



## **PLANSCHADERISICOANALYSE**

### **REALISATIE VAN HET WOONGEBIED BEURSKWARTIER OP HET HUIDIGE JAARBEURSTERREIN TE UTRECHT**

**STATUS: EINDVERSIE**

23 januari 2020

## **INHOUD**

### **1. Inleiding**

- Opdrachtgever
- Deskundigen
- Opdracht
- Ontvangen stukken
- Procedure
- Reikwijdte van deze analyse en de beperkingen daarin
- Regels aangaande waardebeoordeling (NRVT)

### **2. Betrokken onroerende zaken**

### **3. Afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening**

- Wetgeving
- Criteria voor de beoordeling van planschade

### **4. Planologische vergelijking**

- 4.1 “Oude” planologie
- 4.2 “Nieuwe” planologie
- 4.3 Vergelijking “oude” en “nieuwe” planologie en schadebeoordeling

### **5. Conclusie**

## **Bijlage**

## 1. INLEIDING

### Opdrachtgever

Ruimte Ontwikkelorganisatie van de gemeente Utrecht, postbus 16200, 3500 CE te Utrecht.

### Deskundigen

De heer drs. K.F.J.P. de Bont RT en mevrouw M.E.A.J. Brands-van Gils, beiden als planschadeadviseurs verbonden aan De Bont Adviesbureau Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen.

### Opdracht

In het kader van een zogenoemde planschaderisicoanalyse onderzoeken wat eventuele schade ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening zou kunnen zijn ingevolge de plannen tot de realisatie van het woongebied Beurskwartier op het huidige Jaarbeursterrein te Utrecht.

### Ontvangen stukken

Voor wat betreft de beschrijving van de relevante objecten, de naaste omgeving en de planologische omstandigheden is gebruik gemaakt van via de opdrachtgever ontvangen stukken en uit eigen waarneming verzamelde informatie. In deze risicoanalyse zal in het vervolg de gemeente Utrecht als **de gemeente** worden aangeduid, de Wet ruimtelijke ordening als **Wro** en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht als **Wabo**.

Ter uitvoering van de opdracht zijn de volgende, voor zover relevant geachte stukken gebruikt:

- de relevante regels en een fragment van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan "Actualisering Stationsomgeving" van de gemeente Utrecht;
- de relevante regels en een fragment van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan "Stationsgebied, Megabioscoop, Jaarbeursterrein" van de gemeente Utrecht;
- de relevante voorschriften en een fragment van de plankaart behorende bij het bestemmingsplan "Dichterswijk/Croeselaan" van de gemeente Utrecht;
- de relevante regels en een fragment van de verbeelding behorende bij het concept bestemmingsplan "Beurskwartier" van de gemeente Utrecht;
- het rapport "Beurskwartier, Bezoning, Zicht & Windhinder" door Arup te Amsterdam van 16 juli 2019;
- een overzichtstekening voor de sloop en transformatie van bestaande woningen binnen het ontwikkelgebied van het Beurskwartier, ontvangen van de gemeente op 18 november 2019;
- een overzichtstekening "Beurskwartier raamwerkmatenplan", van de gemeente ontvangen op 13 november 2019
- een visual van het project Beurskwartier, ontvangen van de gemeente op 13 november 2019.

### Procedure

Op 22 november 2019 zijn de projectlocatie en de omgeving door deskundigen bezichtigd. Volstaan is met een uitwendige bezichtiging van de bebouwing aan de betreffende straten en met een globale opname van de omgeving. Op diezelfde dag is met diverse vanuit de gemeente bij het project betrokken personen gesproken over het project en de totstandkoming ervan. Vervolgens is een eerste concept ter controle op feitelijkheden en ter reactie op de overwegingen door deskundigen voorgelegd. In een overleg op 12 december 2019 is dit concept met diverse personen vanuit de gemeente besproken en dat heeft voor een aantal onderwerpen geleid tot meer uitgeschreven overwegingen en nader onderzoek.

Tot een wezenlijk andere uitkomst heeft een en ander niet geleid. Op 13 januari 2020 is een concept voor eindversie van deze analyse aan de gemeente voorgelegd. Daarop had opdrachtgever geen bemerkingen meer en die versie is tot deze eindversie verworpen.

### **Reikwijdte van deze analyse en de beperkingen daarin**

Deze risicoanalyse is gebaseerd op de huidige stand van de rechtspraak en op inzichten van deskundigen op het gebied van planschade zoals bedoeld in de Wro. Vanwege de fase waarin de “nieuwe” planologie thans nog verkeert, is het niet uit te sluiten dat wanneer de onderhavige nieuwe planologie definitief is geworden en voorts bij een volledige behandeling van ingediende aanvragen om een tegemoetkoming in planschade en dan ook met het horen van een belanghebbende en een volledige plaats- en objectopname, een dan optredende planschadebeoordelingscommissie tot een ander oordeel komt. Bovendien zal het college van burgemeester en wethouders in eerste aanleg op een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade een besluit dienen te nemen en het college heeft daarbij een eigen beslissingsbevoegdheid en -plicht, die onder omstandigheden, ook na bezwaar, kan leiden tot afwijking van het geadviseerde. Daarna zou vervolgens een rechtbank in beroep of de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in hoger beroep uiteindelijk (nog weer) een ander oordeel kunnen geven.

Deze risicoanalyse is derhalve niet meer dan een indicatie van de mogelijk planschadelijke gevolgen van de voorgenomen planologische wijziging en er kunnen geen rechtsgevolgen met betrekking tot mogelijke aansprakelijkheid dezerzijds jegens derden c.q. opdrachtgever aan verbonden worden. Opdrachtgever wordt hierop uitdrukkelijk gewezen.

### **Regels aangaande waardebepaling (NRVT)**

De heer drs. K.F.J.P. de Bont RT is Register-Taxateur van onroerende zaken en als zodanig ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) onder registratienummer RT246295305. Hij verricht met dit advies een professionele taxatiedienst zoals die door het NRVT wordt voorgestaan blijkens het Reglement Definities NRVT 2018, voor zover daarin wordt gesproken over Wettelijke Taxaties (pagina 9 van dat reglement), te vinden op [www.nrvt.nl](http://www.nrvt.nl). De heer De Bont verwijst in die zin naar artikel 6.13, lid 1, sub c onder 2 van de Wet ruimtelijke ordening, waarin wordt vermeld een raming van de andere kosten in verband met een gebiedsexploitatie, waaronder een raming van de schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou kunnen komen. Hij leidt daaruit, in combinatie met wat is gesteld in het Reglement Definities NRVT 2018 over Wettelijke Taxaties en planschade, af dat de onderhavige werkzaamheden zich laten kwalificeren als een Wettelijke Taxatie.

In het Reglement Definities valt te lezen dat een Wettelijke Taxatie gedefinieerd is als een Professionele Taxatiedienst, waarbij wet- en regelgeving en jurisprudentie de Register-Taxateur (mogelijk) dwingen af te wijken van één of meer bepalingen uit de NRVT-Reglementen of de aangehangen internationale standaarden. Een Register-Taxateur kan alleen afwijken indien en voor zover de wet, regelgeving en best practice van het vakgebied of jurisprudentie - in casu dus op het gebied van planschaderisicoanalyses - hem daartoe dwingt en dwingen. Waar dat niet zo is, moeten de regels voor een professionele taxatiedienst onverkort worden gevolgd. Afwijkingen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit de wijze van opdrachtverstrekking, het waardebegrip, de omvang van de onderzoekplicht en de rapportagevereisten. In dit geval wijst de heer De Bont erop dat met de onderhavige planschaderisicoanalyse, naast in het algemeen de reeds genoemde mogelijke afwijkingen, de best practice vanwege planschaderisicoanalyses onvermijdelijk en expliciet met zich brengt dat er met geveltaxaties wordt gewerkt, er beperkt onderzoek naar waarde(n) plaatsvindt en dat daardoor een beperkte nauwkeurigheid voor die waarde(n) sowieso aan de orde is. Dit geldt dan ook voor waardevermindering.

De Register-Taxateur die een Wettelijke Taxatie uitvoert, blijft tevens onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen verwoord in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels. Deze zijn eveneens te vinden op [www.nrvt.nl](http://www.nrvt.nl).

Ingeval van tegenstrijdigheden voorts tussen de wettelijke en jurisprudentiële kaders, alsook de daarmee samenhangende bestendige praktijk enerzijds met het voor de betreffende onroerende zaak toepasselijke Kamerreglement anderzijds, staan de wettelijke en jurisprudentiële kaders, alsook de daarmee samenhangende bestendige praktijk, in rangorde bóven de reglementen van het NRVt. De vereisten van het NRVt die van toepassing zijn op de heer De Bont als geregistreerde taxateur bij de uitvoering van de onderhavige opdracht, gelden hiervoor en in casu dan ook niet allemaal of althans niet allemaal per definitie. Dat neemt echter niet weg dat hij zich zoveel als mogelijk, ter transparantie en in het kader van het leveren van zo hoog mogelijke en objectieve kwaliteit van taxeren, aan de regels heeft proberen te houden die het NRVt voorstaan.

## **2. BETROKKEN ONROERENDE ZAKEN**

Het project betreft de realisatie van een woongebied Beurskwartier op het huidige Jaarbeursterrein te Utrecht. Voor deze ontwikkeling wordt een nieuw bestemmingsplan “Beurskwartier” opgesteld. Deskundigen zijn van mening dat, uitgaande van de verstrekte informatie en de bezichtiging ter plaatse, de navolgende objecten vanwege de invloedssfeer van het nieuwe plan in deze analyse betrokken dienen te worden:

- de objecten aan de Groenmarkstraat 1 tot en met 60;
- de objecten aan de Fruitstraat 125 tot en met 143;
- de objecten aan de Veilingstraat 145 tot en met 175;
- de objecten aan Croeselaan 181 tot en met 191 en 96 tot en met 102;
- de objecten aan Asselijnstraat 1 tot en met 29;
- de objecten aan Graadt van Roggenweg 5 tot en met 187 (168 adressen);
- de objecten aan Leidseweg 1 tot en met 23a (38 adressen) en 24 tot en met 65;
- de objecten (scholen) aan de Koningsbergerstraat 2 en 9-11;
- de objecten (kantoren) aan Graadt van Roggenweg 102 tot en met 304 en 400 tot en met 500;
- het object (SNS bank) aan Croeselaan 1;
- het object (Centraal Kantoor Raad voor Rechtsbijstand) aan Croeselaan;
- het object (Hotel NH Utrecht) aan Jaarbeursplein 24;
- het object (Beatrix gebouw) aan Croeselaan 4-6-8;
- het object (RWS) aan Croeselaan 14;
- het object (Rabobank) aan Croeselaan 18;
- het object Kinapolis;
- het object Jaarbeurs;
- nieuwbouw Wonderwoods, Kop Beurskwartier;
- nieuwbouw Galaxy Tower aan Croeselaan.

Andere (woon)objecten zijn niet in de directe omgeving van het plan gelegen en daar dus zo ver vandaan, dan wel daarvan zodanig (planologisch mogelijk) anderszins afgeschermd, dat deskundigen menen dat geen nadelen zullen ontstaan bij de planologische inpassing van het plan.

### **3. ARTIKEL 6.1 VAN DE WET RUIMTELIJKE ORDENING**

In artikel 6.1 Wro is het volgende omschreven.

1. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.
2. Een oorzaak als bedoeld in het eerste lid is:
  - a. een bepaling van een bestemmingsplan, beheersverordening of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.3, artikel 3.6, eerste lid, of artikel 3.38, derde of vierde lid;
  - b. een bepaling van een wijziging krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder a, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, tweede lid, of van een uitwerking krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder b, of een nadere eis krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder d;
  - c. een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b, c of g, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
  - d. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning ingevolge artikel 3.3, eerste lid, of 3.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
  - e. een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, of 2.11, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
  - f. een bepaling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, 2.11, eerste lid, of 2.12, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
  - g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.
3. De aanvraag bevat een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming.
4. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld in het tweede lid, onder a, b, c, e, f of g, moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop die oorzaak onherroepelijk is geworden.
5. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een aanhouding als bedoeld in het tweede lid, onder d, kan eerst, en moet worden ingediend binnen vijf jaar na terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.
6. Schade als gevolg van een bepaling als bedoeld in artikel 3.3 of artikel 3.6, eerste lid, onder c, of artikel 3.38, derde of vierde lid, wordt eerst vastgesteld op grond van een krachtens die bepalingen genomen besluit.

#### **Criteria**

Voor het beoordelen van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro geldt (in het algemeen) een aantal criteria die hierna eerst aan de orde zullen worden gesteld.

### **3.1 Belanghebbende**

Het begrip “belanghebbende” is bij de rechter diverse malen getoetst. Naar de mening van deskundigen dient in beginsel als belanghebbende bij planschadebeoordeling eenieder te worden aangemerkt die belang heeft bij een inhoudelijke beoordeling van zijn aanvraag. Degene die gemotiveerd stelt dat hij schade lijdt als gevolg van een planologische maatregel, zal daarom dan reeds als belanghebbende in de zin van artikel 6.1 Wro dienen te worden aangemerkt. Doorgaans zal daarbij echter diegene worden beschouwd, die op het moment van het inwerking treden van de nieuwe planologie een zaken- of verbintenissenrechtelijke relatie heeft met de onroerende zaak in verband waarmee om een tegemoetkoming in planschade wegens een planologisch nadeliger situatie wordt gevraagd. In de Wro wordt dienaangaande, in lid 1 van artikel 6.1 gerefereerd aan “degene die schade lijdt of zal lijden”. In deze analyse zal de term “belanghebbende” worden gebruikt in de zin van degene die (mogelijk) schade lijdt als gevolg van de te wijzigen planologie.

Ook een contractspartner (een “initiatiefnemer” of “derde-belanghebbende”) van de gemeente dient als belanghebbende te worden gezien bij de behandeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade, tenminste, indien de aanvraag ziet op een door de initiatiefnemer ingediende en verleende aanvraag om wijziging van de planologie en als er met deze initiatiefnemer door de gemeente een planschadeverhaalsovereenkomst is gesloten voor het door hem te realiseren bouwproject. De regeling daartoe is opgenomen in artikel 6.4a Wro. Met de in deze risicoanalyse genoemde belanghebbende(n) wordt niet bedoeld de hiervoor genoemde initiatiefnemer. Wel worden hiermee bijvoorbeeld bedoeld de eigenaren, exploitanten of gebruikers van objecten (in de omgeving van) het project die mogelijk planschade zouden kunnen lijden als gevolg van de wijziging van het vigerende planologische regime.

### **3.2 Onherroepelijkheid en rechtskracht**

Artikel 6.1 Wro gaat uit van planologische maatregelen die onherroepelijk zijn geworden. Pas dan kan op een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade worden beslist. De datum van het inwerking treden van de planologische maatregel is volgens heersende jurisprudentie evenwel de peildatum per wanneer eventuele schade bepaald dient te worden. Tijdens het opstellen van deze risicoanalyse is nog geen sprake van een dergelijke status van de voorgenomen planologische maatregel. Omdat enerzijds de markt voor onroerende zaken en anderzijds effecten van wetgeving en rechtspraak op termijn nauwelijks kunnen worden ingeschat, wordt voor het eventueel bepalen van waarden en schade uitgegaan van een fictieve peildatum, te weten 22 november 2019. Dit is de datum waarop de situatie ter plaatse in ogenschouw is genomen. Opgemerkt wordt dezerzijds dat tussen de in deze analyse mogelijk genoemde bedragen en de te zijner tijd eventueel daadwerkelijk te vergoeden planschade, verschillen kunnen optreden wanneer het nog geruime tijd duurt voordat de nieuwe planologie rechtskracht verkrijgt en onherroepelijk wordt, ook ondanks het uitgangspunt dat te zijner tijd de definitieve nieuwe planologie één op één zal aansluiten op de in deze risicoanalyse geanalyseerde beeldvorming daarvoor.

### **3.3 Het causale verband tussen schade en de planologische maatregel**

Tussen schade en de planologische maatregel moet een causaal verband bestaan om van planschade te kunnen spreken. In dit geval achten deskundigen het causale verband tussen eventuele schade voor de voornoemde betrokken onroerende zaken en het voorgenomen project, althans de planologische wijziging die dit te zijner tijd mogelijk zal gaan maken, aanwezig.

### **3.4 Zijn de planologische maatregelen voor belanghebbende(n) nadeliger dan het voorheen geldende planologische regime?**

Bij de beoordeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade op grond van artikel 6.1 Wro, dient te worden gezien of sprake is van een wijziging van het planologische regime waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dient een geobjectiveerde vergelijking te worden gemaakt tussen de beweerdelijk schadeveroorzakende planologische maatregel en het voordien geldende planologische regime. Een belanghebbende komt in een planologisch nadeliger situatie te verkeren, wanneer de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden die op basis van het nieuwe planologische regime maximaal kunnen worden gerealiseerd, nadeliger gevolgen hebben dan de mogelijkheden die op basis van het voorheen geldende planologische regime maximaal werden toegestaan. Maximalisatie van de planologische regimes is de hoofdregel en het lijdt alleen dan uitzondering, als met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid bepaalde bouw of bepaald gebruik niet kan of zal worden gerealiseerd. De feitelijke situatie is daarbij in beginsel niet maatgevend.

Onder de werking van de Wro mogen de in een bestemmingsplan begrepen flexibiliteitsbepalingen, althans volgens de letterlijke tekst van de wet, niet worden meegenomen bij de maximale invulling van dat plan. Het gaat hierbij om wijzigingsbevoegdheden, uitwerkingsverplichtingen, bevoegdheden nadere eisen te stellen, bevoegdheden om grenscorrecties door te voeren en binnenplanse ontheffingsmogelijkheden, in samenhang gezien met de Wabo al dan niet te realiseren via een omgevingsvergunning. Pas als van deze flexibiliteitsbepalingen gebruik wordt gemaakt, gelden zij onder de werking van de Wro als zelfstandige planschadegrondslagen.

### **3.5 Welke schade lijdt belanghebbende ten gevolge van een eventueel nadeliger planologische maatregel?**

Als blijkt dat een belanghebbende in planologisch opzicht in een nadeliger positie is komen te verkeren, dan dient de daaruit voortvloeiende schade per peildatum vastgesteld te worden. Schade in de zin van artikel 6.1 Wro kan, volgens de letterlijke tekst van de wet, bestaan uit waardevermindering van een onroerende zaak of inkomensderving.

### **3.6 Is de schade anderszins verzekerd (subsidiariteit)?**

Wanneer planschade deels of geheel anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door onteigening of aankoop, dan dient de vergoeding van die schade in mindering te worden gebracht op de in het kader van artikel 6.1 Wro bepaalde schade. De tegemoetkoming in de planschade ex artikel 6.1 Wro wordt normaliter betaald in geld. Als door derden een tegemoetkoming in mogelijke schade zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro wordt betaald aan een belanghebbende, dan is het aan te raden expliciet vast te leggen in bijvoorbeeld een overeenkomst dat de schade is vastgesteld en wordt betaald in het kader van artikel 6.1 Wro, een en ander om te voorkomen dat nadien alsnog (en dus dubbel) planschade moet worden vergoed. Dit geldt ook voor compensatie in natura. Een aanvrager kan overigens ook aangeven dat hij de schade op een andere manier dan in geld gecompenseerd wil zien (in natura derhalve). De aanvrager moet dan ook zelf aangeven hoe. Daarbij dient uiteraard te worden bedacht dat dit redelijkerwijs mogelijk moet zijn.

### **3.7 Verjaringstermijn voor aanvragen om een tegemoetkoming in planschade**

Artikel 6.1, lid 4 Wro bepaalt dat een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld in het tweede lid van artikel 6.1 Wro moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop de oorzaak, bedoeld in het eerste lid, onherroepelijk is geworden. Wordt een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade niet ingediend binnen vijf jaar na onherroepelijkheid van de schadeveroorzakende maatregel, dan dient de aanvraag niet-ontvankelijk te worden verklaard.

### 3.8 Forfaitair eigen risico van 2% en normaal maatschappelijk risico

In artikel 6.2, lid 2 Wro is bepaald dat 2% van de waarde van een onroerende zaak of van inkomen in ieder geval voor rekening van een aanvrager moet blijven, tenzij de vermindering het gevolg is van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond of van op de onroerende zaak zelf betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1 Wro. In dit laatstgenoemde artikel wordt vermeld dat in een bestemmingsplan regels worden gesteld omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken en dat betekent dat het forfaitaire 'eigen risico' van 2% bij wet niet geldt voor schade die wordt veroorzaakt óp of aan de eigendom van een aanvrager zelf, de zogenoemde directe planschade.

Met artikel 6.2, lid 1 Wro is tevens de term 'normaal maatschappelijk risico' geïntroduceerd in de Wro en dienaangaande stelt de wetgever dat **in ieder geval** 2% van de schade voor rekening en risico van een aanvrager dient te blijven. De wetgever bedoelt hiermee, dat naast de forfaitaire drempel voor eigen risico van 2% ook een verdergaande aftrek vanwege normaal maatschappelijk risico geïndiceerd kan zijn. Hoe hoog deze aftrek vanwege normaal maatschappelijk risico mag, moet of kan zijn, is geheel afhankelijk van de specifieke omstandigheden van het geval. In deze casus beoordelen deskundigen het normaal maatschappelijk risico, voor zover die ziet op indirecte schade althans, als volgt.

Bij de beoordeling van het normaal maatschappelijk risico is door de Afdeling, al kort na de invoering van de Wro, eerst en vooral van belang geacht het antwoord op de vraag of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee een benadeelde rekening had behoren te houden, in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag ook al bestond geen concreet zicht op de omvang en de mate waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen. Ook uit recente(re) jurisprudentie van de Afdeling, verwezen wordt bijvoorbeeld naar ABRS van 5-9-2012 (201113115, [www.raadvastate.nl](http://www.raadvastate.nl)), van 15-5-2013 (201111969/1/A2, [www.raadvanstate.nl](http://www.raadvanstate.nl)), van 10-7-2013 (Horst aan de Maas), van 17 september 2014 (2014201300787/3/A2, [www.raadvanstate.nl](http://www.raadvanstate.nl)), van 24 december 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:4686), van 4 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:617), van 30 maart 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:858), van 1 juli 2017 (ECLI:NL:RVS:2015:2071) en van 1 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1436), volgt voorts dat primair moet worden onderzocht of, en zo ja in hoeverre door een aanvrager gestelde schade als een normale ontwikkeling is te beschouwen en (daarmee) in de lijn der verwachting ligt en krachtens artikel 6.2, lid 1 Wro dan geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening behoort te blijven.

De vorenstaande vraag laat zich, volgens de Afdeling in voornoemde rechtspraak en ook in de praktijk, bijvoorbeeld aan de hand van (met name) de onderstaande deelvragen beantwoorden.

1. Betreft het een 'normale maatschappelijke ontwikkeling' waarmee aanvragers in abstracto rekening hadden te houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachting lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang, plaats en het moment van realisering?
2. Past de ontwikkeling in het door de overheid gevoerde planologische beleid?
3. Past de ontwikkeling in de ruimtelijke structuur van de omgeving?

Bij de vorenstaande vragen, spelen ook de afstand tot de nieuwe ontwikkeling en de waarneembaarheid daarvan en de omvang van de schade een rol, hoewel niet zozeer als zelfstandig beoordelingscriterium.

In onderhavige casus menen deskundigen dat als volgt moet worden geredeneerd.

Ad 1. De gronden waarop het woongebied mogelijk wordt gemaakt, liggen midden in het centrum van een grootstedelijk gebied, in het centrum van Utrecht immers en is in zijn geheel door (woon)bebouwing omgeven. De inbreiding in een centrum van een stad of dorp, is in zijn algemeenheid aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling. Omwonenden hadden om die reden dus reeds rekening te houden met zo een ontwikkeling en in die zin ligt de ontwikkeling dan ook in de lijn der verwachting.

Ad 2. De ontwikkeling past in het door de overheid gevoerde planologische beleid. Gezien de recente ontwikkeling van het woongebied Wonderwoods, gelegen aan het nieuwe plan Beurskwartier, en overigens ook de beleidsvoornemens tot het realiseren van woonfuncties in het centrum van Utrecht zoals die zijn neergelegd in bijvoorbeeld het Structuurplan Stationsgebied uit december 2006 en de Toekomstvisie Utrecht Centrum: 'a Healthy Urban Boost' uit maart 2015, menen deskundigen dat de ontwikkeling in het gevoerde planologische beleid van de gemeente Utrecht voor het centrum van de stad Utrecht past.

Ad 3. De ontwikkeling past in de ruimtelijke structuur van de omgeving.

De ontwikkeling op zichzelf voorts, ligt voor diverse objecten op korte afstand en de omvang van schade voor diverse objecten komt deskundigen in het algemeen als relatief beperkt voor.

Het vorenstaande resumerend, zal er naar de mening van deskundigen toe moeten leiden dat een vorm van normaal maatschappelijk risico van toepassing dient te zijn, hoger dan het drempelperscentage van 2%. Deskundigen schatten in dat in casu een perscentage van 5% gehanteerd zou moeten worden. Ook de gemeente heeft aangegeven zich in toepassing van dit perscentage in deze analyse te kunnen vinden.

