleinschalige projecten worden ontwikkeld die bijdragen aan het verdienend vermogen van de stad.

Voor De Binnentuinen geldt geen omvangrijke programmatische opgave. Het programma is primair gericht op kwaliteitsverbetering. Voor iedere wijk is een basispakket aan voorzieningen nodig (welzijnsvoorzieningen, winkelaanbod en speel- en recreatiezones). Kleinschalige functiemenging is mogelijk, bijvoorbeeld in de vorm van woon / werkunits of kleinschalige bedrijvigheid. Verkeer wordt zoveel mogelijk via de ontsluitingswegen afgehandeld. Op die manier wordt ook de onderlinge verbinding tussen de wijken georganiseerd. Voor het centrum van De Meern betekent dit dat met de ontwikkeling van het nieuwe centrum een kwaliteitsverbetering wordt ingezet, waarbij naast een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit tevens het op peil houden van de voorzieningen een belangrijk aspect is.

Conclusie voor bestemmingsplan

De ontwikkelingen sluiten aan bij de visie. Er wordt voorzien in herstructurering en goede voorzieningen voor De Meern.

2.4.2 Structuurschets Vleuten–De Meern (1995)

Op 15 juli 1997 heeft het gemeentebestuur van de toenmalige gemeente Vleuten–De Meern de Structuurschets Vleuten–De Meern vastgesteld. Vleuten–De Meern is onderdeel van de VINEXwijk Leidsche Rijn. De structuurschets is een concretisering van de uitgangspunten van het Masterplan Leidsche Rijn en geeft een verdere uitgewerkte visie van de toekomstige ruimtelijke inrichting van Vleuten–De Meern. In de structuurschets is aansluiting gezocht bij het beleid van de gemeente Utrecht. De visie met de bijbehorende uitgangspunten blijft richtinggevend voor de ontwikkelingen in het betreffende gebied. In de structuurschets wordt het grootste gedeelte van het plangebied, met uitzondering van het Mereveldplein aangeduid als centrumgebied van de Meern.

Conclusie voor bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten van de structuurschets om het centrum van De Meern te ontwikkelen.

2.4.3 Wijkvisie Vleuten–De Meern 2003–2013 (2003)

De Wijkvisie betreft de visie van de Wijkraad Vleuten–De Meern uit 2003. In deze visie zijn de ruimtelijke, sociale en economische karakteristiek van de wijk beschreven en het toekomstbeeld vanwege de ontwikkeling van de Leidsche Rijn en de realisatie van de Vinex–locatie Vleuterweide en Veldhuizen. In dit toekomstbeeld zijn de thema's "betrokkenheid", "wijkservicecentrum", "veiligheid", "integrale ontwikkeling", "identiteit", "openbare ruimte" en "bereikbaarheid" aangewezen die van belang zijn voor de toekomst van de wijk.

In de visie zijn bij deze thema's de volgende doelstellingen geformuleerd:

1. het bevorderen van betrokkenheid van burgers bij de wijk, waarbij een rol is weggelegd voor de overheid, de burgers, het bedrijfsleven en de diverse maatschappelijke organisaties in de wijk;
2. door middel van een Wijkservicecentrum in de wijk de burger(s) betrokken houden bij de ontwikkelingen in de wijk;
3. de objectieve en subjectieve veiligheid zo hoog mogelijk houden;
4. een samenhangende ruimtelijke ontwikkeling in een veranderende wijk;
5. het behouden en zo mogelijk versterken van de identiteit;
6. behoud van het kwaliteitsniveau van de openbare ruimte boven het stedelijk gemiddelde;
7. de bereikbaarheid en de veiligheid van de wijk verbeteren.

Uit deze doelstellingen is de nieuwe missie "Een betrokken burger in een veranderende wijk" geformuleerd.

Conclusie voor het bestemmingsplan

Voor zover ruimtelijk relevant is rekening gehouden met de geformuleerde doelstellingen uit de Wijkvisie.

2.4.4 Collegeprogramma 2010 – 2014 Groen, Open en Sociaal

In het collegeprogramma is voor de periode 2010–2014 een groot aantal uitgangspunten en maatregelen gepresenteerd waarmee Utrecht verder gaat bouwen aan haar toekomst. De volgende doelen zijn geformuleerd:

- Lerende en open stad

Utrecht is een lerende stad door goed onderwijs op alle niveaus mogelijk te maken en door innovatieve investeringen en oplossingen. Utrecht heeft een open en transparant bestuur en een gemeentelijke organisatie die de kracht van de stad en haar bewoners volop betrekken bij de stedelijke ontwikkeling.

- Sociale en actieve stad

Utrecht is een stad waarin iedereen zijn of haar toekomst in eigen handen kan nemen, kan meedoen en zich kan ontwikkelen, ongeacht herkomst, geslacht, seksuele voorkeur of beperking, Kwetsbare groepen kunnen rekenen op ondersteuning.

- Duurzame stad

Utrecht is een stad die economische ontwikkeling, een gezond milieu en een sociaal hart op een duurzame wijze met elkaar weet te verknopen.

- Gezonde stad

Alle Utrechters zijn en blijven gezond. Dit doen we door te zorgen voor gezonde lucht en gezonde leefomgeving. Maar ook door goede zorg en voorzieningen, dichtbij in de buurt, toegankelijk en betaalbaar voor iedereen die het nodig heeft.

- Aantrekkelijke en bereikbare stad

In Utrecht draagt het culturele klimaat bij aan het plezier, de schoonheid en aantrekkelijkheid van de stad en haar inwoners. We gaan van Utrecht dé OV en fietsstad van Nederland maken.

- Woonstad

Utrecht is een stad waar iedereen een passende woning kan vinden in een gezonde, groene, schone en veilige omgeving.

- Veilige stad

Utrecht biedt iedereen een veilige leefomgeving. Een veilig gevoel in eigen huis, buurt en stad is een voorwaarde voor een prettig leven.

- Financieel gezonde stad

Utrecht is financieel gezond, door duidelijke keuzes op het gebied van de gemeentelijke organisatie en financieel beleid.

Het bestemmingsplan maakt een aantrekkelijk centrum in De Meern en woningbouw mogelijk en draagt hiermee bij aan de doelen Aantrekkelijke stad en Woonstad

Verder staat aangegeven dat in het kader van de economie het plan voor de De Meern Centrum zeer gewenst is:

Eén van de aantrekkelijke kanten van Utrecht is haar sterke economie. Economische groei is nodig om de groeiende stad aantrekkelijk, werkend en vitaal te houden. Voor de leefbaarheid en gezondheid van de inwoners willen we dat economische groei duurzaam is. We werken hierin actief samen met werkgevers. De huidige economische activiteiten willen we versneld duurzaam maken. We willen de ontwikkeling van het centrumplan De Meern versnellen.

Conclusie voor bestemmingsplan

Het bestemmingsplan De Meern Centrum draagt bij aan het verwezenlijken van de doelen die zijn opgenomen in het collegeprogramma.

2.4.5 Sectoraal beleid

Vanuit het sectorale gemeentelijk beleid is het voor De Meern van belang dat het voorzieningenpeil (onder andere detailhandel en maatschappelijke functies) op peil gehouden moet worden. Overlastgevende functies, zoals zwaardere (horeca)bedrijven en prostitutiebedrijven worden geweerd. Verder wordt de bestaande ruimtelijke kwaliteit beschermd. Dit komt onder andere tot uitdrukking in het vastleggen van monumentale panden, openbare ruimte en groene, recreatieve en ecologische gebieden.

Welstand en welstandsnota

De welstandsnota gaat vooral in op het aspect beeldkwaliteit. De welstandnota regelt zaken die qua beeldkwaliteit niet in het bestemmingsplan "geregeld" kunnen worden. Het is een document dat moet zorgen voor een transparant welstandsbeleid. De Welstandsnota Utrecht, getiteld "De schoonheid van Utrecht", is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 juni 2004. In de Welstandsnota Utrecht is geformuleerd op welke wijze het welstandsbeleid van de gemeente Utrecht uitgevoerd zal worden. Dit betreft vanzelfsprekend de welstandstoetsing van omgevingsvergunningsplichtige bouwwerken en toetsing op basis van de sneltoetscriteria. Voor omgevingsvergunningsplichtige bouwwerken geldt het volgende.

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

Conclusie voor het bestemmingsplan

De Welstandsnota regelt zaken die niet in het bestemmingsplan geregeld worden. Het functioneert dus naast elkaar en aanvullend op elkaar.

Visie op het wonen in Utrecht

De Visie Wonen 2030 (raadsbesluit juni 2003) is één van de bouwstenen van de Structuurvisie Utrecht. De visie wonen geeft een beeld van de ontwikkeling ten aanzien van het wonen in de stad Utrecht voor de periode ná de grootschalige projecten van de komende tijd (2015; Stationsgebied, DUO, Leidsche Rijn) en gaat vooral over de ruimtelijke kant van het wonen: de woonmilieus van de toekomst. Zo is onder andere geconstateerd dat er in de toekomst vooral vraag zal zijn naar centrumstedelijke en dorpsrand-/landelijke woonmilieus. De visie biedt een aanknopingspunt voor externe partijen die verantwoordelijk zijn voor de uitvoering van het beleid.

Conclusie voor het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van nieuwe woningen mogelijk.

Wonen naar Wens (2000)

In deze gemeentelijke nota zijn de stedelijke ambities voor het wonen vastgelegd. Dit beleid komt neer op het optimaliseren van de samenstelling van de woningvoorraad in kwalitatief en kwantitatief opzicht volgens het scenario Vitale Stad. Het bevorderen van doorstroming is daarbij een belangrijk doel van de woningbouwprogrammering. Tegelijkertijd geldt het uitgangspunt het huidige aantal bereikbare woningen gelijk te houden. Op wijkniveau kan dit differentiatie van de woningvoorraad betekenen, rekeninghoudend met de woonbehoeften en gebruikmakend van de beschikbare veranderruimte. Het bestemmingsplan legt de nieuwe woningen vast, waardoor het woningaantal zal toenemen.

Door de bouw van appartementen (voor onder andere ouderen) komt de doorstroming op gang. In de nota worden drie stedelijke ambities voor 2010/2015 ten aanzien van het wonen geformuleerd:

1. er moeten meerdere huisvestingsmogelijkheden zijn in Utrecht voor alle bevolkingsgroepen, zowel kwalitatief als naar woonvorm;
2. Utrecht bestaat uit leefbare wijken en buurten met een aantrekkelijk woonklimaat;
3. de balans tussen wonen en werken in de stad moet aanzienlijk worden verbeterd.

Om deze ambities te verwezenlijken zijn enkele concrete beleidsdoelstellingen geformuleerd:

- gevarieerde uitbreiding van de woningvoorraad met kwalitatief goede woningen en complementair aan de kwalitatieve verbeteringen die noodzakelijk zijn in de bestaande voorraad;
- kwaliteitsverbetering in de bestaande stad;
- betere benutting van de aanwezige voorraad voor de doelgroep;
- verbeteren van de leefbaarheid in wijken waar deze onder druk staat;
- garanderen van voldoende voorraad sociale huurwoningen en het op peil houden van de kwaliteit;
- verkleining van het verschil in opbouw van de woningvoorraad tussen Utrecht en de regio.

Conclusie voor het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van zowel grondgebonden woningen als appartementen. Het plan voorziet in optimaliseren van de samenstelling van de woningvoorraad.

Gemengde stad, sterke stad

Op 18 februari 1999 heeft de gemeenteraad het rapport "Gemengde stad, sterke stad" vastgesteld. Uit oogpunt van onder andere leefbaarheid en versterking van de stads- en wijk economie is de laatste jaren het besef gegroeid dat een menging van de functies wonen, werken en voorzieningen in woongebieden bevorderd zou moeten worden. De aandacht voor functiemenging wordt onderstreept in verschillende gemeentelijke beleidsstukken. Voordelen van functiemenging zijn onder meer:

- het vergroten van de leefbaarheid;
- het bevorderen van de wijkwerkgelegenheid;
- het verbeteren van de emancipatie;
- reductie van automobilititeit.

In principe wordt behoud van functiemenging nagestreefd voor de hele stad. Ontmenging moet worden tegengegaan. In geval van bedrijfsverplaatsing of bedrijfsbeëindiging is het bijvoorbeeld de bedoeling dat er zich op die specifieke locatie opnieuw een bedrijf vestigt. Op dit moment wordt in dergelijke situaties dikwijls de werkfunctie omgezet in een woonfunctie. De noodzakelijke beleidsinstrumenten worden ingezet om functiemenging van wonen en werken te behouden.

Conclusie voor het bestemmingsplan

Het centrumplan voor de Meern voorziet in diversiteit aan functies, namelijk zowel voor detailhandel, wonen als werken.

Kantoren

In de regio Utrecht is limitatief beleid ten aanzien van grootschalige kantoorontwikkelingen van kracht. Tussen de gemeenten in het stadsgewest bestaat de afspraak dat er geen andere locaties ontwikkeld worden dan de kantoorlocaties opgenomen in het Regionaal Structuurplan (RSP). Begin dit jaar 2002 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht een besluit genomen over de "Actualisering uitvoeringsafspraken RSP". Het betreft een ontwikkelingsvisie, met betrekking tot de te realiseren kantoorvolumes in Utrecht voor de periode tot 2015.

Deze visie geeft aan dat er, gezien het overaanbod aan reeds geplande kantorenlocaties, voor de RSP II periode 2006–2015, geen programmatische ruimte meer is voor grootschalige kantoorontwikkelingen buiten de aangewezen locaties. In het kader van het lokale regionale kantoorbeleid (onder andere BRU–afspraken) zijn op dit moment buiten de aangewezen locaties nog slechts onder voorwaarden in beperkte mate kantoorontwikkelingen tot een maximum van 1.500 m² bvo toegestaan. Deze ontwikkelingen moeten echter ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeentelijke Werkgroep Kantoren.

Conclusie voor het bestemmingsplan

Binnen het plangebied worden geen nieuwe kantoorlocaties mogelijk gemaakt.

Strategisch kader kleinschalige bedrijfshuisvesting

Het college van burgemeester en wethouders heeft 23 mei 2000 het strategisch kader Kleinschalige Bedrijfshuisvesting vastgesteld. Versterking van de kleinschalige bedrijvigheid moet resulteren in extra werkgelegenheid, meer functiemenging (van wonen en werken) en verbetering van de leefbaarheid van de wijken. De gemeente ziet bedrijfshuisvesting primair als een zaak van de markt, maar wil de ontwikkeling ervan waar mogelijk ondersteunen. Dit doet zij onder meer door het verbeteren en vergroten van het aanbod van kleine bedrijfsruimten en kavels. Verder draagt de gemeente Utrecht in bepaalde gevallen middels subsidies bij aan de realisatie van bedrijfsverzamelgebouwen voor specifieke doelgroepen die niet in voldoende mate door de markt bediend worden.

In de vraag naar kantoorruimte kan worden voorzien door bestaande kantoorruimte te handhaven, door in stedenbouwkundige programma's meer kleinschalige kantoren op te nemen, door het ontwikkelen van bedrijfsverzamelgebouwen en door realisatie van vrijstaande kantoorpanden voor meerdere gebruikers. In de vraag naar bedrijfsruimte kan worden voorzien door het aanbieden van zelfstandige units in bedrijvenclusters of verzamelgebouwen.

Conclusie voor bestemmingsplan

Aan het Mereveldplein worden gemengde functies mogelijk gemaakt, waaronder lichte bedrijvigheid. Daarnaast zijn binnen de bestemming wonen beroepen aan huis mogelijk gemaakt.

Detailhandelsnota "Boodschap aan winkels" (2000)

Het detailhandelsbeleid van de gemeente is neergelegd in de nota "Boodschap aan winkels", vastgesteld door de raad op 29 juni 2000. In de nota worden relevante trends en ontwikkelingen op het gebied van detailhandel geanalyseerd. Een belangrijke constatering is dat het draagvlak voor de vanouds her verspreid door de buurten gevestigde winkels in de afgelopen periode sterk is afgekalfd. De toegenomen mobiliteit van bewoners, gecombineerd met de wens om in één keer en het liefst op één plaats de boodschappen voor de hele week te doen, zijn hiervan belangrijke oorzaken.

Om voor alle bewoners bereikbare en kwalitatief toereikende detailhandelvoorzieningen te behouden, is ervoor gekozen om de detailhandel zoveel mogelijk te concentreren op een beperkt aantal locaties verspreid over de stad. Deze locaties, die gezamenlijk de detailhandelstructuur van de stad vormen, kennen een zekere hiërarchie die aansluit bij de verschillende soorten van "boodschappen doen" en het draagvlak dat daarbij benodigd is. De top van deze hiërarchische structuur wordt gevormd door het stadscentrum (groot qua omvang en verscheidenheid in aanbod, met een bovenregionale functie) met daaronder de stadsdeelcentra, de wijkcentra en aan de basis van de piramide de buurtcentra (bescheiden qua omvang, qua aanbod afgestemd op dagelijkse boodschappen en bedoeld voor klanten uit de directe omgeving). Om deze fijnmazige structuur niet onderuit te halen, worden er buiten de aangewezen buurt- wijk- en stads(deel)winkelcentra geen nieuwe "losse" detailhandelvoorzieningen toegestaan. Dit zou het (soms al behoorlijk onder druk staande) draagvlak voor de centra uit de detailhandelstructuur afzwakken, waardoor hun voortbestaan bedreigd wordt. In De Meern is de detailhandel op 2 plaatsen aanwezig: geconcentreerd aan het historische lint aan de Meerndijk en aan het Mereveldplein.

De detailhandel wordt in de toekomst uitsluitend geconcentreerd in het nieuwe centrumgebied. Hiermee wordt een verspreid liggende detailhandel voorkomen.

Conclusie voor bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt een concentratie van detailhandel mogelijk gemaakt in het nieuwe centrumgebied aan de Castellumlaan ten noorden van de Leidsche Rijn. Door de detailhandelfunctie van het Mereveldplein weg te halen, wordt een tweepolige winkelstructuur voorkomen.

Economisch profiel Utrecht 2010

In het Economisch Profiel Utrecht 2010, vastgesteld door de gemeenteraad op 6 maart 2003, wordt een visie gegeven op de gewenste ruimtelijk-economische ontwikkelingen voor de stad. Utrecht wil een ontmoetingsplaats zijn voor talent, waar perspectiefrijke ondernemingen zich vestigen en bewoners door goede opleidingsmogelijkheden en een prettig leefklimaat een getalenteerde beroepsbevolking vormen. Om dit waar te maken, is een aantal sectoren aangewezen, waar de gemeente zich in stimulerende/faciliterende zin de komende periode extra op wil richten. Hieronder bevinden zich twee groepen die voor De Meern van direct belang zijn: de detailhandel en het Midden- en Kleinbedrijf (MKB). Een goed functionerende detailhandel wordt van belang geacht als onderdeel van het gastvrijheidscluster. Het MKB wordt essentieel geacht gezien de werkgelegenheid die het verschaft, de rol die het vervult als bron van innovatie en de mogelijkheid tot zelfontplooiing die zelfstandig ondernemerschap mensen biedt. Er vinden reeds verschillende projecten plaats die zich richten op detailhandel en MKB. Ook in het bestemmingsplan dient voldoende aandacht te zijn voor de behoeften van deze sectoren.

Conclusie voor bestemmingsplan

In het nieuwe centrumplan aan de Castellumlaan worden gemengde functies mogelijk gemaakt, waaronder detailhandel en dienstverlening. functiemenging met uitzondering van detailhandel wordt mogelijk gemaakt aan het Mereveldplein. Daarnaast zijn binnen de bestemming wonen beroepen aan huis mogelijk gemaakt.

Horecabeleid

Het stedelijk horecabeleid "Het ontwikkelingskader Horeca Utrecht", is in september 2007 vastgesteld. In een visie die onderdeel uitmaakt van het beleid zijn de hoofduitgangspunten voor de aspecten "kwantiteit", "kwaliteit", "spreiding", "relatie met andere functies en omgevingskwaliteit" weergegeven. Deze uitgangspunten zijn.

A. Kwantiteit

- Versterking van de horeca is noodzakelijk om de ambitie "Utrecht gastvrije stad centraal in Nederland" te realiseren.
- er is voldoende ruimte voor de uitbreiding van het horeca-aanbod in de binnenstad.
- versterking van de horeca buiten de binnenstad is noodzakelijk: kwaliteit staat voorop!
- nieuwe (geplande) ontwikkelingen zijn perspectiefrijk.
- vooral de maaltijdsector en grootschalige concepten zijn kansrijk.

B. Kwaliteit

- kwaliteitsverbetering van het bestaande aanbod is eerste behoefte.
- meer restaurants in het midden-plus segment.
- vernieuwingslag in de drankensector is gewenst.
- aanvulling in de fastfoodsector alleen bij uitbreiding van het voorzieningenapparaat.
- autonome trekkracht realiseren door trendy en vernieuwende concepten.
- flexibiliteit heeft de toekomst.

C. Spreiding

- een heldere horecastructuur in binnenstad realiseren door clustering.
- naast fysieke structuurversterking ook meer promotie en marketing.
- goede locaties buiten de binnenstad benutten met sterke horeca.

D. Relatie met andere functies en omgevingskwaliteit

- unique Selling Points met horeca inzetten voor een (nog) hogere attractiviteit.
- clustering met andere (commerciële) functies versterkt horeca.
- goede sfeer en beleving dragen bij aan attractiviteit.

Conclusie voor bestemmingsplan

In de branchering van het nieuwe winkelcentrum is rekening gehouden met ruimte voor horeca.

Waterplan

Het Waterplan gemeente Utrecht (2005) is het realiseren van een watersysteem voor de toekomst, dat aansluit bij de natuurlijke omstandigheden op en om Utrechts grondgebied. In het plan zijn tien concrete ambities (voor 2030) opgenomen voor het waterbeheer in Utrecht:

- geen bronnen van verontreiniging meer in het Kromme Rijngebied;
- de diffuse verontreiniging van water is vergaand teruggebracht;
- alle puntbronnen zijn bekend en grotendeels gesaneerd;
- schoon en verontreinigd hemel-, grond- en oppervlaktewater zijn gescheiden;
- er is geen wateroverlast vanuit het Kromme Rijngebied;
- Utrecht kan veel meer hemelwater aan;
- de stad bezorgt stroomafwaartse gebieden geen wateroverlast;
- de waterketen is geoptimaliseerd;
- het water is een volwaardig onderdeel van de leefomgeving;
- het waterbeheer is begrijpelijk en bruikbaar voor inwoners.

Deze ambities moeten ertoe leiden dat in 2030 het streefbeeld gehaald wordt. Het streefbeeld heeft als speerpunten het bergen van schoon water voor drogere tijden, het verbeteren van de waterkwaliteit in de stad en het aantrekkelijk maken van water om te zien, te beleven en te gebruiken. Om dit streefbeeld te realiseren dient de samenwerking tussen de waterpartners actief versterkt te worden, moet water zo creatief en vroeg mogelijk betrokken worden bij ruimtelijke plannen en dient strategisch gecommuniceerd te worden om het draagvlak van water voor bewoners en bedrijven te vergroten.

Conclusie voor bestemmingsplan

Het bestemmingsplan neemt het Waterplan in acht.

Groen

Het "Groenstructuurplan" (mei 2007) betreft een actualisatie van het Groenstructuurplan uit 1990. Dit Groenstructuurplan vervangt het vorige Groenstructuurplan (1990), de Kadernota Stadsnatuur (1998) en is een verder invulling voor het groen in Utrecht volgens de Structuurvisie Utrecht 2015–2030. Het is een plan voor het stedelijk groen. Dit plan zal nader uitgewerkt worden naar plannen voor wijk- en buurtgroen. De benoemde hoofdgroenstructuur voor De Meern komt overeen met het groen in de structuurschets.

Behalve de belevingswaarde (recreatief, esthetisch) van het openbaar groen, is de laatste jaren ook de ecologische betekenis ervan voor de stad steeds belangrijker geworden. In de nota "Stadsnatuur voor Utrecht" (1998) is een ecologische infrastructuur (EIS) voor de stad ontworpen. De EIS is een samenhangend netwerk bestaande uit groene gebieden zoals parken en groengebieden die worden verbonden door onder andere groenstroken langs wegen en waterlopen. De achterliggende gedachte van de EIS is dat de samenhang ten goede komt aan het behoud en herstel van de ecologische diversiteit in de stad Utrecht.

Conclusie voor bestemmingsplan

De bestaande en nieuwe groenstructuren zijn in het bestemmingsplan als zodanig bestemd.