### **3.9 Voorzienbaarheid en risicoaanvaarding**

Indien een belang tot de betrokken onroerende zaak werd verkregen nadat de schadeveroorzakende planologische maatregel op juiste wijze bekend is gemaakt, leidt dat tot het oordeel dat een belanghebbende ten tijde van het verkrijgen van dit belang behoorde te weten van deze voor hem negatieve planologische ontwikkeling. In dat geval wordt hij doorgaans geacht (actief) het risico op een dergelijke ontwikkeling te hebben aanvaard en dan blijft eventuele schade ten zijnen laste. Een en ander geldt eveneens als ten tijde van het verkrijgen van het belang een belanghebbende wist of redelijkerwijs behoorde te weten dat de gemeente voornemens was de schadeveroorzakende planologische situatie te wijzigen. Dit betekent dat bijvoorbeeld een structuurvisie, een ter inzage gelegd ontwerp voor een bestemmingsplan of een ander door de gemeente publiekelijk gemaakt en voldoende concreet (beleids)voornemen kan leiden tot de conclusie dat belanghebbende die, nadat dergelijke ontwikkelingen gepubliceerd en/of afgekondigd zijn zich toch ter plaatse vestigde, daarmee het risico op eventuele planschade actief heeft aanvaard.

Deskundigen hebben diverse plannen en visies uit het verleden ontvangen van de gemeente, die (ook) gaan over het Jaarbeursplein en daaruit opgemaakt dat reeds in 2003 het Masterplan Stationsgebied is vastgesteld en openbaar en publiekelijk gemaakt. In dit Masterplan is de visie 'Stadshart Verruimd' uitgewerkt, een en ander nadat dit uit een referendum onder de bewoners van Utrecht was gekozen. Voor het Jaarbeursterrein waren de uitgangspunten: Ontmoeten en daaronder werd bijvoorbeeld verstaan:

- Beurzen, congressen, vergaderen, leisure en entertainment.
- Terrein overdag voor publiek toegankelijk; 's nachts veilig.
- Ambitie voor de toekomst: meervoudig grondgebruik met tentoonstellingshallen en functies voor cultuur, leisure & entertainment, kantoren, opleidingsinstellingen en wonen.

In het Structuurplan Stationsgebied voorts, vastgesteld op 14 december 2006, zijn schalenkaarten opgenomen waarin het gehele Jaarbeursterrein als bouwvlak wordt aangeduid en er wordt aangegeven dat er meerdere functies mogelijk zullen zijn. Gebouwen kunnen variëren in hoogte van 25m (basis) tot 90m en ook de functie wonen komt aan bod, zo valt uit het plan op te maken.

In de Toekomstvisie Utrecht Centrum: 'a Healthy Urban Boost' vervolgens uit maart 2015, wordt verder uitgewerkt dat op het Jaarbeursterrein een mix van kantoren tot hoogte XL, leisure en woningen zal worden gerealiseerd.

De voornoemde documenten geven deskundigen aanleiding te veronderstellen dat in ieder geval al in maart 2015 voldoende concrete ideeën bestonden voor woningbouw op het Jaarbeursterrein om hiermee in een planschadebeoordeling rekening te moeten houden. Zeer waarschijnlijk waren de voornemens tot de nieuwe ontwikkeling zoals die thans wordt voorgestaan, dan wel daarmee vergelijkbare ontwikkelingen, ook reeds voldoende concreet af te leiden uit het Structuurplan van 14 december 2006 en vermoedelijk zelfs al in 2003 het Masterplan Stationsgebied.

In overleg met de gemeente is het onderwerp van voorzienbaarheid en risicoaanvaarding besproken en samen met de gemeente is gekozen om in de toepassing van het onderwerp van voorzienbaarheid risicoaanvaarding in ieder geval terug te vallen op het Structuurplan Stationsgebied van 14 december 2006.

### **3.10 Wettelijke rente en kosten voor deskundige bijstand**

In artikel 6.5 Wro is imperatief bepaald dat burgemeester en wethouders bij toekenning van een tegemoetkoming in planschade tevens de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand vergoeden, alsmede de wettelijke rente te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag indien onherroepelijkheid reeds bestaat.

#### 4. PLANOLOGISCHE VERGELIJKING

Bij het beantwoorden van de vraag of sprake is van schade ex artikel 6.1 Wro, is een vergelijking van opvolgende planologische regimes het uitgangspunt. Bezien moet worden of belanghebbende(n) in planologisch opzicht in een nadeliger positie is (zijn) gekomen. Daartoe wordt een vergelijking gemaakt tussen de maximale invulling van de planologische mogelijkheden op grond van de elkaar ten dele inmiddels overlappende bestemmingsplannen “Actualisering Stationsomgeving”, “Stationsgebied, Megabioscoop, Jaarbeursterrein” en “Dichterswijk/Croeselaan” enerzijds en het concept bestemmingsplan “Beurskwartier” anderzijds.

##### 4.1 “Oude” planologie

Ter plaatse van de projectlocatie vigeren momenteel drie bestemmingsplannen, te weten “Actualisering Stationsomgeving”, “Stationsgebied, Megabioscoop, Jaarbeursterrein” en “Dichterswijk/Croeselaan”. Deze bestemmingsplannen vervangen in tijd gezien telkens een stukje van elkaars plangebied. Op het onderstaande fragment van de nieuwe planologie zijn daarom de vigerende bestemmingsplannen over elkaar gelegd, zodat duidelijk wordt welk planologisch regime thans vigeert.



Over elkaar gelegde vigerende bestemmingsplannen

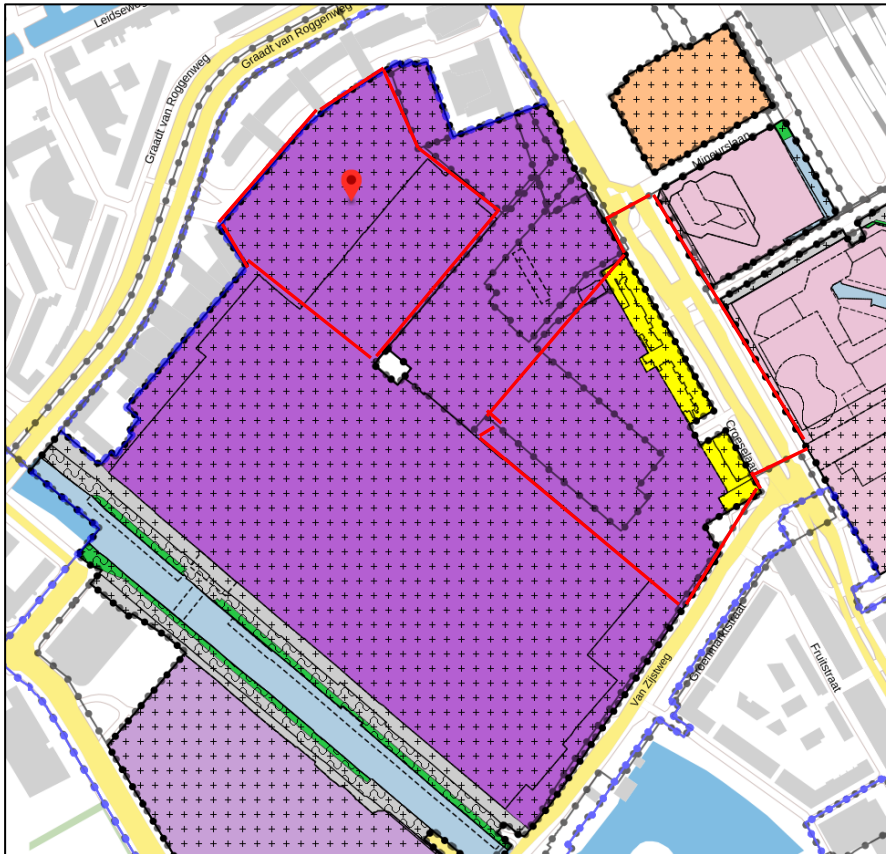
Het rood omkaderde vlak duidt de projectlocatie Beurskwartier aan. Daaronder zijn de verbeeldingen van de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen gelegd, te weten

- “Actualisering Stationsomgeving” (de paars/gele vlakken)
- “Stationsgebied, Megabioscoop, Jaarbeursterrein” (het rode vlak met een bij dit plan behorend paars deel, zie hierna onder paragraaf 4.1.2)
- “Dichterswijk/Croeselaan” (witte vlakken).

Onderstaand worden de drie vigerende bestemmingsplannen nader uiteengezet.

#### 4.1.1 Bestemmingsplan “Actualisering Stationsomgeving”

Ter plaatse van de projectlocatie vigeert thans nog grotendeels het bestemmingsplan “Actualisering Stationsomgeving”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht op 31 oktober 2013 en op 16 januari 2014 onherroepelijk geworden.



Fragment van de verbeelding van het bestemmingsplan “Actualisering Stationsomgeving”, het rood omkaderde vlak duidt de projectlocatie aan.

Voor zover deskundigen kunnen opmaken van de verbeelding, gelden op de locatie van de ontwikkeling van het woongebied de bestemmingen ‘Bedrijf-Jaarbeursdoeleinden’, ‘Wonen’ en ‘Waarde-Archeologie’. De regels voor deze bestemmingen zijn integraal als Biilage 1 aan het conceptadvies gehecht. Onderstaand is een samenvatting opgenomen van de genoemde regels.

De voor ‘Bedrijf-Jaarbeursdoeleinden’ (paarse vlakken) aangewezen gronden zijn bestemd voor jaarbeursdoeleinden, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bebouwingspercentage ter plaatse van 90% mag niet worden overschreden en een maximale bouwhoogte van 20m is toegestaan. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3m bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingsen welke niet meer dan 2m hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1m hoog voor de voorgevelrooilijn. De bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 10m bedragen.

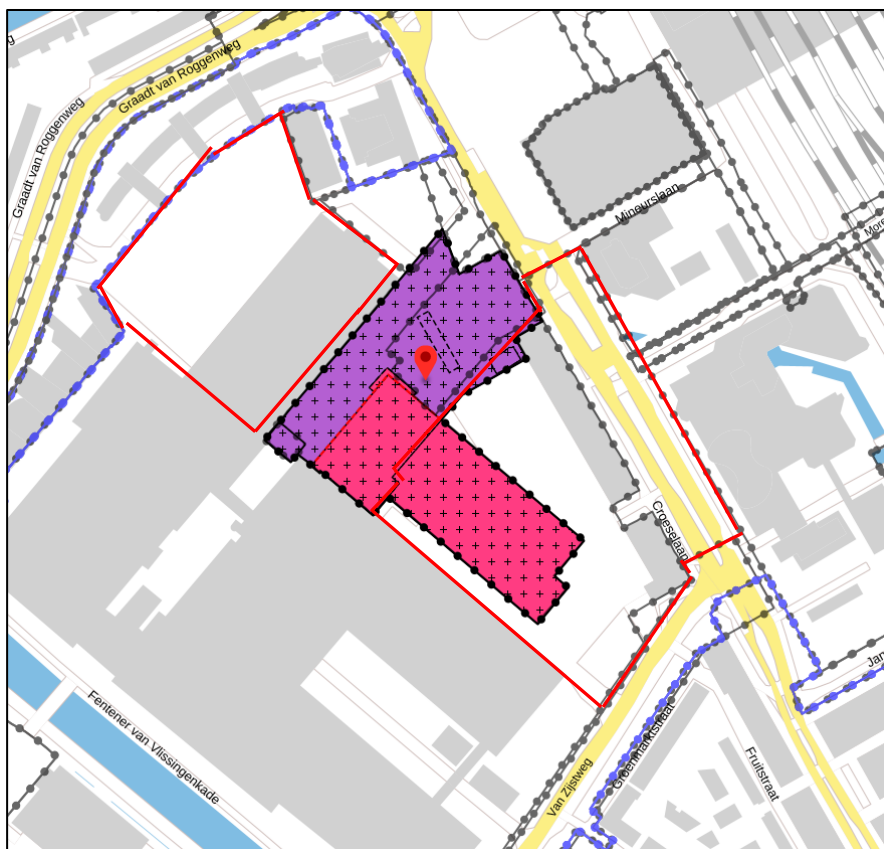
De voor 'Wonen' (gele vlakken) aangewezen gronden zijn bestemd voor meergezins- en eengezinswoningen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf dan wel een bed & breakfast. Vanwege de ter plaatse neergelegde functieaanduiding 'Gemengd', zijn gronden eveneens bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, horeca (in de Horecacategorie D1 en D2), dienstverlening, bedrijven categorie A en B1. Tevens zijn parkeervoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen toegestaan.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd met een goothoogte van 9m en een bouwhoogte van maximaal 14m voor de meest noordelijk gelegen objecten en voor de overige objecten geldt een maximale bouwhoogte van 12m. De bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag vóór de voorgevelrooilijn niet meer dan 1m bedragen en de bouwhoogte van overige erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2m bedragen. De bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 6m bedragen en die voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3m.

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

#### 4.1.2 Bestemmingsplan "Stationsgebied, Megabioscoop, Jaarbeursterrein"

Ter plaatse van de projectlocatie vigeert deels het bestemmingsplan "Stationsgebied, Megabioscoop, Jaarbeursterrein". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht op 17 juli 2014 en op 1 juli 2015 onherroepelijk geworden.



Fragment van de verbeelding van het bestemmingsplan "Stationsgebied, Megabioscoop, Jaarbeursterrein", het rood omkaderde vlak duidt de projectlocatie aan.

Voor zover deskundigen kunnen opmaken van de verbeelding, gelden op de locatie van de ontwikkeling van het woongebied de bestemmingen 'Cultuur en Ontspanning' en 'Waarde-Archeologie'.

De regels voor deze bestemmingen zijn integraal als Bijlage 2 aan het conceptadvies gehecht. Onderstaand is een samenvatting opgenomen van de genoemde regels.

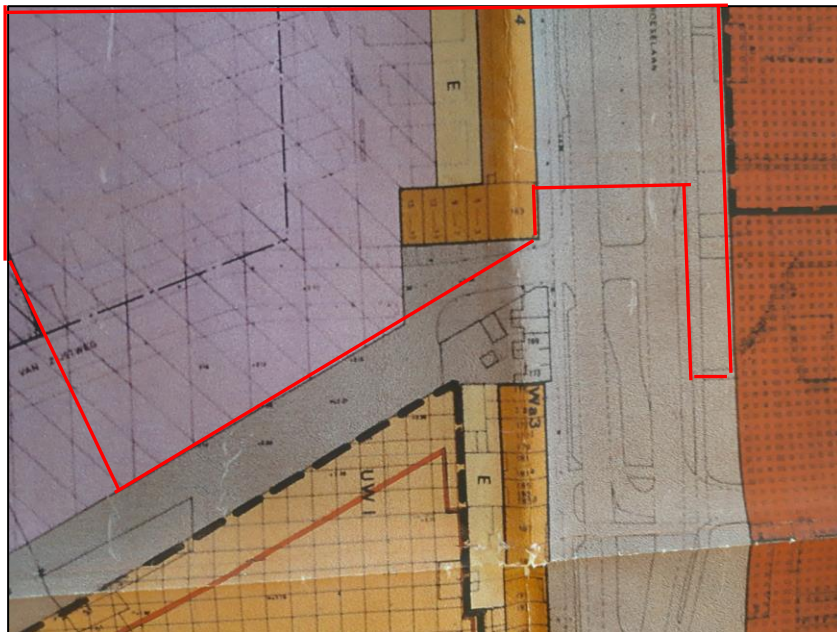
De voor 'Cultuur en ontspanning' (roze vlak) aangewezen gronden zijn bestemd voor een bioscoop, ondergeschikt medegebruik ten behoeve van Jaarbeursdoeleinden, horeca in de categorie D1 en D2 en de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen. Ter plaatse mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3m bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidings welke niet meer dan 2m hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1m hoog voor de voorgevelrooilijn. De bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 10m bedragen. Binnen de bestemming wordt voorzien in 495 exclusieve parkeerplaatsen voor bezoekers van de megabioscoop, waarbij de parkeerplaatsen fysiek zijn afgescheiden van de overige parkeerplaatsen van de Jaarbeurs.

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

Voor een kleine gedeelte (paars driehoekje) zijn gronden bestemd voor jaarbeursdoeleinden, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 5m. De bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 10m bedragen.

#### **4.1.3 Bestemmingsplan "Dichterswijk/Croeselaan"**

Ter plaatse van de projectlocatie vigeert voor een klein gedeelte het bestemmingsplan "Dichterswijk/Croeselaan". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht op 12 april 1990, goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Utrecht op 13 november 1990 en op 6 augustus 1992 onherroepelijk geworden.



Fragment van de plankaart van het bestemmingsplan "Dichterswijk/Croeselaan", het rood omkaderde vlak duidt de projectlocatie aan.

Voor zover deskundigen kunnen opmaken van de plankaart, geldt op de locatie van de ontwikkeling van het woongebied de enkelbestemming 'Wegverkeer b'. De voorschriften voor deze bestemming zijn integraal als Bijlage 3 aan het conceptadvies gehecht. Onderstaand is een samenvatting opgenomen van de genoemde voorschriften.

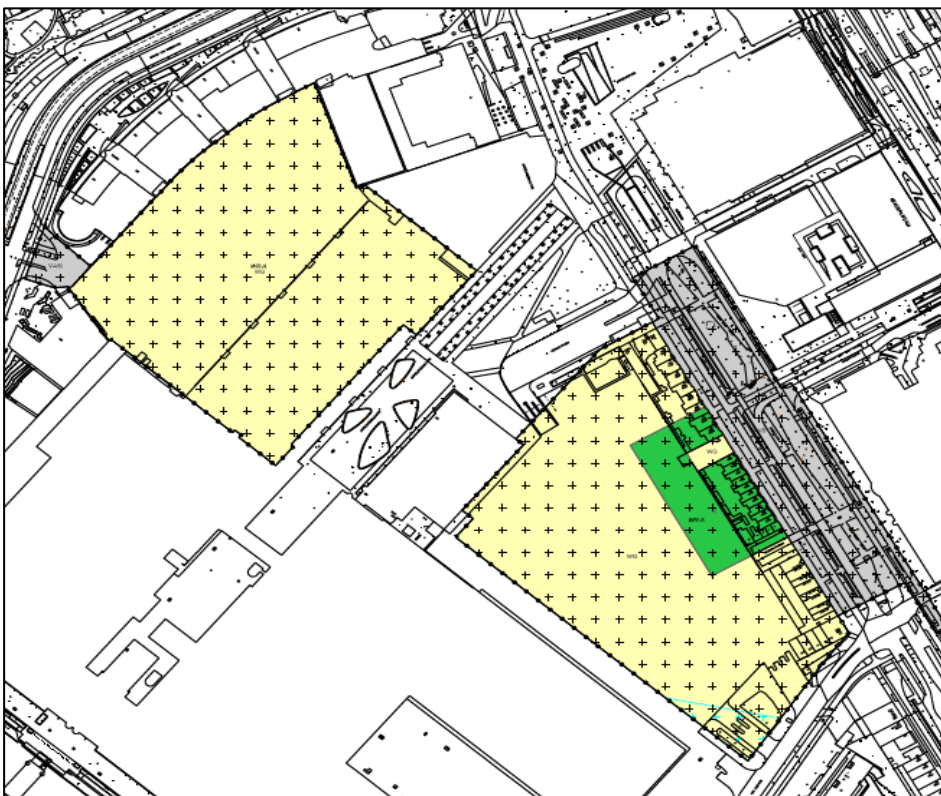
De gronden die bestemd zijn voor 'Wegverkeer b' mogen uitsluitend worden gebruikt voor voorzieningen ten behoeve van het verblijven, het spelen, het wandelen en ten behoeve van stilstaande en rijdende voertuigen, voor kruisingen met het railverkeer en met watergangen, alsmede voor groenvoorzieningen. Uitsluitend kunstwerken, lichtmasten, verkeersgeleiders, richtborden, portalen, bouwwerken ten behoeve van verkeersregelapparatuur, alsmedeabri's en telefooncellen mogen ter plaatse worden gebouwd. De hoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3m met een maximale oppervlakte van 5m.

#### 4.2 “Nieuwe” planologie

De gemeente Utrecht is voornemens een nieuw stadsdeel te realiseren met ongeveer 3.400 nieuwe woningen en met daarbij twee parken en diverse voorzieningen op het gebied van cultuur, recreatie en uitgaan, zowel als kantoren, lichte bedrijven, scholen en faciliterende voorzieningen. Voor de realisatie van het project Beurskwartier is door de gemeente Utrecht inmiddels het concept-bestemmingsplan “Beurskwartier” opgesteld. Dit conceptbestemmingsplan dient als uitgangspunt voor deze planschaderisicoanalyse.



Impressie, stedenbouwkundig nog niet bindend, van het project Beurskwartier



Fragment van de verbeelding behorend bij het conceptbestemmingsplan “Beurskwartier”

Voor zover deskundigen kunnen opmaken van de verbeelding, gelden op de locatie van de ontwikkeling van het woongebied straks de enkelbestemmingen (als functies) 'Woongebied', 'Groen' en 'Verkeer-Verblijfsgebied', de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone-straalpad'. De regels voor deze bestemmingen zijn integraal als Bijlage 4 aan het conceptadvies gehecht. Onderstaand is een samenvatting opgenomen van de genoemde regels.

In de nieuwe situatie zijn gronden voor het grootste gedeelte aangewezen als locaties voor **woongebied**. Deze locaties zijn bedoeld voor het realiseren van een hoog stedelijk woongebied met een mix van woningen, groen en centrumfuncties en een fijnmazig verkeersnetwerk voor langzaam verkeer. In de openbare ruimte is op of boven maaiveldniveau geen plaats voor het parkeren van auto's, behalve voor laden en lossen. Het aantal woningen bedraagt maximaal 3.385 en het vloeroppervlak van zelfstandige kantoren bedraagt maximaal 50.000m<sup>2</sup> BVO. Hoofdgebouwen worden gebouwd in gesloten bouwblokken met een gevarieerde bouwhoogte tot een hoogte van maximaal 45m, waarbij in zes bouwblokken een hoogte van maximaal 70m en in twee bouwblokken een hoogte van maximaal 90m incidenteel is toegestaan. Een gebouw dat lager dan 30m is, moet een groen dak hebben. In het noordelijke deel van het plangebied is ruimte voor een park. Toegestane functies ter plaatse zijn wonen, het exploiteren van winkels, het verlenen van diensten en andere publieksfuncties, horeca, zelfstandige kantoren, lichte bedrijfsactiviteiten door bedrijven in categorie A en B1, scholen, medische en paramedische diensten, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijven, sporten, spelen en bewegen en dakterrassen en daktuinen. Tevens zijn activiteiten toegestaan die bij het vorenstaande horen, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van parken, tuinen, erven, parkeervoorzieningen, waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen en terrassen.

De locaties met de functie **Groen** zijn bedoeld voor groen met de daarbij behorende voorzieningen, vergroting van de leefbaarheid en een gezond leefklimaat, water en speel- en verblijfsplekken. Daarbij zijn toegestaan activiteiten die passen bij het doel, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, bruggen, duikers en faunapassages, geluidwerende voorzieningen, veldjes voor het uitlaten van honden, watergangen, waterpartijen, ontmoetingsplaatsen al dan niet met zitbanken of speeltoestellen, kunstobjecten. Het aanleggen van parkeervoorzieningen voor motorvoertuigen, het aanleggen van ontsluitingswegen voor aangrenzende functies, het houden van evenementen die niet voldoen aan de eisen van de Algemene Plaatselijke Verordening en activiteiten die bomen aantasten, zijn expliciet niet toegestaan.

De locaties met de functie **Verkeer-Verblijfsgebied** zijn bedoeld voor verblijf in de openbare ruimte, langzaam verkeer, gemotoriseerd verkeer, groen en water, en de bijbehorende voorzieningen. Daarbij zijn toegestaan activiteiten die passen bij het doel, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van rijwegen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, bruggen, duikers, parkeerplaatsen, standplaatsen, kleine gebouwde parkeervoorzieningen voor fietsen, geluidwerende voorzieningen, speelvoorzieningen en kunstobjecten. Ook het plaatsen en gebruiken van terrassen die voldoen aan de eisen van de horecaverordening en het terrassenreglement zijn toegestaan bij een horecagelegenheid.

#### 4.3 Vergelijking “oude” en “nieuwe” planologie en schadebepaling

Op de huidige parkeerplaats van de Jaarbeurs aan de Croeselaan, Van Zijstweg en grenzend aan kantoren gelegen aan de Graadt van Roggenweg, waar het projectgebied voor de plannen met het Jaarbeursplein ligt, geldt onder de werking van de “oude” planologie voor het grootste gedeelte de bestemming 'Jaarbeursdoeleinden' vanwege het bestemmingsplan "Actualisering Stationsomgeving". Deze gronden zijn bestemd voor jaarbeursdoeleinden, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bebouwingspercentage ter plaatse van 90% mag niet worden overschreden en een maximale bouwhoogte van 20m is toegestaan. De bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 10m bedragen.

De gronden bestemd voor Wonen (gele vlakken) vanwege het bestemmingsplan "Actualisering Stationsomgeving" zijn bestemd voor meergezins- en eengezinswoningen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, dan wel een bed & breakfast. De gronden zijn ook bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, horeca (in de Horecacategorie D1 en D2), dienstverlening en bedrijven (categorie A en B1). Tevens zijn parkeervoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen toegestaan. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd met een goothoogte van 9m en een bouwhoogte van maximaal 14m voor de meest noordelijk gelegen objecten en voor de overige objecten geldt een maximale bouwhoogte van 12m. De bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 6m bedragen en van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3m.