Beleidskader Duurzaam bouwen en klimaat

Het beleid streeft naar zuinigheid van fossiele brandstoffen en zo veel mogelijk inzet van hernieuwde energiebronnen. Hiermee kan de CO₂-uitstoot beperkt worden en het broeikaseffect verminderd worden. Ook beperken van grondstoffengebruik en hergebruik van bouwstoffen draagt bij aan een beter milieu. Dit heeft ook ruimtelijke consequenties. Bouwen en het gebruiken van bouwwerken geeft een bijzonder grote milieubelasting. Daarom probeert de gemeente Utrecht deze belasting te verminderen voor onder andere de aspecten energie, grondstoffen, afval, water en binnenmilieu/gezondheid. De gemeente heeft dit beleid vastgelegd in de kadernota Duurzaam bouwen en haar uitvoeringsrichtlijnen, het Beleidskader Integrale Woningkwaliteit en sinds 2003 het Milieubeleidsplan. Bijvoorbeeld door op het zuiden gerichte woningbouw te realiseren waardoor optimaal gebruik kan worden gemaakt van passieve zonne-energie, ruimte voor koude/warmtelevering en opslag bij grotere gebouwen, waar mogelijk gebruikmaken van stadsverwarming of ruimte om het stadsverwarmingsnet uit te breiden etc.

Wanneer sprake is van het toevoegen van bouwwerken in het plangebied of herstructurering ligt het in de lijn van het gemeentelijk beleid rekening te houden met:

- "Standaard Programma van Eisen voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte 1999", voor de inrichting van de openbare ruimte. Hierbij geldt de materiaallijst "Duurzaam materiaalgebruik in de openbare ruimte". Ook het Nationaal Pakket Dubo voor de Grond, Weg en Waterbouw (1999) is een informatiebron voor het uitwerken van maatregelen;
- Met bezonning en/of beschaduwning van gebouwen, bij het ontwerpen van gebouwen. Met als doel het energieverbruik op een passieve of actieve manier terug te kunnen dringen;
- Voor het ontwikkelen van woningen geldt voor Utrecht het "Beleidskader Integrale Woningkwaliteit" (2000), met de daarbij behorende maatregelenlijst. Het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Woningbouw en Beheer en Utiliteitsbouw zijn tevens handboeken voor het invullen van duurzaam bouwen maatregelen;
- Nationaal Pakket Duurzame Stedebouw (Nationaal Dubo Centrum, 1999), voor relevante duurzaamheidsaspecten op ruimtelijke ordeningsvlak.

Conclusie voor bestemmingsplan

Bij de nieuwe ontwikkelingen wordt rekening gehouden met het beleid voor duurzaam bouwen en klimaat.

Milieubeleidsplan 2003–2008

Het Milieubeleidsplan (MBP) 2003–2008 is vastgesteld op 5 februari 2004 door de gemeenteraad. Het MBP 2003–2008 vormt het beleidsmatig kader voor het milieubeleid van de gemeente in genoemde periode. Het milieubeleid is gericht op het verbeteren van de leefbaarheid op korte termijn én op het leveren van een bijdrage aan de duurzaamheid van de stad op de lange termijn, door het benutten van de Utrechtse dynamiek. Het accent ligt op integraal en gebiedsgericht werken.

De leefbaarheid van de stad vormt een centraal thema in het collegeprogramma. Dit betekent dat hieraan prioriteit wordt gegeven en dat de doelstellingen voor de thema's lucht, geluid en externe veiligheid, die in belangrijke mate bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving, uit het Milieubeleidsplan worden gerealiseerd. Aan de duurzaamheidsthema's energie, duurzaam bouwen en duurzaam ondernemen wordt aandacht gegeven bij herontwikkeling van gebieden door het werken met gebiedsstreefbeelden milieu en de reguliere advisering bij ontwikkelingslocaties.

De doelstellingen voor het thema groen sluiten aan bij gemeentelijk beleid (Kadernota Stadsnatuur 1998 en de Nota "Regionaal Groen in de Stadsrand" 2000) en zijn tevens in lijn met landelijk beleid. De doelstellingen voor het thema bodem sluiten aan bij het landelijk beleid (Nationaal Milieubeleidsplan 3). In de doelstellingen is opgenomen het maken van het bodembeleidsplan. In het bodembeleidsplan, gereed in 2004, wordt het kader gegeven voor het beschermen, beheren en waar nodig saneren van de bodem. Voor het thema afval zijn de activiteiten en de doelstellingen gericht op het schoonhouden van de leefomgeving en het voorkomen van het ontstaan van zwerfafval, samen met bewoners, en tevens gericht op het hergebruik van herbruikbaar afval. Het thema water wordt in het kader van het waterplan uitgewerkt naar doelstellingen en activiteiten.

Conclusie voor bestemmingsplan

Het plan voor De Meern Centrum past in het Milieubeleidsplan.

Beheer van de chaos der eeuwen (2004)

Het beleidsplan van 2004, Beheer van de chaos der eeuwen (raad van 2 september 2004) is een evaluatie van het monumentenbeleid sinds 1993 ("Op de schouders van de reuzen"). Daarnaast doet het plan aanbevelingen voor de toekomst. Dit gemeentelijk monumentenbeleid is gebaseerd op drie pijlers: het stimuleren van restauratie en onderhoud van de beschermde monumenten; het gebruikmaken van de cultuurhistorische waarden bij het maken van ruimtelijke plannen in de stad; het beheer van de archeologische ondergrond en de bekostiging van archeologisch onderzoek.

Conclusie voor bestemmingsplan

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een inventariserend archeologisch vooronderzoek uitgevoerd.

Gemeentelijke monumentenverordening

De Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening kennen een vergelijkbare definitie van een monument. Monumenten zijn zaken die van algemeen belang zijn vanwege de schoonheid, de betekenis voor de wetenschap, de ecologische of de cultuurhistorische waarde. Naast zaken (objecten) kunnen dit ook terreinen zijn waarop zich een zaak als bovenbedoeld bevindt. In de gemeentelijke monumentenverordening van Utrecht is geregeld: de aanwijzing van gemeentelijke monumenten, van archeologische monumenten, van groene monumenten en van gemeentelijke beschermde stads- en dorpsgezichten. De verordening kent ook archeologisch waardevolle gebieden. Voor wijziging van monumenten geldt een vergunningstelsel volgens deze verordening. Het is volgens de Monumentenwet en de gemeentelijke verordening verboden een beschermd monument te beschadigen of te vernielen. Het is verboden zonder vergunning van het college van burgemeester en wethouders, of in strijd met de bij zodanige vergunning gestelde voorschriften een beschermd monument af te breken, te verstoren, te verplaatsen, te vellen of in enig opzicht te wijzigen, of een beschermd monument te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze, waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

In het bestemmingsplan is één gemeentelijk monument aanwezig. Dit is de Marekerk. In het plangebied zijn wel mogelijk archeologische waarden aanwezig. Deze zijn beschermd via de gemeentelijke Verordening.

Conclusie voor bestemmingsplan

De monumenten worden op basis van de Monumentenwet beschermd. Er is geen sprake van een beschermd stadsgezicht.

Beleidsnotitie Prostitutie (1999)

In verband met het afschaffen van het bordeelverbod in 2000, is door het college van burgemeester en wethouders op 16 november 1999 een gemeentelijke beleidsnotitie inzake prostitutie vastgesteld. Het prostitutiebeleid is zoveel mogelijk geformaliseerd in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). In hoofdstuk 3 van de APV is geregeld dat voor het drijven van seksinrichtingen en escortbedrijven een vergunning verplicht is. Onder seksinrichting wordt op grond van de APV (artikel 69) in ieder geval verstaan een prostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar. Een prostitutiebedrijf is volgens hetzelfde artikel een "voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin prostitutie plaatsvindt, bij een raamprostitutiebedrijf voorzien van één of meer vitrines". Verder vermeldt de APV dat onder deze definitie ook erotische massagesalons en prostitutiehotels vallen. Onder prostitutiebedrijf wordt niet verstaan (het kantoor) van een escortbedrijf, dat meestal telefonisch bemiddelt tussen de zich anmeldende klanten en de prostituee. Wat betreft het formaliseren van de planologische situatie, is in de gemeentelijke beleidsnotitie aangegeven, dat alle prostitutiebedrijven met een vergunning de positieve bestemming "Prostitutiebedrijf" kunnen krijgen. Uitgangspunt is verder, dat daar waar niets geregeld is, een nieuw prostitutiebedrijf verboden is op basis van het bestemmingsplan. In de Beleidsnotitie prostitutie is voorts aangegeven, dat voor prostitutiebedrijven een maximumstelsel gehanteerd wordt, dat gebaseerd is op de situatie in 1999. Hiervoor is gekozen vanwege de op dat moment bestaande stabiele situatie die, over een langere periode bezien, beheersbaar is gebleken. Dit betekent dat de prostitutiebedrijven die voor 1 januari 1999 gevestigd waren in Utrecht, bekend waren bij de politie en in het verleden geen overlast hebben veroorzaakt in de omgeving, in principe een vergunning kunnen krijgen als zij voldoen aan bepaalde vergunningsvoorwaarden.

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

Conclusie voor bestemmingsplan

In het plangebied worden geen prostitutiebedrijven mogelijk gemaakt.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP)

Het verkeers- en vervoerbeleid voor de gemeente Utrecht voor de periode 2005–2020 is vastgelegd in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP). Om een goede balans tussen bereikbaarheid, veiligheid en leefmilieu te realiseren wordt in het GVVP gekozen voor selectieve bereikbaarheid. De economisch belangrijke gebieden, de kerngebieden, worden via een aantal verkeersassen goed bereikbaar gemaakt. In de overige gebieden (de verblijfsgebieden) en rond de overige verkeersassen krijgen veiligheid en leefmilieu prioriteit. Ook wordt de mobiliteit buiten piek- en spitsuren gefaciliteerd, maar tijdens piek- en spitsuren moet met name de groei van de automobieliteit worden afgevlakt. Dit gebeurt door het openbaar vervoer en fietsvoorzieningen te verbeteren en door met verkeers- en mobiliteitsmanagement de mobiliteitsvraag zo goed mogelijk over het totale verkeerssysteem te verdelen. Dit beleid is vertaald naar een aantal netwerken voor auto, openbaar vervoer, goederenvervoer en fiets. Deze netwerken vormen uitgangspunten voor het bestemmingsplan en zeggen iets over de functie van een straat in het netwerk.

Conclusie voor bestemmingsplan

De bestemmingslegging van de wegen in het plangebied sluit aan bij de functies die in het GVVP zijn vastgelegd. Het verplaatsen van de winkelfunctie draagt bij aan de doelstelling van het GVVP.

Fietsnota

De fietsnota "Verder met de fiets 2002" is op 25 september 2003 vastgesteld door de gemeenteraad. Voor de fiets is een belangrijke taak weggelegd in het bereikbaar houden van de stad. In de nota wordt daar aandacht aan geschonken. De belangrijkste doelen van de nota zijn: het opnieuw richting geven aan-/bijstellen van het fietsbeleid voor de komende tien jaren, het aanpassen en het compleet maken van het hoofdfietsnetwerk en het netwerk van fietsparkeervoorzieningen van de stad Utrecht. Voor het plangebied spitst deze nota zich vooral toe op goede fietsvoorzieningen zoals stallingsmogelijkheden.

Conclusie voor bestemmingsplan

Het bestemmingsplan maakt binnen verschillende bestemmingen de aanleg van fietspaden mogelijk. Er wordt geen specifieke bestemming voor fietspaden opgenomen, maar er is gekozen voor een meer flexibele systematiek.

Parkeernota (2003)

De "Parkeernota 2003, Parkeren een kwestie van kiezen" geeft het beleidskader voor het parkeren en stallen van auto's en (brom)fietsen. Aansluitend op deze nota is er een nota "parkeernormen 2004" opgesteld. Flexibilisering van vraag en aanbod van de parkeer capaciteit, en een gebiedsgewijze aanpak staan hierin voorop. Het voorheen door het rijk opgestelde locatiebeleid wordt gedecentraliseerd. Het nog op te stellen regionaal locatiebeleid wordt kaderstellend voor Utrecht. Om te anticiperen op het nieuwe locatiebeleid kan een ruimere parkeerbehoefte worden toegestaan. Bij nieuwe ontwikkelingen zal maatwerk worden toegepast, waarbij de condities van de locatie voorop staan. Hierbij moet onder andere gedacht worden aan de volgende aspecten die een belangrijke rol gaan spelen, zoals: de bereikbaarheid met het openbaar vervoer, nieuwe parkeergelegenheid niet realiseren op maaiveld en vervoersmanagement. De gemeentelijke parkeernormen zijn opgenomen in de Bouwverordening. De Bouwverordening wordt meestal jaarlijks herzien. Het is dan mogelijk om de parkeernormen aan te passen als dit nodig is.

Conclusie voor bestemmingsplan

Aan de hand van de nieuwe functies in het gebied is de parkeerbehoefte is onderzocht. Binnen het centrumplan wordt voorzien in voldoende ruimte voor parkeren overeenkomstig de parkeernota.

2.5 Conclusie

Ten aanzien van het plangebied kunnen uit het relevante beleid de volgende conclusies getrokken worden:

1. Met het bestemmingsplan wordt het bestaande stedelijk gebied geïntensiveerd door een menging aan functies toe te staan. Dit past binnen het beleid uit de Nota Ruimte;
2. Met het bestemmingsplan wordt verdichting, herontwikkeling en functiemenging binnen het bestaande stedelijk gebied mogelijk gemaakt. Dit past binnen het provinciale beleid;
3. De ontwikkelingen zijn bedoeld voor het versterken van de kern. Het bestemmingsplan versterkt de regionaal-economische structuur. Dit past binnen de beleidsuitgangspunten van het RSP;
4. De ontwikkelingen sluiten aan bij de gemeentelijke structuurvisie: voorzien wordt in herstructurering en goede wijkvoorzieningen;
5. Het stedenbouwkundig plan voor De Meern centrum heeft tot doel een goede invulling te geven aan de gewenste centrumvoorzieningen passend in de bestaande stedenbouwkundige structuur van De Meern;
6. Het bestemmingsplan past tevens in het sectoraal gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de gebiedsbeschrijving van het plangebied opgenomen. Eerst wordt ingegaan op de historische ontwikkeling van het plangebied en de directe omgeving. Vervolgens wordt de ruimtelijke en functionele structuur van de huidige situatie beschreven. Ten slotte is in de conclusie een probleemsignalering van de huidige situatie aangegeven.

3.2 Ruimtelijke structuur

3.2.1 Historische ontwikkeling

De Meern is ontstaan op een kruispunt van water en wegen. Het dorp is ontstaan op de aftakking van de Oude Rijn, de Mare richting het huidige Montfoort en de Heldammer richting Harmelen. Deze splitsing ligt op de plek waar de Meerndijk de huidige Leidsche Rijn kruist. De waterloop de Mare is nog herkenbaar als de Molenvliet en loopt ten oosten van de Meerndijk. Zowel langs de Mare als de Heldammer is bebouwing ontstaan. Deze is nog terug te vinden langs de Meerndijk en Zandweg. Door de Meerndijk en de Leidsche Rijn is De Meern te verdelen in 4 kwadranten. De Meern is gegroeid vanuit deze kwadranten. De buurten ten oosten en westen van de Meerndijk zijn ontstaan in de jaren '50-'70. In de jaren '90 is De Meern in snel tempo verder gegroeid. Ten noorden van de Leidsche Rijn is de wijk 't Weer gebouwd. Verder is nieuwbouwwijk de Woerd gerealiseerd. De centrale en historische belangrijke plek op de grens van de 4 kwadranten is de ontwikkelingslocatie van het nieuwe centrum.

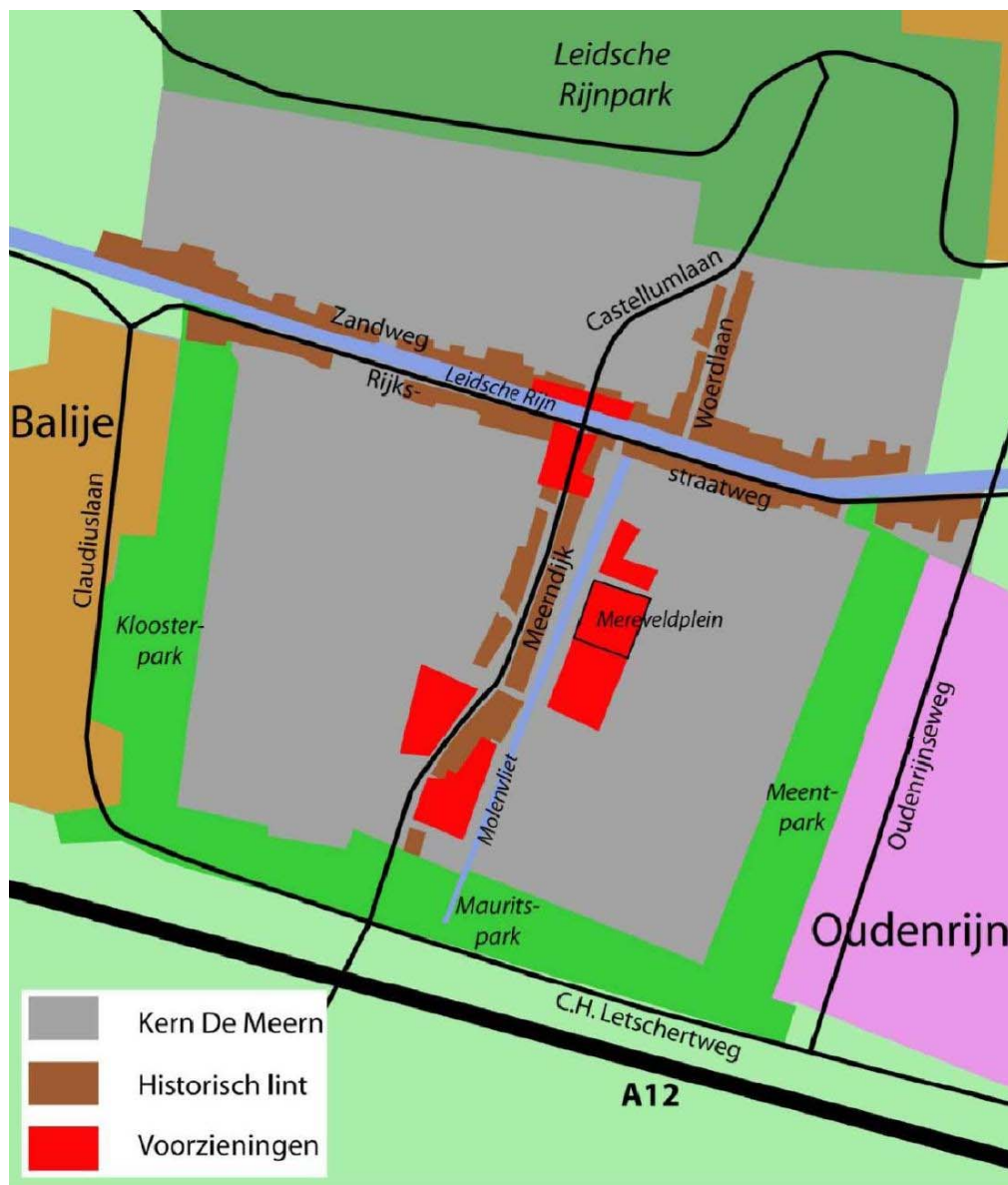
De Zandweg is het oorspronkelijke bebouwingslint dat vroeger het jaagpad langs de Leidsche Rijn was. Langs de Zandweg is langzaam een lint van bebouwing ontstaan. De meeste bebouwing stamt uit de jaren '20/'40 en later. Af en toe wordt er een vrije kavel herontwikkeld door middel van sloop en nieuwbouw van een woning. De bebouwing langs de Zandweg wordt voornamelijk gevormd door vrijstaande woningen. Enkele woningen zijn geschakeld. De lintbebouwing wordt gekenmerkt door een grote variatie in kaveldiepte en kavelbreedte. Het representatieve volume in de vorm van de woning staat aan de weg en is daarop georiënteerd. De schaal van de bebouwing is langs het lint hetzelfde met uitzondering van historisch maatschappelijk belangrijke gebouwen zoals de kerk.

In de loop van de tijd zijn langs het lint verschillende functies gevestigd en verdwenen. Gezien de grootte van de percelen is functiemenging typerend voor de bebouwing langs het lint. Richting de Castellumlaan neemt de aanwezigheid van functies toe. Dit is mogelijk doordat de percelen diep zijn en door de centrale ligging middenin de kern van De Meern. De woonfunctie overheerst voor het overige deel van het lint, enkele panden hebben een andere functie. Ook neemt de bebouwingsdichtheid toe richting de Meernbrug.

3.2.2 Structuurbepalende elementen

Het plangebied met uitzondering van het Mereveldplein is geografisch gezien het nieuwe centrum van de De Meern. Het nieuwe centrum ligt op het kruispunt van de belangrijkste lijnen in De Meern: het oude lint van de Meerndijk in noord-zuidrichting en de Leidsche Rijn / Zandweg in oostwestrichting. Het schakelpunt van deze twee lijnen is de Meernbrug. Door de uitbreidingen aan verschillende kanten van de kern en de verspreiding van voorzieningen is de centrale plek van de brug geografisch nog wel aanwezig maar in functionele zin verdwenen. Daarnaast hebben branden er voor gezorgd dat de oude structuur is verdwenen. Mede hierdoor ontbeert de kern De Meern een echt dorpshart.

Ter plaatse van de ontwikkelingslocatie ten noorden van de Leidsche Rijn is een structuur van onafhankelijke niet op elkaar afgestemde bouwinitiatieven ontstaan. De ruimtelijke structuur en het grondgebruik in het gebied waar het nieuwe centrum wordt beoogd is daardoor momenteel niet optimaal. Er is wel groen en open ruimte aanwezig, maar de bebouwing langs dit groene veld richt zich vooral met de achterzijden naar de openbare ruimte en heeft een beperkte beeldkwaliteit. Daarnaast is de functie van de groene ruimte onduidelijk en kent daardoor het karakter van restruimte binnen de kern.



Ruimtelijke hoofdstructuur

De noordgrens van het plangebied is de Oosterlengte. Deze woonstraat is onderdeel van de planmatig opgezette woonwijken aan de noordwestzijde van De Meern. In het plangebied is één gemeentelijk monument aanwezig. Het gaat om de Marekerk aan de Zandweg 126 ten noorden van de Leidsche Rijn. Het monument is op de plankaart aangegeven en wordt via de Monumentenwet beschermd. Archeologie aspecten komen in hoofdstuk 5 aan bod.

Binnen de deellocatie ten zuiden van de Leidsche Rijn, langs de Meerndijk en de Rijksstraatweg zijn resten van lintbebouwing aanwezig. Het binnengebied wordt momenteel gebruikt als parkeerterrein voor zowel bewoners als omliggende voorzieningen. Door de geringe afstand tot de weg en de minimale perceelsdiepte is de woonkwaliteit in dit deel van het lint beperkt. De oude lintstructuur wordt onderbroken door een bedrijfsperceel met een veel grotere korrel. De toegang en de buitenruimte naast het bedrijfsgebouw slaat een gat in de relatief dichte lintstructuur langs de Meerndijk en het gebouw past qua schaal en massa niet in de structuur.

Aan het Mereveldplein ligt een winkelcentrum uit de jaren '70. Dit bestaande winkelcentrum Mereveldplein bestaat uit een onderlaag met voorzieningen, waaronder een supermarkt. Bovenop deze voorzieningenplint staan maisonnettes met aan de binnenkant een galerijontsluiting op de voorzieningen. De voorzieningen zijn aan de binnenzijde van het blok gelegd. Hierdoor bestaat een intern winkelplein, en een meer anonieme buitenrand. Het winkelcentrum heeft mede door de in zichzelf gekeerde structuur een verouderde uitstraling.



Marekerk

3.3 Functionele structuur

3.3.1 Wonen

De Meern is onderdeel van de VINEX-wijk Leidsche Rijn en bestaat voor het grootste deel uit grondgebonden woningen. Hierdoor is er een wat eenzijdig woningaanbod ontstaan. Dit aanbod voldoet niet geheel meer aan de vraag van De Meern.

De huidige woningen in het plangebied zijn aanwezig in combinatie met andere functies. Ter plaatse van de lintbebouwing aan de Zandweg en de Meerndijk zijn naast grondgebonden woningen ook winkels en publiekgerichte voorzieningen aanwezig. Door de aanwezigheid van verschillende functies bestaan er in de huidige situatie grote schaalverschillen. De gebieden grenzend aan het plangebied worden gekenmerkt door planmatig opgezette woonbuurten die momenteel geen logische aansluiting vinden bij het plangebied. In De Meern zijn tevens appartementen aanwezig. Deze appartementen bevinden zich boven het Mereveldplein.