De voor Cultuur en ontspanning aangewezen gronden vanwege het bestemmingsplan "Stationsgebied, Megabioscoop, Jaarbeursterrein", zijn bestemd voor een bioscoop, ondergeschikt medegebruik ten behoeve van Jaarbeursdoeleinden, horeca in de categorie D1 en D2 en de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen. Ter plaatse mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3m bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingswerken welke niet meer dan 2m hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1m hoog voor de voorgevelrooilijn. De bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 10m bedragen. Binnen de bestemming is voorzien in 495 exclusieve parkeerplaatsen voor bezoekers van de megabioscoop, waarbij de parkeerplaatsen fysiek zijn afgescheiden van de overige parkeerplaatsen van de Jaarbeurs.

De gronden die bestemd zijn voor 'Wegverkeer b' vanwege het bestemmingsplan "Dichterswijk/Croeselaan", mogen uitsluitend worden gebruikt voor voorzieningen ten behoeve van het verblijven, het spelen, het wandelen en ten behoeve van stilstaande en rijdende voertuigen, voor kruisingen met het railverkeer en met watergangen, alsmede voor groenvoorzieningen.

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden vanwege alle bestemmingsplannen zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.

In de nieuwe situatie wordt op de planlocatie een hoog stedelijk woongebied gerealiseerd met een mix van woningen, groen en centrumfuncties en een fijnmazig verkeersnetwerk voor langzaam verkeer. In de openbare ruimte is op of boven maaiveldniveau geen plaats voor het parkeren van auto's, behalve voor laden en lossen. Het aantal woningen bedraagt maximaal 3.385, het vloeroppervlak van zelfstandige kantoren bedraagt maximaal 50.000m<sup>2</sup> BVO. Hoofdgebouwen worden gebouwd in gesloten bouwblokken met een gevarieerde bouwhoogte tot een hoogte van maximaal 45m, waarbij (thans op nog niet bepaalde locaties(\*)) in zes bouwblokken een hoogte van maximaal 70m en in twee bouwblokken een hoogte van maximaal 90m incidenteel is toegestaan. Een gebouw dat lager dan 30m is, moet een groen dak hebben. In het noordelijke deel van het plangebied is ruimte voor een park. Toegestane functies ter plaatse zijn wonen, het exploiteren van winkels, het verlenen van diensten en andere publieksfuncties, horeca, zelfstandige kantoren, lichte bedrijfsactiviteiten door bedrijven in categorie A en B1, scholen, medische en paramedische diensten, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijven, sporten, spelen en bewegen en dakterrassen en daktuinen. Tevens zijn activiteiten toegestaan zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van parken, tuinen, erven, parkeervoorzieningen, waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen en terrassen.

De locaties met de functie Groen zijn bedoeld voor groen met de daarbij behorende voorzieningen, vergroting van de leefbaarheid en een gezond leefklimaat, water en speel- en verblijfsplekken. De locaties met de functie Verkeer-Verblijfsgebied zijn bedoeld voor verblijf in de openbare ruimte, langzaam verkeer, gemotoriseerd verkeer, groen en water en de bijbehorende voorzieningen. Daarbij zijn toegestaan het aanleggen, gebruiken en in stand houden van rijwegen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, bruggen, duikers, parkeerplaatsen, standplaatsen, kleine gebouwde parkeervoorzieningen voor fietsen, geluidwerende voorzieningen, speelvoorzieningen en kunstobjecten. Eveneens zijn terrassen toegestaan die voldoen aan de eisen van de horecaverordening en het terrassenreglement zijn toegestaan bij een horecagelegenheid.

(\*): Ten behoeve van deze planschaderisicoanalyse is, in overleg met de gemeente, het uitgangspunt aangehouden dat de zes bouwblokken van maximaal 70m hoog en de twee bouwblokken van maximaal 90m hoog nog overal kunnen worden gealloceerd.

In het kader van de planvergelijking overwegen deskundigen het volgende.

De **bebouwingsmogelijkheden** ter plaatse wijzigen ingrijpend. Thans bevindt zich, ter plaatse van de bestemming 'Jaarbeursdoeleinden', een massief bouwvlak waar bebouwing is toegestaan met een maximale hoogte van 20m. Tevens zijn ter hoogte van de Croeselaan en de hoek Van Zijstweg woningen en onder meer detailhandel toegestaan in gebouwen tot hoogtes van maximaal 12m en 14m. In de nieuwe situatie worden woontorens gebouwd in gesloten bouwblokken met bouwhoogtes variërend tot een hoogte van maximaal 45m, voor zes bouwblokken tot een hoogte van 70m en voor twee bouwblokken tot een hoogte van 90m, terwijl thans een maximale bouwhoogte van respectievelijk 12m, 14m en 20m is toegestaan. Tevens neemt de totale bebouwingsoppervlakte fors toe. Voor omwonenden zal op die vlakken dan ook een planologische verzwarende optreden. Er dient naar de mening van deskundigen daarbij (vooral) gesproken te worden van mogelijk extra belemmering van uitzicht en mogelijk extra aantasting van privacy, met name door zicht op en inkijk vanuit de bestaande en nieuwe woningen. Door de hoogte van de verschillende woontorens kan er tevens toenemende hinder ontstaan op het gebied van afnemende zon- en daglichttoetreding. Hoge bebouwing voorts, kan ook geluid veroorzaken door langstreckende wind. Over geluid door wind hebben deskundigen overigens geen expliciete informatie ontvangen en zij gaan er dan ook van uit dat toenemend geluid tenminste zeer beperkt zal blijven (uitgangspunt). Was dit anders verwacht, dan had dit in de uitgevoerde (milieu)onderzoeken reeds aan de orde geweest, zo wordt door deskundigen verondersteld.

Per saldo zijn deskundigen van mening dat er op het gebied van de **bebouwingsmogelijkheden** gesproken moet worden van een verzwaring van de planologische situatie door het nieuwbouwplan. Hierbij moet er wel rekening mee worden gehouden dat het Beurskwartier in het centrumgebied van Utrecht is gelegen. Omdat er in deze omgeving reeds vele woon-, kantoor- en bedrijfsgebouwen aanwezig zijn, dat ook het karakter van de omgeving hierdoor al behoorlijk bepaalt, maakt dat belemmering of aantasting van(wege) uitzicht, privacy, zonlichttoetreding en geluid al niet volledig afwezig is en daarmee dat het voorgenomen nieuwe bouwplan 'louter' verdergaande beperkingen of verslechtingen zal (kunnen) betekenen.

Ook de **gebruiksmogelijkheden** wijzigen naar de mening van deskundigen in grote mate. Thans zijn de betreffende gronden grotendeels bestemd voor Jaarbeursdoeleinden, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen. Slechts aan de rand aan de Croeselaan zijn meergezins- en eengezinswoningen toegestaan met tevens maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, horeca, dienstverlening en bedrijven in categorie A en B1. Omwonenden hebben daarom thans, in ieder geval in planologisch opzicht, zeer wel al een bepaalde mate van hinder te duchten op het gebied van bijvoorbeeld geluid, geur, licht en verkeers- en parkeerdrukke. In de nieuwe situatie zal evenwel een aantal woontorens en maximaal 3.385 woningen in het plangebied als totaal worden gerealiseerd, terwijl naast het wonen straks bovendien ook verschillende andere functies daarbij toegestaan zijn zoals winkels, diensten en andere publieksfuncties, horeca, zelfstandige kantoren, lichte bedrijfsactiviteiten door bedrijven in categorie A en B1, scholen, medische en paramedische diensten, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijven, sporten, spelen en bewegen en dakterrassen en daktuinen. Tevens zal het aanleggen, gebruiken en in stand houden van parken, tuinen, erven, parkeervoorzieningen, waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen en terrassen onderdeel uitmaken van de nieuwe situatie.

Deskundigen zijn aangaande de gebruiksmogelijkheden van mening dat door het forse aantal nieuwe woningen, de gebruiksintensiteit toeneemt, hetgeen naar hun mening een planologische verzwaring betekent, vooral op het gebied van privacy, drukke, geluid en licht. Omdat in de openbare ruimte op of boven maaiveldniveau geen plaats zal zijn voor het parkeren van auto's, zal de verkeer- en parkeerdrukke evenwel ook fors afnemen. De daarmee gepaard gaande mogelijke overlast, vooral (verkeer)drukke, geluid en licht, neemt daarmee dan evenzo fors af. Deskundigen houden er bovendien ook aangaande deze hinderfactoren rekening mee, ten aanzien van het gebruik, huidig en toekomstig, dat de nieuwbouw plaatsvindt in het centrumgebied van Utrecht en in zo'n omgeving zijn reeds vele woon-, kantoor- en bedrijfsgebouwen aanwezig die (evenzo) al vormen van belasting vanwege bijvoorbeeld geluid, geur, licht, (parkeer- en verkeer)drukke veroorzaken en daarmee het karakter van het gebied al in onmiskenbare zin definiëren. Deskundigen zijn daarom van mening dat er per saldo op het vlak van de **gebruiksmogelijkheden** weliswaar op onderdelen sprake zal zijn van een planologische verzwaring, maar op het gebied van bijvoorbeeld geluid en (verkeer)drukke verwachten deskundigen juist een planologische verlichting. Per saldo zal dit naar hun mening dan niet snel tot een planologische verzwaring leiden, eerder wellicht een planologische verlichting.

Resumerend zijn deskundigen van mening dat in beginsel gesproken moet worden van een planologische verzwaring voor de omgeving en dan eerst en vooral op het gebied van de bebouwingsmogelijkheden. Of dit zou kunnen leiden tot schade die als planschade voor vergoeding in aanmerking dient te komen in indirecte zin, wordt hierna nader uitgeschreven voor de in hoofdstuk 2 genoemde objecten.

De objecten aan de Groenmarktstraat 1 tot en met 60 (60 adressen)

Deze objecten (de meeste zijn woningen, in de onderste plint zijn bedrijfsunits aanwezig) zijn gelegen ten zuiden/zuidoosten van de nieuwbouwlocatie. Daarbij is de minimale afstand tot de nieuwbouw ongeveer 50m. Voor deze objecten geldt dat er tegenover thans een rij aaneengesloten woningen met een hoogte van 12m staat, er een parkeerterrein ten behoeve van de Jaarbeurs en Kinopolis is gelegen en er Jaarbeursgebouwen op enige afstand staan. De objecten aan de Groenmarktstraat 1 tot en met 60 zijn tevens direct gelegen aan een doorgaande weg/HOV baan. In de nieuwe situatie is het mogelijk dat, op eveneens een afstand van ongeveer 50m, twee woontorens met een hoogte van 90m en meerdere woontorens variërend in hoogte van 45m tot 70m worden gerealiseerd. Door de toename van de bouwhoogte van 12m tot maximaal 90m en bebouwing op een locatie waar thans planologisch geen bebouwing, anders dan bouwwerken mogelijk is, zal voor voornoemde objecten sprake zijn van uitzichtverslechtering en verslechtering van privacy door mogelijke (in)kijk vanuit en in deze objecten. Doordat de nieuwe woontorens ten noorden zijn gelegen van voornoemde objecten, zal er naar verwachting van deskundigen geen sprake zijn van verminderde zonlicht en/of daglichttoetreding. Uit de bezonningsstudie lijkt dit als zodanig ook te volgen. Met name door de reeds aanwezige doorgaande weg/HOV baan en het straks verdwijnende parkeerterrein, zal er naar de mening van deskundige voorts sprake zijn van afnemende geluidhinder en verkeer- parkeerdruchte tamelijk recht vóór de woningen.

Met de komst van de nieuwe woontorens wijzigt de functie tegenover de objecten aan de Groenmarktstraat 1-60 grotendeels. Enig nadeel door de nieuwe woningen kan dan naar de mening van deskundigen ontstaan, doordat nieuwe woningen bepaalde aspecten van overlast met zich brengen in permanente vorm. Gedacht moet daarbij met name worden aan extra aantasting van privacy en toenemende (verkeer)druchte in en rondom de woningen. Daar staat echter tegenover dat het gebruik van de Jaarbeurshallen en de bioscoop met bijbehorende terreinen thans al, ook uit milieukundig oogpunt, planologisch mogelijke overlast met zich kan brengen. Dit ligt met name op vlakken zoals geluid, geur, licht, stof en verkeers- en parkeerdruchte. Hoewel de mogelijk hinderlijke factoren verschillend zijn, zijn deskundigen per saldo dan van mening dat de overlast vanwege de nieuwe woningen gezien de intensiteit ervan meer belastend zal zijn dan de hinderlijke factoren die thans planologisch zijn toegestaan.

Het vorenstaande betekent dat op het gebied van de bebouwingsmogelijkheden planologische verzwaaring ontstaat voor deze objecten. Per saldo verwachten deskundigen daarmee dat in de nieuwe situatie dermate hinder kan ontstaan, dat dit zal leiden tot een vermindering van de waarde van voornoemde objecten. Overwogen is daarbij wel, dat voornoemde objecten reeds zijn gelegen in een stedelijk woongebied. Dit betekent dat deze objecten zijn gesitueerd in een omgeving van vele woon-, kantoor- en bedrijfsgebouwen en dat de situeringswaarde hierdoor reeds voor een belangrijk deel wordt bepaald.

De waarde van de 30 objecten aan de Groenmarktstraat 1-30 schatten deskundigen gemiddeld op ongeveer € 375.000,- en de waardevermindering op ongeveer € 30.000,-. Vanwege het normaal maatschappelijk risico blijft 5% van de waarde ad € 375.000,- voor deze woningen voor eigen rekening en risico van de eigenaren, te weten € 18.750,-, waardoor naar de mening van deskundigen risico's op planschade voor voornoemde objecten bestaan ter hoogte van **€ 11.250,-** per object. In totaal betekent dit voor deze 30 objecten een bedrag van **€ 337.500,-**.

De waarde van de 30 objecten aan de Groenmarktstraat 31-60 schatten deskundigen gemiddeld ook op ongeveer € 375.000,-, de waardevermindering evenwel (vanwege de wat meer zijdelingse ligging ten opzichte van het nieuwe plan) op ongeveer € 25.000,-. Vanwege het normaal maatschappelijk risico blijft 5% van de waarde ad € 375.000,- voor deze woningen voor eigen rekening en risico van de eigenaren, te weten € 18.750,-.

Daardoor zijn er naar de mening van deskundigen risico's op planschade voor voornoemde objecten ter hoogte van **€ 6.250,-** per object. In totaal betekent dit voor deze 30 objecten een bedrag van **€ 187.500,-**.

Ten aanzien van deze objecten en de genoemde bedragen aan risico's op planschade, verwijzen deskundigen nog wel naar paragraaf 3.9 betreffende voorzienbaarheid en risicoaanvaarding. Uit diverse te koop staande objecten, menen deskundigen te moeten constateren dat ze zijn gebouwd in 2006. Mocht, zoals in paragraaf 3.9 hiervoor, de toets der voorzienbaarheid en risicoaanvaarding uitwijzen, dat terug gevallen moet worden op een moment in tijd dat ligt vóór dat de investeringsbeslissingen door de toenmalige kopers zijn genomen, dan zal de hiervoor geschatte schade, doorgaans in zijn geheel, niet als planschade voor vergoeding in aanmerking hoeven te worden gebracht. Omdat het Structuurplan van 14 december 2006 het in deze analyse gekozen ijkpunt is voor het onderwerp van voorzienbaarheid en risicoaanvaarding, terwijl dat ijkpunt mogelijk ook nog verder terug in de tijd is gelegen (bijvoorbeeld naar 2003), geven deskundigen aan de gemeente in overweging dat de vorenstaande bedragen zeer wel mogelijk niet als planschade vergoed zullen hoeven te worden. Nader onderzoek, waaronder bespreking met de eigenaren van de betreffende woningen, zou dit echter definitief moeten uitwijzen en die mogelijkheid hebben deskundigen niet.

Deskundigen signaleren voorts nog, dat de in de plint gelegen bedrijfsunits op de begane grond naar hun mening en evenals de daarboven gelegen woningen en om (ongeveer) dezelfde redenen, ook gevoelig zijn voor waardevermindering. Deskundigen adviseren de gemeente deze objecten nader te laten onderzoeken op risico's op planschade.

#### De objecten aan de Fruitstraat 125 tot en met 143 en de objecten aan de Veilingstraat 145 tot en met 175

Deze woonobjecten zijn gelegen ten zuiden/zuidoosten van de nieuwbouwlocatie en daarvan grotendeels afgeschermd door de tussengelegen woningen aan de Groenmarktstraat 1-60. Daarbij is de minimale afstand tot de nieuwbouw ruim 100m. Door de situering van voornoemde objecten, te weten ten zuiden van de nieuwe woontorens en afgeschermd door de woningen aan de Groenmarktstraat, de afstand tot de nieuwbouw en de tussengelegen doorgaande weg/HOV baan, verwachten deskundigen dat voornoemde objecten geen toenemende hinder zullen gaan ondervinden van het nieuwbouwplan, althans niet meer dan dat die zich vertaalt in een schadepercentage hoger dan dat in deze analyse is gekozen vanwege het normaal maatschappelijk risico. Er zal naar de mening van deskundigen niet of nauwelijks sprake zijn van afname van zonlichttoetreding (vanwege de zuidelijke ligging), geen toename van geluid (door reeds bestaande verkeersfuncties in de directe omgeving), geen verdere aantasting van het uitzicht en privacy (vanwege reeds rondom gelegen andere woongebouwen) wordt voor voornoemde objecten niet verder beperkt. Overwogen is ook nog dat voornoemde objecten reeds zijn gelegen in een stedelijk woongebied. Dit betekent dat deze objecten zijn gesitueerd in een omgeving van vele woon-, kantoor- en bedrijfsgebouwen en dat de situeringswaarde hierdoor reeds grotendeels wordt bepaald. Deskundigen voorzien voor deze objecten dan ook geen risico's op planschade die boven het gehanteerde normaal maatschappelijk risico van 5% uitkomen.

#### De objecten aan Croeselaan 181 tot en met 191 (14 adressen)

Deze woonobjecten zijn zijdelings gelegen ten zuiden van de nieuwbouwlocatie en er deels met de achterzijde op gericht. Daarbij is de minimale afstand tot de nieuwbouw ongeveer 50m. Voor deze objecten geldt dat ten noorden thans een rij aaneengesloten woningen met een hoogte van 12m staat en er zich een doorgaande weg/HOV baan bevindt. In de nieuwe situatie is het mogelijk dat op vergelijkbare afstand twee woontorens met een hoogte van 90m en meerdere woontorens variërend in hoogte van 45m tot 70m worden gerealiseerd.

Door de toename van de bouwhoogte van 12m tot maximaal 90m en bebouwing op een locatie waar thans geen bebouwing is toegestaan, zal voor voornoemde objecten, gezien de zijdelingse ligging geen sprake zijn van uitzichtverslechtering, maar wel van enige verslechtering van privacy door mogelijke inkijk in deze objecten. Omdat de nieuwe woontorens ten noorden komen van de voornoemde objecten, zal er tevens geen sprake zijn van verminderde zonlicht en/of daglichttoetreding. Met name door de aanwezige doorgaande weg/HOV baan en het thans verderop gelegen aanwezige parkeerterrein dat verdwijnt, zal er voorts naar de mening van deskundigen ook geen sprake zijn van afnemende geluidhinder of verkeers- parkeerdrukke. Met de komst van de nieuwe woontorens wijzigt de functie ten noorden van de objecten aan de Croeselaan wel deels. Enig nadeel door de nieuwe woningen kan dan ontstaan, doordat een woning bepaalde aspecten van overlast met zich brengt in permanente vorm. Gedacht moet daarbij met name worden aan extra aantasting van privacy en toenemende (verkeer)drukke in en rondom de nieuwe woningen. Daar staat echter weer tegenover dat het gebruik van de beurshallen en de bioscoop, met de daarbij bijbehorende parkeerterreinen, de doorgaande weg en de reeds bestaan de woningen thans al, ook uit milieukundig oogpunt, planologisch overlast met zich kan brengen. Dit ligt met name op vlakken zoals geluid, geur, licht, stof en verkeers- en parkeerdrukke. Hoewel de mogelijk hinderlijke factoren verschillend zijn, zijn deskundigen van mening dat de overlast van de nieuwbouw, gezien de intensiteit ervan, in enige mate meer belastend zal zijn dan de hinderlijke factoren die thans planologisch bestaan. Per saldo verwachten deskundigen dat in de nieuwe situatie extra hinder kan ontstaan, hetgeen zal leiden tot een vermindering van de waarde van voornoemde objecten. Overwogen is daarbij dat voornoemde objecten reeds zijn gelegen in een stedelijk woongebied. Dit betekent dat deze objecten zijn gesitueerd in een omgeving van vele woon-, kantoor- en bedrijfsgebouwen en dat de situeringswaarde hierdoor reeds grotendeels wordt bepaald.

De waarde van de 12 genoemde objecten aan de Croeselaan 181 tot en met 187 schatten deskundigen gemiddeld op ongeveer € 375.000,- en de waardevermindering op ongeveer € 15.000,-. Vanwege het normaal maatschappelijk risico, blijft 5% van de waarde ad € 375.000,- voor eigen rekening en risico van de eigenaren, te weten € 18.750,-, waardoor naar de mening van deskundigen voor voornoemde objecten geen risico's meer bestaan op voor vergoeding in aanmerking komende planschade.

De waarde van de 2 objecten aan de Croeselaan 189 en 191 schatten deskundigen gemiddeld op ongeveer € 500.000,- en de waardevermindering op ongeveer € 15.000,-. Vanwege het normaal maatschappelijk risico, blijft 5% van de waarde ad € 500.000,- voor eigen rekening en risico van de eigenaren, te weten € 25.000,-, waardoor naar de mening van deskundigen voor voornoemde objecten geen risico's meer bestaan op voor vergoeding in aanmerking komende planschade.

#### De objecten aan Croeselaan 96 tot en met 102

Deze woonobjecten zijn zijdelings gelegen ten zuidoosten van de nieuwbouwlocatie en er met de voorzijde op gericht. Daarbij is de minimale afstand tot de nieuwbouw ongeveer 160m. Voor deze objecten geldt dat ten noorden thans een rij aaneengesloten woningen met een hoogte van 12m staat en er zich een doorgaande weg/HOV baan bevindt. In de nieuwe situatie is het mogelijk dat op vergelijkbare afstand woontorens met een hoogte tot 90m en meerdere woontorens variërend in hoogte tot 45m en 70m worden gerealiseerd. Hoewel er een toename van de bouwhoogte van 12m tot maximaal 90m plaatsvindt, zal voor voornoemde objecten, gezien de zijdelingse ligging en ruime afstand tot het nieuwbouwproject naar de mening van deskundigen niet of nauwelijks sprake zijn van uitzichtverslechtering en ook niet van verslechtering van privacy. Doordat de nieuwe woontorens ten noorden zijn gelegen van voornoemde objecten zal er tevens geen sprake zijn van verminderde zonlicht en/of daglichttoetreding.

Met name ook vanwege de thans reeds aanwezige doorgaande weg/HOV baan en het verdwijnende parkeerterrein van de Jaarbeurs, zal er naar de verwachting van de deskundigen tevens geen sprake zijn van toenemende geluidhinder of verkeers-parkeerdrukke. Met de komst van de nieuwe woontorens wijzigt de functie ten noorden van de objecten aan de Croeselaan overigens natuurlijk wel deels. Enig nadeel door de nieuwe woningen kan daarmee ontstaan, doordat een woning bepaalde aspecten van overlast met zich brengt in permanente vorm. Gedacht moet daarbij met name worden aan extra aantasting van privacy en toenemende (verkeer)drukke in en rondom de woningen. Daar staat dan weer tegenover dat het gebruik van de Jaarbeurshallen en bioscoop met bijbehorende terreinen, de doorgaande weg en de reeds bestaande woningen thans al, ook uit milieukundig oogpunt, planologisch mogelijke overlast met zich kan brengen. Dit ligt met name op vlakken zoals geluid, geur, licht, stof en verkeers- en parkeerdrukke. Hoewel de mogelijk hinderlijke factoren verschillend zijn, zijn deskundigen van mening dat de overlast van de nieuwe woningen minder belastend zal zijn dan de hinderlijke factoren die thans planologisch mogelijk zijn. Deskundigen voorzien voor deze objecten dan ook geen risico's op planschade, althans geen die boven een normaal maatschappelijk risico van 5% uitkomen. Overwogen is daarbij nog dat voornoemde objecten reeds zijn gelegen in een stedelijk woongebied. Dit betekent dat deze objecten zijn gesitueerd in een omgeving van vele woon-, kantoor- en bedrijfsgebouwen en dat de situeringswaarde hierdoor reeds grotendeels wordt bepaald.

#### De objecten aan Asselijnstraat 1 tot en met 29

Deze woonobjecten zijn gelegen ten zuidoosten van de nieuwbouwlocatie en daarvan deels afgeschermd door de tussengelegen woningen aan de Croeselaan 181 tot en met 203. Daarbij is de minimale afstand tot de nieuwbouw ongeveer 160m. Door de situering van voornoemde objecten, te weten tegenover de Rabobankgebouwen en ten zuidoosten van de nieuwbouw, waarvan zij grotendeels afgeschermd zijn door de woningen aan de Croeselaan 181 tot en met 203, de afstand tot de nieuwbouw en de tussengelegen doorgaande weg/HOV baan, verwachten deskundigen dat voornoemde objecten geen toenemende hinder zullen gaan ondervinden van het nieuwbouwplan. Er zal ook geen sprake zijn van afname van zonlichttoetreding (vanwege de zuidelijke ligging), geen toename van geluid (door reeds aanwezige verkeersfuncties en het verdwijnen van het parkeerterrein bij de Jaarbeurs) en geen verdere aantasting van het uitzicht en privacy (vanwege de rondom reeds gelegen bestaande kantoor- en woongebouwen) voor voornoemde objecten. Deskundigen voorzien voor deze objecten dan ook geen risico's op planschade. Overwogen is daarbij ook nog dat voornoemde objecten reeds zijn gelegen in een stedelijk woongebied. Dit betekent dat deze objecten zijn gesitueerd in een omgeving van vele woon-, kantoor- en bedrijfsgebouwen en dat de situeringswaarde hierdoor reeds grotendeels wordt bepaald.

#### De objecten aan Graadt van Roggenweg 1 tot en met 187 (168 adressen) en Leidseweg 1 tot en met 23a (38 adressen):

Deze woonobjecten zijn gelegen ten noorden van de nieuwbouwlocatie op een minimale afstand van ruim 100m daarvan. Voornoemde objecten worden gescheiden van de nieuwbouwlocatie door een drukke doorgaande weg en de kantoorgebouwen aan de Graadt van Roggenweg 100 tot en met 304 met een hoogte van maximaal 35m. In de nieuwe situatie is het mogelijk dat op ongeveer 100m afstand, achter de genoemde bestaande kantoorgebouwen, twee woontorens met een hoogte van 90m en meerdere woontorens variërend in hoogte tot 45m en 70m worden gerealiseerd. Door bebouwing van maximaal 90m hoogte op een locatie waar thans geen bebouwing mogelijk is, zal voor voornoemde objecten mogelijk sprake zijn van beperkte uitzichtverslechtering en enige verslechtering van privacy door mogelijke inkijk in de objecten. Vanwege de ruime afstand tot de nieuwe woontorens en de tussenliggende functies en bebouwing, zal dit naar de mening van deskundigen echter zeer beperkt zijn.

Doordat de nieuwe woontorens ten zuiden zijn gelegen van voornoemde objecten, kan er sprake zijn van verminderde zon- en/of daglichttoetreding. Echter, gezien de afstand tot de nieuwbouw lijkt dit deskundigen onwaarschijnlijk, dan wel zeer beperkt. Met name door de aanwezige drukke doorgaande weg en de thans aanwezige (hoge) kantoorgebouwen recht tegenover voornoemde objecten, zal er tevens geen sprake zijn van toenemende geluidhinder of verkeers- parkeerdrukke. Met de komst van de nieuwe woontorens, wijzigt de functie tegenover de objecten aan de Graadt van Roggenweg 1 tot en met 187 en Leidseweg 1 tot en met 23a voorts enigszins. Echter, vanwege de reeds aanwezige doorgaande weg, de bestaande kantoor- bedrijfsfuncties en de afstand tot de nieuwbouw, zijn deskundigen van mening zijn dat hierdoor geen planologisch nadeel zal ontstaan. Overwogen is daarbij dat voornoemde objecten reeds zijn gelegen in een stedelijk woongebied. Dit betekent dat deze objecten zijn gesitueerd in een omgeving van vele woon-, kantoor- en bedrijfsgebouwen en dat de situeringswaarde hierdoor reeds grotendeels wordt bepaald.

Daarnaast denken deskundigen dat voornoemde objecten (sociale) huurwoningen zijn. Daarvoor geldt dat huurders van woningen volgens planschaderechtspraak sowieso geen aanspraak kunnen maken op planschade. De eigenaar/verhuurder kan dat echter wel. Ook voor de eigenaar van deze objecten voorzien deskundigen vanwege het feit dat het sociale huurwoningen zijn en de overige genoemde overwegingen, evenwel geen aanleiding te veronderstellen dat, doorgaans via de weg van huurprijsverlaging, de waarde van deze woningen in verhuurde staat met meer dan 5% (het normaal maatschappelijk risico) zal verminderen. Ook voor de eigenaar/verhuurder is dan geen sprake van risico's op planschade.

#### De objecten aan Leidseweg 24 tot en met 51 en 64, 65

Deze woonobjecten zijn gelegen ten noorden van de nieuwbouwlocatie op een afstand van ruim 150m. Voornoemde objecten worden gescheiden van de nieuwbouwlocatie door een drukke doorgaande weg, de kantoorgebouwen aan de Graadt van Roggenweg 100 tot en met 304 met een hoogte van maximaal 35m en ook nog de woningen aan de Graadt van Roggenweg 1 tot en met 87. In de nieuwe situatie is het mogelijk dat op ongeveer 150m afstand, achter de genoemde kantoorgebouwen, twee woontorens met een hoogte van 90m en meerdere woontorens variërend in hoogte tot 45m en 70m worden gerealiseerd. Door bebouwing van maximaal 90m hoogte op een locatie waar thans geen bebouwing toegestaan is, zal voor voornoemde objecten mogelijk sprake zijn van beperkte uitzichtverslechtering (vanuit de achtertuin en achterzijde van de woningen) en verslechtering van privacy door mogelijke inkijk in de objecten en tuinen. Vanwege de ruime afstand tot de nieuwe woontorens en de overige hiervoor genoemde factoren, zal dit naar de mening van deskundigen echter zeer beperkt zijn. Doordat de nieuwe woontorens ten zuiden zijn gelegen van voornoemde objecten, kan er wel sprake zijn van verminderde zon- en/of daglichttoetreding. Echter, gezien de afstand tot de nieuwbouw lijkt dit deskundigen onwaarschijnlijk. Met name door de aanwezige drukke doorgaande weg, de thans al aanwezige kantoorgebouwen en woningen aan de achterzijde van voornoemde objecten, zal er tevens naar de mening van deskundigen geen sprake zijn van toenemende geluidhinder of verkeers- parkeerdrukke. Met de komst van de nieuwe woontorens voorts, wijzigt de functie ten zuiden van de objecten aan de Leidseweg 24 tot en met 51 en 64, 65 wel enigszins. Echter, vanwege de reeds bestaande doorgaande weg, bestaande kantoor- bedrijfsfuncties, de tussengelegen woningen en de afstand tot de nieuwbouw, zijn deskundigen van mening dat geen planologisch nadeel zal ontstaan. Overwogen is daarbij nog dat voornoemde objecten reeds zijn gelegen in een stedelijk woongebied. Dit betekent dat deze objecten zijn gesitueerd in een omgeving van vele woon-, kantoor- en bedrijfsgebouwen en dat de situeringswaarde hierdoor reeds grotendeels wordt bepaald.

#### De objecten aan Leidseweg 52 tot en met 65

De woonobjecten zijn gelegen ten noorden van de nieuwbouwlocatie op een minimale afstand van 150m. Voornoemde objecten worden gescheiden van de nieuwbouwlocatie door een drukke doorgaande weg en de kantoorgebouwen aan de Graadt van Roggenweg 100 tot en met 304 met een hoogte van maximaal 35m. In de nieuwe situatie is het mogelijk dat op zo'n 150m afstand, achter de kantoorgebouwen, twee woontorens met een hoogte van 90m en meerdere woontorens variërend in hoogte tot 45m en 75m worden gerealiseerd. Door bebouwing van maximaal 90m hoogte op een locatie waar thans geen bebouwing mogelijk is, zal voor voornoemde objecten mogelijk sprake zijn van enige uitzichtverslechtering (vanuit de achtertuin en achterzijde van de woningen) en verslechtering van privacy door mogelijke inkijk in de objecten en tuinen. Vanwege de ruime afstand tot de nieuwe woontorens zal dit naar de mening van deskundigen echter zeer beperkt zijn. Doordat de nieuwe woontorens ten zuiden zijn gelegen van voornoemde objecten, kan er mogelijk ook sprake zijn van verminderde zon- en/of daglichttoetreding. Gezien de afstand tot de nieuwbouw, lijkt dit deskundigen evenwel onwaarschijnlijk. Met name door de reeds aanwezige drukke doorgaande weg en de al aanwezige kantoorgebouwen tussen de genoemde objecten en de nieuwbouwlocatie, zal er naar de mening van deskundigen tevens geen sprake zijn van toenemende geluidhinder of verkeers- parkeerdrukke. Met de komst van de nieuwe woontorens wijzigt de functie ten zuiden van de objecten aan de Leidseweg 52 tot en met 63 wel enigszins. Echter door de huidige doorgaande weg, de bestaande kantoor- bedrijfsfuncties en de afstand tot de nieuwbouw, zijn deskundigen van mening zijn dat geen planologisch nadeel zal ontstaan. Overwogen is daarbij ook nog dat voornoemde objecten reeds zijn gelegen in een stedelijk woongebied. Dit betekent dat deze objecten zijn gesitueerd in een omgeving van vele woon-, kantoor- en bedrijfsgebouwen en dat de situeringswaarde hierdoor reeds grotendeels wordt bepaald.

#### De objecten (onderwijsinstellingen) aan de Koningsbergerstraat 2 en 9-11

Voor de onderwijsinstellingen aan de Koningsbergerstraat 2 en 9-11 geldt, dat deze objecten vanwege hun aard en functie naar de mening van deskundigen niet gevoelig zijn voor planologische wijzigingen zoals hier aan de orde, althans, veronderstellend dat deze objecten niet in hun exploitatiemogelijkheden worden beperkt. In het onderhavig geval is er naar de mening van deskundigen geen aanleiding om aan te nemen dat de realisatie van het projectgebied voor het Beurskwartier voornoemde objecten in hun exploitatiemogelijkheden of functies zal beperken. Deskundigen verwachten voor voornoemde objecten dan ook geen risico's op voor vergoeding in aanmerking komende planschade.

#### De objecten aan de Graadt van Roggenweg 102 tot en met 304 en 400 tot en met 500

Deze objecten, kantoren, zijn gelegen ten noorden van en direct grenzend aan de nieuwbouwlocatie. Thans is het planologisch mogelijk massieve bebouwing met een hoogte van 20m achter voornoemde objecten te realiseren en op het direct tussengelegen terrein is thans geen bebouwing toegestaan. In de nieuwe situatie is het mogelijk, nagenoeg op de perceelgrens, twee woontorens met een hoogte van 90m en meerdere woontorens variërend met een maximale hoogte tot 45m en tot 70m te realiseren. Door bebouwing van maximaal 90m hoogte op een locatie waar thans geen bebouwing mogelijk is, zal voor voornoemde objecten sprake zijn van forse uitzichtverslechtering en verslechtering van privacy door mogelijke inkijk in de objecten. Doordat de nieuwe woontorens ten zuiden zijn gelegen van voornoemde objecten, kan er tevens sprake zijn van verminderde zon- en/of daglichttoetreding. Vanwege het verdwijnen van het thans nog aanwezige parkeerterrein ten behoeve van de Jaarbeurs en Kinopolis, zal er naar de mening van deskundigen geen sprake zijn van toenemende geluidhinder of verkeers- parkeerdrukke, de situatie zal op dat vlak gunstiger worden, zo denken deskundigen.

Met de komst van de nieuwe woontorens wijzigt de functie aan de achterzijde van de objecten aan de Graadt van Roggenweg 102 tot en met 304 voorts ook aanzienlijk. Voor voornoemde objecten geldt, dat deze vanwege hun aard en functie op zich minder gevoelig zijn voor planologische wijzigingen zoals hier aan de orde (met name op het gebied van privacy), zolang deze objecten niet in hun exploitatiemogelijkheden worden beperkt. In het onderhavige geval is er naar de mening van deskundigen evenwel aanleiding om aan te nemen dat de nieuwe woontorens voornoemde objecten in hun functies zullen gaan beperken. Verdwenen uitzicht en minder zonlichttoetreding zijn factoren waaraan dienaangaande kan worden gedacht. Deskundigen sluiten dan ook niet uit dat het voor verhuurders/eigenaren van de bedrijven/kantoren in de nieuwe situatie mogelijk moeilijker wordt deze te verhuren, dan wel dat zij tegen lagere huurprijzen moeten gaan verhuren. Dit kan voor de verhuurders/eigenaren tot inkomensnadelen leiden. Deskundigen adviseren opdrachtgever dan ook de objecten aan de Graadt van Roggenweg 102 tot met 302 en 400 tot en met 500 nader te laten analyseren.

#### De objecten aan Croeselaan 1 (SNS bank) en Croeselaan 15 (Centraal Kantoor Raad voor Rechtsbijstand)

De objecten zijn gelegen ten noordoosten van de nieuwbouwlocatie, op een afstand van ongeveer 50m. Thans is het planologisch mogelijk massieve bebouwing met een hoogte van 20m op een afstand van ongeveer 50m tot 100m van voornoemde objecten te realiseren. Op het tussengelegen terrein is momenteel geen bebouwing toegestaan. In de nieuwe situatie is het mogelijk op een afstand van 50m twee woontorens met een hoogte van 90m en meerdere woontorens met variërende hoogte tot maximaal 45m en 70m te realiseren. Door bebouwing van maximaal 90m hoog op een locatie waar thans geen bebouwing mogelijk is, zal voor voornoemde objecten naar de mening van deskundigen sprake zijn van forse uitzichtverslechtering en verslechtering van privacy door mogelijke inkijk in de objecten. Doordat de nieuwe woontorens ten zuidwesten zijn gelegen van voornoemde objecten, kan er tevens sprake zijn van verminderde zon- en/of daglichttoetreding. Door het verdwijnen van de thans nog aanwezige parkeerterrein ten behoeve van de Jaarbeurs en Kinopolis, zal er echter geen sprake zijn van toenemende geluidhinder of verkeers- parkeerdruk, zo verwachten deskundigen. Een gunstiger planologische situatie kunnen zij zich op die vlakken zelfs ook voorstellen. Met de komst van de nieuwe woontorens wijzigt de functie aan de achterzijde van de objecten aan de Croeselaan 1 en 15 weer wel aanzienlijk.

Voor voornoemde objecten geldt, dat deze vanwege hun aard en functie op zich minder gevoelig zijn voor planologische wijzigingen zoals hier aan de orde (met name op het gebied van privacy), zolang deze objecten niet in hun exploitatiemogelijkheden worden beperkt. In onderhavige geval is er evenwel aanleiding om aan te nemen dat de nieuwe woontorens voornoemde objecten in hun functies zullen beperken. Verdwenen uitzicht en minder zonlichttoetreding zijn factoren waaraan kan worden gedacht. Deskundigen sluiten dan ook niet uit dat het voor verhuurders/eigenaren van de bedrijven/kantoren in de nieuwe situatie mogelijk moeilijker wordt deze te verhuren, dan wel dat zij tegen lagere huurprijzen moeten gaan verhuren. Dit kan voor de verhuurders/eigenaren tot inkomensnadelen leiden. Deskundigen adviseren opdrachtgever dan ook de objecten aan de Croeselaan 1 en 15 nader te laten analyseren.

#### Het object (kantoor) aan Jaarbeursplein 24

Voor het kantoor aan het Jaarbeursplein 24 geldt dat dit object is gelegen op een afstand van meer dan 160m tot het nieuwbouwplan en dat het daarvan planologisch is afgeschermd door de objecten aan de Croeselaan 1 en 15. Gezien de afscherpende werking van voornoemde objecten, de tussenliggende drukke verkeersfuncties en de ruime afstand tot de nieuwbouw, verwachten deskundigen dat voor dit object geen toenemende hinder plaatsvindt en dan dat er geen sprake zal zijn van een planologische verslechtering voor dit object.

Overigens geldt voor dit object dat het vanwege zijn aard en functie minder gevoelig is voor planologische wijzigingen zoals hier aan de orde, zolang het object niet in zijn exploitatiemogelijkheden wordt beperkt. In onderhavig geval zien deskundigen geen aanleiding om aan te nemen dat de nieuwe woontorens voornoemd object in zijn exploitatiemogelijkheden of functies zullen beperken. Deskundigen verwachten voor voornoemd object dan ook geen risico's op voor vergoeding in aanmerking komende planschade.

#### De objecten aan Croeselaan 4-6-8 (Beatrixgebouw) en Croeselaan 14 (kantoor)

Voor de bedrijven/kantoren aan de Croeselaan 4-6-8, 14 en 18 geldt dat deze zijn gelegen ten oosten tegenover, op een minimale afstand van 60m tot het nieuwbouwplan met tussenliggend een drukke verkeersader en ten westen grenzend aan het spoor en station Utrecht Centraal. (Schuin) tegenover deze objecten wordt momenteel de nieuwe Galaxy Tower gerealiseerd en daar worden binnen afzienbare tijd, twee woontorens (Wonderwoods) met een hoogte van 73m en 105m gerealiseerd. Met de nieuwbouw van de woontorens in het Beurskwartier, waarvan er twee een hoogte krijgen van 90m en zes een hoogte van 70m, neemt de hoeveelheid hoge woontorens verder toe. Mogelijk zou dit enige toenemende vermindering van zonlichttoetreding kunnen leiden. Echter, voor voornoemde bedrijven en kantoren geldt dat deze vanwege hun aard en functie minder gevoelig zijn voor planologische wijzigingen zoals hier aan de orde, zolang deze objecten niet in hun exploitatiemogelijkheden worden beperkt. In het onderhavige geval is er naar de mening van deskundigen weinig tot geen aanleiding om aan te nemen dat de nieuwe woontorens voornoemde objecten in hun exploitatiemogelijkheden of functies zullen beperken. Voor wat betreft de waarde van deze objecten voorzien deskundigen dan ook geen negatieve invloed van de nieuwbouw en dan ook geen risico's op voor vergoeding in aanmerking komende planschade.

#### Het object aan de Croeselaan 18 (Rabobank)

Voor de gebouwen van de Rabobank aan de Croeselaan 18 geldt, dat deze zijn gelegen ten oosten tegenover, en op een minimale afstand van tenminste 60m tot het nieuwbouwplan, met tussenliggend een drukke verkeersader en ten westen grenzend aan het spoor en station Utrecht Centraal. Tegenover dit object wordt het nieuwe Beurskwartier gerealiseerd, met aan de voorzijde een park met daaromheen (planologisch mogelijk) woontorens. In de huidige situatie zijn daar in planologisch opzicht meergezins- en eengezinswoningen toegestaan met tevens maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, horeca, dienstverlening en bedrijven in categorie A en B1. Met de nieuwbouw van (vooral) de woontorens in het Beurskwartier, is er sprake van een toename van hoge woontorens in de directe omgeving. Mogelijk zou dit enige toenemende vermindering van zonlichttoetreding kunnen leiden voor het Rabobank gebouw. Echter, voor bedrijven/kantoren geldt dat deze vanwege hun aard en functie minder gevoelig zijn voor planologische wijzigingen zoals hier aan de orde, zolang deze objecten niet in hun exploitatiemogelijkheden worden beperkt. In het onderhavige geval is er naar de mening van deskundigen geen aanleiding om aan te nemen dat de nieuwe woontorens voornoemd object in zijn exploitatiemogelijkheden of functies zullen beperken. Voor wat betreft de waarde van dit object voorzien deskundigen daarom dan geen negatieve invloed van de nieuwbouw en daarmee dan ook geen risico's op voor vergoeding in aanmerking komende planschade.

#### Kinepolis en de Jaarbeurs

Bij het uitbrengen van de offerte, hebben deskundigen al aangegeven dat (en waarom) deze objecten naar hun mening - nog niet wellicht - onderzocht hoeven te worden op risico's op planschade.

Nieuwbouw Wonderwoods (bestemmingsplan Kop Beurskwartier) en nieuwbouw Galaxy Tower aan Croeselaan.

Alvorens over te gaan tot een planvergelijking voor deze objecten, is door deskundigen beoordeeld of er sprake kan zijn/is van voorzienbaarheid en risicoaanvaarding, een en ander omdat deze objecten nieuw, dan wel in (aanstaande) aanbouw zijn.

Of er sprake is van voorzienbaarheid van de planologische wijziging op grond waarvan het daaruit voortvloeiende nadeel redelijkerwijs voor rekening dient te blijven van degene die stelt schade te hebben geleden (risicoaanvaarding), moet worden beoordeeld aan de hand van het antwoord op de vraag of ten tijde van het aangaan van het belang voor een redelijk denkend en handelend belanghebbende aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in voor hem ongunstige(r) zin zou veranderen. Daarbij dient rekening te worden gehouden met concrete (beleids)voornemens die openbaar zijn (gemaakt). Het is niet vereist dat een dergelijk (beleids)voornemen een formele status heeft.

Deskundigen hebben, zoals ook in paragraaf 3.9 reeds vermeld, van de gemeente begrepen dat in 2003 het Masterplan Stationsgebied is vastgesteld en openbaar en publiekelijk gemaakt. In dit Masterplan is de visie 'Stadshart Verruimd' uitgewerkt, een en ander nadat dit uit een referendum onder de bewoners van Utrecht was gekozen. Voor het Jaarbeursterrein waren de uitgangspunten: Ontmoeten en daaronder werd bijvoorbeeld verstaan:

- Beurzen, congressen, vergaderen, leisure en entertainment.
- Terrein overdag voor publiek toegankelijk; 's nachts veilig.
- Ambitie voor de toekomst: meervoudig grondgebruik met tentoonstellingshallen en functies voor cultuur, leisure & entertainment, kantoren, opleidingsinstellingen en wonen.

In het Structuurplan Stationsgebied voorts, vastgesteld op 14 december 2006, zijn schalenkaarten opgenomen waarin het gehele jaarbeursterrein als bouwvlak wordt aangeduid en er wordt aangegeven dat er meerdere functies mogelijk zullen zijn. Gebouwen kunnen variëren in hoogte van 25m (basis) tot 90m en ook de functie wonen komt aan bod.

In de Toekomstvisie Utrecht Centrum: 'a Healthy Urban Boost' vervolgens uit maart 2015, wordt verder uitgewerkt dat op het Jaarbeursterrein een mix van kantoren tot hoogte XL, leisure en woningen zal worden gerealiseerd.

Deze documenten geven deskundigen, in overleg met de gemeente, aanleiding te veronderstellen dat in ieder geval al in 2006 (vanwege het Structuurplan Stationsgebied) ideeën bestonden voor woningbouw op het Jaarbeursterrein. Vermoedelijk was dit al het geval zelfs in 2003. Als dit juist is, en als de genoemde documenten op een voldoende concrete en publieke wijze bekend zijn gemaakt, dan speelt er naar de mening van deskundigen dat er in casu gesproken moet worden van voorzienbaarheid en in termen van planschade dan voor de nieuwbouw van Wonderwoods (bestemmingsplan Kop Beurskwartier) en de nieuwe Galaxy Tower aan de Croeselaan daarbij van risicoaanvaarding. Deskundigen zijn er dienaangaande van uitgegaan dat voor deze bouwinitiatieven zo vanaf het jaar 2015 en later de investeringsbeslissingen zijn genomen en dit is door de gemeente ook zo bevestigd aan hen. In dat geval zal er geen sprake zijn van voor vergoeding in aanmerking komende planschade.

## 5. CONCLUSIE

Op grond van het vorenstaande komen deskundigen tot de slotsom dat als gevolg van de (voorgenomen) wijziging van de vigerende planologie, naar hun mening risico's op voor vergoeding in aanmerking komende planschade ex artikel 6.1 Wro voor rondom het plangebied voor het Jaarbeurskwartier gelegen woningen bestaan ter hoogte van **€ 525.000,-**. Met betrekking tot enkele bedrijven rondom het plangebied, verdient het voorts aanbeveling die nog nader te laten onderzoeken, zodat een slag dieper kan worden ingegaan op al dan niet verwachte risico's op planschade. Vooralsnog hebben deskundigen enkel diverse bedrijfsgebouwen gesignaleerd en daarvoor aangegeven dat zijn niet voorshands reeds uitsluiten dat voor die objecten risico's op planschade moeten worden voorzien.

Opdrachtgever wordt geadviseerd met deze conclusie en de overwegingen in de risicoanalyse in de komende besluitvorming rekening te houden.

Aldus gedaan naar beste kunnen en weten te Rijsbergen op 23 januari 2020.

Namens De Bont Adviesbureau Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen,  
mede namens M.E.A.J. Brands-van Gils



K.F.J.P. de Bont

**Bijlagen:**

1. Regels bij het bestemmingsplan "Actualisering stationsomgeving"
2. Regels bij het bestemmingsplan "Stationsgebied, Megabioscoop, Jaarbeursterrein"
3. Voorschriften bij het bestemmingsplan "Dichterswijk/Croeselaan"
4. Regels bij het ontwerpbestemmingsplan "Beurskwartier"
5. Enkele foto's

## **Bijlage 1 Regels BP “Actualisering stationsomgeving”**

### **Artikel 5 Bedrijf - Jaarbeursdoeleinden**

#### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Bedrijf - Jaarbeursdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

jaarbeursdoeleinden;

de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

#### **5.2 Bouwregels**

##### **5.2.1 Gebouwen**

gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden;

de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden.