3.3.2 Detailhandel, bedrijven, kantoren en maatschappelijke functies

Langs de Zandweg, Meerndijk en de Castellumlaan bevinden zich naast de woonfunctie ook nog andere functies. Het gaat daarbij onder andere om detailhandel, een bouwbedrijf / aannemer, kantoren en een verenigingsgebouw van de hervormde kerk. De detailhandel in de twee noordelijk gelegen deelgebieden van het plangebied is beperkt en voorziet niet in het aanbod voor de dagelijkse boodschappen. Hiervoor zijn de bewoners van de wijk aangewezen op het Mereveldplein in De Meern ten zuiden van de Leidsche Rijn.

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

Ontsluiting autoverkeer

Het plangebied wordt via de Meerndijk voor het autoverkeer ontsloten op de A12 (Utrecht– Woerden). De nieuwe afslag aan de A12 is gerealiseerd en hierdoor is de randwegstructuur bij De Meern gereed. De Meerndijk sluit in noordelijke richting aan op de Castellumlaan. Beide wegen vormen een belangrijke ontsluiting voor het centrum van De Meern. De Rijksstraatweg aan de zuidzijde van de Leidsche Rijn loopt van oost naar west door het plangebied. Aan de noordzijde van dit water loopt de Zandweg; die parallel aan de Rijksstraatweg loopt. Momenteel zijn de Meerndijk en de Rijksstraatweg wegen met een maximumsnelheid van 50 km p/u. Alle overige wegen zijn gecategoriseerd als erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km p/u. De huidige centrumvoorzieningen van De Meern liggen ten oosten van de Meerndijk (winkelcentrum, cultureel centrum, bibliotheek c.a.) en worden naar de andere delen van de kern ontsloten via de Oranjelaan, de Mereveldlaan en Laan 1954.

Ontsluiting langzaam verkeer

Het langzaam verkeer maakt op de Castellumlaan en de Zandweg gebruik van dezelfde wegen als het autoverkeer. Conform de uitgangspunten van het concept Duurzaam Veilig bevinden zich op het gedeelte van de Meerndijk waar een maximumsnelheid geldt van 50 km p/u, fietspaden en parallelwegen waar het fietsverkeer gebruik van kan maken. De Zandweg maakt in de huidige situatie onderdeel uit van de hoofdfietsroute.

Ontsluiting openbaar vervoer

Per openbaar vervoer wordt het plangebied in de huidige situatie ontsloten door meerdere busverbindingen die het plangebied verbinden met onder andere Utrecht (Centraal Station), Maarssen, Vleuten, Montfoort, Oudewater, Gouda, Harmelen en Woerden. Binnen het plangebied bevindt zich een halte op de Meerndijk (ter hoogte van de Oranjelaan) en op de Rijksstraatweg (ter hoogte van de Meerndijk). Voorts is een bushalte aanwezig ter hoogte van de Meernbrug voor de openbaarvervoersdiensten in de richtingen Maarssen en Vleuten. Het betreft de busverbindingen lijn 28 (Utrecht CS–Vleuten Station) en lijn 126 (Utrecht CS–Maarssen Station). Het HOV-tracé in De Meern is gereed.

3.3.4 Groen, openbare ruimte, recreatie en water

Het opstellen van een bomenparagraaf is vanaf november 2006 door het gemeentebestuur verplicht gesteld en is ontstaan uit de motie "Kappen met Kappen III". Het college heeft aangegeven dat in voorstellen en documenten die op ingrijpende projecten betrekking hebben een bomenparagraaf wordt opgenomen. Als in een vroeg stadium van een project duidelijk is wat de consequenties voor de bomen zijn, kan het bestuur een juiste, goed overwogen beslissing nemen. In de bomenparagraaf dienen de consequenties te worden aangegeven van een project op de bestaande bomen. De Meern kenmerkt zich door haar groene imago. De identiteit wordt bepaald door de plantsoenen met bomen in gras. De Rijksstraatweg en de Meerndijk hebben brede profielen met bermen en bomen. Voor de herinrichting van deze profielen wordt ingezet op het behouden en uitbouwen en de groene structuur. Gesteld kan worden dat de groenstructuren en verbindingen blijven behouden en worden versterkt.

3.3.5 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plangebied een geografisch middelpunt is van de kern DeMeern. Door de systematische uitbreiding van het dorp ontbreekt echter een samenhangende ruimtelijke structuur. Met uitzondering van de lintbebouwing langs de Zandweg, ontbeert De Meern voornamelijk een centrum waar plaats is voor functiemenging en identiteit van een dorpshart.

Naast de ruimtelijke structuur is ook de functionele verhouding tussen wonen en voorzieningen door de uitbreiding van De Meern, voornamelijk in de jaren '90 ten noorden van de Leidsche Rijn, verstoord. Het voorzieningenniveau is achter gebleven bij de ontwikkeling van woningen en daarmee de komst van bewoners.

Dit biedt de kans om dit gebied te (her)ontwikkelen als centrumgebied van De Meern, waar plaats is voor een samenhangende ruimtelijke structuur en in een aanbod wordt voorzien van voorzieningen die aan de vraag kunnen voldoen van de bewoners van De Meern en omgeving. Daarbij is het belangrijk dat De Meern zowel ruimtelijk als functioneel wordt voorzien van een dorpshart waaraan de identiteit van De Meern-Centrum kan worden ontleend.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Gebiedsvisie

4.1.1 Ruimtelijke uitgangspunten

De locatie wordt herontwikkeld tot een levendig dorpshart. Om deze doelstelling te bereiken wordt de realisatie van een gemengd programma beoogd. De Meern-Centrum moet drie functies gaan vervullen:

1. het vormt de schakel tussen de historische lintenstructuur en de meer projectmatig opgezette woonbuurten aan de noord en zuidzijde;
2. het versterkt het netwerk van het dagelijkse leven en de voorzieningen;
3. het heeft een sterke eigen identiteit én een goede aansluiting met de omgeving.

Aan het stedenbouwkundig plan ligt een visie ten grondslag die gebaseerd is op twee hoofdkeuzen:

1. de Meernbrug als middelpunt van de ontwikkeling;
2. openbare ruimte als bindend element.

De Meernbrug als middelpunt van de ontwikkeling

De Meernbrug is van oudsher de plek waar handel werd gedreven. Na de komst van het huidige winkelcentrum aan het Mereveldplein is de handelsfunctie rond de Meernbrug onder druk komen te staan. Ondanks het gegeven dat deze plek als het hart van het dorp wordt ervaren, vervult het die rol niet. Door de Leidsche Rijn als bindend element als uitgangspunt te nemen ontstaat de kans om de historische rol van de locatie Meernbrug te herstellen.

Openbare ruimte als bindend element

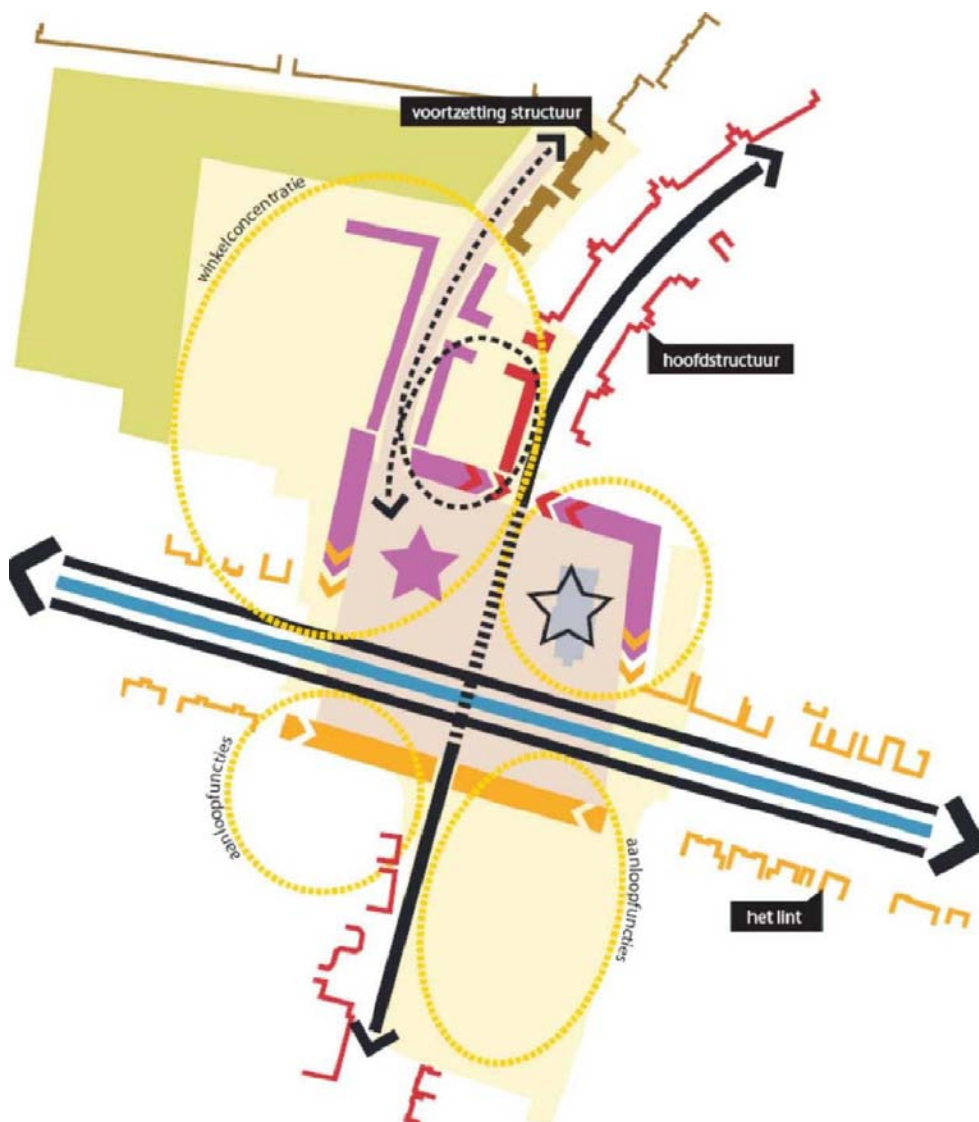
Vanuit de openbare ruimte worden condities gesteld aan de ontwikkeling van het centrumgebied. Het structureren van de openbare ruimte is de basis voor een duurzame ontwikkeling. Met de openbare ruimte als drager wordt er tevens flexibiliteit geboden aan het centrum. Het wordt mogelijk om het centrum te laten groeien of krimpen zonder verregaande consequenties.

Uitgangspunten

Voor de ontwikkeling en het ontwerp van de locatie zijn de volgende ruimtelijke en programmatische uitgangspunten leidend:

1. geconcentreerde winkelvoorzieningen aan de noordwest zijde van het plangebied, met aanloopfuncties aan de zuidkant;
2. een helder en herkenbaar stramien van openbare ruimten in directe aansluiting op de bestaande rooilijnen. Daarbij vormt de ruimte rond de kerk het raamwerk dat zich opent naar de doorgaande lijn van de Leidsche Rijn en aan de noordkant via de nieuwe passage aansluit op de meer recente woongebieden;
3. een geconcentreerd woon- en winkelprogramma dat kwalitatief gestalte krijgt door het consequent toepassen van dubbel grondgebruik, met name wat betreft de inpassing van gebouwde parkeervoorzieningen, in directe samenhang met de trekkers in het winkelgebied (supermarkten);
4. functiewijziging aan het Mereveldplein, waarbij de winkelfuncties naar het nieuwe centrum verhuizen en de plint op de Mereveldplein beschikbaar is voor maatschappelijke voorzieningen en (commerciële) dienstverlening zoals kleine bedrijfsmatige activiteiten die zich verhouden met de woonfunctie in de directe omgeving. Daarbij is tevens ruimte beschikbaar voor de woonfunctie in de plint.

Voor een gedetailleerdere uiteenzetting van het programma wordt verwezen naar hoofdstuk 5.



Visie

4.1.2 Functionele uitgangspunten

Wonen

Het grootste deel van het plangebied kenmerkt zich als een woongebied. In De Meern wonen 10.260 inwoners. Het aantal woningen in de kern ligt op 4.055 (bron: CBS statline, 2006). In De Meern wonen voornamelijk gezinnen met jonge kinderen, daarnaast is er een relatief groot aandeel 55-plussers. De woningvoorraad bestaat grotendeels uit eengezinswoningen. In De Meern zijn tevens op diverse locaties appartementen aanwezig. Deze appartementen bevinden zich boven het winkelcentrum en zijn verspreid in De Meern-Zuid.

Door de toenemende vergrijzing zal er meer aandacht moeten komen voor de ouderen als bijzondere doelgroep. Nieuw toe te voegen woningen zullen als randvoorwaarde toegankelijk en bezoekbaar moeten zijn voor ouderen. Ook moet er bij renovatie en groot onderhoud van bestaande woningen aan deze aspecten extra aandacht besteed worden. Ondanks het hoge aandeel 55-plussers in De Meern is het aantal seniorenwoningen beperkt. Naast de doelgroep ouderen is het belangrijk dat er ruimte wordt geboden voor starters op de woningmarkt. Jongeren en startende huishoudens kunnen door lange wachtlijsten niet snel in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Daarnaast is een koopwoning door de prijsstijging van de afgelopen jaren vaak onbereikbaar geworden voor deze doelgroep. Starters zijn vaak eenpersoonshuishoudens of tweepersoonshuishoudens (met eventueel een kind(wens)). Deze groep heeft behoefte aan een goedkoop tot middelduur appartement of aan een goedkope tot middeldure grondgebonden woning. Er is zowel vraag naar huur als koopwoningen.

In de Visie Wonen 2030 en de Nota Wonen is aangegeven dat het van belang is de woningvoorraad op peil te houden. Bij uitbreiding van de woningvoorraad dienen kwalitatief goede woningen te worden gerealiseerd die complementair zijn aan de bestaande voorraad. Om het nieuwe dorpshart van De Meern ook buiten sluitingstijd een levendig centrum te laten zijn, dient er voldoende woongelegenheden geboden te worden. Hier wordt in het centrumplan in voorzien door aan verschillende woningtypen voor diverse doelgroepen ruimte te bieden.

Detailhandel, horeca en dienstverlening

In het plangebied bevindt zich diverse detailhandel, dienstverlening en horeca. Deze voorzieningen zijn voornamelijk geconcentreerd in de historische linten (met name de Meerndijk). Aan het Mereveldplein ligt een winkelcentrum uit de jaren '70. Het is van belang het voorzieningenniveau te behouden en zo veel mogelijk te versterken. Hierbij is het van belang de detailhandel zoveel mogelijk te concentreren. Aangezien het Mereveldplein geen toekomstperspectief biedt, is gekozen voor geconcentreerde ontwikkeling in het eigenlijke centrum aan de Leidsche Rijn. Er wordt tevens gestreefd naar versterking van de horeca. De kwaliteit van de horeca is hierbij een aandachtspunt.

Het uitgangspunt is dat de De Meernse consument een zo compleet en aantrekkelijk mogelijk aanbod geboden wordt, passend bij de aard en omvang van het verzorgingsgebied. Tegelijkertijd dient de ondernemers uitzicht op een blijvend goed functioneren geboden te worden. De Meern kent al een vrij compleet aanbod, maar door modernisering, schaalvergroting en ruimtelijke concentratie kan beter op de consumentenwensen ingespeeld worden. Die consument is tegenwoordig immers kritisch, goed geïnformeerd en vooral mobiel. Als men elders een meer aantrekkelijk aanbod of winkelomgeving kan vinden, zal men daar heel gemakkelijk heen gaan. Mede met het oog op de toenemende concurrentie in de directe omgeving, is besloten in De Meern-Centrum een eigentijds boodschappen-plus winkelcentrum te realiseren. Dit centrum is voornamelijk gericht op de verzorging van de eigen inwoners. De dagelijkse artikelensector (supermarkten, levensmiddelenpecialzaken, drogisterijen) heeft daar een prominente plaats. Dit aanbod wordt aangevuld met "alledaagse" niet-dagelijkse artikelenwinkels, horeca en consumentgerichte dienstverlening. Juist de mix van deze voorzieningen kan, ook in de avonduren, voor levendigheid in het centrum zorgen.

De functionele invulling van het centrumplan is qua omvang en samenstelling grotendeels gebaseerd op distributieplanologisch onderzoek. Het eerste onderzoek dateert van 2004 en betrof een verkenning van de ontwikkelingsmogelijkheden. (BRO "De Meern, Ontwikkelingsmogelijkheden") In 2006 is bij de ondernemers geïnventariseerd in hoeverre behoefte is aan nieuwe ruimte voor detailhandel. Het Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) van 31 oktober 2007 bevat de motivatie om te komen tot een centrum en een tweepolige winkelstructuur te voorkomen. Naar aanleiding hiervan is ervoor gekozen de detailhandelsfunctie voor het Mereveldplein te laten vervallen. In 2010 is opnieuw onderzoek uitgevoerd. Dit betreft een actualisatie van het DPO van 2006. Het DPO van 2010 geeft aan dat het toevoegen van circa 10.700 m² bvo past binnen het verzorgingsgebied van De Meern.

Bij de ruimtelijke verdeling van de commerciële functies over het centrum is rekening gehouden met enkele, voor het functioneren van het totale gebied relevante, uitgangspunten. Het gaat hierbij om:

- inpassing van een tweetal supermarkten van moderne omvang, direct aansluitend aan de parkeervoorziening omdat deze zaken voor de wekelijkse boodschappen veelal per auto bezocht worden;
- door de centrale ligging van de supermarkten worden de bezoekers het centrum als het ware ingetrokken. Positief in dit verband is ook dat het centrum goed "zichtbaar" is vanaf de brug en de Castellumlaan. Passanten worden daardoor uitgenodigd het centrum te bezoeken;
- er is een compleet pakket aan levensmiddelenzaken opgenomen. Door ze bij elkaar te plaatsen in de nabijheid van de entrees van de supermarkten ontstaat helderheid voor de consument en een maximale onderlinge synergie;
- om een goede "doorbloeding" van het centrum te verkrijgen, zijn de veel publiektrekkende winkels (de subtrekkers) evenwichtig over het centrum verspreid. In een winkelcentrum van dit niveau is een grotere drogisterij een subtrekker, evenals een huishoudelijke artikelenzaak en een algemene textielzaak;
- de overige winkels zijn verspreid over het centrum gesitueerd, waarbij de doelgericht bezochte zaken meer aan de buitenzijden liggen en de op recreatief winkelen gerichte winkels meer centraal;
- de horeca is zowel aan de noord-, zuid-, als westzijde in het winkelcentrum ingepast bij de grotere open ruimten. Dit mede in verband met de terrassen;
- het grootste deel van de dienstverlening is geclusterd aan de zuidzijde van Leidsche Rijn; het gaat hierbij vooral om de overwegend sterk doelgericht bezochte zakelijke dienstverlening.

Verkeer

Voor het centrumplan is met betrekking tot verkeer het uitgangspunt dat doorgaand verkeer in het centrum geweerd moet worden, maar dat het centrum voor bestemmingsverkeer wel goed toegankelijk moet zijn.

Het streven is erop gericht om dit doorgaande autoverkeer zoveel als mogelijk te voorkomen en gebruik te laten maken van de daarvoor bedoelde hoofdinfrastructuur. Autoverkeer dat door de kern de Meern rijdt, dient gebruik te maken van routes, zoals de Oudenrijneweg of de Veldhuizerweg.

De uiteindelijke verkeerssituatie is vastgelegd in het eindbeeld voor Leidsche Rijn, zoals de Noordelijke en de Zuidelijke Stadsas, de Stadsweg (in de Centrale Zone) en dergelijke.

Met het gereedkomen van de afslag bij de A12 (Woerden Oost) is een verbinding van de Veldhuizerweg op de A12 gerealiseerd. Dit maakt dat er een randweg voor De Meern aanwezig is, zodat doorgaand verkeer niet meer via het centrum hoeft te rijden. Andere maatregelen op het gebied van verkeer waar in dit plan rekening mee gehouden is betreft de herinrichting van de Rijksstraatweg oost en west met een aangepast snelheidsregime en éénrichtingsverkeer, in combinatie met de afsluiting van de Rijksstraatweg-west ter hoogte van het Kloosterpark. Het plan houdt verder reeds rekening met het feit dat de Rijksstraatweg definitief afgesloten is ter hoogte van A2.

Om het gebied goed toegankelijk te maken voor bestemmingsverkeer is een herinrichting van het centrumgebied nodig. De Castellumlaan, de Meernbrug en de Meerndijk zullen opnieuw worden ingericht, waarbij rekening wordt gehouden met een aangepast snelheidsregime.

Shared space

Een groot deel van de ruimtelijke structuren in Nederland die nu met overwegend verkeerskundige middelen ingericht zijn en waar de kwaliteit van het verblijven wordt beperkt door het overwicht van het autoverkeer, kan volgens het shared space-concept worden herontwikkeld als algemene, ook voor motorvoertuigen toegankelijke openbare verblijfsruimte met een minimum aan specifieke verkeerskundige voorzieningen.

De inrichting van de openbare verblijfsruimte en van het wegenstelsel wordt in dit concept vormgegeven met een minimum aan verkeerskundige middelen en met een maximum aan contextuele omgevingsinformatie. Voorheen werd gedacht dat een oplossing om de problematische combinatie van mens en verkeer te omzeilen lag in het scheiden van deze twee aspecten. Het shared space-concept is gericht op een tegenovergestelde oplossing namelijk het zoveel mogelijk combineren van mens en verkeer in de openbare verblijfsruimte. Daarbij wordt uitgegaan van het idee dat een combinatie van verkeersruimte en verblijfsruimte de alertheid binnen het gebied vergroot. Mensen worden bewust van elkaars aanwezigheid.

De nieuwe aanpak moet worden ingebed in een verblijfsnetwerk met plekken die onderling snel bereikbaar zijn via een bovenliggend, relatief grofmazig netwerk van hoogwaardige, overwegend verkeerskundig ontworpen en beheerde wegen. Op deze manier zijn er geen lijnen en borden die er voor zorgen dat de diversiteit aan modaliteiten in banen worden geleid.

HOV

Er is een Hoogwaardig Openbaar Vervoerbaan worden gerealiseerd. Deze baan maakt onderdeel uit van het netwerk HOV in Leidsche Rijn. Doelstelling van het HOV in Leidsche Rijn is de nieuwe woongebieden te koppelen aan onder andere hoogwaardige openbaarvervoersvoorzieningen. De Meern is door nieuwe woonwijken omgeven. Voor het centrum betekent dit dat op eenvoudige wijze aansluiting kan worden verkregen op het HOV-netwerk.

Het HOV-tracé is gelegen aan de zuidzijde van het water van de Leidsche Rijn en zal een oostwestverbinding zijn die zoveel mogelijk door de woongebieden zal worden geleid. Het totale tracé loopt vanuit Vleuten via De Meern over de Rijksweg en vervolgens door het Utrechtse deel van Leidsche Rijn naar de Vleutenseweg in Utrecht. In de nabijheid van De Meernbrug is een HOV-halte worden gerealiseerd.

4.2 Toekomstige situatie

In dit hoofdstuk is de gebiedsbeschrijving van het plangebied opgenomen. Deze beschrijving start met het programma van het totale centrumplan. Naast dit gedeelte van het centrum, vinden tevens ontwikkelingen plaats op de locaties Rhinoware en Castellum Novum. Daarna wordt ingegaan op de ruimtelijke structuur die wordt beoogd in de nieuwe situatie. Vervolgens wordt de functionele structuur van de toekomstige situatie beschreven. Ten slotte is in de conclusie een afweging van deze ruimtelijk en functionele aspecten opgenomen.

4.2.1 Totale programma Centrumplan De Meern

Naast de centrumontwikkeling in dit bestemmingsplan, vinden er nog 2 ontwikkelingen plaats die vorm geven aan het centrum van De Meern. Dit zijn Rhinoware en Castellum Novum. Deze grenzen eveneens aan de Meernbrug die het middelpunt vormt van het centrum.

Voor de 3 ontwikkelingen geldt dat deels sprake is van nieuwbouw en deels sprake is van vervanging van functies. In het centrumplan verdwijnt het garagebedrijf. Dit bedrijf had een oppervlakte van 2200 m². Bij Rhinoware verdwijnt 2050 m² bedrijvigheid en 760 m² horeca. Bij Castellum Novum was 520 m² horeca aanwezig. Hiervoor komen nieuwe functies in de plaats.

In totaal ziet het programma er als volgt uit:

Deelplan	Woningen	Overige functies	Hoeveelheid
Centrum	200	Detailhandel	7850 m ²
		horeca en publieksgerichte dienstverlening	1550 m ²
Rhenomare	87	dienstverlening, horeca, maatschappelijke doeleinden, bedrijvigheid	1030 m ² maximaal 1 horeca vestiging
Castellum Novum	22	detailhandel, dienstverlening, horeca	1300 m ² , waarvan maximaal 400 m ² horeca

Tabel: totaaloverzicht functies in centrum De Meern

Dit totaaloverzicht van het programma is tevens de basis voor de uitgevoerde onderzoeken, zoals verkeer, geluid en luchtkwaliteit. Bij deze onderzoeken is dus rekening gehouden met het totaalplan voor het centrum, bestaande uit bovenstaande 3 deelplannen.

4.2.2 Ruimtelijke structuur

Ter plaatse van het plangebied (deelgebied centrum) wordt een nieuw ruimtelijk en functioneel centrum voor De Meern gerealiseerd. Het totale deelplan betreft 200 woningen in verschillende typologien en bijna 9.500 m² commerciële ruimte. Het stedenbouwkundig concept gaat uit van een nieuw, sfeervol en levendig dorpshart met een menging van voorzieningen en wonen. De samenhangende compositie van gebouwen combineert daarbij de kwaliteiten van het gesloten bouwblok met die van de losstaande historische elementen. Hierdoor wordt de overgang gerealiseerd en de hechting gemaakt tussen de lintbebouwing en rationelere verkaveling van de latere uitbreidingen. Centraal daarin is de vormgeving van de publieke ruimte die de verschillende gebieden rond de Meernbrug met elkaar verbindt. De kerk blijft het visuele historische middelpunt van het dorp.

Openbare ruimte

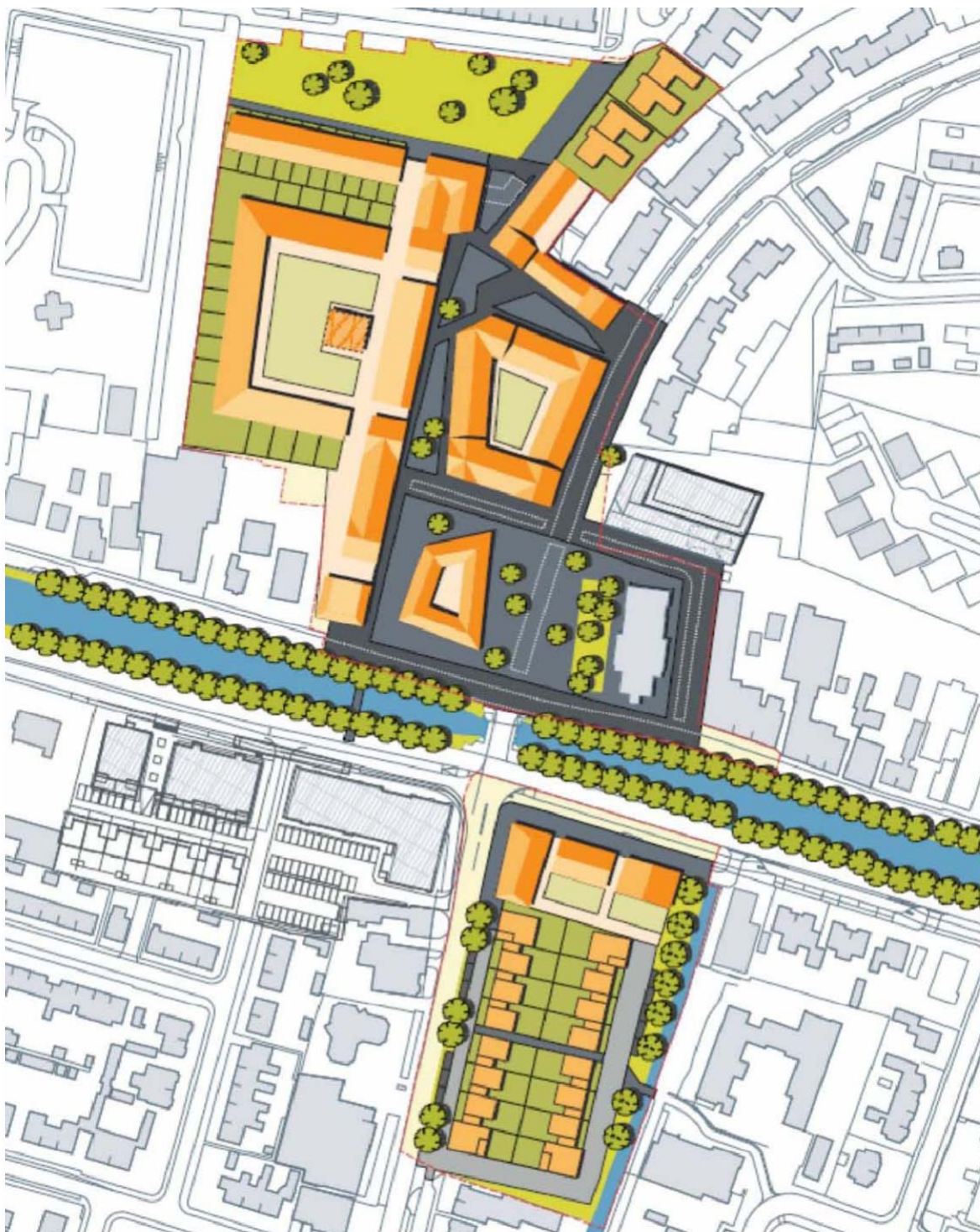
Het publieke domein manifesteert zich rondom de Meernbrug. Deze brug ligt op de kruising van belangrijke huidige en toekomstige bewegingen, zoals de HOV-lijn. De nieuwe publieke ruimte moet als centrale ontmoetingsruimte fungeren met de brug als middelpunt. Hierdoor worden de verschillende deelgebieden rondom de Meernbrug met elkaar verbonden en wordt ruimtelijk gestalte gegeven aan de beleving van het nieuwe dorpshart. Deze ambitie wordt onder meer vormgegeven door bij de inrichting van de openbare ruimte het accent op de verblijfsfunctie te leggen. De intentie is om de openbare ruimte in het plan in te richten op basis van het "shared space-concept". Dit betekent dat de bestrating uitgevoerd wordt als een uniform dorpsstapit waarbij geen nadrukkelijk onderscheid wordt gemaakt in afzonderlijke stroken voor de verschillende verkeersstromen. Hierdoor worden de verkeersdeelnemers zich bewust van elkaars aanwezigheid en zullen hun gedrag hier dan ook op aanpassen. Auto's zijn dan als het ware te "gast in het dorpshart". De verblijfsfunctie van de pleinruimtes in het plan wordt tevens benadrukt door in de noordelijke pleinvanden horeca te vestigen met de mogelijkheid van zonterrassen op het zuiden.

Functioneel kan de verbinding tussen het noordelijk en het zuidelijk deel voor bezoekers versterkt worden door middel van het verbeteren van de oversteekbaarheid van de Leidsche Rijn. Hiertoe zal de bestaande Meernbrug verbreed worden.

In aansluiting op de doorgaande Leidsche Rijn is gekozen voor bebouwingswanden parallel aan en haaks op het water. Deze nieuwe gevelwanden tellen maximaal vier lagen met een woonkap (woning in een minimaal verdiepingshoge kapconstructie). Hierdoor wordt een pleinruimte gedefinieerd waarin het dorpse karakter van de lintbebouwing aan de Leidsche Rijn wordt gerespecteerd.

De inrichting van de openbare ruimte kan zeer bepalend zijn voor de beleving van het dorpshart. Voor de uitwerking van de buitenruimte gelden dan ook de volgende uitgangspunten:

- open, heldere ruimten met een gelijkwaardige inrichting;
- combinatie met verkeer in de vorm van "shared space-concept";
- aantrekkelijk en flexibel plein bij Meernbrug;
- goede mogelijkheden voor festiviteiten;
- mogelijkheid tot beperkte uitstalling vlak voor de gevel;
- incidentele beplanting in de vorm van solitaire bomen;
- horeca met terrassen aan pleinruimten (levendigheid).



Stedenbouwkundig plan

Nieuwe bebouwing

De nieuwe bebouwing op de noordelijke locatie bestaat uit verschillende bouwblokken en rijen. Centraal in het gebied worden twee gesloten bouwblokken gerealiseerd. Deze blokken passen in de structuur van de losse bouweenheden met een eigen vorm zoals de kerk. In de randen worden de bestaande rijen en blokken als het ware door gezet waardoor de randen van het centrum worden geaccentueerd. De openbare ruimte wordt duidelijk begrensd en krijgt hierdoor sterke betekenis en meer belevingswaarde. In de westelijke rand worden woningen in een hofstructuur geplaatst.

Hierdoor worden de achterkanten van de bestaande gebouwen uit het zicht van de openbare ruimte gehaald en worden nieuwe voorkanten gerealiseerd aan de belangrijke openbare ruimte. Het park langs de Oosterlengte wordt verkleind en krijgt ook aan de zuidzijde een duidelijke begrenzing.

Het deel ten zuiden van de Rijksstraatweg wordt opgezet in een eenvoudiger structuur. Aan de Rijksstraatweg wordt een duidelijke wand geplaatst bestaande uit korte rijen. Zowel ten noorden als ten zuiden van de Leidsche Rijn worden in aansluiting op de bestaande lintstructuur variaties in kapvormen en richtingen toegepast. Deze kapvormen en -richtingen zullen in de architectonische uitwerking nader worden gedefinieerd. Het uitgangspunt is uniformiteit en diversiteit: De centrale pleinruimten zullen vooral variatie laten zien. Het betreft variatie in beukmaat, goothoogte, nokhoogte, kapvorm en kleine verspringingen in de rooilijn. Het nieuwe Hof, de nieuwe wand aan de parkruimte langs de Oosterlengte en het compacte blok naast de kerk krijgen juist een meer uniforme behandeling omdat op deze plekken de overgangen naar de bestaande bebouwing worden gemaakt en het totaalbeeld een niet te divers karakter dient te krijgen. De bouwhoogte in het noordelijk deel van het plangebied varieert van maximaal 2 tot 4 bouwlagen met een kap. De bebouwing in 2 en 3 bouwlagen wordt in aansluiting op de bestaande bebouwing gerealiseerd. In het uiterste noorden van het plangebied, aan de Oosterlengte, wordt bebouwing van maximaal 1 bouwlaag met een kap gerealiseerd. Hierdoor ontstaat er een goede stedenbouwkundige overgang naar de bestaande bebouwing. De toekomstige woningen in het deel ten zuiden van de Rijksstraatweg krijgen een bouwhoogte van maximaal 3 bouwlagen met een kap. De bebouwing direct ten zuiden van de Rijksstraatweg (woningen met daaronder gemengde functies) bestaat deels uit 3 en deels uit 4 bouwlagen met een kap. Deze bouwhoogte sluit aan bij de hoogte van de scholen die zich direct ten westen van deze locatie bevinden.

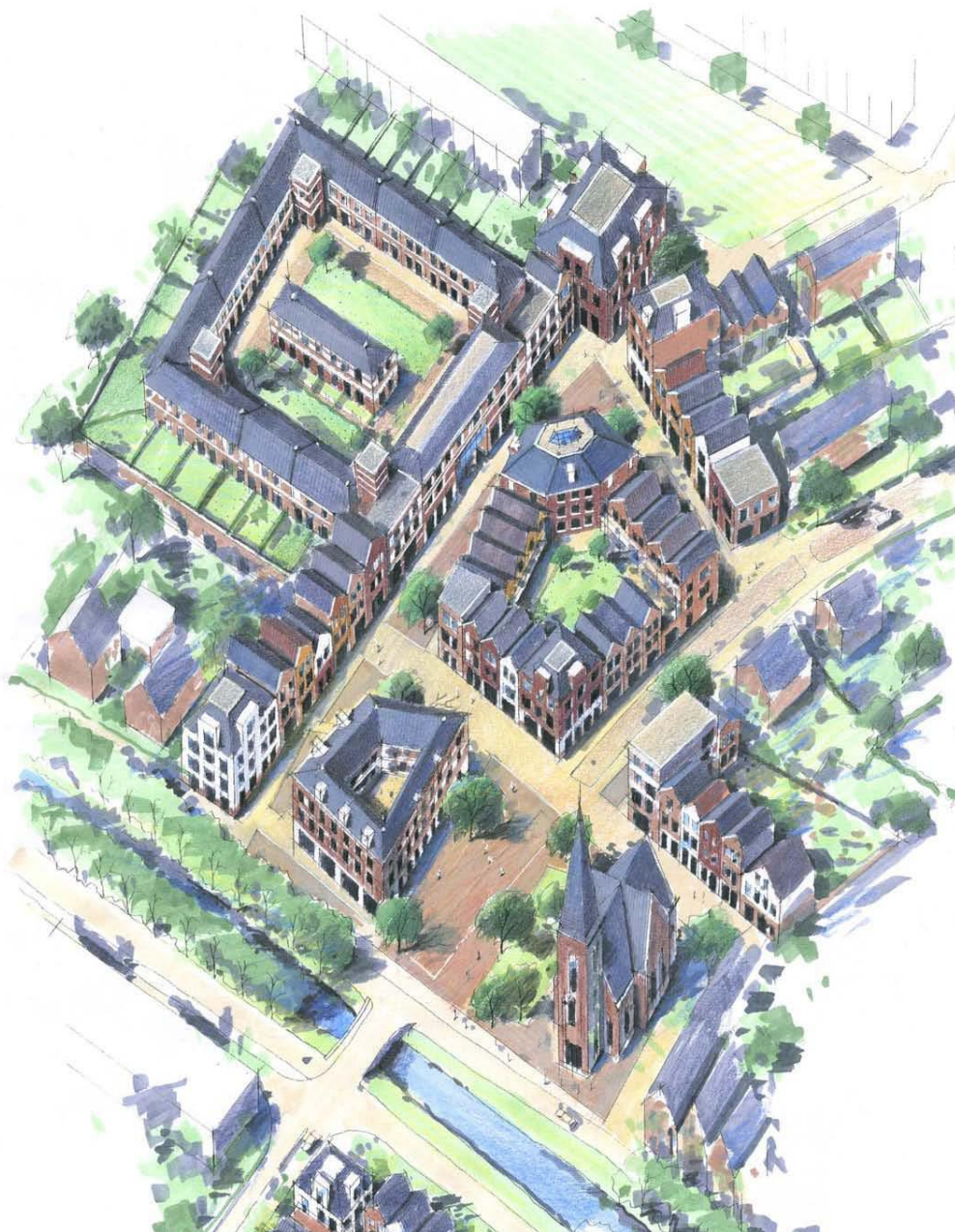
4.2.3 Functionele structuur

Wonen

Om het nieuwe dorpshart van De Meern ook buiten sluitingstijd een levendig centrum te laten zijn, dient er voldoende woongelegenheid geboden te worden. Hier wordt in het centrumplan in voorzien door aan verschillende woningtypen voor diverse doelgroepen ruimte te bieden. Deze vrije sectorwoningen komen in de volgende woningtypen voor:

Appartementen

Circa 75% van alle woningen is appartement, het oppervlak varieert daarbij tussen ca. 80 m² en circa 200 m². Deze appartementen bevinden zich bovenop de winkelplint in 1,2 of 3 woonlagen. Met het uitzicht over de winkelstraten verhogen de appartementen bovendien de sociale veiligheid van het centrum, met name na sluitingstijd. Vooral de appartementen zijn geschikt voor senioren.



Vogelvlucht

Rugzakwoningen

De rugzakwoningen bevinden zich langs de zuidkant van het bestaande park aan de Oosterlengte. Een rugzakwoning is een woning waarbij de voordeur op de begane grond is gesitueerd maar de feitelijke woonlagen op de verdiepingen liggen. Boven op de parkeergarage hebben de rugzakwoningen een eigen buitenruimte.

Carréwoningen

Boven op de parkeergarage bevinden zich woningen rond een semi-openbare buitenruimte. Deze woningen tellen twee bouwlagen met kap en hebben een eigen achtertuin / daktuin.

Half vrijstaande grondgebonden woningen

In het noordelijke plandeel liggen een viertal woningen aan de oostzijde van het park aan de Oosterlengte. Deze grondgebonden woningen vormen de overgang van het noordelijke woongebied naar het nieuwe centrum.

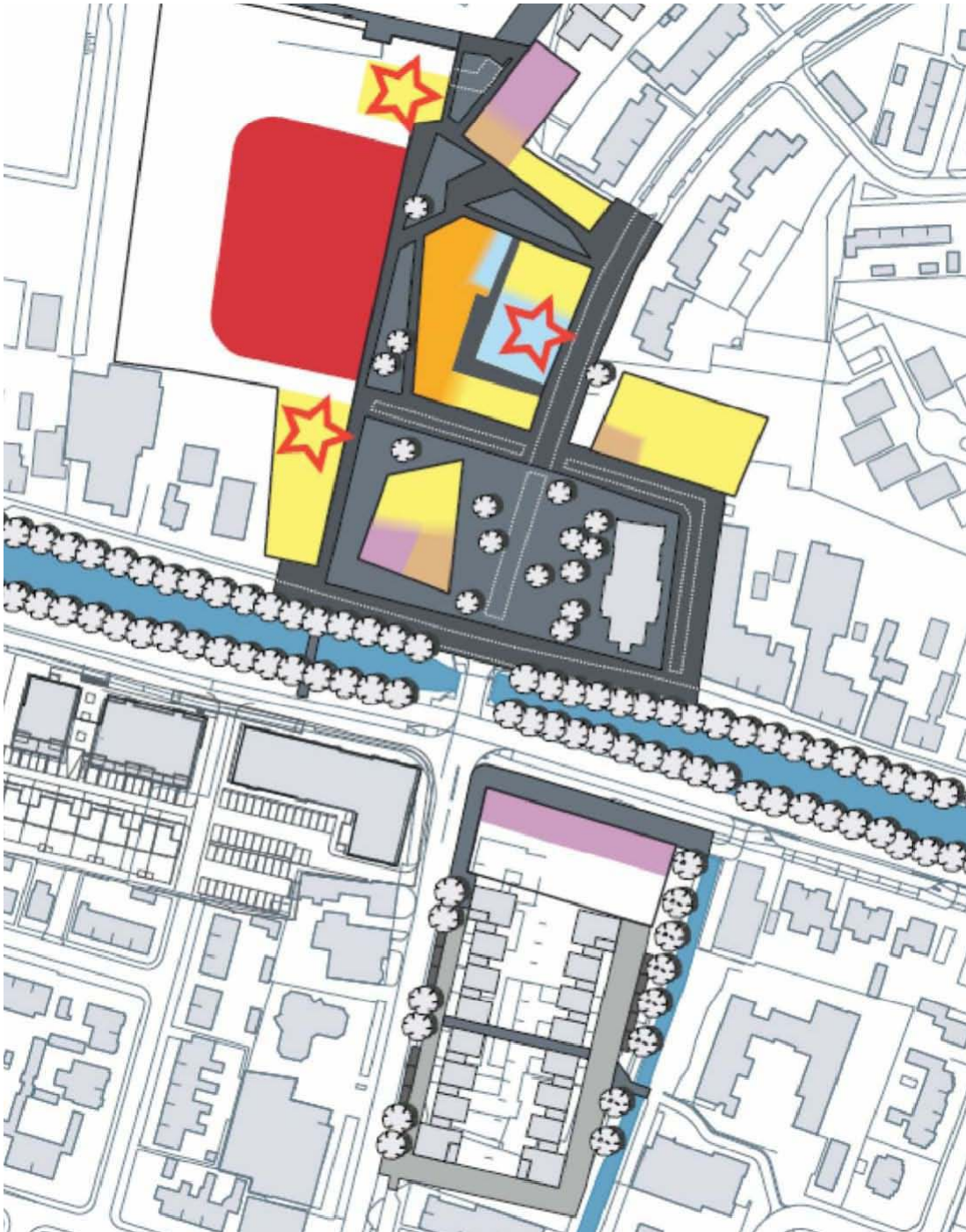
Grondgebonden drive-in woningen

Ten zuiden van de Leidsche Rijn bevinden zich eveneens grondgebonden woningen. Bij deze geschakelde woningen bevindt het parkeren zich op de begane grond van de woning. Daardoor kan boven de parkeerruimte gewoond worden. Een aparte garage is daardoor niet noodzakelijk. Met uitzondering van een aantal appartementen hebben alle woningen een semiprivate of geheel private buitenruimte. Deze liggen zowel op het maaiveld als op de winkelplint of parkeergarage. Aangezien er geen parkeerruimte in het openbaar gebied van het centrum gewenst is wordt de gehele parkeerbehoefte voor de niet-grondgebonden woningen in de parkeergarages ten noorden en zuiden van de Leidsche Rijn in pandig opgelost. De grondgebonden woningen ten noorden en zuiden van de Leidsche Rijn hebben voldoende parkeerruimte op het eigen terrein. Enkel in het gebied bij de drive-in woningen wordt er in de openbare buitenruimte, op het maaiveld geparkeerd.

Detailhandel, horeca en dienstverlening

In het distributieplanologisch onderzoek De Meern, actualisatie DPO 2010, d.d. 10 september 2010 zijn de ontwikkelingsmogelijkheden van het centrum van De Meern beschouwd. Binnen het centrum worden drie deelontwikkelingen onderscheiden De Meern Centrum, Castellum Novum en Rhenomare. Met de drie ontwikkelingen is een totale omvang van 11.730 m² gemoeid, De aangegeven metrages zijn uitgedrukt in bvo. Het gaat hierbij om de in pandige ruimte. Deze maten zijn afgeleid van in de tekeningen gehanteerde brutovloeroppervlak.

Het DPO wijst uit dat een dergelijk programma past binnen de ontwikkelingsmogelijkheden die De Meern biedt. Tijdelijk kan sprake zijn van zogenaamde 'overbewinkeling', maar zal er geen sprake zijn van een duurzame ontwrichting.



Indicatieve branching

Tevens is vermeld dat zowel een winkelcentrum als een dorpscentrum gebaat is bij een goede mix van winkels met andere functies. Ook publieksgerichte dienstverlening trekt bezoekers, en veelal wordt het bezoek gecombineerd met boodschappen doen of winkelen. Met name de horeca zorgt voor levendigheid in centrumgebieden, en kan daarnaast bijdragen aan bezoekduurverlenging. De kwaliteit van de horeca is hierbij van essentieel belang om zo de verblijfswaarde en de avondfunctie te bevorderen.

Verkeer

Ontsluiting autoverkeer

Het centrum van De Meern is voor autoverkeer via de Meerndijk aangesloten op de A12 (Utrecht–Den Haag). De Meerndijk sluit in noordelijke richting aan op de Castellumlaan. Beide wegen vormen een belangrijke ontsluiting voor het centrum van De Meern. De Rijksstraatweg aan de zuidzijde van de watergang Leidsche Rijn, loopt van west naar oost langs het plangebied. Aan de noordzijde van dit water loopt de Zandweg, die parallel aan de Rijksstraatweg loopt. De Rijksstraatweg is deels ingericht als HOV-baan. De Meerndijk heeft een snelheidsregime van 50 km / h. In de toekomst zal een deel van de Meerndijk een snelheidsregime krijgen van 30 km/u. Alle overige wegen, waaronder de Rijksstraatweg, de parallelweg en Castellumlaan, zijn al gecategoriseerd als erftoegangsweg met een snelheidsregime van 30 km / h.

Ontsluiting langzaam verkeer

De Rijksstraatweg is geschikt als hoofdfietsroute.

Ontsluiting openbaar vervoer

Om te kunnen voorzien in een groeiende behoefte aan goed openbaar vervoer is gekozen voor de aanleg van een netwerk van hoogwaardige buslijnen (HOV). De lijndiensten zullen daarbij worden opgewaardeerd tot HOV. In vergelijking met de huidige situatie zal de frequentie nog verder toenemen. Het tracé verbindt het centraal station en het RSS-station in Vleuten met elkaar.