##### **5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingswerken welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor de voorgevelrooilijn;

het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer;

in afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 10 meter bedragen;

in afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte ten behoeve van een overbouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouw' niet meer bedragen dan 20 meter.

### **Artikel 14 Waarde - Archeologie**

#### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

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

#### **14.2 Specifieke gebruiksregels**

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

### **Artikel 17 Wonen**

#### **17.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

meergezins- en eengezinswoningen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf dan wel een bed & breakfast;

ter plaatse van de aanduiding 'gemengd', en met in acht neming van het bepaalde in artikel 17.4 onder b, tevens bestemd voor bestaande:

maatschappelijke voorzieningen;

detailhandel;

horeca (in de Horecacategorie D1 en D2) zoals genoemd in de bij deze regels behorende Lijst van horeca-activiteiten;

dienstverlening;

bedrijven categorie A en B1 zoals genoemd in de bij deze regels behorende Lijst van bedrijven functiemenging.

de bij de bestemming behorende parkeervoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

## **17.2 Bouwregels**

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

### **17.2.1 Hoofdgebouwen**

hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden;

de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte', mag niet worden overschreden;

bestaande hoofdgebouwen die niet voldoen aan het bepaalde vermeld onder a, b en c mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

### **17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag vóór de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter bedragen; de bouwhoogte van overige erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen;

de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 meter bedragen en van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 meter;

bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die afwijken van het bepaalde onder a en b mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, mits de afwijkingen niet worden vergroot.

### **17.2.3 Bijbehorende bouwwerken**

bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw worden gebouwd;

de diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw, niet meer dan 3 meter bedragen;

de breedte van een aangebouwd bijbehorende bouwwerk aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van het hoofdgebouw, niet meer dan 3 meter bedragen;

de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorende bouwwerk mag niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen, vermeerderd met 0,3 meter;

de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 meter bedragen; indien het vrijstaande bijbehorende bouwwerk wordt afgedekt met een kap mag de bouwhoogte niet meer dan 4,5 meter bedragen;

de afstand van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot het hoofdgebouw mag niet meer dan 10 meter bedragen;

de erfzone mag volledig worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken;

indien het achtererfgebied een oppervlakte heeft van 300 m<sup>2</sup> of minder, mag maximaal 50% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 30 m<sup>2</sup> naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;

bestaande bijbehorende bouwwerken die niet voldoen aan het bepaalde vermeld onder a t/m h mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

### **17.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **17.3.1 Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf**

de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 40 m<sup>2</sup>, inclusief bijbehorende bouwwerken;

de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf, maximaal 40 m<sup>2</sup> bedraagt, indien het beroep of bedrijf aan huis in een vrijstaand bijbehorende bouwwerk wordt uitgeoefend;

het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven en bedrijfsactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist;

er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;

in afwijking van het gestelde onder a. mag, indien de vloeroppervlakte van de woning groter is dan 150 m<sup>2</sup>, de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf maximaal 60 m<sup>2</sup>, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, bedragen;

in afwijking van het gestelde onder b. mag, indien de vloeroppervlakte van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m<sup>2</sup>, de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf maximaal 60 m<sup>2</sup> bedragen.

#### **17.3.2 Bed & breakfast**

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

### **17.4 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in: artikel 17.3.1 onder c voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van Bedrijven 'functiemenging', indien en voorzover deze naar aard en invloed op de omgeving (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 Bedrijven 'functiemenging';

het bepaalde in artikel 17.1 onder b kan worden uitgebreid met nieuwe vestigingen al naar gelang daar aantoonbare behoefte aan blijkt te bestaan, met inachtneming van de hieronder gestelde voorwaarden:

is aangetoond dat deze geen onevenredige milieubelasting ondervinden vanwege onder andere luchtkwaliteit, geluidhinder, externe veiligheid en bedrijfs- en andere activiteiten in de directe omgeving;

deze geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor de omgeving, in de vorm van geluids-, verkeers- of parkeeroverlast.

### **17.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, wijzigen op grond van artikel 3.6 van de Wro door het opnemen dan wel afvoeren van een bedrijf, indien ontwikkelingen op het gebied van de milieuhygiëne dan wel technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geven.

## **Artikel 14 Waarde - Archeologie**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor [Waarde - Archeologie](#) aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.

### **14.2 Specifieke gebruiksregels**

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

## **Bijlage 2: BP "Stationsgebied, Megabioscoop, Jaarbeursterrein"**

### **Artikel 3 Bedrijf - Jaarbeursdoeleinden**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Bedrijf - Jaarbeursdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. jaarbeursdoeleinden;
- b. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, terrassen, erven en terreinen.

#### **3.2 Bouwregels**

##### **3.2.1 Gebouwen**

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden.

##### **3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingswerken welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor de voorgevelrooilijn;
- 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 palen en masten niet meer dan 10 meter bedragen;
- d. in afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte ten behoeve van een overbouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' niet meer bedragen dan 20 meter.

##### **3.2.3 Nadere eisen**

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

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid, verkeersafwikkeling en parkeren;
- c. de milieusituatie, waarbij geldt dat terrassen op minimaal 100 meter van geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd;
- d. de sociale veiligheid;
- e. externe veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

### **Artikel 4 Cultuur en ontspanning**

#### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Cultuur en ontspanning aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een bioscoop;
- b. ondergeschikt medegebruik ten behoeve van jaarbeursdoeleinden als bedoeld in artikel 3.
- c. horeca in de categorie D1 en D2 van de lijst van Horeca-activiteiten;
- d. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, 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. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden;

- c. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' een verplichte gevellijn;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'overbouwing' mag een overbouwing worden gerealiseerd;
- e. het bouwen van de in lid [4.1](#) genoemde bebouwing is uitsluitend toegestaan indien wordt aangetoond dat zal worden voorzien in de maatregelen zoals vastgelegd in het onderzoek [Bijlage 9 Mitigatie Mus](#), kenmerk N006-1218988XAB-srb-V02-NL dat is opgenomen in de bijlagen bij dit bestemmingsplan.

#### **4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingsen welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor de voorgevelrooilijn;
- 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 palen en masten niet meer dan 10 meter bedragen;

#### **4.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing en de inrichting van onbebouwde gronden, alsmede aan de situering van vluchtwegen, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid, verkeersafwikkeling en parkeren;
- c. de milieusituatie en mitigerende maatregelen;
- d. de sociale veiligheid;
- e. externe veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

#### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

##### **4.4.1 Brutovloeroppervlak**

Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan tot een maximum brutovloeroppervlakte (bvo) zoals opgenomen in tabel1:

*Tabel 1*

| <b>Functie</b>            | <b>Gezamenlijk vloeroppervlak B.V.O.</b> |
|---------------------------|------------------------------------------|
| bioscoop                  | 14.500 m <sup>2</sup>                    |
| horeca categorie D1 en D2 | 2.000 m <sup>2</sup>                     |

met dien verstande dat:

- a. In het kader van dubbelgebruik mogen maximaal 5 van voornoemde bioscoopzalen met een maximum van 1525 zitplaatsen voor Jaarbeursdoeleinden beschikbaar worden gesteld;
- b. binnen de bestemming wordt voorzien in een exclusieve parkeerplaats voor bezoekers van de megabioscoop, met dien verstande dat:
  - 1. tenminste 495 auto parkeerplaatsen worden gerealiseerd;
  - 2. de parkeerplaats fysiek is afgescheiden van de overige parkeerplaatsen van de Jaarbeurs;
  - 3. de parkeerplaats een eigen ingang met slagboom heeft.

#### **Artikel 5 Waarde - Archeologie**

##### **c. 5.1 Bestemmingsomschrijving**

- d. De voor [Waarde - Archeologie](#) aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.

##### **e. 5.2 Specifieke gebruiksregels**

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



8. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, binnen een strook met een breedte van 10 m grenzend aan de gemeenschappelijke bestemmingsgrens met de bestemming "Uit te werken Jaarbeursdoeleinden (UJ)" vrijstelling te verlenen van het plan voor het verschuiven van de bestemmingsgrens ten behoeve van het verkrijgen van een goede aansluiting van de bebouwing op de gronden met de bestemmingen "Kantoordoeleinden d (Kd)" en "Uit te werken Jaarbeursdoeleinden (UJ)".

Artikel 24.                      Wegverkeer a.

1. De gronden die op de plankaart zijn bestemd voor "Wegverkeer a" mogen uitsluitend worden gebruikt voor rijbanen, fietspaden, parkeerruimte, voetpaden en bermen, alsmede voor kruisingen met het railverkeer en met watergangen en mogen uitsluitend worden bebouwd met de voor de bestemming noodzakelijke bouwwerken, zoals kunstwerken, lichtmasten, verkeersgeleiders, richtingborden, portalen, bouwwerken ten behoeve van verkeersregelapparatuur, alsmede metabri's en telefooncellen, doch met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen en/of servicestations, één en ander met inachtneming van de volgende bepalingen.
2. De hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter en de oppervlakte niet meer dan 5 m<sup>2</sup>.
3. Met betrekking tot de inrichting van gronden met de bestemming "Wegverkeer a", plegen Burgemeester en Wethouders, voordat een weg wordt aangelegd of verandering in de inrichting van een weg wordt aangebracht, overleg met de aanwonenden.

Artikel 25.                      Wegverkeer b.

1. De gronden die op de plankaart zijn bestemd voor "Wegverkeer b" mogen uitsluitend worden gebruikt voor voorzieningen ten behoeve van het verblijven, het spelen, het wandelen en ten behoeve van stilstaande en rijdende voertuigen, voor kruisingen met het railverkeer en met watergangen, alsmede voor groenvoorzieningen en mogen uitsluitend worden bebouwd met de voor de bestemming noodzakelijke bouwwerken, zoals kunstwerken, lichtmasten, verkeersgeleiders, richtingborden, portalen, bouwwerken ten behoeve van verkeersregelapparatuur, alsmede metabri's en telefooncellen, doch met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen en/of servicestations, één en ander met inachtneming van de volgende bepalingen.
2. De hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter en de oppervlakte niet meer dan 5 m<sup>2</sup>.
3. Met betrekking tot de inrichting van gronden met de bestemming "Wegverkeer b", plegen Burgemeester en Wethouders, voordat een weg wordt aangelegd of verandering in de inrichting van een weg wordt aangebracht, overleg met de aanwonenden.

# **Chw bestemmingsplan Beurskwartier**

# Inhoudsopgave

|                        |                                                                      |           |           |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b>     | <b>Inleidende regels</b>                                             |           | <b>4</b>  |
| <b>Artikel 1</b>       | <b>Begrippen</b>                                                     |           | <b>4</b>  |
| <b>Artikel 2</b>       | <b>Wijze van meten</b>                                               |           | <b>4</b>  |
| <b>Hoofdstuk 2</b>     | <b>Functies</b>                                                      |           | <b>5</b>  |
| <b>Artikel 3</b>       | <b>Groen</b>                                                         |           | <b>5</b>  |
| <b>Artikel 4</b>       | <b>Verkeer - Verblijfsgebied</b>                                     |           | <b>5</b>  |
| <b>Artikel 5</b>       | <b>Woongebied</b>                                                    |           | <b>5</b>  |
| <b>Hoofdstuk 3</b>     | <b>Bouwen</b>                                                        | <b>8</b>  |           |
| <b>Artikel 6</b>       | <b>Inleidende bepalingen over het bouwen</b>                         | <b>8</b>  |           |
| <b>Artikel 7</b>       | <b>Bijzondere regels over bouwen</b>                                 | <b>8</b>  |           |
| <b>Artikel 8</b>       | <b>Bouwen is toegestaan</b>                                          |           | <b>8</b>  |
| <b>Artikel 9</b>       | <b>Bouwen met vergunning</b>                                         |           | <b>9</b>  |
| <b>Hoofdstuk 4</b>     | <b>Gebouwen en locaties gebruiken</b>                                |           | <b>11</b> |
| <b>Artikel 10</b>      | <b>Activiteiten die niet zijn toegestaan</b>                         |           | <b>11</b> |
| <b>Artikel 11</b>      | <b>Activiteiten in de woning, nieuwe woonruimte</b>                  | <b>11</b> |           |
| <b>Artikel 12</b>      | <b>Additionele horeca</b>                                            |           | <b>12</b> |
| <b>Artikel 13</b>      | <b>Ondersteunende horeca in een winkel of verkoop in horeca</b>      | <b>13</b> |           |
| <b>Artikel 14</b>      | <b>Afwijkende bedrijfsactiviteiten met een vergunning</b>            | <b>13</b> |           |
| <b>Artikel 15</b>      | <b>Kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten</b>                     |           | <b>14</b> |
| <b>Hoofdstuk 5</b>     | <b>Grondwerk</b>                                                     |           | <b>15</b> |
| <b>Artikel 16</b>      | <b>Vergunning in verband met de bescherming van een functie</b>      | <b>15</b> |           |
| <b>Artikel 17</b>      | <b>Bescherming van archeologische waarden</b>                        |           | <b>15</b> |
| <b>Hoofdstuk 6</b>     | <b>Overgangs- en slotregels</b>                                      |           | <b>17</b> |
| <b>Artikel 18</b>      | <b>Overgangsrecht</b>                                                | <b>17</b> |           |
| <b>Artikel 19</b>      | <b>Slotregel</b>                                                     |           | <b>17</b> |
| <b>Bijlagen regels</b> |                                                                      |           | <b>19</b> |
| <b>Bijlage 1</b>       | <b>Begrippenlijst</b>                                                |           | <b>19</b> |
| <b>Bijlage 2</b>       | <b>Lijst van bedrijfsactiviteiten</b>                                |           | <b>19</b> |
| <b>Bijlage 3</b>       | <b>Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving</b>             |           | <b>19</b> |
| <b>Bijlage 4</b>       | <b>Lijst van Horeca-activiteiten</b>                                 |           | <b>19</b> |
| <b>Hoofdstuk 1</b>     | <b>Aanleiding, doel en beleidskader</b>                              |           | <b>21</b> |
| <b>1.1</b>             | <b>Aanleiding</b>                                                    |           | <b>21</b> |
| <b>1.2</b>             | <b>Doel</b>                                                          |           | <b>21</b> |
| <b>1.3</b>             | <b>Beleid</b>                                                        |           | <b>22</b> |
| <b>1.4</b>             | <b>Juridische aspecten</b>                                           |           | <b>25</b> |
| <b>Hoofdstuk 2</b>     | <b>Toelichting per artikel</b>                                       |           | <b>28</b> |
| <b>2.1</b>             | <b>Begrippen en meten (hoofdstuk 1 van de regels)</b>                |           | <b>28</b> |
| <b>2.2</b>             | <b>Functies (bestemmingen; hoofdstuk 2 van de regels)</b>            | <b>28</b> |           |
| <b>2.3</b>             | <b>Bouwen (hoofdstuk 3 van de regels)</b>                            |           | <b>32</b> |
| <b>2.4</b>             | <b>Gebouwen en locaties gebruiken (hoofdstuk 4 van de regels)</b>    | <b>36</b> |           |
| <b>2.5</b>             | <b>Grondwerk: activiteit in de bodem (hoofdstuk 5 van de regels)</b> | <b>43</b> |           |
| <b>2.6</b>             | <b>Algemeen overgangsrecht (hoofdstuk 6 van de regels)</b>           | <b>45</b> |           |
| <b>2.7</b>             | <b>Bijlagen bij de regels</b>                                        |           | <b>45</b> |

|                    |                                            |           |           |
|--------------------|--------------------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                     | <b>47</b> |           |
| <b>3.1</b>         | <b>Inleiding</b>                           |           | <b>47</b> |
| <b>3.2</b>         | <b>Milieueffectrapportage</b>              | <b>47</b> |           |
| <b>3.3</b>         | <b>Gezondheid</b>                          |           | <b>48</b> |
| <b>3.4</b>         | <b>Klimaat en duurzaamheid</b>             |           | <b>48</b> |
| <b>3.5</b>         | <b>Thematisch onderzoek</b>                | <b>52</b> |           |
| <b>3.6</b>         | <b>Kabels, leidingen en straalpaden</b>    |           | <b>68</b> |
| <b>3.7</b>         | <b>Economische uitvoerbaarheid</b>         | <b>69</b> |           |
| <b>3.8</b>         | <b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>    |           | <b>69</b> |
| <b>3.9</b>         | <b>Handhaving</b>                          |           | <b>70</b> |
| <b>3.10</b>        | <b>Conclusie</b>                           |           | <b>70</b> |
|                    | <b>Bijlagen toelichting</b>                |           | <b>71</b> |
| <b>Bijlage 1</b>   | <b>Belangrijkste wettelijke bepalingen</b> |           | <b>71</b> |

# Regels

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

De uitleg van de begrippen zoals die in de Begrippenlijst, bijlage 1 bij de regels, zijn opgenomen, is bepalend bij de uitleg van het bestemmingsplan.

### Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de regels worden onderstaande regels over het meten en berekenen gebruikt.

#### 2.1 Hoogtematen

1. De bouwhoogte van een bouwwerk: de afstand vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het 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. De goothoogte van een bouwwerk: de afstand vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
3. De hoogte van een kap: de afstand vanaf de bovenkant van de goot, de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot het hoogste punt van de kap.

#### 2.2 Dakhelling

De hoek die het dakvlak maakt ten opzichte van het horizontale vlak.

#### 2.3 Oppervlakte

1. De oppervlakte van een bouwwerk: de oppervlakte, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
2. Bruto vloeroppervlakte (b.v.o.): het totaal van de binnen een gebouw beschikbare vloeroppervlakte van alle verdiepingen, inclusief kelders en souterrains.
3. Verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.): de totale oppervlakte van de voor publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.
4. De gebruiksoppervlakte van woonruimte: met toepassing van de norm NEN 2580.

#### 2.4 Inhoud

De inhoud van een bouwwerk: de inhoud, gemeten tussen

- de onderzijde van de begane grondvloer,
- de buitenzijde van de gevels, het hart van de scheidsmuren en
- de buitenzijde van daken en dakkapellen.

#### 2.5 Anti-dubbeltelregel

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.

# Hoofdstuk 2 Functies

## Artikel 3 Groen

### 3.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Groen zijn bedoeld voor groen met de daarbij behorende voorzieningen, vergroting van de leefbaarheid en een gezond leefklimaat, water en speel- en verblijfsplekken.

### 3.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, bruggen, duikers en faunapassages, geluidwerende voorzieningen, veldjes voor het uitlaten van honden, watergangen, waterpartijen, ontmoetingsplaatsen al dan niet met zitbanken of speeltoestellen, kunstobjecten.

### 3.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. Het aanleggen van parkeervoorzieningen voor motorvoertuigen.
2. Het aanleggen van ontsluitingswegen voor aangrenzende functies.
3. Het houden van evenementen die niet voldoen aan de eisen van de Algemene Plaatselijke Verordening.
4. Activiteiten die bomen aantasten.

## Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

### 4.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Verkeer - Verblijfsgebied zijn bedoeld voor verblijf in de openbare ruimte, langzaam verkeer, gemotoriseerd verkeer, groen en water, en de bijbehorende voorzieningen.

### 4.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van rijwegen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, bruggen, duikers, parkeerplaatsen, standplaatsen, kleine gebouwde parkeervoorzieningen voor fietsen, geluidwerende voorzieningen, speelvoorzieningen en kunstobjecten.
2. Het plaatsen en gebruiken van terrassen die voldoen aan de eisen van de horecaverordening en het terrassenreglement zijn toegestaan bij een horecagelegenheid.

### 4.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. Het houden van evenementen die niet voldoen aan de eisen van de Algemene Plaatselijke Verordening.
2. Activiteiten die bomen aantasten.

## Artikel 5 Woongebied

### 5.1 Doel van de functie

1. Locaties met de functie Woongebied zijn bedoeld voor het realiseren van een hoogstedelijk woongebied met in ieder geval de volgende kenmerken:
  - a. de invulling van het gebied draagt bij aan de doelstelling van een gezonde, stedelijke ontwikkeling, met een goede mix van woningen, groen en centrumfuncties en een fijnmazig verkeersnetwerk voor langzaam verkeer;
  - b. de invulling van het gebied sluit aan op de ontwikkeling van het Stationsgebied;
  - c. de ontwikkeling past in de gemeentelijke ambities over duurzaamheid, zoals een zorgvuldig gebruik van grondstoffen, diervriendelijk bouwen en energie;
  - d. de voorzieningen voor autoverkeer zijn beperkt tot uitsluitend de voorzieningen die nodig zijn voor het laden en lossen en voor het parkeren van deelauto's; in de openbare ruimte is op of boven maaiveldniveau geen plaats voor het parkeren van andere auto's ;
  - e. de invulling van het gebied houdt rekening met de gevolgen van klimaatverandering, zoals

- wateroverlast en hoge temperaturen;
  - f. het aantal woningen bedraagt maximaal 3.385, waarvan minimaal 30% in de categorie sociale woningbouw en minimaal 30% in de categorie middeldure huur- of koopwoningen;
  - g. het vloeroppervlak van zelfstandige kantoren bedraagt maximaal 50.000 m<sup>2</sup> b.v.o.;
  - h. de begane grondlaag van de bouwblokken biedt ruimte aan activiteiten met een uitstraling die zorgt voor een levendig straatbeeld;
  - i. hoofdgebouwen worden gebouwd in gesloten bouwblokken met een gevarieerde bouwhoogte tot een hoogte van maximaal 45 meter, waarbij in zes bouwblokken een hoogte van maximaal 70 meter en in twee bouwblokken een hoogte van maximaal 90 meter incidenteel is toegestaan;
  - j. in het noordelijke deel van het plangebied is ruimte voor een park.
2. Op locaties waar het doel dat onder 1 is beschreven is verwezenlijkt, is de functie Woongebied alleen nog bedoeld voor het in stand houden van de gebouwen en de inrichting van die locaties.
  3. Burgemeester en wethouders beoordelen aan de hand van de beleidsregels "Programmatistische aanpak Beurskwartier" of een bouwactiviteit en de activiteiten die met het beoogde bouwwerk samenhangen voldoen aan het doel van de functie.

## 5.2 Uitvoering en voortgangsbewaking

1. Over de voortgang van de realisering van in lid 5.1, onder 1, beschreven doel leggen burgemeester en wethouders jaarlijks verantwoording af in een voortgangsrapportage.
2. Het voortgangsrapport bevat in ieder geval de volgende onderdelen:
  - a. een overzicht van de gerealiseerde onderdelen van het programma voor het Beurskwartier;
  - b. een overzicht van de onderdelen van het programma voor het Beurskwartier die vergund of in uitvoering zijn;
  - c. een evaluatie van de invulling, de planning en de fasering van het project;
  - d. een conclusie waaruit blijkt of het programma, de beoogde stedenbouwkundige invulling, de fasering of de planning veranderd moeten worden.
3. Burgemeester en wethouders kunnen de beleidsregels "Programmatistische aanpak Beurskwartier" aanpassen naar aanleiding van het voortgangsrapport, van verleende vergunningen of van de verwezenlijking van het doel zoals bedoeld in lid 5.1, onder 2.

## 5.3 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals:
  - a. wonen en de daarbij horende activiteiten die voldoen aan de regels over de activiteit wonen en het gebruik van de woning;
  - b. activiteiten die bij een levendig stadscentrum horen: het exploiteren van winkels, het verlenen van diensten en andere publieksfuncties;
  - c. horeca;
  - d. het gebruiken van zelfstandige kantoren;
  - e. lichte bedrijfsactiviteiten door bedrijven in categorie A en B1 van de Lijst van bedrijven in de woonomgeving;
  - f. scholen, medische en paramedische diensten, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijven;
  - g. sporten, spelen en bewegen;
  - h. het aanleggen en gebruiken van dakterrassen en daktuinen.
2. Op de locaties die vallen onder de werking van lid 5.1 onder 2 zijn in de ruimten van gebouwen alleen de onder 1a tot en met 1g genoemde categorieën van activiteiten toegestaan die in de vergunning voor het bouwen zijn opgenomen.
3. Activiteiten die horen bij de activiteiten onder 1, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van parken, tuinen, erven, parkeervoorzieningen, waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen, terrassen.

## 5.4 Bouwen op deze locatie, alleen met vergunning

1. Het is verboden om zonder vergunning te bouwen.
2. Burgemeester en wethouders verlenen een vergunning alleen, als het beoogde bouwwerk aan de volgende voorwaarden voldoet:
  - a. woningen of andere geluidsgevoelige functies voldoen aan de wettelijke eisen over de geluidsbelasting van de gevel;
  - b. het bouwwerk past, met toepassing van lid 5.3, in het doel van de functie dat in lid 5.1, onder 1, is beschreven;
  - c. het bouwwerk draagt bij en doet geen afbreuk aan de invulling van het hele gebied;
  - d. een gebouw dat lager dan 30 meter is heeft een groen dak;
  - e. voorzieningen in de ondergrond die nodig zijn voor het functioneren van het bouwwerk passen bij een doelmatige verdeling van het gebruik van de ondergrond en doorboren de scheidingslaag

tussen de het eerste en het tweede waterhoudend pakket alleen als daar een dringende reden voor is.

3. Burgemeester en wethouders houden bij de beoordeling of een aanvraag voldoet aan de voorwaarden rekening met eerder verleende vergunningen.
4. Burgemeester en wethouders kunnen in ieder geval een vergunning weigeren:
  - a. als uit de beleidsregels die in lid 5.3 genoemd zijn blijkt dat de aanvraag niet past in de gefaseerde of programmatische invulling van het gebied of
  - b. als de aanvraag een locatie betreft waarop lid 5.1, onder 2, van toepassing is.

#### 5.5 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
2. opslag, anders dan tijdelijke opslag in verband met het bouwen, van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter op onbebouwde gronden;
3. horeca-activiteiten in categorie A1 en A2 van de Lijst van Horeca-activiteiten en shisha-lounges;
4. het gebruiken van ruimtes voor afhaalzaken en beluizen.

# Hoofdstuk 3 Bouwen

## Artikel 6 Inleidende bepalingen over het bouwen

### 6.1 Werking van de regels in dit hoofdstuk

Regels in dit hoofdstuk blijven buiten toepassing voor zover zij niet te verenigen zijn met een regel over de toegewezen functie, met uitzondering van de regels in artikel 7, die altijd van toepassing zijn.

### 6.2 Nieuwe bouwwerken

Het bouwen is alleen toegestaan als de activiteit bouwen past bij het doel van de functie en als ook de activiteit of activiteiten waar het bouwwerk voor gebouwd wordt passen bij het doel van de functie.

### 6.3 Bestaande bouwwerken

1. Bouwwerken die legaal zijn gebouwd zijn in overeenstemming met de regels die dit bestemmingsplan over de activiteit bouwen stelt.
2. Bouwwerken of voorzieningen die zijn gebouwd of aangebracht om te voldoen aan een voorwaarde van een regel over een functie die op een locatie geldt, mogen niet worden afgebroken of veranderd, als daardoor niet meer aan die voorwaarde wordt voldaan.

## Artikel 7 Bijzondere regels over bouwen

### 7.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

1. Een vergunning voor het bouwen wordt alleen verleend, als vast staat dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.
2. De regel onder 1 is niet van toepassing op het bouwen van bijbehorende bouwwerken, dakopbouwen of dakterrassen.
3. Aan de hand van beleidsregels waarin de normen voor parkeergelegenheid zijn opgenomen, stellen burgemeester en wethouders vast of aan de regel onder 1 wordt voldaan.

### 7.2 Woningvorming en omzetting

Het verbouwen, vervangen of vergroten van een woning die de vorming van een extra woning of de omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte tot gevolg heeft is alleen toegestaan als de eigenaar van de woning voldoet aan artikel 11, lid 11.3.

## Artikel 8 Bouwen is toegestaan

### 8.1 Vergunningvrij bouwen

Op grond van dit bestemmingsplan is voor het bouwen geen vergunning nodig:

1. als wettelijk bepaald is dat een bouwactiviteit niet hoeft te voldoen aan de regels van het bestemmingsplan;
2. als het bouwwerk op grond van de volgende leden van dit artikel is toegestaan;
3. als in de regels over de toegewezen functie regels over het bouwen zijn opgenomen en het bouwen in overeenstemming is met die regels en met de regels in dit hoofdstuk.

### 8.2 Gevallen waarin het overschrijden van de bouwgrens is toegestaan

1. Een bouwgrens die geen bestemmingsgrens is mag, ongeacht de aanduidingen en regels over maatvoering en situering, met maximaal 1,5 meter overschreden worden door bij gebouwen horende trappenhuisen, entreeportalen, veranda's, en afdaken of andere ondergeschikte bouwdelen.
2. De regel onder 1 geldt niet als daarbij gebouwd wordt op een locatie die in verband met een functie beschermd is met een verbod om te bouwen.

### 8.3 Bijbehorend bouwwerk dat aan een openbaar gebied grenst

1. Een bijbehorend bouwwerk bij een woning dat niet voldoet aan de bepaling in artikel 2, onderdeel 3, onder c, van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, maar wel voldoet aan de overige bepalingen van dat onderdeel, mag gebouwd worden, als het openbaar toegankelijke gebied een deel van een binnenterrein is dat aan alle zijden omgeven is door hoofdgebouwen.
2. Voor de toepassing van de regel onder 1 wordt de versie van het Besluit omgevingsrecht gebruikt die

geldt op de datum van vaststelling van dit bestemmingsplan.

#### **8.4 Bouwen in de openbare ruimte**

In de openbare ruimte is, als de toegewezen functies zich daartegen niet verzetten en de verkeersveiligheid, de waterveiligheid en de veiligheid van personen die in de openbare ruimte verblijven niet worden aangetast, het bouwen van de volgende voorzieningen toegestaan:

1. sport- of speeltoestellen die niet hoger zijn dan 4 meter en die uitsluitend functioneren met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens;
2. geluidwerende voorzieningen en
3. kunstobjecten.

### **Artikel 9 Bouwen met vergunning**

#### **9.1 Bouwen buiten de bouw- en bestemmingsgrens**

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor het afwijken van de regels die op een locatie gelden en daarbij toestaan dat een bouw- en bestemmingsgrens, ongeacht de aanduidingen en regels over die functies of over de maatvoering en de situering, met maximaal 1,5 meter overschreden worden door:
  - a. bij gebouwen horende trappenhuizen, entreeportalen, veranda's;
  - b. andere ondergeschikte bouwdelen, zoals bij gebouwen horende stoepen, stoeptreden, hellingbanen;
  - c. balkons, erkers en afdaken, als de vrije hoogte, gemeten van de onderzijde van het overschrijdende bouwdeel tot aan het aansluitende, afgewerkte maaiveld minimaal 2,2 meter bedraagt.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de onder 1 bedoelde vergunning niet als:
  - a. de overschrijding niet te verenigen is met het doel van de functie of
  - b. de overschrijding onevenredige hinder voor aangrenzende percelen tot gevolg heeft of
  - c. op een locatie die in verband met een functie beschermd is met een verbod om te bouwen.

#### **9.2 Bouwen met een kleine afwijking van regels**

Burgemeester en wethouders kunnen, voor zover 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 percelen, een vergunning verlenen voor:

1. het afwijken van hoogtematen en bebouwingspercentages met maximaal 10% van deze maten en percentages, voor zover de afwijking niet leidt tot een extra bouwlaag;
2. het afwijken van de regels voor het plaatsen van vlucht- of noodtrappen;
3. het overschrijden van de maximale bouwhoogte van gebouwen met maximaal 1,5 meter voor het plaatsen van hekwerken of borstweringen voor dakterrassen op een locatie zonder de aanduiding 'overige zone - bouwen';
4. het afwijken van de regels voor het bouwen met een geringe afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen, als dit noodzakelijk is in verband met onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een kleine afwijking vraagt;
5. het afwijken van de regels over de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor een bouwhoogte van maximaal 10 meter;
6. het afwijken van de regels over de hoogte van bouwwerken voor een bouwhoogte van sirenemasten of masten voor mobiel dataverkeer toestaan tot maximaal 30 meter.

#### **9.3 Bouwen of verbouwen van ondergeschikte bouwwerken voor mantelzorg**

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van artikel 8, lid 8.1, een tijdelijke vergunning verlenen voor het vergroten van een bijgebouw voor mantelzorg, ongeacht de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen, voor zover de vergroting voor het doel noodzakelijk is en geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende woonpercelen veroorzaakt. Zodra de vergunning vervalt, moet de vergroting ongedaan gemaakt worden voor zover die in strijd is met de regel onder 1.

#### 9.4 Bouwen op locaties waar het bouwen in verband met de functie verboden is

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen om af te wijken een regel die een locatie in verband met een functie beschermt door de activiteit bouwen te verbieden, als het bouwwerk past bij het doel van de andere aan de locatie toegewezen functies en het doel van de beschermde functie niet doorkruist.
2. De vergunning wordt geweigerd, als het bouwen of het bouwwerk, gezien het belang van de te beschermen functie, schade of gevaar kan veroorzaken of als het te bouwen bouwwerk bij wet als kwetsbaar of zeer kwetsbaar object is aangewezen.
3. Burgemeester en wethouders betrekken het advies van de beheerder van de te beschermen functie bij het besluit over de vergunning.
4. Burgemeester en wethouders kunnen, om schade uit te sluiten of om gevaar te voorkomen, voorschriften aan de vergunning verbinden.

# Hoofdstuk 4 Gebouwen en locaties gebruiken

## Artikel 10 Activiteiten die niet zijn toegestaan

### 10.1 Een activiteit moet passen bij het doel van functies

Activiteiten die niet passen bij het in de regels beschreven doel van een functie die aan een locatie is toegewezen, gelezen met toepassing van artikel 11, zijn verboden.

### 10.2 Activiteiten die in het algemeen niet mogen

1. De volgende activiteiten zijn verboden:
  - a. het plaatsen, laten plaatsen of geplaatst houden van een onderkomen op een sta- of ligplaats op onbebouwde locaties;
  - b. bedrijfsmatige seksactiviteiten;
  - c. zelfstandige horeca-activiteiten, beluizen en afhaalzaken;
  - d. het aanbieden van logies;
  - e. het permanent bewonen van stacaravans en recreatiewoningen;
  - f. het kamperen op onbebouwde gronden;
  - g. het wonen in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
  - h. het opslaan van goederen voor de voorgevelrooilijn;
  - i. het opslaan van goederen in de openbare ruimte anders dan opslag die hoort bij een aan de openbare ruimte toegewezen functie;
  - j. het opslaan van voertuigen, vliegtuigen, boten of onderdelen daarvan op onbebouwde locaties;
  - k. het storten of het opslaan van puin en afvalstoffen op onbebouwde locaties, met uitzondering van het voor korte tijd opslaan van huishoudelijk tuinafval.
2. Het verbod onder 1 geldt niet voor locaties met een functie die de activiteit expliciet toestaat.

## Artikel 11 Activiteiten in de woning, nieuwe woonruimte

### 11.1 Uniforme toepassing van regels over wonen

1. Locaties waar op grond van de toegewezen functie de activiteit wonen is toegestaan, zijn voor zover het die activiteit betreft uitsluitend bedoeld voor het wonen in een woning.
2. Als de regels over een functie expliciet andere vormen van wonen toestaan, zoals het wonen in onzelfstandige woonruimtes of in zorgwoningen, dan:
  - a. blijft de regel onder 1 buiten toepassing, als de regels over de functie uitsluitend die andere vormen toestaan, en anders
  - b. wordt het onder 1 genoemde doel aangevuld met die vormen van wonen.
3. De regels over de aantallen, het type of de aard van woningen of woonruimtes die in verband met het doel van de functie wonen op een locatie gelden, blijven onverminderd van toepassing.

### 11.2 Algemene regels over wonen

1. De activiteit wonen is alleen toegestaan op locaties met de functie wonen.
2. In één woning woont slechts één huishouden.
3. Voor de toepassing voor deze regels worden de volgende situaties ook gezien als één huishouden:
  - a. een eigenaar die als hoofdbewoner kamers verhuurt aan maximaal twee personen (hospitatie);
  - b. een huishouden dat mantelzorg verleent, waarbij de ontvanger van mantelzorg in de woning woont of in een gebouw dat bij de woning hoort.
4. In afwijking van de regel onder 1 is mag een bedrijfswoning als woning gebruikt worden.
5. In afwijking van de regel onder 2 is het wonen in onzelfstandige woonruimte toegestaan,
  - a. als het wonen in onzelfstandige woonruimte, na toepassing van lid 11.1, past binnen het doel van de functie,
  - b. als de eigenaar van de woning een vergunning heeft die het gebruik van die woonruimte als onzelfstandige woonruimte toestaat,
  - c. als de eigenaar van de woning beschikt over een gedoogverklaring en de onzelfstandige bewoning sinds het ontvangen van die verklaring onafgebroken heeft plaatsgevonden in maximaal diezelfde omvang of
  - d. als de eigenaar aannemelijk kan maken dat de onzelfstandige bewoning voor 1 mei 1975 bestond

en sindsdien onafgebroken heeft plaatsgevonden in maximaal diezelfde omvang.

### 11.3 Woningvorming en omzetting

1. Het is verboden om zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte om te zetten of om een woning zo te veranderen dat er een extra woning ontstaat.
2. Het is verboden om een bijbehorend bouwwerk te gebruiken of in te richten als woning.
3. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder 1 om woningvorming of omzetting toe te staan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen uit de "Beleidsnotitie en beleidsregels Woningsplitsen en omzetten", blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - a. het woon- en leefmilieu;
  - b. de privacy van omwonenden;
  - c. het verkeer en de parkeersituatie;
  - d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

### 11.4 Bedrijf-aan-huis

1. Een bedrijf-aan-huis, met uitzondering van een bed-and-breakfast, voldoet aan de volgende voorwaarden:
  - a. het bedrijf-aan-huis past in een woonomgeving, wat onder meer blijkt uit het feit dat de activiteiten geen bijzondere verkeersbewegingen of parkeerdruk veroorzaken in vergelijking tot een normaal gebruik van de woning;
  - b. het totale vloeroppervlak van het bedrijf-aan-huis, de som van de oppervlaktes die bij de toepassing van de regels onder c, d en e gebruikt worden, bedraagt maximaal 60m<sup>2</sup>;
  - c. het bedrijf-aan-huis gebruikt maximaal een derde deel van het bruto vloeroppervlak van de woning of de bedrijfswoning;
  - d. het bijbehorend bouwwerk dat voor een bedrijf-aan-huis wordt gebruikt staat vrij, waarbij het bedrijf-aan-huis maximaal 40 m<sup>2</sup> van het bruto vloeroppervlak van het bijbehorend bouwwerk gebruikt;
  - e. in afwijking van de regel onder b kan een bedrijf-aan-huis maximaal 60 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak van een bijbehorend bouwwerk gebruiken, als het bruto vloeroppervlak van het bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m<sup>2</sup>;
  - f. de bedrijfsactiviteiten worden binnen verricht;
  - g. de bedrijfsactiviteiten bestaan uit de uitoefening van een beroep of uit activiteiten van een bedrijf in de categorie A of B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving;
  - h. het bedrijf-aan-huis is geen inrichting waarvoor een omgevingsvergunning nodig is op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
  - i. het bedrijf-aan-huis is geen winkel, geen afhaalzaak, geen belhuis, geen horecabedrijf of seksinrichting.
2. In afwijking van de regel onder 1e, kunnen de burgemeester en wethouders een vergunning verlenen voor andere dan de op de lijst aangegeven activiteiten, waaronder bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, als die activiteit geen of een beperkte invloed op de omgeving heeft, vergelijkbaar met activiteiten die vallen onder de categorie A of B1 van deze lijst.

### 11.5 Logies: bed-and-breakfast en particuliere vakantieverhuur

1. In afwijking van de regel in artikel 10, lid 10.2, onder 1d, is het aanbieden van logies in een woning toegestaan in de vorm van een bed-and-breakfast, als die voldoet aan de volgende voorwaarden:
  - a. de bed-and-breakfast wordt gedreven door de hoofdbewoner of door een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner;
  - b. de hoofdbewoner houdt minimaal 50% van de woning in gebruik voor zijn huishouden.
2. In afwijking van de regel in artikel 10, lid 10.2, onder 1d, is het aanbieden van logies in een woning toegestaan in de vorm van particuliere vakantieverhuur die voldoet aan de "Beleidsregels Particuliere Vakantieverhuur".

## Artikel 12 Additionele horeca

Additionele horeca is als ondergeschikte activiteit toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

1. de additionele horeca vindt plaats in een gebouw dat in hoofdzaak wordt gebruikt voor een van de volgende activiteiten: zelfstandige kantoren, bedrijfsactiviteiten in bedrijven, maatschappelijke diensten, culturele en sociaal-culturele activiteiten, sport en recreatie;

2. het deel van het gebouw voor de additionele horecaruimte is alleen open tijdens de openingstijden van de genoemde hoofdactiviteit;
3. bij een gebouw met een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.200m<sup>2</sup> is het deel voor additionele horeca niet groter dan 30% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 300m<sup>2</sup>;
4. bij een gebouw met een bruto vloeroppervlak van 1.200m<sup>2</sup> of groter is het deel voor additionele horecaruimte niet groter dan 25% van het bruto vloeroppervlak;
5. de additionele horecaruimte is alleen bereikbaar via de ingang van het gebouw met de hoofdactiviteit.

## **Artikel 13 Ondersteunende horeca in een winkel of verkoop in horeca**

### **13.1 Voorwaarden voor ondersteunende horeca in een winkel**

Ondersteunende horeca is als ondergeschikte activiteit toegestaan in een winkel, onder de volgende voorwaarden:

1. verkoop van artikelen in de winkel is de hoofdactiviteit;
2. de horeca-activiteit vindt plaats in één deel van de winkel;
3. vanaf de straat is niet zichtbaar dat er een horecadeel in de winkel is;
4. bij een winkel met een bruto vloeroppervlak van maximaal 350m<sup>2</sup> is het horecadeel niet groter dan 40% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 100m<sup>2</sup>;
5. bij een winkel met een bruto vloeroppervlak van 350 tot 1.500 m<sup>2</sup> is het horecadeel niet groter dan 30% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 300m<sup>2</sup>;
6. bij een winkel met een bruto vloeroppervlak boven 1.500 m<sup>2</sup> is het horecadeel niet groter dan 20% van het bruto vloeroppervlak;
7. de horecaruimte is alleen bereikbaar via de ingang van de winkel;
8. de winkel heeft een toilet voor bezoekers.

### **13.2 Voorwaarden voor ondersteunende verkoop in een horecabedrijf**

In een horecabedrijf is winkelverkoop als ondergeschikte activiteit toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

1. de horeca-activiteit is de hoofdactiviteit;
2. de winkel-activiteit vindt plaats in één deel van het horecabedrijf;
3. vanaf de straat is niet zichtbaar dat er een winkeldeel in het horecabedrijf is;
4. bij een horecabedrijf met een bruto vloeroppervlak van maximaal 350 m<sup>2</sup> is het winkeldeel niet groter dan 40% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 100m<sup>2</sup>;
5. bij een horecabedrijf met een bruto vloeroppervlak boven 350 m<sup>2</sup> is het winkeldeel niet groter dan 30% van het bruto vloeroppervlak;
6. het winkeldeel is alleen bereikbaar via de ingang van het horecabedrijf.

### **13.3 Gevelbankjes bij ondersteunende horeca of bij horeca met ondersteunende verkoop**

Een winkel met ondersteunende horeca of een horecabedrijf met ondersteunende verkoop mag een of meer gevelbankjes plaatsen, als die aan de volgende regels voldoen:

1. een gevelbankje staat op een locatie met de functie Verkeer, Verkeer - Verblijfsgebied of met een functie die een winkel toestaat;
2. gevelbankjes worden niet gebruikt als horecaterras;
3. op een locatie met de functie Verkeer of Verkeer - Verblijfsgebied ontstaat er geen hinder voor verkeer, waarbij in ieder geval minimaal 1,5 meter voor passerende voetgangers beschikbaar blijft, gerekend van een gevelbankje;
4. de totale breedte van de gevelbankjes bij een winkel of een horecabedrijf bedraagt maximaal 4 meter;
5. het gevelbankje steekt maximaal 0,6 meter uit, gerekend vanaf de gevel van de winkel;
6. als de winkel of het horecabedrijf gesloten is, zijn gevelbankjes weggehaald of opgeklapt.

## **Artikel 14 Afwijkende bedrijfsactiviteiten met een vergunning**

In afwijking van een regel waarin bepaald is dat alleen bedrijven van een bepaalde categorie van de Lijst van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, kunnen burgemeester en wethouders een vergunning verlenen voor een bedrijfsactiviteit die niet op deze lijst staat of die onder een hogere categorie valt dan in die regel is bepaald, voor zover die bedrijfsactiviteit naar aard en invloed op de omgeving gelijk kan worden gesteld aan de in die regel bepaalde categorie.

## **Artikel 15   Kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten**

### **15.1   Werking van dit artikel**

Dit artikel is alleen van toepassing op kruisingen van verkeersinfrastructuur of water met andere verkeersinfrastructuur of met water, waarbij de toegewezen functie, een andere functie doorkruist, wat onder meer blijkt uit het feit dat ter plaatse van de kruising aan weerszijden diezelfde andere functie is toegewezen.

### **15.2   Activiteitenregeling bij kruisingen**

Op de locatie van de kruising zijn naast de activiteiten die bij de toegewezen functie horen ook de activiteiten toegestaan die bij de functie horen die gekruist wordt.

# Hoofdstuk 5 Grondwerk

## **Artikel 16 Vergunning in verband met de bescherming van een functie**

### **16.1 Grondwerk dat niet is toegestaan**

Het volgende grondwerk is niet toegestaan op een locatie die in verband met een functie beschermd is met een verbod om grondwerk te verrichten:

1. het wijzigen van het maaiveldniveau door afgraven of ophogen;
2. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
3. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
4. het verrichten van graafwerkzaamheden (zoals ten behoeve van rioleringen, kabels, leidingen en drainage), anders dan normaal graafwerk;
5. het planten of rooien van bomen of van andere diep wortelende planten;
6. het aanleggen van oppervlaktewater, het verbreden of het dempen van bestaand oppervlaktewater.

### **16.2 Vergunning voor afwijken**

1. Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van de regel in lid 16.1 een vergunning voor het verrichten van grondwerk verlenen, als het grondwerk, gezien het belang van de beschermde functie, geen onevenredige schade of gevaar kan veroorzaken.
2. Burgemeester en wethouders betrekken het advies van de beheerder van de beschermde functie bij het besluit over de vergunning.

### **16.3 Vergunningvoorschriften**

Burgemeester en wethouders kunnen, om onevenredige schade uit te sluiten of om onveilige situaties te voorkomen, voorschriften aan de vergunning verbinden.

## **Artikel 17 Bescherming van archeologische waarden**

Dit artikel treedt in werking op 1 januari 2021. Tot die datum blijven de vergelijkbare bepalingen in de Verordening op de archeologische monumentenzorg van toepassing.

### **17.1 Grondwerk waarvoor geen vergunning in verband met archeologische waarden nodig is**

Met inachtneming van artikel 16 is het volgende grondwerk toegestaan:

1. grondwerk dat wordt verricht op een locatie die niet is aangeduid als een archeologische verwachtingszone;
2. grondwerk dat normaal onderhoud en beheer betreft, zoals onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
3. grondwerk dat samenhangt met vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
4. grondwerk dat nodig is voor archeologisch onderzoek of voor onderzoek naar de bodemkwaliteit;
5. grondwerk dat in overeenstemming met de wettelijke voorschriften al in uitvoering is op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

### **17.2 Grondwerk zonder vergunning in verband met de zone archeologische verwachtingswaarde**

Met inachtneming van artikel 16 mag het volgende grondwerk op een locatie binnen een zone met een archeologische verwachtingswaarde zonder vergunning uitgevoerd worden, voor zover de activiteit aan de op de locatie geldende voorwaarden voldoet:

1. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 1' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 1000m<sup>2</sup> verstoort en geen verstoring veroorzaakt beneden een diepte van 50cm onder het maaiveld;
2. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 2' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 1000m<sup>2</sup> verstoort en geen verstoring veroorzaakt beneden een diepte van 30cm onder het maaiveld;
3. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 3' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 100m<sup>2</sup> verstoort en geen verstoring veroorzaakt beneden een diepte van 50cm onder het maaiveld;

4. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 4' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 100m<sup>2</sup> verstoort en geen verstoring veroorzaakt beneden een diepte van 30cm onder het maaiveld;
5. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 5' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 50m<sup>2</sup> verstoort en geen verstoring veroorzaakt beneden een diepte van 50cm onder het maaiveld;
6. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 6' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 50m<sup>2</sup> verstoort en geen verstoring veroorzaakt beneden een diepte van 30cm onder het maaiveld;
7. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 7' onder de voorwaarde dat het grondwerk een verwaarloosbaar oppervlakte verstoort en geen verstoring veroorzaakt beneden een diepte van 30cm meter onder het maaiveld.

### 17.3 Vergunning in verband met de archeologische waarde

1. Op een locatie met een van de in lid 17.2 genoemde aanduidingen is het verboden om zonder vergunning grondwerk te verrichten, behalve als de activiteit op grond van lid 17.1 of lid 17.2 is toegestaan.
2. De vergunning wordt verleend, als is gebleken dat het grondwerk geen directe of indirecte gevolgen heeft voor het archeologische erfgoed of als er maatregelen zijn getroffen waardoor de archeologische resten in de bodem worden behouden.
3. De vergunning wordt geweigerd als op voorhand zeker is dat de vergunning die op grond van artikel 16 voor het grondwerk nodig is niet verleend kan worden.
4. Bij de aanvraag voor een vergunning als bedoeld onder 1 wordt een deskundigenrapport overlegd, als zo'n rapport over de gevolgen van het grondwerk op de archeologische waarde nodig is voor een goede beoordeling van de aanvraag.
5. Aan de vergunning als bedoeld onder 1 kunnen in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:
  - a. de verplichting tot het treffen van maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem worden behouden;
  - b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  - c. de verplichting om het grondwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

# Hoofdstuk 6 Overgangs- en slotregels

## Artikel 18 Overgangsrecht

### 18.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

### 18.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van vaststelling 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. Als het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van vaststelling 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 overgangsregels van dat plan.

## Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

regels van het bestemmingsplan Voordorp-Voorveldsepolder.