Parkeren

Voor het parkeren wordt uitgegaan van de parkeernormering van de gemeente Utrecht. In bijlage 1 zullen de gehanteerde parkeernormen worden beschreven en de daarop gebaseerde berekende parkeerbehoefte ¹. In het plangebied zullen er voldoende parkeervoorzieningen gerealiseerd moeten worden. De parkeer-voorzieningen zullen worden ondergebracht in een parkeerlocatie in het centrum verdeeld over meerdere lagen. In totaal biedt deze parkeervoorziening ruimte aan circa 464 parkeerplaatsen. Deze plaatsen zijn bestemd voor het winkelend publiek, maar ook voor bewoners. In de berekening van de parkeerbehoefte voor plandeel noord is ervan uitgegaan dat er in de parkeergarage per woning 1 parkeerplaats continue gereserveerd is ten behoeve van de bewoners en dus niet beschikbaar is voor andere parkeerders. Voor de overige parkeerbehoefte van de woningen zal sprake zijn van dubbelgebruik met het parkeren voor de voorzieningen. Voor de vier halfvrijstaande woningen in het noorden van het plangebied zijn de parkeervoorzieningen geheel op eigen terrein geregeld. Naast deze parkeervoorziening zullen de bestaande parkeerplaatsen langs de Zandweg (15 parkeerplaatsen) gehandhaafd blijven.

In het gebied ten zuiden van de Leidsche Rijn zal het parkeren bij de drive-in woningen plaatsvinden op eigen terrein. Tevens zullen er 68 parkeerplaatsen gecreëerd worden, waarvan er zich 11 in de openbare ruimte en 57 in de parkeergarage bevinden. In totaal zullen er in dit gebied 4 parkeerplaatsen meer gerealiseerd worden dan volgens de normering noodzakelijk is. De parkeervoorzieningen in het plan zijn goed bereikbaar. Er is een korte, directe route naar de centrale parkeervoorzieningen. Gelet op de omvang van de verkeersdruk op de route en die van de parkeergarage zijn er geen bijzondere verkeersmaatregelen noodzakelijk.

4.3 Centrumontwikkelingen buiten het plangebied

In dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van het centrumplan mogelijk gemaakt. Buiten dit plan staan er zoals reeds vermeld ook nog ontwikkelingen op stapel ten behoeve van een tweetal andere locaties. De ontwikkelingen betreffen de locatie van Castellum Novum en Rhenomare. Deze trajecten doorlopen afzonderlijke planologische procedures.

Castellum Novum

Aan de Castellumlaan, gelegen in het verlengde van de Meerndijk ten noorden van de Leidsche Rijn, is aan de noordzijde van de kerk een restaurant gelegen (Castellum Novum). Een ontwikkelaar is voornemens om deze locatie te ontwikkelen. Het plan maakt detailhandel, horeca en wonen mogelijk maar geen supermarkt. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en zal op korte termijn worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Rhenomare, locatie hoek Rijksstraatweg/ Meerndijk

Voor de locatie 'Rhenomare en Van den Brandhof' is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het plan omvat commerciële voorzieningen en appartementen op een ondergrondse parkeergarage aan de Rijksstraatweg met daarachter grondgebonden woningen.

4.4 Conclusie

Het plan past ruimtelijk goed in de omgeving. Het centrumplan hecht de aanliggende structuren en voegt de nodige voorzieningen toe aan het dorp. Het blok geeft aan de noordzijde een passende afronding van de groene ruimte en vormt een duidelijke wand. Ook aan de andere zijden worden de bestaande structuren afgrond met de nieuwe bebouwing. Hierdoor ontstaat een juiste verhouding tussen wandvorming en de openbaarheid en doorkruisbaarheid van het middengebied. Door deze vormgeving en het geïntegreerde programma, wordt het centrum een hecht onderdeel van De Meern. De belangrijkste functies in het plangebied zijn wonen en centrumfuncties. Het is van belang deze functies te behouden en te versterken. De aanwezige voorzieningen in het plan passen bij de woonfunctie. Het is van belang ruimte te bieden voor menging van functies. Detailhandel dient behouden te blijven en zoveel mogelijk geconcentreerd te worden. In het plan wordt in voldoende mate in parkeergelegenheid voorzien.

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden

In toenemende mate wordt de milieukwaliteit van belang bij de ontwikkeling van functies in het landelijk en stedelijk gebied. Het milieubeleid heeft zich in de loop van enkele decennia ontwikkeld tot een complexe materie, die er in de praktijk toe leidt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen met verschillende milieuaspecten rekening moet worden gehouden. In dit hoofdstuk is een overzicht gegeven van de relevante (milieu)aspecten in het plangebied en de diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd. De volgende aspecten zijn van belang:

- geluidhinder;
- milieuhinder bedrijvigheid;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- bodemkwaliteit;
- ecologie;
- waterhuishouding;
- archeologie.

Dit hoofdstuk gaat in op deze verschillende (milieu)aspecten.

5.1 Geluidhinder

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke inrichting en ontwikkeling 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

5.1.1 Wegverkeerslawaaï

Conform de Wet geluidhinder bevinden zich langs wegen geluidszones waarbinnen bij nieuwe situaties onderzoek moet worden gedaan naar de geluidsbelasting. In een aantal gevallen is het niet nodig akoestisch onderzoek uit te voeren, namelijk:

- woonerven
- 30-km gebieden

Bij het realiseren van geluidsgevoelige functies binnen een zone van een weg, zal onderzoek naar de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï moeten worden gedaan. De geluidbelasting op de gevel mag niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). Indien dit niet het geval is, kan een hogere waarde besluit worden genomen. De procedure voor het vaststellen van een hogere waarde loopt parallel met de bestemmingsplanprocedure.

Voor die gebieden die niet vallen onder de reikwijdte van de Wet geluidhinder dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening een bredere milieuhygiënische afweging in relatie tot geluid te worden gemaakt. Om die reden is het geluidsonderzoek verbreed tot alle relevante wegen in en rond het plangebied. Bij de afweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening is aangesloten bij de kader- en normstelling uit de Wet geluidhinder.

Voor alle nieuwe woningen geldt dat het binnenniveau wordt geborgd via het Bouwbesluit. Dit geldt ongeacht of de Wet geluidhinder van toepassing is.

Wet geluidhinder

Voor de Wet geluidhinder is de Meerndijk de enige relevante bron. Voor alle geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen zijn de optredende geluidsbelastingen berekend.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de zuidelijke ontwikkellocatie ten gevolge van de Meerndijk maximaal 62 dB bedraagt. Hiermee wordt de maximale ontheffingswaarde niet overschreden. Ook aan de zuid- en noordzijde wordt de voorkeursgrenswaarde licht overschreden. Voor de ontwikkellocatie ten noorden van de Leidsche Rijn wordt de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de Meerndijk ook beperkt overschreden (52 dB).

De geluidsnota Utrecht (2007–2011) bevat eisen aan het verlenen van een hogere waarde, zoals een luwe gevel, de locatie van de buitenruimte en de indeling van de woning. Bij de uitwerking van de bouwplannen zal aan deze eisen moeten worden voldaan. Deze voorwaarden zijn geborgd via de bouwregels in combinatie met het Besluit hogere waarde.

Ruimtelijke afweging:

Voor alle geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen zijn de optredende geluidsbelastingen berekend. De geluidsbelasting op de ontwikkellocatie ten noorden van de Leidsche Rijn bedraagt (cumulatief inclusief aftrek art110g) maximaal 60 dB direct langs de Castellumlaan. In het plangebied neemt de geluidsbelasting sterk af door afscherming van eerste bebouwing langs de Castellumlaan.

Woningbouw kan worden toegestaan omdat er sprake is van een ruimtelijk milieuhygiënische kwaliteit, die gezien de parallel met de normering vanuit de Wet geluidhinder, aanvaardbaar is.

Voor de locatie Mereveldplein geldt dat er alleen de bestemming detailhandel vervalst. Dit geeft daarom geen aanleiding tot het verrichten van geluidsonderzoek.

5.1.2 Spoorweglawaaï

Er bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) langs alle spoorwegen geluidszones. Binnen de geluidzone van een spoorweg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. Het plangebied ligt buiten de geluidzone van alle spoorlijn. Akoestisch onderzoek en toetsing aan de normen van de Wet geluidhinder is met betrekking tot spoorweglawaaï niet nodig.

5.1.3 Industrielawaai

Rond industrieterreinen waar zogenoemde grote lawaaimakers zijn toegestaan bevinden zich, op grond van de Wet geluidhinder, geluidszones. Binnen de geluidzone van een industrieterrein dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. Het plangebied ligt buiten de geluidzone van alle gezoneerde industrieterreinen. Akoestisch onderzoek en toetsing aan de normen van de Wet geluidhinder is met betrekking tot Industrielawaai niet nodig.

5.2 Milieuhinder bedrijvigheid

Binnen het plangebied wordt een nieuw winkelhart voor de Meern gerealiseerd waarbij gestreefd wordt naar een geconcentreerd woon- en winkelprogramma. De winkelveorzieningen zullen worden geconcentreerd aan de noordzijde van de Leidsche Rijn, langs de Castellumlaan. Ten zuiden van de Leidsche Rijn (in aansluiting op het plangebied) worden langs de Meerndijk en de Rijksstraatweg enkele woningen, bedrijven en commerciële voorzieningen beoogd. Er wordt naar gestreefd om in de kern wonen en werken op een goede manier te laten samengaan. Beide functies zijn zeer belangrijk voor Utrecht maar voorkomen moet worden dat milieuhinder van bedrijven een negatieve invloed heeft op de woonomgeving. Het streven is om werkfuncties in het centrum van De Meern te integreren om daarmee de levendigheid te vergroten. Deze werkfuncties mogen alleen geen overlast veroorzaken.

Bedrijven binnen het plangebied

In bijlage 1 van de regels is de Utrechtse bedrijvenlijst opgenomen. Deze lijst laat zien welke bedrijven tot welke milieucategorie horen en in een bepaald gebied van dit bestemmingsplan toelaatbaar zijn (zie verbeelding). Ook is in deze lijst de benodigde afstand opgenomen die tussen bedrijf en gevoelige bestemming moet worden aangehouden om overlast te voorkomen. Bedrijven die onder categorie A en B1 /B2 vallen passen in principe binnen een woonomgeving.

Toegelaten bedrijvigheid Langs de Rijksstraatweg wordt nieuwe bedrijvigheid toegelaten die behoort in categorie A en B van de Utrechtse Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Deze bedrijven passen binnen de woonomgeving, omdat zij niet conflicteren met de woonfunctie.

Daarnaast komt in het centrum detailhandel waaronder 2 supermarkten. Het parkeren van bezoekers voor deze winkels gebeurt in een ondergrondse parkeergarage, De ingang van deze parkeergarage moet zodanig zijn geconstrueerd of afgeschermd dat geluidsbelasting op de bovenliggende woningen vanwege het in- en uitrijdende verkeer niet hoger is dan 45 dB(A). Deze waarde van toegestane geluidsbelasting is bepaald in het gemeentelijk beleid (Geluidnota Utrecht 2007-2011).

Laden en lossen t.b.v. de supermarkten vindt inpandig plaats. Laden en lossen van de overige winkels vindt plaats op het binnenhof of via de voorzijde van het pand. De bouwkundige constructie van de laad- en loszone moet zodanig worden gemaakt dat de geluidsbelasting vanwege het laden en lossen op de bovenliggende woningen onder de 45 dB(A) blijft. Naast de plaats van laden en lossen is daarbij zeker ook van belang de inrichting van de laad- en losplaats - zorgen dat daar geen drempels zijn, een wegdek wat rammelen voorkomt etc. Daarnaast is van belang in het winkelcentrum de inrichting zodanig te maken dat ook het rijden met winkelwagentjes geen overlast voor de bewoners veroorzaakt.

Toegelaten Horeca

Langs de Castellumlaan en de Rijksstraatweg worden nieuwe horecavestigingen toegelaten die behoren in categorie B, C en D van de Utrechtse Lijst van Horeca-activiteiten. Deze vestigingen passen binnen een woonomgeving.

Bedrijven buiten het plangebied

In de nabijheid van het plangebied zijn enkele bedrijven en andere functies zoals horeca, scholen en een begraafplaats gelegen. Deze functies hebben slechts een beperkte overlast waarvan de negatieve invloed op het woon- en leefklimaat niet strekt tot binnen de ontwikkelingslocatie.

Er is een uitzondering; het bedrijf aan Zandweg 143 (bouwbedrijf) valt volgens de milieucategorisering onder categorie 3 met een adviesafstand van 30 meter t.o.v. gevoelige bestemmingen. Het maatgevende aspect voor dit type bedrijven is geluid. Het bedrijf valt onder het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). In het Activiteitenbesluit zijn geluidsnormen opgenomen waaraan het bedrijf moet voldoen. De bedrijfsactiviteiten vinden plaats in het hoofdgebouw aan de Zandweg en een loods achterop het terrein, in beide gebouwen vinden verschillende activiteiten plaats. Direct naast het hoofdgebouw aan de Zandweg zijn reeds woningen gesitueerd op een afstand van circa 10 meter. De nieuwe ontwikkeling die mogelijk worden vanwege dit bestemmingsplan grenzen direct aan de achterzijde van dit bedrijf. Hiermee zou Scholtens Bouw in zijn bedrijfsvoering kunnen worden beperkt en zou er mogelijk geen sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de geprojecteerde woningen. Om hier inzicht in te krijgen is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Middels het milieuaspectenonderzoek door Peutz B.V. (zie bijlage 5) is aangetoond dat de volledige bedrijfsvoering niet leidt tot overschrijding van de normen ten opzichte van de dichtstbijzijnde geprojecteerde woning.

Conclusie

Met enkele aandachtspunten bij de uitvoering van het nieuwe winkelcentrum kan de geplande functiemenging van winkels, bedrijvigheid en woningen worden gerealiseerd met behoud van een goed woon- en leefklimaat.

5.3 Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

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

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken¹) en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Bevi-inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Voor deze inrichten gelden ook een norm voor plaatsgebonden risico en oriëntatiewaarde voor groepsrisico. Er is een verantwoordingsplicht voor groepsrisico in het invloedsgebied rondom de inrichting. De dichtstbijzijnde BEVI -inrichting is het LPG-station aan het zuidelijke eind van de Meerndijk .

Onderzoek

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicobedrijven waarvan het invloedsgebied over het plangebied valt.

Het LPG-station aan de Meerndijk 124 ligt op een afstand van 430 meter en het centrumgebied valt daarmee ver buiten de invloedszone van dit tankstation. De afstand naar de A12 is meer dan 1000 meter en transport van gevaarlijke stoffen hier heeft dan ook geen invloed op de planlocatie.

Conclusie

Op basis van de verrichte inventarisatie kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het project niet in de weg staat.

5.4 Geur

Bepaalde bedrijven kunnen geurhinder veroorzaken. Voor specifieke bedrijven is in de Wet milieubeheer een richtwaarde aangegeven voor hoeveel geur (uitgedrukt in geureenheden / m³) acceptabel is in de omgeving van bedrijven. Dit geldt voor bestaande woningen en voor nieuwe woningen. Voor nieuwe situaties is de norm strenger dan voor bestaande situaties. De hoogte van de acceptabele geurbelasting is afhankelijk van het soort geur. Daarom verschilt de toegestane geurbelasting per soort bedrijf. Deze geuruitstoot heeft ruimtelijke consequenties. In de directe omgeving van het bedrijf zijn vanuit de norm van de Wet milieubeheer beperkingen gesteld aan de mogelijkheid voor nieuwe ontwikkeling van gevoelige bebouwing (met name wonen).

Conclusie

In het bestemmingsplangebied is geen sprake van industriële geurhinder.

5.5 Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

De Nederlandse wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit in de buitenlucht, is opgenomen in de Wet milieubeheer via de Wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) (Stb 414, 2007), ook wel Wet luchtkwaliteit (Wlk) genoemd. Deze wetswijziging is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is de Nederlandse implementatie van de EU-richtlijnen voor luchtkwaliteit. Onder de Wlk vallen de volgende AMvB's en Ministeriele Regelingen:

- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (Stb 440, 2007);
- Regeling niet in betekenende mate bijdragen (SC 218, 2007);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (SC 220, 2007) alsmede de Wijziging Regeling beoordeling luchtkwaliteit (voor het laatst gewijzigd op 10 augustus 2009);
- Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007 (SC 218, 2007);
- Besluit Gevoelige bestemmingen

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit uitoefenen, indien aannemelijk is gemaakt dat:

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

Met andere woorden, luchtkwaliteitseisen vormen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van een dergelijke bevoegdheid, als tenminste aan één van de bovengenoemde voorwaarden wordt voldaan.

De luchtkwaliteitseisen zijn niet van toepassing in onderstaande situaties:

- locaties die zich bevinden in gebieden waartoe leden van het publiek geen toegang hebben en waar geen vaste bewoning is;
- terreinen waarop een of meer inrichtingen zijn gelegen, "waarop de arbo-wetgeving van toepassing is";
- de rijbaan van wegen en de middenberm van wegen, tenzij voetgangers normaliter toegang tot de middenberm hebben.

Inmiddels zijn op 1 augustus 2009 de Implementatiewet alsmede het Derogatiebesluit in werking getreden. Tevens is op 1 augustus 2009 het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit van kracht geworden. In de wet is geen overgangsrecht opgenomen. Dit betekent dat voor alle lopende en nieuwe procedures de Implementatiewet en het Derogatiebesluit alsmede het NSL direct in werking zijn getreden.

Het NSL is een samenwerkingsprogramma tussen rijk, provincies en gemeenten, dat erop is gericht om in gebieden waar de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden) de luchtkwaliteit te verbeteren. Nederland heeft van de Europese Commissie uitstel (derogatie) gekregen van de termijnen waarbinnen aan de grenswaarden moet worden voldaan. Het NSL heeft ter onderbouwing gediend van de derogatie. In juni 2011 moet aan de norm voor fijn stof (PM10) worden voldaan en op 1 januari 2015 aan de norm voor stikstofdioxide (NO₂).

Op basis van de Wlk zijn plannen die niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit vrijgesteld van toetsing. Plannen die wel in betekenende mate bijdragen moeten individueel getoetst worden aan de Wlk.

Onderzoek

Voor de planontwikkeling van het nieuwe centrum en nieuwe ontwikkelingen in de directe omgeving (Rhenomare en Castellum Novem) is een onderzoek naar de verwachte luchtkwaliteit uitgevoerd (bijlage). ("Luchtkwaliteitsbeoordeling Centrum De Meern". SO Gemeente Utrecht 4-10-2010). Daarbij is de luchtkwaliteit op de directe ontsluitingswegen van de ontwikkelingen inzichtelijk gemaakt. Uit het onderzoek is gebleken dat in alle drie de onderzoeksjaren (2010, 2015 en 2020) voldaan wordt aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

Op basis van de uitgevoerde luchtkwaliteitberekeningen kan worden geconcludeerd dat in de toekomstige situatie na realisatie van de geplande ontwikkelingen in het centrum van De Meern aan het gestelde in artikel 5.16 eerste lid 1, onder a, van de Wet milieubeheer wordt voldaan.

Conclusie is dan ook dat er als gevolg van de realisatie van de ruimtelijke ontwikkelingen in het centrum van De Meern géén overschrijdingen plaats vindt van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Op basis van artikel 5.16 lid 1 onder a van de Wet milieubeheer kan het onderhavige plan doorgang kan vinden.

Het oude winkelcentrum aan de Oranjelaan is ook een onderdeel van dit bestemmingsplan. Dit gedeelte krijgt de bestemming GD2; ten opzichte van de huidige situatie wordt de bestemming "detailhandel" eraf gehaald. Dit betekent in ieder geval geen toename in de verkeersaantrekkende werking van het plan voor deze deellocatie. Daarmee zal er ook geen verslechtering van de luchtkwaliteit optreden.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande zijn er geen belemmeringen vanuit de Wet milieubeheer om het uitwerkingsplan vast te stellen.

5.6 Bodem

Bestaande situatie

Op basis van historische gegevens (luchtfoto's, Hinderwet, milieuvergunning etc.) is bekend dat er in het plangebied enkele verontreinigde locaties aanwezig zijn. Het plangebied bestaat uit woonbebouwing, bedrijvigheid en diverse voorzieningen. De ondergrondse brandstoftanks van particulieren zijn inmiddels gesaneerd.

Relevant beleid

Volgens artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening zullen burgemeester en wethouders in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onder meer een onderzoek verrichten naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd. Het gemeentelijk bodembeleid gaat uit van de volgende algemene uitgangspunten:

Bodembescherming

Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en indien er toch bodemverontreiniging ontstaat, moet de bodem direct worden gesaneerd. Dit speelt met name bij bedrijfsmatige activiteiten en / of calamiteiten op openbaar terrein.

Bodemsanering

Gevallen van ernstige bodemverontreiniging dienen te worden gesaneerd indien er tevens sprake is van milieuhygienische risico's. Bij immobiele verontreiniging in de bovengrond die zich niet kan verspreiden (zoals zware metalen en PAK) wordt uitgegaan van een zogenoemde functiegerichte benadering. Dit houdt in dat de kwaliteitseisen die aan de bodem worden gesteld afhankelijk zijn van de (toekomstige) bestemming van de locatie. Bij mobiele verontreiniging die zich via het grondwater kan verspreiden, wordt mede afhankelijk van de kosteneffectiviteit, zoveel mogelijk verwijdering van de verontreiniging nagestreefd. Een ander uitgangspunt is dat bij nieuw in te richten gebieden of terreinen hogere eisen worden gesteld aan de bodemkwaliteit dan bij milieuhygienisch onvermijdbare saneringen in gebieden waar geen nieuwe inrichting plaatsvindt. Bij nieuwe situaties ligt het criterium voor saneren bij ernstige verontreiniging. Voor ontgraving en onttrekking of verplaatsing van ernstig vervuilde grond en grondwater in gemeente Utrecht is een saneringsplan of een melding volgens het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) noodzakelijk, die moeten worden goedgekeurd door gemeente Utrecht.

Bodembeheer

Bij hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond wordt uitgegaan van het principe "wat schoon is moet schoon blijven" en "wat vies is mag niet viezer worden". Waar mogelijk, wordt een verbetering van de kwaliteit nagestreefd, zodat de bodem duurzaam geschikt wordt voor elk gewenst gebruik. Hergebruik van licht verontreinigde grond bij onverdachte terreinen kan plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart (binnen de zone) en conform het bodembeheerplan.

Bij reguliere bouwvergunningen is een bodemonderzoek, conform de NEN 5740, noodzakelijk. Dit bodemonderzoek moet aantonen of de locatie geschikt is voor de nieuwe functie en of er gebouwd mag worden. Bouwen op een geval van ernstige bodemverontreiniging wordt zonder saneringsmaatregelen niet toegestaan. Bij grondwateronttrekkingen voor bijvoorbeeld bouwactiviteiten is het verder van belang om te weten of er in de invloedssfeer van de onttrekking een verontreiniging in het grondwater aanwezig is. In een saneringsplan moeten hiervoor voldoende monitoring en tegenmaatregelen worden beschreven. Er zijn ten aanzien van het aspect bodem en water ook andere procedures voor vergunningverlening of melding van toepassing: grondwateronttrekking en infiltratie (Provincie Utrecht), lozing (verontreinigd) water op oppervlaktewater (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden), lozing (verontreinigd) water op riool (Dienst Stadswerken, gemeente Utrecht) etc.

Onderzoek

In verband met de herinrichting van De Meern-Centrum is op diverse locaties een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (IDDS milieu & techniek, concept rapport milieukundig bodemonderzoek d.d. 23 augustus 2007). Bij dit onderzoek zijn in het zuidelijk deel lichte verontreinigingen in grond en grondwater aangetroffen en in het noordelijk deel matige tot sterke verontreinigingen. Waarschijnlijk hebben de verontreinigingen met zware metalen en PAK te maken met bodemvreemd materiaal. Van enkele verontreinigingen, waaronder minerale olie, is de herkomst onbekend.

Op basis van de bodemkwaliteitskaart van 2005 is het plangebied ingedeeld als middeloude woonwijk, de oude dorpskern bestond reeds in 1850. De stedelijke ophooglaag varieert in dikte van 0 tot 3 m en is gemiddeld 1,5 m dik. Als gevolg van de historische bedrijvigheid komen in het gehele plangebied licht tot matige verontreinigingen voor in de bovengrond, de ondergrond is schoon.

De gemeente heeft uitgebreid onderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen in de verontreinigde locaties binnen de gehele gemeente. Op basis van historische gegevens is bekend dat er in het plangebied milieuvergunningen zijn uitgegeven en verdachte locaties aanwezig zijn. Hiertoe behoren onder andere een reparatiebedrijf, tankstation, garagebedrijf en ondergrondse tanks. Verspreid over het hele plangebied zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd voor bouwvergunningen, grondtransacties, milieuvergunningen en bij verdachte locaties. Er zijn enkele gevallen van ernstige bodemverontreiniging bekend, waar nader onderzoek of saneringswerkzaamheden moeten plaatsvinden. Informatie over historische gegevens en uitgevoerde bodemonderzoeken is te raadplegen via de website: www.utrecht.nl/milieu/bodem.