# Bijlagen regels

**Bijlage 1    Begrippenlijst**

**Bijlage 2    Lijst van bedrijfsactiviteiten**

**Bijlage 3    Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving**

**Bijlage 4    Lijst van Horeca-activiteiten**

# Toelichting

# Hoofdstuk 1 Aanleiding, doel en beleidskader

## 1.1 Aanleiding

Op 7 december 2017 heeft de gemeenteraad de omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein vastgesteld, waarin de visie op de invulling van een deel van de ontwikkelingslocatie Stationsgebied (2e fase) is verwoord.

Het Beurskwartier is het vervolg op de 1<sup>e</sup> fase van de Stationsgebiedontwikkeling. Het Beurskwartier wordt een hoogstedelijk woongebied met wonen in hoge dichtheden, verschillende stedelijke functies en een tweetal parken.

Om het beleid uit de Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein uit te voeren voor het Beurskwartier is een nieuw bestemmingsplan nodig.

## 1.2 Doel

### 1.2.1 Doelstelling

Het bestemmingsplan Beurskwartier bevat een regeling die het programma kan uitvoeren dat nodig is voor de inrichting van het plangebied. De inrichting die het plan mogelijk maakt is een uitwerking van de omgevingsvisie. De regeling moet voldoende waarborgen geven voor een invulling met de kwaliteit die in de visie beoogd is, maar ook de ruimte bieden aan een flexibele, gefaseerde uitvoering.

Artikel 5 van de regels, over de functie Woongebied, neemt daarbij een centrale plaats in. In paragraaf 2.2.3 wordt artikel 5 uitgebreid toegelicht.

### 1.2.2 Plaats en grens van het plangebied

Dit bestemmingsplan bevat alleen een regeling voor de locatie Beurskwartier. Voor de locatie Lombokplein zal een afzonderlijke regeling worden vastgesteld.

Het plangebied ligt, grofweg, tussen het Jaarbeursplein, de bebouwing aan de Graadt van Roggenweg (zuidzijde), de hallen van de Jaarbeurs, de bebouwing aan de oostzijde van de Croeselaan en de Van Zijstweg.

Afbeelding 1: Grenzen van het plangebied



### 1.2.3 Regelingen die worden vervangen

Dit bestemmingsplan vervangt in het plangebied de bestemmingsplannen en beheersverordeningen die in de tabel hieronder genoemd worden.

| Bestemmingsplan/beheersverordening             | Vaststelling gemeenteraad | Onherroepelijk  |
|------------------------------------------------|---------------------------|-----------------|
| Actualisering Stationsomgeving                 | 31 oktober 2013           | 16 januari 2014 |
| Kanaleneiland, Dichterswijk, Transwijk         | 13 juni 2013              | (13 juni 2013)  |
| HOV baan Dichterswijk                          | 26 april 2018             | 13 maart 2019   |
| Stationsgebied, Megabioscoop Jaarbeursterrein, | 17 juli 2014              | 1 juli 2015     |

## 1.3 Beleid

### 1.3.1 Algemene uitgangspunten, omgevingsvisie

Dit bestemmingsplan geeft uitvoering aan het beleid dat is beschreven in de omgevingsvisie .

De omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein is een uitwerking van het beleid op het niveau 'koers' dat verwoord is in de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2030 die de gemeenteraad op 8 december 2016 heeft vastgesteld, en van het thematische beleid van de omgevingsvisie Utrecht. De omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein hanteert als uitgangspunt dat het westelijke deel van het stationsgebied een onderdeel wordt van het centrum en een toonbeeld wordt van een gezonde, duurzame stad. Dit uitgangspunt volgt uit de **Toekomstvisie Utrecht Centrum 'A Healthy Urban Boost'** die de gemeenteraad in juni 2015 heeft vastgesteld en uit de strategie die op pagina 22, 23 en 24 van de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2030 is beschreven.

De visie op het deelgebied Beurskwartier en Lombokplein beschrijft op pagina 17 de relatie tussen het gebiedsbeleid en het beleid dat voor de hele gemeente is vastgesteld.

### 1.3.2 Rijksbeleid, provinciaal beleid, waterschapsbeleid

Het rijksbeleid en het provinciale en het waterschapsbeleid is, voor zover van belang voor het plangebied, vertaald in wetgeving. De wettelijke regelingen zijn bij het opstellen van het bestemmingsplan toegepast.

De ontwikkeling is ook getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geïntroduceerd en in 2012 is vastgelegd als procesvereiste in, artikel 3.1.6, lid 2, het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat overheden een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting van het bestemmingsplan moeten motiveren. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe laddersystematiek geldt.

Het doel de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is dat gemeente bij besluiten over stedelijke ontwikkelingen zorgvuldig onderzoekt of het besluit past bij een verantwoord ruimtegebruik en of het besluit niet leidt tot overprogrammering of leegstand. Het besluit voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, als het na een zorgvuldige afweging is genomen.

Een bestemmingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet dus een motivering bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Als het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied moet het bestemmingsplan ook een motivering bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De 'Ladder' is kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke besluiten van de decentrale overheden, waaronder het bestemmingsplan.

#### *Beschrijving behoefte*

De behoefte is kort gezegd het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als **het** feitelijk nog niet is gerealiseerd. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' bepaalt niet voor welk gebied de behoefte in beeld moet worden gebracht. De uitkomst van de beoordeling van de behoefte moet in de plantoelichting worden vermeld. Naast een kwantitatieve beoordeling vindt ook een kwalitatieve beoordeling plaats.

#### *Beschrijving behoefte buiten het bestaand stedelijk gebied*

Als de beoogde ontwikkeling niet kan plaatsvinden binnen het stedelijk gebied door bijvoorbeeld het toepassen van een andere bestemming van een gebied, herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden moet een motivering in de toelichting worden opgenomen waarom dit niet mogelijk is. Het bestaand stedelijk gebied kan worden gedefinieerd als het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en de daarbij horende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. De provincie Utrecht heeft in de Provinciale Ruimtelijke Verordening de afbakening van het bestaand stedelijk gebied in een beschrijving **of** op een kaart vastgelegd, waaronder de provincie Utrecht.

#### *Behoeft*

In het Structuurplan Stationsgebied 2006 is voor het plangebied van het Beurskwartier en de omgeving daarvan al aangegeven aan welke functies in welke omvang behoefte was bij de herstructurering van het Stationsgebied. Het plangebied is onderdeel van de 2e fase van de herstructurering van het Stationsgebied.

In de Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein uit 2017 is de herstructurering van het Stationsgebied 2<sup>e</sup> fase nader uitgewerkt voor de gronden die eigendom van de gemeente zijn of worden in 2023.

Per functie kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

1. Wonen: de maximaal 3.385 woningen in het plangebied voorzien in de woningbehoefte. Tot 2040 is er sprake van een stijgende woningvraag die groter is dan het huidige (harde) planaanbod. Daarmee is aangetoond dat het voorliggende plan voorziet in een actuele behoefte.
2. Kantoren: er is aangetoond dat de beoogde ontwikkeling van maximaal 50.000 m<sup>2</sup> bvo kantoorruimte voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Er zullen zich elders dan ook geen onaanvaardbare effecten (leegstand) voordoen.

Ondersteunende functies en voorzieningen: aangetoond is dat de realisatie van ondersteunende centrumfuncties voorziet in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. De realisatie van maximaal 15.000 m<sup>2</sup> aan centrumfuncties en andere voorzieningen is een voor de hand liggende mix aan functies op deze locatie. Deze functies passen goed bij de aard en schaal van het plangebied. Daarnaast wordt vanuit beleidsoogpunt de nadruk gelegd op het belang van functiemenging. Met de combinatie van wonen, werken en ondersteunende centrumvoorzieningen geeft de beoogde ontwikkeling een concrete invulling aan het beleid uit het Structuurplan Stationsgebied 2006 en de Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein 2017. Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.



### 1.3.3 Thematisch beleid

Het thematische beleid (ook wel het "sectorale beleid" genoemd) is zoveel mogelijk verwerkt in de Omgevingsvisie Utrecht. Er is echter ook thematisch beleid dat bij de verlening van vergunningen op basis van dit bestemmingsplan wordt betrokken. Dit geldt in ieder geval voor de volgende beleidsthema's: archeologie en erfgoed, detailhandel (winkels), horeca, beleid over vakantieverblijf, woningvorming en –splitting en parkeren. Op de website Omgevingsvisie Utrecht is het beleid over deze thema's te vinden.

Het gemeentebrede, sectorale beleid is zoveel mogelijk verwerkt in de omgevingsvisie voor het gebiedsdeel Beurskwartier en Lombokplein. Bij de vaststelling van het beleid voor het deelgebied heeft de gemeenteraad het plangebied aangewezen als A1-locatie in de zin van de nota Stallen en Parkeren (zie omgevingsvisie Utrecht, parkeerbeleid).

## 1.4 Juridische aspecten

### 1.4.1 Wettelijke grondslag

#### 1.4.1.1 Wet ruimtelijke ordening, besluit ruimtelijke ordening

Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening geeft de gemeenteraad de bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen. Deze bevoegdheid is in hoofdstuk 3 van die wet en in het Besluit ruimtelijke ordening verder beschreven en ingekaderd. Er zijn ook nog andere wetten met bepalingen over de inhoud van bestemmingsplannen, zoals de Wet geluidhinder.

Het Besluit ruimtelijke ordening is op 1 november 2014 gewijzigd.

Artikel 3.1.2, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening maakt het mogelijk dat een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening regels kan bevatten waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Bij het toetsen van een bouwplan aan het bestemmingsplan zal onderzocht worden of de aanvraag voldoet aan deze voorwaarden.

#### 1.4.1.2 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet

Het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet wordt met regelmaat gewijzigd. Sinds de wijziging van 28 oktober 2016 beschikt de gemeente Utrecht juridisch gezien over één bestemmingsplan voor het gehele grondgebied, verder 'het bestemmingsplan van Utrecht' genoemd. Dat bestemmingsplan kan in zijn geheel of gedeeltelijk gewijzigd worden.

Dit bestemmingsplan vervangt een beheersverordening. De beheersverordening maakt geen deel uit van het bestemmingsplan van Utrecht. Als dit bestemmingsplan onherroepelijk wordt, gaat het op grond van artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet automatisch deel uitmaken van het bestemmingsplan van Utrecht.

Op grond van artikel 7c van het hierboven genoemde Besluit kunnen onder andere regels in het bestemmingsplan worden opgenomen over het behouden of maken van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. In de vakliteratuur spreekt men van 'een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte'. Met 'verbreed' wordt dan bedoeld: niet alleen 'een goede ruimtelijke ordening' (bestemmingsplan), maar ook andere aspecten van de leefomgeving (de onderwerpen die onder de Omgevingswet gaan vallen).

## 1.4.2 Voortuitlopen op de Omgevingswet

### 1.4.2.1 Korte schets van de Omgevingswet

De Omgevingswet vraagt, onder meer, om een integrale benadering van de leefomgeving, gericht op een doelmatig beheer en ontwikkeling van de 'fysieke leefomgeving' (in dit plan kortweg 'de leefomgeving' genoemd). De gemeente krijgt meer ruimte om zelf te besluiten wat in een gebied het belangrijkste is. Verder wil de wet het aantal regels verminderen, ervoor zorgen dat de regels makkelijker te vinden en te begrijpen zijn en dat de procedures korter zijn. Om dat te bereiken bundelt de Omgevingswet zo'n 25 wetten in één wet en 100 Algemene maatregelen van bestuur (verder: Amvb; een Amvb is een besluit van de regering dat ook wettelijke regels bevat) in 4 Amvb's. Vervolgens zijn de provincies en de gemeenten aan zet. De gemeenten moeten al hun bestemmingsplannen terugbrengen naar één omgevingsplan. In het omgevingsplan moeten ook de regels over de leefomgeving worden opgenomen die nu nog in verordeningen staan, zoals regels uit de kapverordening.

De Omgevingswet gaat over de leefomgeving, dus niet alleen over de ruimtelijke ordening, maar ook over milieuthema's en archeologie en over andere onderwerpen waar activiteiten bij horen die gevolgen kunnen hebben voor de leefomgeving, zoals windenergie of het beheersen van de gevolgen van de klimaatverandering. Die verbreding, van ruimtelijke ordening naar leefomgeving, geldt ook voor het omgevingsplan.

### 1.4.2.2 Nieuwe termen, vrijwel geen verbrede reikwijdte

De Omgevingswet gebruikt nieuwe termen. Een 'bestemming' wordt in die wet 'functie' genoemd en 'gebruik' is straks een 'activiteit'. Om te oefenen met de nieuwe termen en om er alvast aan te wennen, zijn deze termen al gebruikt in de regels. De term 'functie' betekent in dit plan: bestemming, gebruiksdoel; de term 'locaties' betekent hetzelfde als 'gronden' in het bestemmingsplan. 'Activiteit' kan doen, maar ook laten doen of nalaten betekenen.

De Omgevingswet hanteert ook de term 'fysieke leefomgeving'. In dit bestemmingsplan spreken we van 'leefomgeving'.

De term 'omgevingsvergunning' is in dit plan vervangen door 'vergunning', als het gaat om de omgevingsvergunning die de gemeente op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en straks op grond van de Omgevingswet kan verlenen. De regels van het bestemmingsplan zouden de formele term moeten hanteren, bijvoorbeeld "omgevingsvergunning voor de activiteit zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder b" of "omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit". Via de bijlage 1 bij de regels, de Begrippenlijst, heeft de eenvoudige term 'vergunning' wel die formele lading gekregen.

## 1.4.3 Structuur van de regels

In hoofdstuk 1 van de regels staan de gebruikelijke artikelen: een artikel waarin de verklaring van de begrippen staat en een artikel waarin staat hoe gemeten moet worden.

De regels over functies (bestemmingen) staan in hoofdstuk 2.

De regels over activiteiten zijn verdeeld over drie algemene hoofdstukken van de regels:

- hoofdstuk 3 Bouwen;
- hoofdstuk 4 Gebouwen en locaties gebruiken en
- hoofdstuk 5 Grondwerk.

De regels die in een traditioneel bestemmingsplan in hoofdstuk 4 terugkomen, zijn in dit plan in hoofdstuk 6 te vinden.

## 1.4.4 Afwijken van het bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan met een vergunning afgeweken worden van de regels van het bestemmingsplan. De Wabo geeft in artikel 2.12 drie methodes voor het verlenen van de vergunning om te mogen afwijken:

1. de reguliere procedure voor het afwijken op grond van regels die in het bestemmingsplan zelf staan (Wet ruimtelijke ordening) en voor de vergunning voor een activiteit die op grond van de regels vergunbaar is (Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet);
2. de reguliere procedure voor het afwijken voor een activiteit die valt onder een categorie van de lijst van artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
3. als het bovenstaande niet van toepassing is: er moet een ruimtelijke onderbouwing gemaakt worden en de uniforme, openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt gevolgd.

Het is dus altijd mogelijk om een vergunning aan te vragen om van regels van het bestemmingsplan af

mogen te wijken. Onder de Omgevingswet blijft deze systematiek min of meer gehandhaafd, waarbij het volgen van de reguliere vergunningprocedure, het uitgangspunt is.

Er is een duidelijk verschil tussen methode 1 enerzijds en de methodes 2 en 3 anderzijds. Bij de vergunningverlening volgens methode 1 toetst het college van burgemeester en wethouders de aanvraag alleen aan de regels van het bestemmingsplan. Als de aanvraag past, wordt de vergunning verleend. Het college bekijkt dus niet of de aanvraag voldoet aan de Wet ruimtelijke ordening, omdat de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan die toets al gedaan heeft. Bij de methodes 2 en 3 is dat anders en zal het college uitgebreider onderzoeken of het afwijken wel wenselijk is.

#### 1.4.5 Bouwen

In de traditionele bestemmingsplannen heeft elke bestemming regels over bouwen. Soms is het onderscheid tussen twee vergelijkbare functies (bestemmingen), bijvoorbeeld Wonen - 1 en Wonen - 2, ingegeven door de mate waarin het bouwen is toegestaan. Erg logisch is dat niet, want de activiteit bouwen zelf staat vaak los van de functie (bestemming). De functie wordt pas van belang als de bouwer klaar is: het gebouw moet dan gebruikt worden op een manier die past bij de functie (bestemming).

In dit bestemmingsplan wordt het bouwen als een zelfstandige activiteit gezien. De regels over bouwen zijn in één hoofdstuk opgenomen, hoofdstuk 3, met uitzondering van regels die bedoeld zijn om een functie (bestemming) te vrijwaren van bebouwing, zoals de functie gasleiding. Die beschermende regels zijn opgenomen in hoofdstuk 5.

#### 1.4.6 Bedrijfsactiviteiten en functiemenging

Bedrijfsactiviteiten kunnen effect hebben op de leefomgeving door uitstoot van stoffen, aantrekking van verkeer of door geluid. Aan de hand van het mogelijke effect heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) een lijst opgesteld met bedrijfstypen. Per type is aangegeven hoe groot de afstand tussen zo'n bedrijfstype en een 'gevoelige functie, zoals wonen of onderwijs, moet zijn voor een goed woon- en leefklimaat bij de gevoelige functie. De Lijst van bedrijfsactiviteiten die op de VNG-lijst is gebaseerd, wordt in dit bestemmingsplan gebruikt voor de aanwezige bedrijven.

Voor bedrijvigheid in een woonwijk wordt de planologische term 'functiemenging' gebruikt. Bij functiemenging gaat het vaak om bedrijfsactiviteiten die in of bij een woning plaatsvinden. Deze activiteiten mogen het woon- en leefklimaat dan niet of nauwelijks verstoren. Aan de hand van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, die de gebruikelijke "Lijst van Bedrijven 'functiemenging'" vervangt, wordt bekeken welke bedrijven passend kunnen zijn in de woonomgeving. Achter de Lijst is, in hetzelfde document, een toelichting opgenomen.

# Hoofdstuk 2 Toelichting per artikel

## 2.1 Begrippen en meten (hoofdstuk 1 van de regels)

### Artikel 1 Begrippen

Dit artikel verwijst naar bijlage 1 van de regels, waarin begrippen die een verduidelijking nodig hebben worden verklaard. Deze lijst zal op termijn bij alle nieuwe bestemmingsplannen worden gevoegd. In de bijlage kunnen daarom ook begrippen staan die niet voorkomen in de regels van dit bestemmingsplan.

### Artikel 2 Wijze van meten

De regels in dit artikel maken duidelijk hoe de gemeente gaat meten, als er in een regel een bepaalde maat, zoals een bouwhoogte, staat.

De verplichte "Anti-dubbeltelregel" uit het Besluit ruimtelijke ordening is in artikel 2, lid 2.5, opgenomen. Deze regel voorkomt dat steeds vanuit de feitelijke situatie van het heden wordt gemeten. Als een bewoner bijvoorbeeld 60% van zijn tuin mag volbouwen en dat ook heeft gedaan, ontstaat een nieuwe tuin. Deze regel verhindert dat de bewoner nu ook weer 60% van de nieuwe, kleinere tuin mag volbouwen.

## 2.2 Functies (bestemmingen; hoofdstuk 2 van de regels)

### 2.2.1 Inleiding

In hoofdstuk 2 van de regels zijn bij elke functie (bestemming) regels opgenomen waarin het doel van de functie is vastgelegd.

In het eerste lid van het artikel dat bij een functie hoort staat de beschrijving van het doel van die functie. De activiteiten die bij een functie horen worden in de regels vaak globaal beschreven. Niet elke denkbare activiteit is benoemd. Dat kan niet en als het al zou kunnen dan zou het bestemmingsplan onnodig star worden. Als de regel de functie wonen uitgebreid zou beschrijven, bijvoorbeeld: de functie wonen is bedoeld als een locatie waar personen die deel uitmaken van een huishouden eten, drinken en slapen, is niet duidelijk of je er ook mag gitaarspelen of plantjes mag houden in de vensterbank en ook niet of je een hotel mag beginnen in een huis, want een huishouden op vakantie kan in een hotel eten, drinken en slapen.

Om richting te geven aan de uitleg van de beschrijving van het doel, maken artikelleden die volgen op die beschrijving met voorbeelden duidelijk welke activiteiten bij de functie passen of welke activiteiten in ieder geval niet passen.

De meeste artikelen in dit hoofdstuk hebben dezelfde, vaste opbouw:

1. de beschrijving van het doel van de functie,
2. regels die voorbeelden geven van passende activiteiten, om het doel te verduidelijken, soms aangevuld met activiteiten die in een speciaal geval zijn toegestaan, bijvoorbeeld op een plek die op de plankaart is aangegeven;
3. regels die activiteiten verbieden; het gaat dan om activiteiten die op de locatie van de functie zeker niet wenselijk zijn en waarover geen discussie mag ontstaan of die wel of niet passen bij de functie.

Elke functie heeft in elk geval een regel waarin het doel wordt beschreven. De regels die onder 2 en 3 genoemd worden, worden weggelaten, als ze voor een functie niet nodig zijn. Het is bijvoorbeeld wel duidelijk dat een café niet past in de functie Maatschappelijk. De regel 'de activiteit horeca mag niet' is daar niet opgenomen. Bij de Wijkfunctie is dat niet zonder meer duidelijk. Daarom is bij die functie is wel een regel met een horecaverbod te vinden.

In artikel 10, lid 10.2, staan activiteiten opgesomd die niet mogen op grond van de functie, behalve als de regels bij de functie expliciet aangeven dat de activiteit wel mag. In de regels bij de functies zijn de activiteiten die artikel 10 verbiedt niet nogmaals opgenomen.

De artikelen met regels over een functie die beschermd moet worden, zoals belangrijke leidingen, hebben de volgende opbouw:

1. de beschrijving van het doel van de functie,
2. bescherming van de locatie; de bescherming bestaat meestal uit regels die de activiteiten bouwen en grondwerk verbieden.

### 2.2.2 De termen van de Omgevingswet

Om vast te wennen aan de Omgevingswet, gebruikt dit bestemmingsplan de nieuwe termen:

*functie*: de "bestemming"; de functie beschrijft waar de locatie met die functie voor bedoeld is;

*locatie*: de "gronden", dus de plaats of plek;

*activiteit*: het "gebruik"; wat je doet, soms ook wat je nalaat, en soms ook het resultaat van de activiteit.

Om het onderscheid tussen een functie en een activiteit te verduidelijken wordt de activiteit in dit bestemmingsplan meestal met een werkwoord, bijvoorbeeld bouwen, beschreven.

### 2.2.3 Artikel 5: de functie Woongebied

#### 2.2.3.1 Inleiding

Met dit bestemmingsplan wil de gemeente de bouw van een nieuwe, hoogstedelijke woonwijk mogelijk maken. Zo'n woonwijk bestaat niet alleen uit gebouwen met woningen, maar heeft ook andere voorzieningen, zoals winkels (alleen voor de dagelijkse boodschappen), horeca, verkeersvoorzieningen en groen. Een deel van het groen dat nodig is voor een goed functionerende, gezonde, nieuwe woonwijk wordt op grond van de bestemming Groen gerealiseerd. De rest van het gebied dat gemeente wil transformeren naar een hoogstedelijke woonwijk heeft de functie (bestemming) Woongebied. Artikel 5 is de kern van het bestemmingsplan: het artikel biedt de basis voor het bouwen van de nieuwe woningen en de daarbij horende voorzieningen.

#### 2.2.3.2 Gebiedstransformatie en de gevolgen voor bewoners

De transformatie van het gebied betekent dat het gebied helemaal opnieuw ingericht wordt en veelal ook nieuwe functies krijgt. Voor de bewoners van de huizen aan de Croeselaan heeft dat ingrijpende gevolgen, want door het transformatieproces moeten de huizen gesloopt worden of ingepast worden in de nieuwe structuur. In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2030, het 'koersdocument' van de omgevingsvisie Utrecht, kiest de gemeente voor een realisatie van een intensief ruimtegebruik en een hoge dichtheid in het plangebied. De keuze is onder meer ingegeven door de ligging "op korte afstand van het centrum, zodat een hoge mate van stedelijkheid én een beperkt gebruik van de auto voor de hand ligt. [...] Onderdeel van onze ruimtelijke strategie is de ontwikkeling van het Beurskwartier (oostelijk deel van het huidige Jaarbeursgebied dat op termijn voor transformatie beschikbaar komt) met een zwaar accent op wonen en bebouwing in hoge dichtheden. Voetgangers en fietsers krijgen in het centrum voorrang. We onderzoeken de mogelijkheden om met een extreem lage parkeernorm vooral te focussen op doelgroepen die geen gebruik maken van de auto of die voldoende hebben aan het gebruik van (elektrische) deelauto's." (Citaten: Ruimtelijke Strategie Utrecht 2030, bladzijde 22-24).

De omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein heeft de hierboven geschetste koers uitgewerkt in een concreet programma. Dat programma gaat uit van de hoge dichtheden die in de Ruimtelijke Strategie als passend voor dit gebied worden beschouwd. Die hoge dichtheid vraagt om een kwalitatief goede inrichting van het gebied, zeker gezien de gemeentelijke ambities op het gebied van gezonde verstedelijking. De benodigde dichtheid en de beoogde inrichting zijn niet mogelijk met behoud van de bestaande boven- en benedenwoningen.