Bouwvergunningen

Voor het verkrijgen van de bouwvergunningen moet op basis van het bouwplan worden vastgesteld of er reeds voldoende onderzoeksgegevens bekend zijn. Naar verwachting zullen er op enkele locaties in het plangebied nog verkennend of aanvullend onderzoek en mogelijk saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn, voordat deze locaties kunnen worden heringericht.

Conclusie

Op diverse plaatsen in het plangebied hebben in het verleden activiteiten plaats gevonden of zijn er inrichtingen geweest waardoor de bodem in gedeelten van het plangebied verontreinigd is. Er zijn reeds diverse onderzoeken gedaan en enkele saneringen uitgevoerd. Vóór het daadwerkelijk realiseren van het plan zullen nog diverse nadere onderzoeken en saneringen moeten worden uitgevoerd. Gestreefd wordt naar één integrale sanering van het totale plangebied omdat bij individuele deelsaneringen de kans bestaat dat verontreinigingen zich verplaatsen. Een integrale sanering is naar verwachting financieel ook gunstiger. Bij de bouwvergunningen zal dit nader worden geregeld.

5.7 Flora en fauna

In deze paragraaf is de bestaande situatie vanuit ecologisch oogpunt beschreven en is vermeld welke ontwikkelingen het bestemmingsplan beoogt. Vervolgens is aangegeven waaraan deze ontwikkelingen – wat ecologie betreft – moeten worden getoetst. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het toetsingskader dat wordt gevormd door het beleid van rijk, provincie en gemeente, en het toetsingskader dat door wettelijke regelingen wordt bepaald. Voor zover de beoogde ontwikkelingen en het toetsingskader ecologisch onderzoek noodzakelijk maakte, zijn de uitkomsten en de conclusies in dit hoofdstuk weergegeven.

5.7.1 Bestaande situatie en beoogde ontwikkelingen

Het plangebied De Meern-Centrum bestaat uit een deel ten noorden van de Leidsche Rijn en aansluitend een deel ten zuiden van de Leidsche Rijn. Bovendien worden de ontwikkelingen aan het Mereveldplein in het bestemmingsplan meegenomen. Het plangebied ten noorden van de Leidsche Rijn bestaat uit gedeeltelijk braakliggende gronden begroeid met kruidenvegetatie en bosschages, loodsen en winkel- en woonbebouwing. Het gebied heeft een open karakter. Ten zuiden van de Leidsche Rijn bestaat het gebied uit bebouwing voor wonen en (grootschalige) retail en een grote parkeerplaats. De Leidsche Rijn zelf is een watergang met groene oevers. Het Mereveldplein is volledige bebouwd en verhard. In het zuidoosten van het plangebied stroomt de Molenvliet die de Leidsche Rijn via de Lange Vliet rechtstreeks verbindt met het water in polder Rijnenburg. Deze waterloop is een ecologische verbinding voor water en oevergebonden soorten.

Het gehele plangebied wordt omgeven door (woon)bebouwing uit de diverse decennia van de vorige eeuw.

Beoogde ontwikkelingen

Het gehele gebied zal een andere invulling krijgen: de braakliggende gronden zullen worden bebouwd, bebouwing zal worden gesloopt om plaats te maken voor nieuwe woonbebouwing en functies van bestaande gebouwen veranderen.

5.7.2 Toetsingskader

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

In het Groenstructuurplan 3 is de Leidsche Rijn aangegeven als water met oevers wat in zijn totaal dienst doet als een ecologische verbindingzone.

5.7.3 Normstelling

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet bevat een zorgplicht voor flora en fauna: elke initiatiefnemer voor een ontwikkeling c.q. bouwactiviteit is verplicht te voldoen aan de zorgplicht van de Flora en Faunawet en dient zich te houden aan onder meer de verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde diersoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen "licht" en "zwaar" beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

5.7.4 Onderzoek

In 2007 is door RBOI een inventarisatie uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde soorten. Uit literatuurgegevens en de begroeping ter plaatse bestaat de mogelijkheid dat er in of in de omgeving van het plangebieden de volgende beschermde soorten voorkomen:

- Amfibieën: kleine watersalamander, gewone pad, meerkikker, middelste groene kikker en bruine kikker; vissen: kleine modderkruiper;
- Zoogdieren: gewone dwergvleermuis, laatvlieger, egel, huisspitsmuis, mol, wezel, bunzing, veldmuis en bosmuis.

Tijdens het locatiebezoek zijn er in het plangebied geen beschermde soorten planten waargenomen. De amfibieën zullen met name verblijfplaatsen hebben in en om de watergangen en op de oevers, aangezien het talud begroeid is. Winterbiotoop voor kleine watersalamander, bruine kikker en gewone pad bestaat uit dicht struweel, zoals in de groenvoorzieningen te vinden is. In de watergangen kan de kleine modderkruiper zijn leefgebied hebben. De zoogdieren zijn grotendeels ook aan biotopen met water en groen gebonden, zoals met name in het noordelijk deelplangebied aanwezig is. Het betreft met name vleermuizen en kleine grondgebonden zoogdieren.

De vleermuissoorten zijn soorten die in gebouwen voorkomen, indien deze gebouwen holten hebben, zoals open spouwmuren die in verbinding staan met de buitenlucht of toegankelijke zolder of dakbeschot met een beschut en constant microklimaat. In het plangebied betreft het voornamelijk oudere bebouwing. Deze bebouwing is inmiddels gesloopt.

5.7.5 Toetsing

Voor het slopen van gebouwen zal een nader onderzoek moeten worden uitgevoerd naar het voorkomen van vleermuizen.. De rooi- en grondwerkzaamheden op braakliggende terreinen kunnen aantasting en verstoring tot gevolg hebben. Gemeente Utrecht beschikt over een vastgestelde Gedragscode Flora en Faunawet. De werkzaamheden t.b.v. dit plan zullen worden uitgevoerd conform deze "gedragscode Flora en Faunawet van de gemeente Utrecht, goedkeuringsbesluit ministerie LNV d.d. 7 september 2010, ref DR/210/3379).

5.7.6 Conclusies

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een beschermd natuurgebied of een provinciale ecologische verbindingzone. De Leidsche rijn met haar oevers vormt een onderdeel van de stedelijke ecologische verbindingzone (groenprogramma Utrecht 2007).

In het plangebied zijn mogelijk zwaar beschermde soorten, zoals vleermuizen, aanwezig. Om de ecologische verbinding langs de Leidsche Rijn in stand te houden en dit als een vliegroute voor vleermuizen te laten functioneren dienen zo veel mogelijk bomen hier te worden behouden. De oevers van de Leidsche Rijn dienen onder de brug zowel aan de noord als aan de zuidzijde middels faunapassages verbonden te blijven.

Indien er terrassen en/of treden aan de oevers worden gemaakt ter plaatse van het winkelcentrum dient er een voorziening te komen om de passage van fauna mogelijk te maken. Gemeente Utrecht beschikt over een vastgestelde Gedragscode Flora en Faunawet. De werkzaamheden t.b.v. dit plan zullen worden uitgevoerd conform deze "gedragscode Flora en Faunawet van de gemeente Utrecht, goedkeuringsbesluit ministerie LNV d.d. 7 september 2010, ref DR/210/3379). Het bestemmingsplan wordt uitvoerbaar geacht met betrekking tot de aanwezige flora en fauna.

5.8 Water

5.8.1 Watertoets

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over waterhuishoudkundige aspecten van ruimtelijke plannen. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. In het plangebied wordt het waterbeheer gevoerd door het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. De rioleringstaak binnen het plangebied valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Utrecht. De provincie Utrecht is verantwoordelijk voor het grondwaterbeheer. In het kader van de verplichte watertoets is over deze ruimtelijke ontwikkeling in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Bro gevoerd met de waterbeheerder. Vervolgens zijn de opmerkingen van de waterbeheerder verwerkt. Tijdens de behandeling van het vorige bestemmingsplan heeft de waterbeheerder in het kader van de goedkeuring van de provincie aangegeven in te kunnen stemmen met de waterhuishoudkundige aspecten.

5.8.2 Huidige situatie

Het plangebied is opgedeeld in twee delen. Het noordelijke deel ligt tussen de Leidsche Rijn en de Oosterlengte en voor het grootste deel ten westen van de Castellumlaan. Het zuidelijke deel ligt direct ten oosten van de Meerndijk en direct ten zuiden van de Rijksstraatweg. De Leidsche Rijn behoort niet tot het plangebied. Binnen het plangebied is momenteel 17.980 m² verhard, terwijl er in de huidige situatie 2.460 m² open water aanwezig is.

Bodem en grondwater

Het maaiveld binnen het plangebied ligt op een hoogte van circa NAP +0,2 m. De bodem bestaat ter plaatse uit rivierafzettingen. Vanaf maaiveld tot circa 1,5 m onder het maaiveld bestaat de grondslag uit zware zavel tot lichte klei. Hieronder ligt circa 2,5 m klei, gevolgd door een veenlaag met een dikte van circa 1 m. Deze afzettingen behoren tot de deklaag. Hieronder begint het eerste watervoerend pakket, waarbij de grondslag voornamelijk uit zand bestaat. De grondwaterstand in genoemde deklaag fluctueert sterk volgens de bodemkaart van Nederland. De gemiddelde grondwaterstand in de deklaag bevindt zich tussen minder dan 0,4 m en meer dan 1,2 m beneden maaiveld. Er is sprake van een infiltratiegebied. Het plangebied ligt in een boringsvrije zone van het waterwingebied ten zuiden van het plangebied. Binnen deze zone geldt een meldingsplicht voor boringen dieper dan 40 m.

Oppervlaktewatersysteem

De noordwestelijke grens van het plangebied wordt gevormd door een watergang langs het kerkhof. Het plangebied wordt in tweeën verdeeld door de Leidsche Rijn, deze heeft een wateraanvoerende functie en behoort daarmee tot het hoofdwatersysteem. De zuidoostelijke plangrens wordt gevormd door een hoofdwatergang langs het Kloosterpark, langs deze watergang wordt water vanuit de Leidsche Rijn ingelaten. Via verschillende peilvakken voert het water vervolgens af op de plas Veldhuizen ten westen van het plangebied. In het plangebied ten noorden van de Leidsche Rijn wordt een zomerpeil van NAP +0,1 m en een winterpeil van NAP -0,1 m gehandhaafd. In het plangebied ten zuiden van de Leidsche Rijn wordt het gehele jaar een vast peil van NAP -0,4 m gehandhaafd. Langs de watergang langs het Kloosterpark ligt een indicatieve regionale waterkering. De Zandweg en de Rijksweg vormen ingemeten regionale waterkeringen aan weerszijden van de Leidsche Rijn.

Riolering en waterkwaliteit

In het gebied is de waterkwaliteit niet voldoende, met name de nutriëntengehaltes zijn erg hoog. Dit wordt onder andere bepaald door de kwaliteit van het ingelaten water, water dat buiten het plangebied verontreinigd is, veroorzaakt door diffuse verontreinigingen vanuit stedelijk gebied, nutriënten en bestrijdingsmiddelen vanuit de landbouw en puntlozingen (riooloverstorten en RWZI's). Het zuidelijke plangebied is aangesloten op een gemengd rioolstelsel. Ten noorden van de Leidsche Rijn is het plangebied aangesloten op een verbeterd gescheiden stelsel, behalve het gedeelte ten oosten van de Castellumlaan. Het afvalwater uit het plangebied wordt via een persleiding langs de Meerndijk getransporteerd en vervolgens door een persleiding langs de Zandweg afgevoerd naar afvalwaterzuiveringsinstallatie. De beheerder van het rioolstelsel is de gemeente Utrecht. Op drie locaties tussen beide delen van het plangebied bevinden zich aan de zuidzijde van de Leidsche Rijn riooloverstorten. Ten zuiden van het plangebied is een bergbezinkbassin gepland.

5.8.3 Toekomstige situatie

Ontwikkeling plangebied

De bestaande bebouwing in het plangebied wordt gesloopt. Vervolgens wordt het plangebied herontwikkeld in de vorm van woningen en winkelvoorzieningen met de openbare ruimte als drager. Daarnaast wordt de watergang langs het kerkhof gedempt, ten zuiden van de Leidsche Rijn neemt de hoeveelheid verharding niet toe. Voor de toename aan verhard oppervlak en het dempen van open water wordt waar mogelijk gecompenseerd in de vorm van open water. In overleg met de waterbeheerder zijn afspraken gemaakt over de watercompensatie. De nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd uit duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen (dus geen zink, lood, koper, en PAK's-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen. Het geniet de voorkeur om afstromend hemelwater van schone oppervlakken af te koppelen en af te voeren naar het oppervlaktewater of te infiltreren in de bodem. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater afgevoerd wordt naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie. De bebouwing in het plangebied wordt voorzien van een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Op deze manier wordt afstromend hemelwater van schone oppervlakken afgekoppeld en afgevoerd naar het oppervlaktewater in het plangebied. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater afgevoerd wordt naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie.

Autonome ontwikkeling met betrekking tot de waterhuishouding

In de toekomst (binnen enkele jaren) zal de waterhuishouding van het hoofdstelsel (Leidsche Rijn) anders lopen. Door de realisatie van het watersysteem van de VINEX-locatie Leidsche Rijn zal het grootste deel van de aan- en afvoer van het oppervlaktewater niet meer vanuit het kanaal de Leidsche Rijn plaatsvinden maar vanuit een nieuw watersysteem dat voor een belangrijk deel zelfvoorzienend is. Dit watersysteem wordt gevoed door het hemelwater dat in het gebied wordt opgevangen en geborgen.

Peilgebieden

Het plangebied is gelegen in twee peilgebieden, peilgebied A en peilgebied B. Peilgebied A betreft het gebied aan de noordzijde van de Leidsche Rijn. Peilgebied B betreft het gebied aan de zuidzijde van de Leidsche Rijn.

Peilgebied A

De volgende elementen zijn van belang bij de huidige waterhuishouding in peilgebied A:

- a. sloot naast de begraafplaats (watergang a)
- b. sloot naast het terrein van de voormalige Opelgarage (watergang b)
- c. riolering (hwa).

De eerste twee elementen zullen in het nieuwe plan komen te vervallen. Hiervoor moet in het nieuwe plan een oplossing komen. Ook zal door de toename van het verharde oppervlak extra bergend vermogen gecreëerd moeten worden.

Belangrijk in het gebied is de watergang langs de begraafplaats (225 m²). Deze heeft een drainerende functie van de begraafplaats tot een diepte van 3,5 meter, voert het grondwater af en zorgt voor een afwatering van de achtergelegen sloot. Doordat het nieuwe gebouw op de plaats van de huidige sloot gebouwd wordt, zal de sloot worden gedempt. Hierbij moeten de voornoemde functies in het nieuwe plan gehandhaafd blijven. Omdat de nieuwe locatie van de functies onderaan of deels in een talud komen te liggen, is het graven van een nieuwe sloot niet mogelijk.

Als oplossing is gekozen voor de aanleg van een duiker. Hierop kan de bestaande drainage van de begraafplaats aangesloten worden. De duiker stroomt uit op de sloot op de Oosterlengte en verbindt de achtergelegen sloot. Het afvoeren van grondwater zal niet gaan door een duiker. Hiervoor komt in het westelijke deel van het rioleringsplan een drainage in de rioolsleuf. Het onderhoud van de duiker zal bestaan uit het doorspuiten ervan.

Peilgebied B

De waterbalans in peilgebied B komt positief uit. Dit houdt in dat het oppervlak van de verharding minder wordt, het wateroppervlak gelijk blijft en het groene oppervlak toeneemt.

De watergang langs de bestaande parkeerplaats van de Opelgarage (100 m²) bergt het water en zorgt voor de afwatering. Doordat het nieuwe gebouw op de plek komt van de huidige sloot, zal deze gedempt worden. Omdat het bij watergang B alleen om een bergende en afwaterende functie gaat, kunnen deze functies ook op een andere plaats in het nieuwe plan terug keren.

Als oplossing is gekozen voor het toepassen van ondergrondse bergingskoffers vanwege de grote bergingscapaciteit (300 m³). Tevens is het onderhoud van de berging extensief.

Compensatie oppervlaktewater

Twee watergangen binnen het plangebied worden gedempt. Deze moeten 1 op 1 worden gecompenseerd. Eén watergang wordt "opnieuw aangelegd" aan de noordzijde van het plangebied bij de speelplaats, de ander moet worden gecompenseerd. Deze compensatie bedraagt volgens opgave van de gemeente Utrecht 49,5 m³ (159 m² demping x 0,30 m peilstijging).

De compensatie wordt gezocht in hetzelfde peilgebied. Door de nieuw te graven watergang breder te maken, kan deze berging worden gecreëerd. De lengte van de watergang is 60 m. Uitgaande van een waterdiepte van 1 m, is een verbreding op de waterlijn nodig van $49,5 / 60 = 0,83$ m. De afvoerende functie van de gedempte watergang langs de begraafplaats, wordt gewaarborgd door de aanleg van een betonnen duiker.

Compensatie toename verhard oppervlak

Het verharde oppervlak neemt toe met 1,0 ha. HDSR heeft aangegeven dat hiervoor $1,0 \text{ ha} \times 0,30 \text{ m}$ peilstijging = 300 m³ bergend vermogen moet worden gecompenseerd. In overleg met de gemeente Utrecht en HDSR is besloten om dit oppervlak te compenseren met ondergrondse berging boven het oppervlaktewaterpeil. Deze berging moet 0,30 m peilstijging kunnen opvangen. Het oppervlak van de ondergrondse berging bedraagt hiermee $300 / 0,30 = 1.000 \text{ m}^2$. Hiertoe zijn de watershells van de firma Waterblock geschikt.

Het oppervlaktewaterpeil bedraagt -0,40 mNAP. De berging wordt minimaal aangelegd tussen -0,40 mNAP en -0,10 mNAP om de 0,30 m peilstijging te waarborgen. De berging kan worden aangelegd onder het speelveld in het noorden van het plangebied, parallel aan de nieuw te graven watergang. Wij adviseren de koppeling tussen de berging en het oppervlaktewater uit te voeren met twee buizen met diameter $\varnothing 300 \text{ mm}$, aan beide uiteinden van de bergingsvoorziening.

Riolering

De riolering heeft in het huidige plan een waterbergende functie en zorgt daarnaast voor de afwatering en afvoer van het water.

In de nieuwe situatie zal het riool terugkomen als verbeterd gescheiden stelsel. Dit stelsel sluit aan op het bestaande verbeterd gescheiden stelsel van de wijk "het weer". De hwa-riolering zal in combinatie aangelegd worden met bergingskoffers, zodat er wordt voldaan aan de watercompensatie.

Het hwa-stelsel is berekend op de benodigde berging van 300 m³. Bij een maatgevende bui zal het riool helemaal vol lopen, waarna de bergingskoffers zich zullen vullen. Het riool en de bergingskoffers hebben voldoende capaciteit om de maatgevende bui te bergen, en zullen ook weer helemaal leeg stromen. Mocht het voorkomen dat er een zwaardere bui valt dan de maatgevende bui, dan stort het riool over op het open water.

Beheer en onderhoud

In de Keur van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden staat bepaald dat een zone langs watergangen vrij van obstakels moet worden gehouden. Deze beschermingszones van 5 m voor hoofdwatergangen en 2 m voor overige watergangen is noodzakelijk om beheer en onderhoud van de watergangen efficiënt en tegen de laagst mogelijke maatschappelijke kosten uit te kunnen voeren. Voor werkzaamheden in of nabij watergangen en waterkeringen is een Keurvergunning van het hoogheemraadschap vereist. Water en waterstaatsdoeleinden in het bestemmingsplan In het bestemmingsplan worden de watergangen als "Water" bestemd. Voor waterkeringen (kernzone) inclusief de beschermingszones geldt een zogenaamde dubbele bestemming, deze hebben de bestemming "Primair waterstaatsdoeleinden" toebedeeld gekregen.

5.8.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande waterhuishoudkundige situatie.

5.9 Archeologie

Inleiding

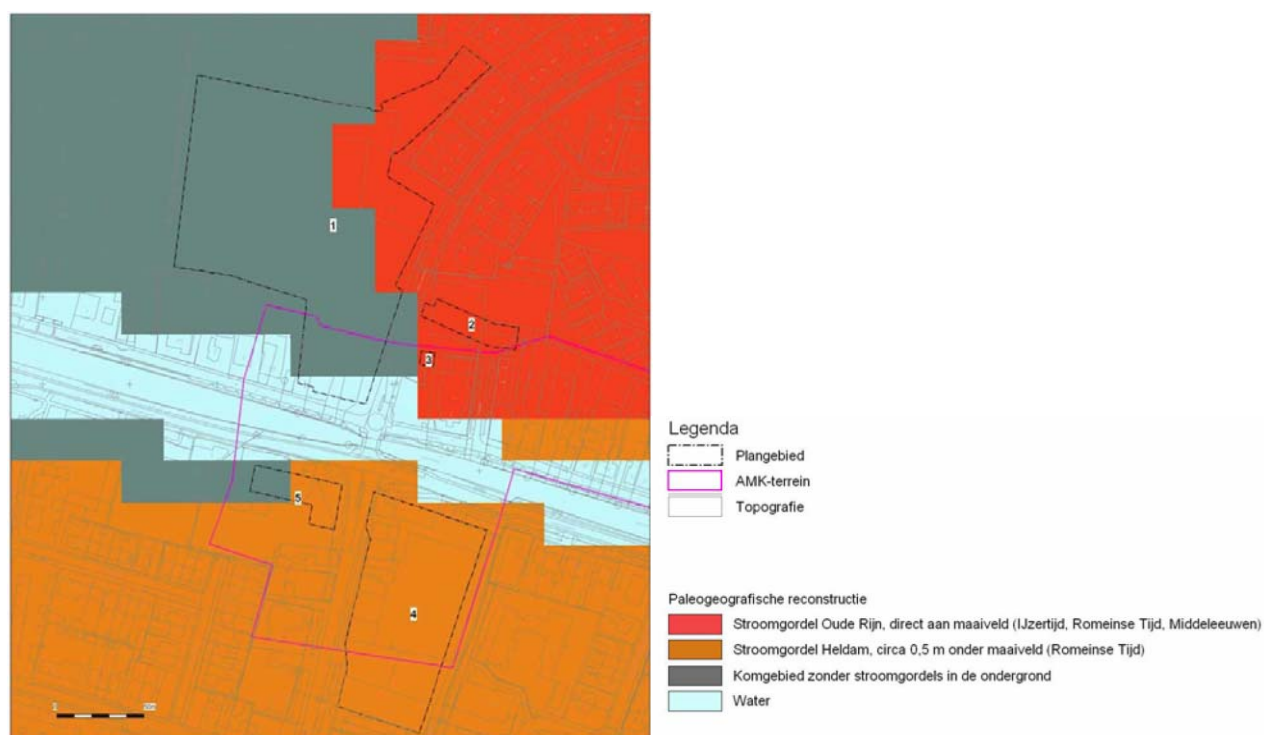
Doelstelling van het Verdrag van Malta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. In verband met de voorgenomen bouwwerkzaamheden en/of bodemingrepen is door Past2Present-archeologic BV (rapport 365, project 412-2006) in augustus 2006 een bureauonderzoek uitgevoerd in en nabij de planlocatie.

Onderzoek

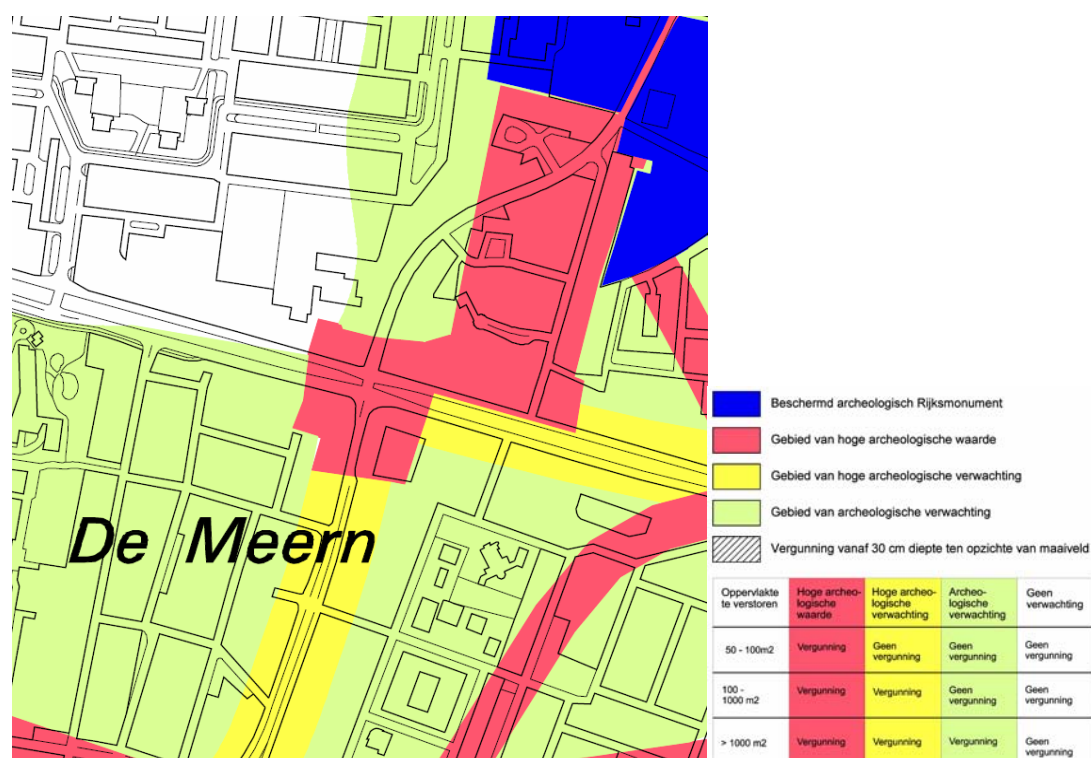
Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied zich bevindt in twee stroomgordels van de Oude Rijn. In beide stroomgordels zijn resten uit de Romeinse tijd waargenomen. Rondom De Meern zijn veel archeologische resten waargenomen, aangezien ook de Limes, de noordelijke grens van het Romeinse rijk, nabij loopt. Binnen het plangebied is één archeologische waarneming bekend in ARCHIS. De vindplaats met de code 31HZ-155 heeft betrekking op de vondst van 20 aardewerkfragmenten uit de ijzertijd t/m de midden Romeinse tijd. Bij nadere beschouwing blijkt echter dat de locatie van de vondst niet bekend is en daarom is toegeschreven aan een op hele kilometers afgeronde coördinaat.

In de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) is het veronderstelde middeleeuwse centrum van De Meern op basis van 19e-eeuwse kaarten, aangegeven als een "terrein met hoge archeologische waarde" (CMA-nr.: 31H-072). Dit betekent dat het een terrein is waarin archeologische resten bekend zijn, maar het gaat niet om een beschermd rijksmonument. Dat wil zeggen dat waardestellend onderzoek nog moet plaatsvinden.

Binnen het plangebied zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden voor wat betreft de archeologische verwachting. De archeologische verwachting op de Heldammer stroomgordel is hoog voor het aantreffen van sporen en vondsten uit de Romeinse tijd t/m de vroege middeleeuwen. Er bestaat een kans op het aantreffen van resten van gebruiksvoorwerpen die specifiek verbonden zijn met een rivierbedding, zoals bijvoorbeeld scheepswrakken, rivierovergangen of beschoeiingen. De archeologische verwachting op de stroomgordel van de Oude Rijn is hoog voor het aantreffen van nederzettingen uit de ijzertijd t/m de vroege middeleeuwen. De archeologische verwachting is in de komgronden laag. Wel is in deze zones sprake van een kans op het aantreffen van Toevalsvondsten. Geen van de grotere plandelen raakt de middeleeuwse kern van De Meern, direct ten noordoosten van de Meernbrug.



Kaart AMK



Archeologische waardenkaart

In de gebieden met een lage verwachting –de komgebieden– hoeft geen veldonderzoek worden uitgevoerd. In de gebieden met een hoge verwachtingswaarde wordt onderzoek in drie stappen gedaan:

1. door middel van verkennend booronderzoek eerst bepalen waar de bodem is verstoord en waar niet;
2. waar de bodem niet is verstoord volgt karterend booronderzoek, met als doel de eventueel nog ongestoord in de bodem aanwezige archeologische resten op te sporen;
3. alleen waar geen verstoringen aanwezig zijn én waar sprake is van aanwijzingen voor archeologische resten, worden de aangetroffen resten gewaardeerd met behulp van proefsleuven.

In het middeleeuwse centrum wordt voorgesteld alleen daar waar geen verstoringen aanwezig zijn, de aangetroffen resten te karteren met behulp van proefsleuven.

5.10 Kabels en leidingen

In het zuidelijke deel van het plangebied (ten zuiden van de Leidsche Rijn) bevindt zich een verbindingsleiding voor een drinkwaterhoofdleiding. Deze verbindingsleiding verbindt de leidingen aan weerszijden van de Meerndijk. Deze leiding heeft een diameter van 16" en een zakelijke rechtstrook van 4 m aan weerszijden van de leiding. Door het plangebied loopt een rioolpersleiding. Deze leiding heeft een diameter van 14" en een zakelijk rechtstrook van 4 m aan weerszijden van de leiding. Deze leiding is deels verplaatst in het kader van de aanleg van de HOV-baan. Om realisatie van het zuidwestelijke deel mogelijk te maken zal het resterende deel van de persleiding verplaatst worden.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van het plan vindt plaats door een ontwikkelaar. De uitvoeringsrisico's liggen bij deze ontwikkelaar. Alle onderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan zijn afgerond. Voor de uitvoering is een grondexploitatie opgesteld. Aan de kostenzijde van de grondexploitatie zijn de kosten voor de herinrichting van het gebied voorzien. Dit betreffen de kosten van het bouwrijp maken alsmede het woonrijp maken van het gebied. Tevens zijn voorbereidingskosten en plankosten opgenomen, naast een budget voor onvoorziene zaken. Ook zijn tijdsgebonden kosten, zoals rentelasten verdisconteerd. De investering wordt gedragen door de ontwikkelaar. De gemeente zal een financiële bijdrage verstrekken ter afdekking van de onrendabele top. Het risico van de investering ligt bij de ontwikkelaar. De eventuele planschade wordt gedragen door de ontwikkelaar. De dekking van de kosten uit de grondexploitatie vindt plaats door de uitgifte van gronden met een bouwprogramma, bestaande uit onder andere woningen, winkels en ruimten voor commerciële dienstverlening. De grondexploitatie is, met in acht name van de gemeentelijke financiële bijdrage, sluitend zodat sprake is van een haalbaar plan. De gemeente heeft met de ontwikkelaar een ontwikkel- en realisatieovereenkomst gesloten. Hierin liggen onder meer afspraken vast inzake het bouwprogramma, het ambitieniveau en de procedures. Het kader van deze overeenkomst wordt gevormd door een stedenbouwkundig plan dat op 28 augustus 2007 is vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders van Gemeente Utrecht. Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorafgaand aan dit bestemmingsplan voor het centrum van De Meern is in 2007 reeds eerder een bestemmingsplan in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan is vernietigd door de Raad van State. Het bestemmingsplan de Meern Centrum dat thans in procedure wordt gebracht is inhoudelijk niet gewijzigd. Het vorige bestemmingsplan heeft de inspraak- en vaststellingsprocedure doorlopen. Er is voor gekozen om het nieuwe bestemmingsplan niet opnieuw voor inspraak voor te leggen. Wel zijn twee informatie-avonden georganiseerd op 1 en 8 september 2010 om belanghebbenden te informeren over de laatste stand van zaken.

6.2.1 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 terug te vinden in de bijlagen. Zowel de provincie als het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden kunnen instemmen met het bestemmingsplan. De reacties hebben niet geleid tot aanpassing van het plan. Wel zal de nadere uitwerking van de waterhuishouding overeenkomstig de aanbevelingen van het Hoogheemraadschap plaatsvinden.

6.2.2 Advies wijkraad

De Wijkraad heeft in het kader van het vorige bestemmingsplan geadviseerd. Daarnaast is de Wijkraad uitgenodigd voor de informatie-avonden op 1 en 8 september 2010.

6.2.3 Inspraakresultaten

Zoals in de inleiding is aangegeven, is er geen gelegenheid geboden tot het schriftelijk indienen van inspraakreacties.

Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting

7.1 Inleiding

Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De nieuwe Wro is van toepassing op dit bestemmingsplan. Tevens is het bestemmingsplan opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). De SVBP 2008 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid voor de gebruiker en draagt zo bij aan een effectiever en efficiëntere dienstverlening.

7.2 Planvorm

Gegeven de ontwikkeling van het centrumplan dat dit bestemmingsplan mogelijk maakt en de bestaande ruimtelijke kwaliteit vervult het bestemmingsplan in eerste instantie een belangrijke bestaande ruimtelijke kwaliteit vervult het bestemmingsplan in eerste instantie een belangrijke ontwikkelingsfunctie met daarnaast een beheers- en gebruiksfunctie. Om die reden is een toegesneden juridische planvorm noodzakelijk die is afgestemd op de herontwikkeling van het centrum van De Meern en het behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten. Er is gekozen voor een directe gedetailleerde bestemming conform de te ontwikkelen functies. Op de verbeelding zijn de bestemmingen direct af te lezen, waarbij zoveel mogelijk informatie wordt gegeven over de in acht te nemen horizontale en verticale maten. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsomschrijving, de bouwregels alsmede de eventuele bestemmingsspecifieke ontheffingsbevoegdheden te vinden.

7.3 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;
- ontheffingsregels van de bouwregels;
- waar nodig: een bijzondere gebruiksregel, bijvoorbeeld bij wonen een aan huis verbonden beroep of bedrijf.
- ontheffingsregels van de gebruiksregels;
- eventueel een aanlegvergunningstelsel ter bescherming van aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke of natuurwaarden;
- waar nodig: een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht;

7.4 Nadere toelichting begripsomschrijvingen

Een aantal begripsomschrijvingen vraagt om nadere toelichting.

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

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

7.5 Artikelsgewijze toelichting

Bij een paar bestemmingen is een aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' opgenomen. Dit percentage geeft aan hoeveel van het perceel mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. indien er geen aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven, geldt als maximaal bebouwingspercentage 100%.

7.5 Artikelsgewijze toelichting

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

Artikel 3 Gemengd – 1

De geconcentreerde winkelvoorzieningen ten westen van de Castellumlaan zijn bestemd met de bestemming Gemengd – 1. Detailhandel, publieksgerichte dienstverlening, kantoren en wonen zijn toegestaan. Hierbij geldt echter een aantal voorwaarden. Met uitzondering van wonen zijn alle functies alleen op de eerste bouwlaag toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding ($h \leq B$) is tevens één horecavestiging toegestaan. Dit betekent dat er binnen de bestemming Gemengd – 1 in totaal twee horecavestigingen direct zijn toegestaan. Eén daarvan mag uit categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten (LvH) komen en de andere moet uit categorie C of D van de LvH komen. Tevens is er middels een wijzigingsbevoegdheid een extra horecavestiging mogelijk uit de categorie B t/m D. Op de plankaart is deze wijzigingsbevoegdheid aangegeven. Het uitoefenen van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven uit categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten (LvB) wordt direct mogelijk gemaakt, mits de woonfunctie blijft prevaleren. Voor deze gronden is op de kaart de maximale bouwhoogte opgenomen.

Op de verbeelding is de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. Bij het bepalen van de maximale hoogte is er vanuit gegaan dat voor de commerciële ruimtes een bouwlaag met een hoogte van 5,5 meter benodigd is. Verder is een specifieke bouwaanduiding opgenomen om ter plaatse van de centrumvoorzieningen een hogere bouwhoogte te realiseren. Voor het overige is uitgegaan van bouwlagen met een maximale hoogte van 3 meter.

Ter plaatse van de aanduiding (pg) zijn naast de aangegeven functies ook gebouwde parkeervoorzieningen toegestaan. Parkeervoorziening mogen ter plaatse van deze aanduiding zowel boven- als ondergronds worden gerealiseerd. Verder is ter plaatse van de aanduiding (-w) geen woning toegestaan vanwege privacy voor de begraafplaats.

Artikel 4 Gemengd – 2

De locatie op de hoek van de Meerndijk en de Rijksstraatweg en het Mereveldplein zijn bestemd met de bestemming 'Gemengd – 2'. Hier zijn publieksgerichte dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en wonen zonder meer toegestaan. Detailhandel en kantoren zijn niet toegestaan. Op het Mereveldplein zijn bedrijven uit categorie A en B1 van de LvB toegestaan. Dit is aangegeven met de aanduiding ($b \leq B1$). Daarnaast zijn op de locatie van het Mereveldplein ook twee horecavestigingen toegestaan in de categorie tot en met B. Net als in de bestemming 'Gemengd – 1' zijn de functies alleen op de eerste bouwlaag toegestaan. Wonen is toegestaan vanaf de tweede bouwlaag. In afwijking van deze regeling is op het Mereveldplein ook wonen op de eerste bouwlaag mogelijk (aanduiding (w)). Voor deze gronden is op de kaart de maximale bouwhoogte opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding (pg) op de locatie op de hoek van de Meerndijk en de Rijksstraatweg zijn naast de aangegeven functies ook gebouwde parkeervoorzieningen toegestaan. Het uitoefenen van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven uit categorie A en B1 van de LvB wordt direct mogelijk gemaakt, mits de woonfunctie blijft prevaleren.

Artikel 5 Groen

Op een aantal plekken in het plangebied is de bestemming 'Groen' opgenomen, waar de gronden specifiek zijn bedoeld voor bijvoorbeeld groenvoorzieningen, gazons, beplantingen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen en water. Ook de 'restruimte' tussen bouwblokken is bestemd als groen ter afscherming tussen percelen en tussen de nieuwbouw en bestaande percelen.

Artikel 6 Maatschappelijk

De Marekerk heeft de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. Voor deze gronden is op de kaart de maximale bouwhoogte opgenomen. Binnen de bestemming is een bouwvlak opgenomen. De gronden mogen binnen het bouwvlak volledig worden bebouwd.

Artikel 7 Verkeer

De wegen die door hun doorstroombestemming een structuurbepalend karakter hebben zijn bestemd 'Verkeer'. Het gaat in het plangebied om de Rijksstraatweg en het meest noordelijke gedeelte van de Meerndijk. De bestemming staat ook bij de bestemming passende gebruiksvormen toe, waaronder fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Artikel 8 Verkeer – Verblijfsgebied

Deze bestemming is toegekend aan de overige gebieden met een verkeers- of verblijfsfunctie. Binnen deze bestemming is een aantal daarin passende gebruiksvormen toegestaan zoals parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen en groenen waterpartijen.

Ten behoeve van de inrichting van het plein rondom de Protestantse kerk en de uitbreiding van de kerk met een bijgebouw van een maximale oppervlakte van 100 m² en met een maximale bouwhoogte van 6 m, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming 'Maatschappelijk'. Ook dit gebied is met een arcering op de verbeelding aangeduid.

Artikel 9 Water

De watergangen in het plangebied zijn bestemd met de bestemming Water. De gronden die als zodanig zijn aangewezen, zijn bestemd voor de waterhuishouding, het waterbeheer en waterberging, het verkeer te water en kruisingen met wegverkeer. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, zoals keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en steigers.

Artikel 11 Leiding – Riool

In het plangebied ligt een bestaande rioolpersleiding. Deze heeft de dubbelbestemming Leiding – Riool gekregen. Deze bestaande rioolpersleiding loopt deels door gronden waar gebouwd zal gaan worden, bijvoorbeeld ten zuiden van de Leidsche Rijn. Op deze plaatsen wordt de leiding verlegd en komt dan binnen de bestemming Verkeer en. of Verkeer – Verblijfsgebied te liggen.

Artikel 10 Wonen

De woningen in het plangebied hebben de bestemming 'Wonen' gekregen. De regeling voor tuin- en erfbebouwing is in deze bestemming opgenomen wat betekent dat de gronden ook bestemd zijn voor bijbehorende tuinen en erven. In de regels en op de verbeelding zijn maten bepaald omtrent het hoofdgebouw van de woning, de plaats en de hoogte ervan. De ligging, de maximale hoogte en oppervlakte van de erfbebouwing zijn vastgelegd, zodat op basis van de huidige situatie eventuele uitbreidingsmogelijkheden duidelijk zijn. Voor de bebouwing op het achter- en zijerf geldt in principe een maximum bebouwingspercentage van 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak, tot een maximum van 50 m². Er is een specifieke bouwaanduiding aanbouw (sba-ab) opgenomen voor de woningen in het noorden van het plangebied waarvoor een afwijkende regeling erfbebouwing is opgenomen.

Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

Een ander belangrijk onderdeel van de bestemming 'Wonen' is de regeling van de aan-huis-verbonden beroepen of -bedrijven als ondergeschikte functie bij het wonen. Zoals de naam al aangeeft, gaat het bij een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf om een beroeps- of bedrijfsuitoefening in combinatie met wonen en dus door één van de bewoners van de woning. De maximale oppervlakte die daarvoor is toegestaan is 1/3 deel van het brutovloeroppervlak van de woning met een maximum van 40 m². Het beroep of bedrijf mag zowel in de woning als in de aanbouwen en bijgebouwen worden uitgeoefend. Via een aantal nadere voorwaarden is bepaald dat geen hinder (milieucategorie A of B1 van de LvB als maximum) en geen verkeersaantrekkende werking of parkeerdruk mogen ontstaan voor de omgeving. Ook mag bij een aan-huis-verbonden beroep- of bedrijf geen sprake zijn van detailhandel, horeca, afhaalzaken of beluizen.

In een beperkt aantal gevallen, namelijk wanneer de oppervlakte van een woning groter is dan 200 m², kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van de oppervlaktemaat voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf tot maximaal 60 m². Ook is een ontheffing opgenomen voor het toestaan van milieucategorie B2 voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, echter onder de voorwaarde dat de bedrijfsactiviteit in kwestie naar aard en invloed op de omgeving gelijk kan worden gesteld met bedrijfsactiviteiten in milieucategorie A of B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten.

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het handhaven van parkeergelegenheid op eigen terrein. Door het toenemend autobezit en het toenemend aantal woninguitbreidingen "tot het maximaal mogelijke" zou de situatie kunnen ontstaan, dat parkeergelegenheid op eigen terrein vervalt of onvoldoende wordt. In deze gevallen is het wenselijk te kunnen "sturen" en door middel van het stellen van nadere eisen parkeergelegenheid op eigen terrein te kunnen behouden in de bestemming Woondoeleinden. Ook kan het uit een oogpunt van de bebouwingskarakteristiek in de omgeving of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken nodig of gewenst zijn nadere eisen te stellen aan de situering van bebouwing ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens.

Artikel 11 Leiding – Riool

Via de dubbelbestemming 'Artikel 11 Leiding – Riool' wordt de planologisch relevante rioolleidingen beschermd. Op de gronden met deze bestemming mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de overige bestemmingen die op de plankaart voor deze gronden zijn aangewezen, kan het college afwijken van het bestemmingsplan.

Artikel 12 Waarde – Archeologie

Voor een gedeelte van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Artikel 12 Waarde – Archeologie'. Dit betekent dat bij de bestemmingsplantoets rekening moet worden gehouden met de aanwezige archeologische waarden. Bovendien is een specifieke gebruiksregel opgenomen dat het handelen in strijd met de Archeologieverordening beschouwt als gebruik in strijd met het bestemmingsplan.

Artikel 13 Waterstaat – Waterkering

Deze dubbelbestemming is gegeven aan de gronden die bestemd zijn voor het in stand houden en het onderhoud van waterkeringen. Secundair zijn de gronden bestemd voor de overige bestemmingen op de plankaart. Op de gronden met deze bestemming mogen uitsluitend in de bestemming 'Waterstaat – Waterkering' passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Alles wat in de andere bestemmingen is toegestaan en samenvalt met de primaire bestemming, is alleen toelaatbaar indien de beheerder van de waterkering is gehoord en het verenigbaar is met het belang van de waterkering.

Artikel 14 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 15 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 wegverkeer 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 16 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 17 Algemene aanduidingsregels

Een deel van het parkeren zal ondergronds plaatsvinden. Zowel in de bestemmingen Gemengd 1, als in Gemengd 2 als in Verkeer- en verblijf is parkeren ondergronds toegestaan. Daarom is een algemene aanduiding hiervoor opgenomen.

Artikel 18 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel regelt ontheffingsmogelijkheden 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 ontheffing verleend kan worden. Het gaat dan om een afwijking van maten, afmetingen en percentages, het plaatsen van objecten van beeldende kunst, het realiseren van kleine nutsgebouwtjes.

Artikel 20 Algemene procedureregels

In dit artikel is de procedure beschreven die doorlopen dient te worden bij het gebruik maken van een ontheffing van de regels. De procedure voor wijziging of uitwerking van bestemmingen wordt sinds de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening geregeld in de wet (artikel 3.6 Wro). In het bestemmingsplan hoeft hiervoor derhalve geen aparte regeling meer voor te worden opgenomen.

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

Artikel 21 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 22 Slotregel

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

7.6 Handhaving

7.6.1 Wat is handhaving?

In Utrecht verstaan we onder handhaven elke gemeentelijke handeling die gericht is op het bevorderen van de naleving van de rechtsregels of het beëindigen van overtredingen. Om te kunnen handhaven is het nodig om toezicht uit te oefenen. Onder toezicht verstaan we het observeren en constateren of er wel of niet voldaan wordt aan de regels. De handhaving zoals deze plaatsvindt binnen de sector Publieke Diensten, richt zich in hoofdzaak op het observeren van gebeurtenissen, het bepalen of deze gebeurtenissen al dan niet in strijd zijn met de daarop van toepassing zijnde wet- en regelgeving en het handelend optreden wanneer sprake is van strijdigheid. Zo handhaaft de afdeling Toezicht en Handhaving van de sector Publieke Diensten namens het college onder andere de voorschriften van het voorliggende bestemmingsplan. Dit betekent dat de voorschriften voor wat betreft het gebruik en de bebouwingsbepalingen door het bouwtoezicht gehandhaafd worden. Dit gebeurt veelal door toepassing 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.

7.6.2 Doel handhavend optreden

Doel van het bestemmingsplan is om een actueel kader te bieden waarbinnen bouwen en gebruiken kan worden gereguleerd. Doordat voor het plangebied verschillende bestemmingsplannen en stadsvernieuwingsplannen van kracht waren, bleken de voorschriften van en de plankaarten behorende bij de diverse regelingen verouderd. Dit betekende overigens niet dat er niet op de naleving van de voorschriften toegezien werd. Het doel van het handhavend optreden van de gemeente is direct gekoppeld aan de noodzaak van een actueel bestemmingsplan. Voor bewoners van het plangebied is duidelijk waar zij aan toe zijn (qua bouwen, zoals bijvoorbeeld uitbreiding van de woning, en qua gebruik), maar het niet handhaven haalt de effectiviteit van een actueel bestemmingsplan onderuit. De toegevoegde waarde van het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bijgebouw is niet groot indien er op andere plaatsen – zonder vergunning – bijgebouwen zijn geplaatst. Dit wordt nog eens problematischer zodra een omgevingsvergunning geweigerd wordt, terwijl diverse vergelijkbare bouwwerken reeds illegaal zijn geplaatst. In dit laatste geval is de roep om handhavend op te treden dan ook het grootst.

7.6.3 Hoe wordt er gehandhaafd?

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft het college een tweetal instrumenten tot haar beschikking, te weten bestuursdwang en dwangsom. Bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het geconstateerde illegale bouwwerk c.q. gebruik) ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder. Dit kan betekenen dat een bouwwerk door de gemeente afgebroken wordt en de kosten van bijvoorbeeld de aannemer en de gemeentelijke (voorbereidings)kosten op de overtreder worden verhaald. Maar het is bijvoorbeeld ook mogelijk om (indien er zonder omgevingsvergunning gebouwd wordt en de bouw stilgelegd wordt door middel van een bouwstop) de bouwmaterialen weg te slepen en elders op te slaan. Een tweede optie is het opleggen van een last onder dwangsom. Dit betekent bijvoorbeeld dat het illegale gebruik gestaakt moet worden binnen een door het college gestelde termijn. Overschrijdt men de termijn, dan zal de dwangsom in rekening gebracht worden aan de overtreder. Doel van de dwangsom is het onaantrekkelijk maken van het voortzetten van de geconstateerde overtreding. De dwangsom zal dan ook in relatie moeten staan aan (en zal derhalve altijd hoger zijn dan) het voordeel dat een overtreder heeft bij het voortzetten van de illegaliteit.

7.6.4 Wat betekent dit voor het plangebied?

In het plangebied zal handhavend opgetreden worden 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 qua bouw gecontroleerd worden 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 afdeling Milieu en Duurzaamheid toezien op – onder de Wet milieubeheer vallende – bedrijven. Dit vloeit voort uit de voorschriften van het bestemmingsplan. Indien er immers ter plaatse een bedrijfsactiviteit plaats mag vinden, zal dit qua gebruik (intensiteit en hinder) gehandhaafd worden door Bureau Bedrijfsinspectie (Milieu en Duurzaamheid).

Bijlagen

(apart bijlagenboek)

Bijlage 1 berekening parkeerbehoefte

Bijlage 2 Milieuaspectenonderzoek Scholtens Bouw

Bijlage 3 Onderzoek luchtkwaliteit januari 2011

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek 2011

Bijlage 5 DPO 2010

Bijlage 6 Vooroverlegreactie provincie

Bijlage 7 Vooroverlegreactie Hoogheemraadschap

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 atelier:

werkplaats in het bijzonder voor kunstenaars waarbij tevens kunstwerken tentoongesteld en verkocht kunnen worden.

1.2 (raam)prostitutiebedrijf:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin prostitutie plaatsvindt, bij een raamprostitutiebedrijf voorzien van één of meer vitrines. Hieronder vallen ook erotische massagesalons en prostitutiehotels.

1.3 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.

1.4 aanbouw:

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

1.5 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.

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 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.

1.8 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.

1.9 antenne-installatie:

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

1.10 antennedrager:

installatie of andere constructie bedoeld voor bevestiging van een antenne.

1.11 archeologisch onderzoek:

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

1.12 archeologische waarde:

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

1.13 bebouwingspercentage:

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

1.14 bed & breakfast:

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

1.15 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.

1.16 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.

1.17 besluit Hogere waarde

besluit van het bevoegd gezag, waarin de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting op grond van de Wet geluidhinder is vastgesteld.

1.18 bestaand bouwwerk:

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

1.19 **bestaand gebruik:**

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

1.20 **bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

1.21 **bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0344.bpdemeerncentrum-0201 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.22 **bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.23 **bijgebouw:**

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

1.24 **bijzondere bouwlaag:**

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

1.25 **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.

1.26 **bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

1.27 **bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, kap en/of bijzondere bouwlaag.

1.28 **bouwperceel:**

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

1.29 **bouwperceelsgrens:**

een grens van een bouwperceel.

1.30 **bouwvlak:**

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

1.31 bouwwerk:

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

1.32 brutovloeroppervlak:

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

1.33 consumentenvuurwerk:

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.34 dak:

een bovenbeëindiging van een gebouw.

1.35 dakopbouw:

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

1.36 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.

1.37 dienstverlening:

publieksgerichte 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 belhuizen.

1.38 evenementen:

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

1.39 gebouw:

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

1.40 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.41 horeca:

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

1.42 kantoor:

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

1.43 kap:

een gesloten en (gedeeltelijk) hellende bovenbeëindiging van een bouwwerk.

1.44 kelder:

het doorlopende gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd en dat geheel onder het (straat)peil is gelegen.

1.45 Lijst van Bedrijfsactiviteiten:

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

1.46 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.

1.47 maatschappelijke voorzieningen:

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

1.48 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.

1.49 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan een toegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de toegang;
- 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.

1.50 plan:

het bestemmingsplan De Meern Centrum van de gemeente Utrecht.

1.51 platte afdekking:

een (min of meer) horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw of bijzondere bouwlaag, dat meer dan tweederde van het grondvlak van het gebouw dan wel van de bijzondere bouwlaag beslaat.

1.52 prostitutie:

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

1.53 seksinrichting:

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

1.54 Verordening op de Archeologische Monumentenzorg:

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

1.55 voorgevel:

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

1.56 Wgh- inrichtingen:

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

1.57 zendmast:

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

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 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.4 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.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd – 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd – 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf uitsluitend op de tweede bouwlaag en hoger, waarbij de toegangen en bij de woningen behorende bergingen op alle bouwlagen zijn toegestaan;
- b. detailhandel, uitsluitend op de eerste bouwlaag;
- c. dienstverlening, uitsluitend op de eerste bouwlaag;
- d. kantoor, uitsluitend op de eerste bouwlaag;
- e. uitsluitend op de eerste bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie B' is één horecavestiging toegestaan in de categorie van van D tot maximaal categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten, met bijbehorende terrassen;
- f. ter plaatse van de aanduiding (-w) geen woning toegestaan;
- g. bevoorrading van aangelegene panden;
- h. met de bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, terrassen, nutsvoorzieningen, (ondergrondse) afvalvoorzieningen, 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. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage', mag niet worden overschreden;
- c. de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte', mag niet worden overschreden;
- d. de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenstalling, buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een oppervlakte van 20 m² en een bouwhoogte van 3 m per bouwperceel;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1' geldt dat in afwijking van het bepaalde in sub c en sub d voor maximaal 75% van het aanduidingsvlak de maximum goothoogte 14,5 meter bedraagt en de maximum bouwhoogte 17,5 meter bedraagt.

3.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter (het verlengde van) de voorgevel en 1 meter hoog voor (het verlengde van) de voorgevel.
- b. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.
- c. In afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van vlaggenmasten niet meer dan 6 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

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

- het brutovloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het brutovloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 40 m², inclusief aanbouwen;
- het brutovloeroppervlak ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf, maximaal 40 m² bedraagt, indien het beroep of bedrijf aan huis in een bijgebouw wordt uitgeoefend;
- het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten waarvoor geen milieuvergunning is vereist;
- 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;
- geen sprake is van detailhandel, horeca, afhaalzaken en/of beluizen.

3.3.2 bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien de hoofdbewoner minimaal 60% van de brutovloeroppervlakte van de woning in gebruik houdt voor wonen.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

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

- lid 3.3 onder a voor een brutovloeroppervlak van maximaal 60 m², inclusief aanbouwen, voor een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf, indien de brutovloeroppervlakte van de woning groter is dan 150 m²;
- lid 3.3 onder b voor een brutovloeroppervlak van maximaal 60 m², voor een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf, indien de brutovloeroppervlakte van het bijgebouw groter is dan 100 m²;
- lid 3.3 onder b voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, 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 Bedrijfsactiviteiten.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 1' de bestemming wijzigen ten behoeve van horeca D tot en met horecacategorie B met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- ten hoogste één horecavestiging is toegestaan;
- de schaal van de beoogde functie dient passend te zijn binnen zijn directe omgeving;
- de brutovloeroppervlakte van horecavestiging bedraagt maximaal 150 m²;
- er is voldaan aan de geldende parkeernormen;
- er ontstaat geen onevenredige vergroting van de verkeersdruk in de omgeving;
- de horecavestiging mag er niet toe leiden dat de looproutes van winkels of andere concentraties onevenredig worden aangetast. Het gaat daarbij om het straatbeeld van winkelconcentraties, geen onaanvaardbare doorbrekingen van de winkelpuien, geen aantasting van het winkelconcentratiegebied en/of het woon- en leefklimaat van het betreffende gebied.

Artikel 4 Gemengd – 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd – 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf, uitsluitend op de tweede bouwlaag en hoger, waarbij de toegangen en bij de woningen behorende bergingen op alle bouwlagen zijn toegestaan;
- b. dienstverlening, uitsluitend op de eerste bouwlaag;
- c. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de eerste bouwlaag;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie B1' tevens voor bedrijven, zoals opgenomen in de categorieën A en/of B1 van de bij dit bestemmingsplan behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten, uitsluitend op de eerste bouwlaag;
- e. uitsluitend op de eerste bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie B' zijn maximaal twee horecavestigingen toegestaan in de categorie van van D tot maximaal categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten, met bijbehorende terrassen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens voor wonen op de eerste bouwlaag;
- g. bevoorrading van aangelegene panden;
- h. met de bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, (ondergrondse) afvalvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage', mag niet worden overschreden;
- c. de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte', mag niet worden overschreden;
- d. de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden; de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenstalling, buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een oppervlakte van 20 m² en een bouwhoogte van 3m per bouwperceel;

4.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter (het verlengde van) de voorgevel en 1 meter hoog voor (het verlengde van) de voorgevel.
- b. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.
- c. In afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van vlaggenmasten niet meer dan 6 meter bedragen.

4.2.3 onderdoorgang

Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mogen de gronden worden ingericht als onderdoorgang waarbij de vrije hoogte niet minder dan 2,2 meter mag bedragen en niet meer mag bedragen dan het vloerpeil van de eerste verdieping.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

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

- het brutovloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het brutovloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 40 m², inclusief aanbouwen;
- het brutovloeroppervlak ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf, maximaal 40 m² bedraagt, indien het beroep of bedrijf aan huis in een bijgebouw wordt uitgeoefend;
- het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten waarvoor geen milieuvergunning is vereist;
- 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;
- geen sprake is van detailhandel, horeca, afhaalzaken en/of beluizen.

4.3.2 bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien de hoofdbewoner minimaal 60% van het brutovloeroppervlak van de woning in gebruik houdt voor wonen.

4.4 afwijken van de gebruiksregels

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

- lid 4.3 onder a voor een brutovloeroppervlak van maximaal 60 m², inclusief aanbouwen, voor een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf, indien de brutovloeroppervlakte van de woning groter is dan 150 m²;
- lid 4.3 onder b voor een brutovloeroppervlak van maximaal 60 m², voor een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf, indien de brutovloeroppervlakte van het bijgebouw groter is dan 100 m²;
- lid 4.3 onder b voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, 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 Bedrijfsactiviteiten.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen, gazons en beplantingen;
- fiets-en voetpaden;
- nutsvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- water, waterbeheer en waterberging;
- recreatief medegebruik en ten dienste hiervan zijn tevens verhardingen, terrassen en trappen toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' ten behoeve van een ecologische verbindingszone met bijbehorende voorzieningen gericht op het realiseren van faunapassages;
- onderhoudspaden en -stroken ten behoeve van de aangrenzende bestemming 'Water';
- de bij de bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken waaronder duikers, bruggen en faunapassages.

5.2 Bouwregels

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen welke niet meer dan 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;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' is geen bebouwing toegestaan.

Artikel 6 Maatschappelijk

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, waterberging, tuinen, erven en terreinen.

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat de bestaande hoogte zoals deze bestaat op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, geldt als maximum bouwhoogte;
- d. de bestaande kapvorm of afdekking, zoals deze bestaat op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dient te worden gehandhaafd;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenberging, buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een oppervlakte van maximaal 20 m² per bouwperceel;

6.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter (het verlengde van) de voorgevel en 1 meter hoog voor (het verlengde van) de voorgevel.
- b. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.
- c. In afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van vlaggenmasten niet meer dan 6 meter bedragen.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. water en kruisingen met water;
- e. waterbeheer en waterberging;
- f. hoogwaardig openbaar vervoerbanen;
- g. halte-, wacht- en informatievoorzieningen voor openbaar vervoer;
- h. kruisingen met railverkeer;
- i. geluidwerende voorzieningen;
- j. een ondergrondse rioolleiding;
- k. de bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen, reclame-uitingen en kunstwerken.

7.2 Bouwregels

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

7.2.1 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De hoogte 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.

Artikel 8 Verkeer – Verblijfsgebied

8.1 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. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. evenementen;
- g. bevoorrading;
- h. terrassen;
- i. een ondergrondse rioolleiding;
- j. bij de bestemming behorende wegen, voet- en fietspaden, geluidwerende voorzieningen, fietsenstallingen, nutsvoorzieningen, kunstwerken.

8.2 Bouwregels

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

- de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m² per gebouw;
- de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 2 meter.
- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- Het bepaalde onder c geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

8.3 afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 8.2 onder a en lid 8.2 onder b voor:

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

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van het gebied, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 2', wijzigen in de bestemming "Maatschappelijk" als bedoeld in artikel 6 van deze regels, met in achtneming van de volgende regels:

- de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 7 m;
- geen afbreuk mag worden gedaan aan het huidige en toekomstige stedenbouwkundige beeld ter plaatse;
- geen afbreuk mag worden gedaan aan de aanwezige monumentale waarde van het bestaande kerkgebouw.

Artikel 9 Water

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- waterlopen met bijbehorende taluds en oevers;
- waterhuishouding;
- waterbeheer en waterberging;
- kruisingen met wegverkeer;
- groenvoorzieningen;
- kunstwerken en kademuren;
- nutsvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

- Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- Binnen deze bestemming mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, zoals keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en steigers.

Artikel 10 Wonen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen met de daarbij behorende tuinen en erven en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen of -bedrijven dan wel een bed & breakfast;
- b. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'aanbouw' tevens voor een afwijkende erfbebouwingsregeling;
- c. met de bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, (ondergrondse) afvalvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

10.2 Bouwregels

Op of in de in lid 10.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

10.2.1 hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken;
- b. de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte', mag niet worden overschreden;
- c. de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden;

10.2.2 aanbouwen en bijgebouwen

- a. aanbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend op een afstand van ten minste 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. de diepte van een aanbouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de breedte van een aanbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van een aanbouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,25 meter;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen, indien het bijgebouw wordt afgedekt met een kap mag de maximale bouwhoogte niet meer dan 4,5 meter bedragen;
- f. indien de oppervlakte van een bouwperceel kleiner is dan 250 m² mag de maximale oppervlakte aan aanbouwen en bijgebouwen ten hoogste 50% bedragen van het bouwperceel tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m²; Het perceelsgedeelte waarop het hoofdgebouw is gebouwd wordt bij deze berekening buiten beschouwing gelaten;
- g. indien de oppervlakte van het bouwperceel meer bedraagt dan 250 m², mag de maximale oppervlakte aan aanbouwen en bijgebouwen ten hoogste 20% bedragen van het bouwperceel tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²; Het perceelsgedeelte waarop het hoofdgebouw is gebouwd wordt bij deze berekening van bouwperceel buiten beschouwing gelaten;
- h. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'aanbouw' mag een extra aanbouw ten behoeve van woonruimte worden gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte van de aanbouw niet meer bedraagt dan 22,5 m² en de totale oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen niet meer bedraagt dan 60 m².

10.2.3 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. op de gronden die vóór (het verlengde van) en tot 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw zijn gelegen, mogen uitsluitend erfafscheidingen met een hoogte van ten hoogste 1 meter worden gebouwd. De bouwhoogte van de overige erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan:
 1. 6 meter voor vlaggenmasten;
 2. 3 meter voor de overige.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot:

- a. de situering van bebouwing ten opzichte van een zijdelingse perceelsgrens, indien dit noodzakelijk is in verband met de bebouwingskarakteristiek van de omgeving en/of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. het handhaven van parkeergelegenheid op het betreffende bouwperceel.

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 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. het brutovloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het brutovloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 40 m², inclusief aanbouwen;
- b. het brutovloeroppervlak ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf, maximaal 40 m² bedraagt, indien het beroep of bedrijf aan huis in een bijgebouw wordt uitgeoefend;
- c. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten waarvoor geen milieuvergunning is vereist;
- d. 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;
- e. geen sprake is van detailhandel, horeca, afhaalzaken en/of beluizen.

10.4.2 bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien de hoofdbewoner minimaal 60% van de brutovloeroppervlakte van de woning in gebruik houdt voor wonen.

10.5 afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 10.4.1 onder a voor een brutovloeroppervlak van maximaal 60 m², inclusief aanbouwen, voor een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf, indien de brutovloeroppervlakte van de woning groter is dan 150 m²;
- b. lid 10.4.1 onder b voor een brutovloeroppervlak van maximaal 60 m², voor een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf, indien de brutovloeroppervlakte van het bijgebouw groter is dan 100 m²;
- c. lid 10.4.1 onder b voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, indien en voorzover deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten.

Artikel 11 Leiding – Riool

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding – Riool aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming (en) mede bestemd voor:

- a. een ondergrondse hoofdwaterleiding;
- b. een ondergrondse rioolleiding;

11.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de overige bestemmingen, uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 m.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 11.2 voor:

- a. het bouwen van gebouwen ten behoeve van de overige voor deze gronden aangewezen bestemmingen, met inachtneming van de betreffende regels van dit plan, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leiding;
- b. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de overige voor deze gronden aangewezen bestemmingen, met inachtneming van de betreffende regels van dit plan, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leiding.

Artikel 12 Waarde – Archeologie

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde – Archeologie aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.

12.2 Specifieke gebruiksregel

Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen, het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg.

Artikel 13 Waterstaat – Waterkering

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

13.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de overige bestemmingen, uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 m.

13.3 afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 13.2 voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden aangewezen bestemmingen, met inachtneming van de betreffende regels van dit plan, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterkering

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 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 15 Algemene bouwregels

- a. Bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappenhuizen, hellingbanen, entreeportalen, veranda's en afdaken en andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde genoemd onder a. voor het overschrijden van bouw- en/of bestemmingsgrenzen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels door tot gebouwen behorende balkons, afdaken, erkers e.d., mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter en waarbij de vrije hoogte tot aan het peil minimaal 2,2 meter bedraagt.
- c. De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende bepalingen:
 1. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
 2. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
 3. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
 4. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
 5. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
 6. de ruimte tussen bouwwerken.
- d. een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het bouwen van een geluidsgevoelige bestemming (zoals wonen), 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 gestelde voorwaarde(n), niet overschrijdt.

Artikel 16 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. onbebouwde gronden als kampeerterrein;
- d. vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- e. onbebouwde gronden als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
- f. 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 17 Algemene aanduidingsregels

17.1 parkeergarage

17.1.1 aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' zijn tevens bestemd voor gebouwde parkeervoorzieningen.

17.1.2 bouwregels

Binnen deze bestemming mogen in afwijking van het bepaalde in artikel 1.27 parkeervoorzieningen als bouwlaag of meerdere bouwlagen ondergronds worden gebouwd.

Artikel 18 Algemene afwijkingsregels

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

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen voor het toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. het plaatsen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van vlucht- en/of noodtrappen;
- d. het overschrijden van de maximale bouwhoogte van gebouwen voor het plaatsen van hekwerken of borstweringen ten behoeve van dakterrassen, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte niet meer dan 1,50 meter mag worden overschreden;
- e. de bestemmingsbepalingen voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- f. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- g. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 55 meter;
- h. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt verhoogd ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, trappenhuisen, lichtkappen;
- i. het bepaalde ten aanzien van maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen met maximaal 2 meter wordt verhoogd ten gevolge van verschillen in de hoogte van het aansluitend maaiveld (peil).

Artikel 19 Algemene wijzigingsregel

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 20 Algemene procedureregels

Bij het stellen van nadere eisen, zoals bedoeld in deze regels, worden de navolgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerpbesluit tot het stellen van nadere eisen ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de onder a bedoelde ter inzage legging tevoren bekend in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke en elektronische wijze;
- c. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen indienen tegen het ontwerpbesluit.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 21 Overgangsrecht

21.1 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, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid 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.

21.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 22 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels van het bestemmingsplan De Meern Centrum.

Bijlagen

Bijlage 1 Lijst van Bedrijfsactiviteiten

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 Bedrijfsactiviteiten "functiemenging"

Algemeen

In de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (2007) 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 Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' (SvB 'functiemenging') is gebaseerd op de tweede VoorbeeldStaat in de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (2007). De SvB '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 SvB '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 SvB '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 SvB '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 noodzakelijkerwijs alleen in de dagperiode plaatsvindt;
- activiteiten die hoofdzakelijk in pandig geschieden.

De toegepaste Lijst van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

De bovengenoemde criteria liggen mede ten grondslag aan de selectie van activiteiten die zijn opgenomen in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'. In de Lijst van Bedrijfsactiviteiten '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 Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' zijn daarom alleen de activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan¹. 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 milieueffecten² van deze activiteiten.
2. In de Lijst van Bedrijfsactiviteiten '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 Bedrijfsactiviteiten '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 Bedrijfsactiviteiten '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 Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' is verondersteld. In de regels is daarom bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf toch via een afwijking kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Bij de Lijst van Bedrijfsactiviteiten '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 deze afwijking te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten '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 vestiging van een dergelijk bedrijf via een afwijking kan toestaan. Om deze afwijking te kunnen verlenen moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven.

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

Lijst van afkortingen in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging"

– niet van toepassing of niet relevant	o.c. opslagcapaciteit
< kleiner dan	p.c. productiecapaciteit
> groter	p.o. productieoppervlak
= gelijk aan	b.o. bedrijfsoppervlak
cat. categorie	v.c. verwerkingscapaciteit
e.d. en dergelijke	u uur
kl. klasse	d dag
n.e.g. niet elders genoemd	w week
	j jaar

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	
	nummer		CATEGORIE
01	–	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW	
014	0	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw:	
014	1	– algemeen (onder andere loonbedrijven), b.o. < 500 m ²	B1
014	3	– plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m ²	B1
15	–	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	4	– vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m ²	B2
1552	1	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m ²	B1
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2.500 kg meel/week	B1
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	1	– cacao- en chocoladefabrieken, vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m ²	B1
1584	5	– suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²	B1
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	B1
17	–	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	B2
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B2

18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181		Vervaardiging kleding van leer	B2
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGELIJKE	
203, 204, 205	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	B2
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B1
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B1
2223	A	Grafische afwerking	A
2223	B	Binderijen	B1
2224		Grafische reproductie en zetten	B1
2225		Overige grafische activiteiten	B1
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	A
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	B1
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
2612		Glas-in-lood-zetterij	B1
2615		Glasbewerkingsbedrijven	B2
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B1
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	2	- indien p.o. < 2.000 m ²	B2
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B2
28	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES/ TRANSPORTMIDDELEN)	
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	B2
284	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m ²	B2
2852	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. < 200 m ²	B2
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. < 200 m ²	B2
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	B1

33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke	B
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	A
362		Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	B1
363		Muziekinstrumentenfabrieken	B1
3661.1		Sociale werkvoorziening	B1
40	-	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	C1	- < 10 MVA	B1
40	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties categorie A	A
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	B1
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	E2	- blokverwarming	B1
41	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER	
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	B1	- < 1 MW	B1
45	-	BOUWNIJVERHEID	
45	3	Aannemersbedrijf of bouwbedrijf met werkplaats, b.o. < 1.000 m ²	B1
453		Bouwinstallatie algemeen (exclusief spuitrij)	B1
453	2	Elektrotechnische installatie	B1
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven (exclusief plaatwerkerij of spuitrij)	B1
5020.4	B	Autobekleiderijen	A
5020.5		Autowasserijen	B1
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B1
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5134		Groothandel in dranken	C
5135		Groothandel in tabaksproducten	C

5136		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	C
5137		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514		Groothandel in overige consumentenartikelen	C
5148.7	0	Groothandel in vuurwerk en munitie:	
5148.7	1	– consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B1
5153	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:	
5153	1	– algemeen	C
5153	2	– indien b.o. < 2.000 m ²	B1
5153.4	4	Zand en grind:	
5153.4	6	– indien b.o. < 200 m ²	B1
5154	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	1	– algemeen	C
5154	2	– indien b.o. < 2.000 m ²	B1
5156		Groothandel in overige intermediaire goederen	C
5162	2	Groothandel in machines en apparaten, opp >= b.o. 2.000 m ² , exclusief machines voor de bouwnijverheid	C
5162		Groothandel in machines en apparaten, opp < 2000 m ² , exclusief machines voor de bouwnijverheid	B1
517		Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden en dergelijke)	C
52	–	REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN	
527		Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	A
60	–	VERVOER OVER LAND	
6022		Taxibedrijven	B1
6024	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m ²	C
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B1
63	–	DIENTSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER	
6321	3	Caravanstalling	B1
64	–	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641		Post- en koeriersdiensten	C
71	–	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711		Personenautoverhuurbedrijven	B2
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	C
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C

72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	A	Computerservice- en informatietechnologiebureaus en dergelijke	A
72	B	Switchhouses	B1
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst en dergelijke	A
90		MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	B	Rioolgemalen	B1
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	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 bestemmingsplan technisch gezien onder de detailhandelsfunctie. Voorwaarde is dat het horeca-aspect een ondergeschikt deel uitmaakt van het geheel. Hiermee wordt voorkomen dat het probleem van brancheervaging leidt tot het vestigen van winkelfuncties die in de loop van de tijd veranderen in horecafuncties. Definitie afhaalcentrum: "detailhandelsvestiging met een horeca-exploitatievergunning op grond van de horeca-exploitatieverordening Utrecht".

Additionele horeca

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

een bedrijf of instelling waar;

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

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

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

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

een bedrijf of instelling waar:

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

Eindnoten

1. Centrumplan De Meern, eindrapport 13 juli 2007, BRO