Met vaststelling van de omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein (7 december 2019, agendapunt 8) heeft de gemeenteraad uitgebreid stil gestaan bij de belangen van die bewoners, omdat die belangen niet verenigbaar blijken het algemene belang om het stationsgebied te verbeteren en woningen en voorzieningen te bouwen op een locatie dicht bij het station. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling besloten (amendement 2017/69) om nader onderzoek te doen naar de mogelijkheid om de woningen van de Croeselaan te behouden. Dat besluit heeft ertoe geleid dat vier onafhankelijke experts vanuit een verschillende invalshoek naar het gebied hebben gekeken en hun bevindingen in de vorm van rapporten voor de invulling van het plangebied aan de gemeente hebben gerapporteerd. Op basis van de rapporten heeft de gemeente de conclusie getrokken dat behoud van de woningen niet mogelijk is, maar ook dat de gemeente aan de overkant van de Croeselaan, namelijk aan de Jan van Foreeststraat de bouw van woningen mogelijk gaat maken, woningen die als vervangende woning voor de bewoners kunnen dienen. Verder zal bij de inrichting van het gebied het advies van de experts voor een verdere vergroening worden overgenomen. De gemeenteraad heeft op raadsbesluit 28 maart 2019 (agendapunt 13) met deze uitkomst ingestemd en daarmee ook met de wijziging van de omgevingsvisie die daar uit voortvloeit.

De gemeente is met alle eigenaars in overleg over de aankoop van de huizen. Als een eigenaar om wat voor reden dan ook niet wil verkopen, dan kan de gemeente op basis van het bestemmingsplan een onteigeningsprocedure in gang zetten.

### 2.2.3.3 Flexibiliteit, fasering en uitvoering met beleidsregels

De ontwikkeling van het plangebied gaat minimaal 10 jaar duren. Zo'n lange periode eist een flexibele opzet van de regeling in het bestemmingsplan. Flexibiliteit gaat vaak wel ten koste van duidelijkheid en zekerheid over de invulling van het plangebied. De regels van dit bestemmingsplan zoeken een balans tussen zekerheid en flexibiliteit door de belangrijkste elementen van de ontwikkeling vast te leggen, zoals het woningbouwprogramma, de minimale omvang van het groen, en daarbij kwalitatieve eisen te stellen aan de uitvoering. Het college van burgemeester en wethouders krijgt, als uitvoerend bestuursorgaan, de zorg voor een invulling die aan die kwalitatieve eisen voldoet. En het college krijgt ook de opdracht om te zorgen voor een jaarlijks rapport, zodat de gemeenteraad een vinger aan de pols kan houden.

In de eerste fase, tot 2023, wordt het bouwen en het opnieuw inrichten van de openbare ruimte voorbereid en tegelijkertijd werkt de gemeente aan het aankopen van de woningen. Het bouwen zelf is tot die tijd nog niet mogelijk, omdat de gemeente afspraken heeft met de Jaarbeurs over een grondruil. Die grondruil vindt plaats op 1 januari 2023.

Vanaf 1 januari 2023 zal het bouwen en inrichten kunnen starten. Daarbij is het wel de bedoeling dat de Jaarbeurs en de bioscoop gewoon kunnen blijven functioneren. Dat kan alleen als de totale ontwikkeling in bouwfases geknipt wordt. De omvang, het aantal en de begin- en einddata van de fases zijn nu nog niet bekend. Daarom geven de regels van het bestemmingsplan de mogelijkheid aan het college van burgemeester en wethouders om gaandeweg het ontwikkelingsproces te bepalen wanneer welk bouwblok aan de beurt is en welk programma in dat bouwblok opgenomen moet worden.

In grote lijn is wel bekend wat er gebouwd moet worden: dat staat in lid 5.1. Maar voor een goede beoordeling moet op het moment van een vergunning aanvraag bekeken worden aan de hand van actuele gegevens. Er zijn bijvoorbeeld de actuele verkeersprognoses nodig en de gebouwen die er op dat moment al staan bepalen welke gebouwen nog nodig zijn voor het totale doel.

Met beleidsregels kunnen burgemeester en wethouders zorgen voor een flexibele sturing. Als het nodig is, kunnen zij de beleidsregels vrij snel wijzigen, bijvoorbeeld als uit de jaarlijkse monitoring blijkt dat er bijsturing nodig is of als er maatschappelijke ontwikkelingen zijn die vragen om een andere fasering. De beleidsregels zorgen in ieder geval dat een vergunning voldoet aan de voorwaarde in lid 5.4, onder 2b, namelijk dat de juiste bebouwing op het goede moment gebouwd wordt. Dat betekent dat de beleidsregels zien op een juiste fasering, op na te leven voorwaarden en ambities, de aanwijzing van bouw kavels en een nadere aanwijzing waar de activiteiten, die in lid 5.3 genoemd zijn mogen of moeten plaatsvinden.

5 bevat ook een regeling die het beheer van de gerealiseerde bebouwing en functies veilig stelt. Wijziging daarvan is na realisatie niet toegestaan, behalve waar het de niet-woonfuncties betreft.

### 2.2.3.4 Uitleg van de regels in artikel 5

In het eerste lid, lid 5.1, is het doel van de functie beschreven, namelijk de ontwikkeling van het Beurskwartier tot hoogstedelijk, autoluw woonmilieu met een goede mix van woningen en voorzieningen, groen en een fijnmazig verkeersnetwerk voor langzaam verkeer. Om te kunnen beoordelen of activiteiten die leiden tot het invullen van het gebied is het doel in de regels onder 1 concreet gemaakt aan de hand van kwalitatieve en kwantitatieve kenmerken. De ontwikkeling moet bijvoorbeeld aansluiten op de ontwikkeling van het Stationsgebied zoals die in de afgelopen jaren aan de westkant van het Centraal Station heeft plaatsgevonden. Ook moet de ontwikkeling passen in de ambities van de gemeente op het gebied van duurzaamheid, energie, zuinig gebruik van grondstoffen, circulair bouwen, diervriendelijk bouwen en klimaatadaptatie. Deze kenmerken zijn overgenomen uit de omgevingsvisie.

In lid 5.1 is ook het maximale aantal woningen opgenomen dat in het Beurskwartier wordt gerealiseerd en een minimaal percentage sociale woningbouw. Door een minimaal percentage op te nemen, is niet uitgesloten dat meer sociale woningbouw wordt gerealiseerd als uit de jaarlijkse monitoringsrapportage blijkt dat dat noodzakelijk en haalbaar is.

Maar ook met het programma en de beschreven kenmerken is het lastig om te beoordelen of een bouwproject past. Als de eerste vergunningaanvraag bijvoorbeeld om het bouwen van een woontoren van 90 meter gaat, dan moet de gemeente onder meer kunnen beoordelen of die woontoren wel op de juiste plek wordt gebouwd, of het in de eerste fase wel mogelijk is om direct zoveel woningen te bouwen en of de gekozen plek voor de afwikkeling van verkeer en voor het aanleggen van groen wel handig is. Voor zo'n beoordeling zijn nadere regels nodig. Onder 2 is daarom bepaald dat het college zorgt voor beleidsregels. Aan de hand van de regels lid 5.4 wordt het systeem van vergunningen en beleidsregels nader toegelicht.

Het systeem eist ook een vorm van monitoring: met enige regelmaat moet getoetst worden wat er nog nodig is en of het project nog voldoet aan de hogere doelstellingen voor het woongebied. Daarbij is niet alleen het 'programma' (wat bouwen we, voor wie bouwen we en hoe vullen we de openbare ruimte in) van belang, maar ook de fasering en financiële uitvoerbaarheid van het geheel. In lid 5.2 staat dat het college van burgemeester en wethouders over de voortgang van de realisering jaarlijks verantwoording af moeten leggen in een voortgangsrapport. Daarin wordt ook aangegeven of er aanleiding is om de fasering, de planning of de invulling aan te passen.

Lid 5.3 beschrijft welke activiteiten passen bij het doel van de functie. De meeste genoemde activiteiten zijn pas mogelijk na het bouwen van een deel van de nieuwe buurt. Het bouwen zelf past natuurlijk ook bij het doel, maar is alleen toegestaan met een vergunning.

Het bouwvergunningstelsel is opgenomen in lid 5.4. De regels in dit lid gaan voor de regels over het bouwen die in hoofdstuk 3 staan. Op grond van lid 5.1 stellen burgemeester en wethouders beleidsregels op. Aan de hand van die beleidsregels beoordelen zij of een bouwproject past in het doel en voldoet aan de randvoorwaarden die in lid 5.4 onder 2 genoemd zijn.

In lid 5.5 staan de activiteiten benoemd die in ieder geval niet mogen op de locatie met de functie Woongebied.

#### 2.2.4 De andere functies (bestemmingen) (artikel 3 en 4)

##### Artikel 3 Groen

Locaties met de functie (bestemming) Groen maken deel uit van de openbare ruimte. Deze functie is toegekend aan parken en aan ander groen dat een wezenlijk onderdeel is van de structuur van een wijk of gebied (zie ook: de toelichting hieronder over artikel 3.3). In deze groenvoorzieningen is bewegen, ontmoeten en spelen in de open lucht vanzelfsprekend. Groenvoorzieningen dragen bij aan een gezond leefklimaat en vergroten de leefbaarheid van een wijk of gebied.

Binnen de functie 'Groen' is ook oppervlaktewater en sierwater toegestaan en er mogen voet- en fietspaden worden aangelegd en veldjes waar honden ongelijnd uitgelaten mogen worden.

Planologisch is een evenement in het groen niet bij voorbaat onwenselijk. De aard en omvang van een evenement moet passen in de omgeving. De afweging of een evenement kan worden toegestaan, maakt de gemeente op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening, waarbij alle aspecten die bij een evenement komen kijken worden beoordeeld. Dit artikel verbiedt een evenement, tenzij het evenement is toegestaan op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening.

Auto's horen niet thuis op een locatie met deze functie. Als er toch nieuwe parkeerplaatsen of uitritten nodig zijn, dan moet daarvoor een vergunningprocedure doorlopen worden of de procedure om het bestemmingsplan te wijzigen.

Het aantasten van bomen is in strijd met het doel van de functie. De regel in lid 3.3, onder 4, maakt dat expliciet. Onderhoud aan bomen of het verwijderen van een zieke boom valt uiteraard niet onder deze regel.

##### Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

**IETS ZEGGEN OVER EXTRA GROEN (AANVULLING AMENDEMENT)** Context raadsbesluit 28-3-2019: Uit de ontwerpen van de deskundigen is gebleken, dat het park eerder groter zal moeten worden dan kleiner. Om deze reden wordt in de voorgestelde variant het park verder uitgebreid richting de Croeselaan. Dit gebeurt door de parkeerplaatsen ter hoogte van het park op te heffen en deze vervolgens groen in te richten en zo bij het park te betrekken. Ook wordt nadrukkelijk ingezet op extra groen in de straten. Er kan daarbij gedacht worden aan geveltuinen, plantvakken en/of groene plekken met bomen.

Onder de functie (bestemming) 'Verkeer - Verblijfsgebied' vallen wegen, fiets- en voetpaden, pleinen, groenvoorzieningen en bouwwerken die bij de functie passen, zoals fietsenstallingen. Wegen met deze functie zijn vooral bedoeld voor het bestemmingsverkeer.

Voor standplaatsen gelden ook de regels die in de APV staan. Voor terrassen gelden de eisen die de horecaverordening stelt (in de versie van 2018: onder meer artikel 2 en 9) en het daarbij horende terrassenreglement.

Planologisch is een evenement op een locatie met deze functie niet bij voorbaat geheel onwenselijk. De aard en omvang van een evenement moet passen in de omgeving. De afweging of een evenement kan worden toegestaan, maakt de gemeente op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening, waarbij alle aspecten die bij een evenement komen kijken worden beoordeeld. Dit artikel verbiedt een evenement, tenzij het evenement is toegestaan op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening.

## 2.3 Bouwen (hoofdstuk 3 van de regels)

### 2.3.1 Inleiding

Alle regels over het bouwen in Veldhuizen zijn in dit hoofdstuk opgenomen. Deze regels gaan op termijn voor de hele gemeente gelden. De planning daarvoor is begin 2020. De regels houden rekening met het feit dat ze in combinatie met een ouder bestemmingsplan gelden of die, zoals in dit plan, deel uitmaken van een bestemmingsplan, een 'Chw-plan' (Chw staat voor: Crisis- en herstelwet, zie paragraaf: 1.4.2), dat anticipeert op de Omgevingswet.

In andere hoofdstukken kunnen ook regels staan die voor een bouwer van belang kunnen zijn. Als iemand bijvoorbeeld een bijgebouw bouwt dat past binnen de regels voor het bouwen, maar na de bouw het bijgebouw gebruikt als buurtcafé of als winkel, dan is er toch sprake van strijd met de regels van dit bestemmingsplan.

In dit plan en in een Chw-plan dat op dit plan gebaseerd is, is een 'overige zone - bouwen' aan locaties toegekend. Zo'n zone omvat alle functies waar hoofdgebouwen gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden. Grofweg zijn dat de functies die niet tot het openbare gebied behoren, later aangevuld met agrarische functies.

Als een regel geen verwijzing naar de 'overige zone - bouwen' heeft, dan geldt de regel in principe dus voor het hele grond gebied van de gemeente waarvoor een bestemmingsplan geldt, inclusief de gebieden met een Chw-plan. Alleen gebieden met een beheersverordening houden hun eigen regeling.

De artikelen in hoofdstuk 3 van de regels zijn als volgt ingedeeld:

- inleidende en algemene bepalingen (artikel 6 en 7);
- bouwen is toegestaan op grond van het bestemmingsplan (artikel 8);
- vergunning nodig voor het bouwen (artikel 9).

### 2.3.2 Bouwactiviteiten in de zone 'overige zone - bouwen' (artikel 6)

Inleidende bepalingen over het bouwen

De regel in lid 6.1 zorgt ervoor dat dit hoofdstuk in de hele gemeente kan gelden. In de inleiding hierboven is al uitgelegd dat het hoofdstuk dan ook geldt in gebieden waar een ander bestemmingsplan geldt. Dat kan zelfs een oud bestemmingsplan zijn dat in de vorm van een boek met papieren plankaarten is vastgesteld, zoals het bestemmingsplan Binnenstad. In de bestemmingsplannen die tot nu toe werden gemaakt, staan de regels over het bouwen in twee hoofdstukken. Wat je waar mag bouwen staat vrijwel zonder uitzondering in hoofdstuk 2. Per bestemming worden aparte regels gegeven, meestal in het tweede lid. In de bestemming staat ook wanneer burgemeester en wethouders bevoegd zijn om je in afwijking van die regels een vergunning geven. In hoofdstuk 3 van de bestemmingsplannen staan algemene regels over het bouwen. Die regels zijn overigens grotendeels vervangen door het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik, dat de gemeenteraad op 30 november 2017 heeft vastgesteld. Om de regels verder te uniformeren zullen de hoofdstukken 3 tot en met 5 van dit bestemmingsplan te zijner tijd het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik vervangen.

Met de regel in lid 6.1 blijven de regels die in bestemmingsplannen in hoofdstuk 2 staan van toepassing, naast de regels die in hoofdstuk 3 van dit plan staan. Dat is eigenlijk logisch, want het is een juridisch principe (het 'lex specialis'-beginsel) dat een bijzondere regel voorgaat op een algemene regel.

De regel in lid 6.2 verbindt het bouwen met de functie van het gebouw. Als de functie van het gebouw niet past bij de functie van de locatie, mag het bouwen ook niet. Een bedrijfspand past bijvoorbeeld wel op een locatie met de functie Bedrijf, maar niet op een locatie met de functie Wonen. Een vergunningaanvraag voor een bedrijf op zo'n locatie zal op grond van lid 6.2 moeten worden geweigerd.

Lid 6.3 dient twee doelen. Allereerst wordt onder 1 zeker gesteld dat een bestaand, legaal bouwwerk (een gebouw is ook een bouwwerk) in dit bestemmingsplan als een legaal bouwwerk wordt gezien, ook al bepaalt een regel in dit artikel dat zo'n bouwwerk niet gebouwd mag worden. Met legaal wordt bedoeld:

- toen het bouwwerk gebouwd werd beschikte de eigenaar over de vergunningen die toen verplicht waren en was het bouwen op grond van de wet toegestaan of
- het gebouw is later gelegaliseerd of mocht op grond van latere regelgeving gebouwd of in stand gelaten worden.

De regel onder 2 is bedoeld voor bouwwerken die gebouwd zijn om te voldoen aan een voorwaardelijke verplichting. Dergelijke gebouwen mogen niet afgebroken worden.

### 2.3.3 Bijzondere regels (artikel 7)

#### Lid 7.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Dit lid zorgt voor de uitvoering van het parkeerbeleid. De regel onder 1 en 3 zorgen ervoor dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Dat betekent dat de aanvrager moet zorgen voor voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen. Wat voldoende is, hangt natuurlijk af van wat er gebouwd wordt. Het college gebruikt beleidsregels om te toetsten of een bouwplan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan zijn staan die beleidsregels in de Nota Parkeernormen Fiets en Auto, bijlage 1 bij de Parkeernota Stallen en Parkeren 2013.

De constructie in dit lid vloeit voort uit artikel 3.1.2, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening en uit de vergelijkbare bepaling in het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, artikel 7c, zesde lid. Die wettelijke regelingen staan toe dat een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening "vage regels" bevat die concreet worden gemaakt met beleidsregels.

Uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 8 maart 2017 (201605713/1/R3) over het bestemmingsplan "Facetherziening parkeren" van de gemeente Groningen volgt dat de gemeente een dynamische verwijzing naar parkeernormen in de regels mag opnemen. In deze uitspraak overweegt de Afdeling: "Wel moet duidelijk zijn naar welke beleidsregels wordt verwezen. Hoewel in artikel 4, lid 4.4, van de planregels niet wordt verwezen naar specifieke beleidsregels, kan er naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid geen onduidelijkheid over bestaan dat ten tijde van de vaststelling van het plan hiermee de "Beleidsregels Parkeernormen 2012" van de gemeente Groningen worden bedoeld. Er zijn in de gemeente Groningen immers geen andere beleidsregels met betrekking tot parkeren."

#### Lid 7.2 Woningvorming en omzetting

Deze regel heeft vooral een signaalfunctie. De regel is strikt genomen niet nodig, omdat artikel 11 sowieso van toepassing is. De beleidsmatige toelichting staat bij dat artikel.

#### 2.3.4 Bouwen is toegestaan (artikel 8)

Voor de duidelijkheid: het "bouwen is toegestaan" in de kop van artikel 8 wil zeggen dat op grond van hoofdstuk 3 van de regels geen vergunning nodig is. Vaak is op grond van de wet wel een omgevingsvergunning nodig of brengt de bouwactiviteit ook een vergunningplichtige activiteit met zich mee, bijvoorbeeld het bouwen bij een gasleiding.

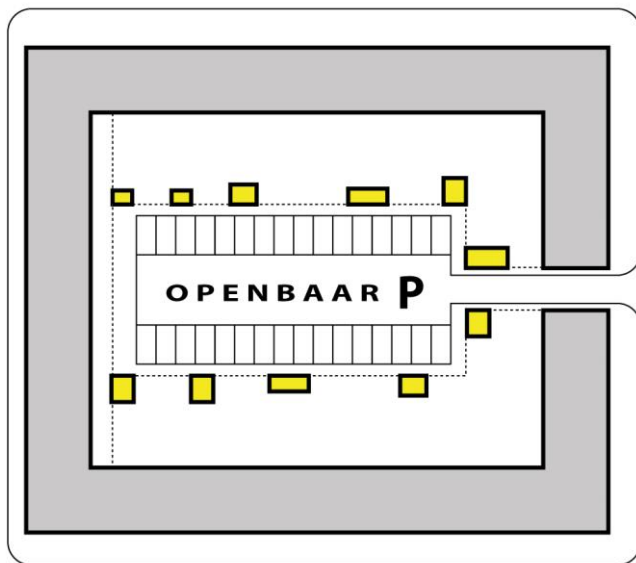
Het eerste lid, lid 8.1 beschrijft de gevallen waarin geen vergunning nodig is. Onder 1 worden de bouwwerken bedoeld die op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zonder vergunning, zelfs zonder bouwvergunning, gebouwd mogen worden. De regel onder 2 spreekt voor zich. Het derde onderdeel verwijst naar bouwregels die gekoppeld zijn aan een functie (bestemming). Op een locatie met die functie is het bouwen dus niet toegestaan. Maar het kan ook zijn dat een functie juist regels bevat waardoor het bouwwerk past in het bestemmingsplan. Dan is het bouwen dus toegestaan.

In lid 8.2 staan de kleine afwijkingen van regels over het bouwen, afwijkingen die normaal gesproken geen effect hebben op de planologische of stedenbouwkundige invulling van een gebied en de leefbaarheid niet aantasten. Deze regels staan ook al in het Chw bestemmingsplan Algemene regels voor bouwen en gebruik. Meestal is voor de genoemde bouwwerken wel een omgevingsvergunning nodig. Dit lid bepaalt slechts dat voor de *afwijking* (namelijk de overschrijding van de bouwgrens) geen vergunning nodig is.

Het bouwen van een bijbehorende bouwwerk is onder voorwaarden geheel vergunningvrij (zie hierboven bij lid 8.1). De voorwaarde waar lid 8.3 verwijst luidt: "c. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn". Met deze voorwaarde wil de wetgever voorkomen dat bijbehorende bouwwerken die invloed hebben op de beleving van de openbare ruimte zonder welstandstoets gebouwd mag worden. Er zijn echter gevallen waarin het bijbehorende bouwwerk zonder bezwaar of zelfs bij voorkeur op de grens van het openbare gebied gebouwd kunnen worden. De regels in lid 8.3 beschrijven die gevallen en zorgen dat voor die gevallen snel een vergunning voor de activiteit bouwen verleend kan worden. Het begrip "openbaar toegankelijk gebied" is uit de regeling in Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht overgenomen.

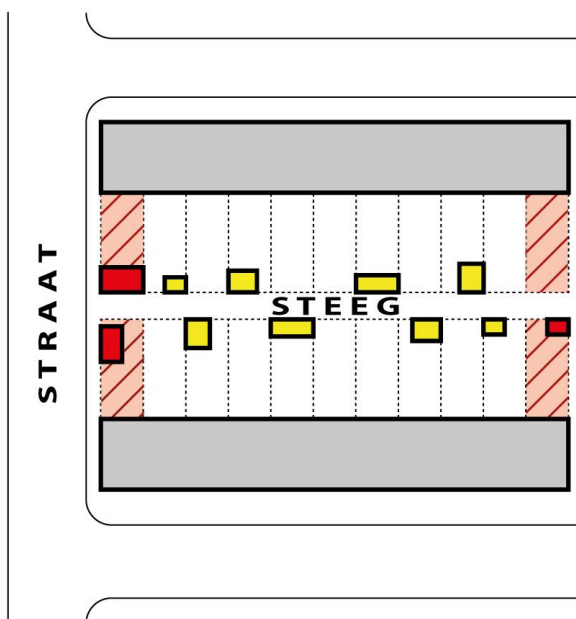
De regel onder 1 gaat over wat men een gesloten bouwblok noemt. Een bijhorend bouwwerk op de grens van het perceel is daar geen bezwaar. "Aan alle zijden omgeven [...] door hoofdgebouwen", betekent niet dat er geen openingen in de bebouwing mag zitten, bijvoorbeeld openingen om verkeer naar een binnenterrein toe te laten. Het gaat erom dat aan alle zijden min of meer gesloten bebouwing staat die een duidelijk binnenterrein vormt voor de bewoners van die gebouwen.

Afbeelding: openbaar gebied dat "omgeven is door hoofdgebouwen"



Op grond van de regeling in Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht is het bouwen van bijbehorende bouwwerken aan een achterom toegestaan, behalve bij percelen die op de hoek liggen. De achterom valt namelijk niet onder het begrip "openbaar toegankelijk gebied". Op de tekening hieronder zijn de bijbehorende bouwwerken die vergunningvrij zijn geel gekleurd. Op de hoeken, rood ingetekend, is het van belang dat zorgvuldig gekeken wordt naar het effect op de openbare ruimte. Als een bouwplan stedenbouwkundig past en voldoet aan de eisen van welstand, is het bouwen met een vergunningverlening mogelijk.

Afbeelding: percelen aan een steeg of achterom



In lid 8.4 staan de regels over het bouwen in de openbare ruimte. De meeste bouwwerken die daar normaal gesproken te vinden zijn, mogen op grond van de Wabo zonder vergunning gebouwd worden. De gemeente is, afgezien van nutsvoorzieningen, over het algemeen de enige partij die in de openbare ruimte iets bouwt. Meestal zijn het voorzieningen die bij de inrichting van het openbare gebied horen, zoals banken in het park. Het uitgangspunt bij de regeling voor het bouwen in de openbare ruimte is dat de gemeente zichzelf geen vergunningen hoeft te geven. In de praktijk overlegt de gemeente veranderingen van de inrichting van de openbare ruimte met omwonenden. Als omwonenden bezwaar hebben, kunnen zij dat ook zonder vergunningprocedure aan de gemeente laten weten.

Met de regels in lid 8.4 is voor het bouwen van voorzieningen die het algemeen belang dienen in principe geen vergunning nodig. Er zijn een paar voorwaarden:

- het gebouwde, dus het resultaat van de bouw, mag de verkeersveiligheid of de waterveiligheid niet aantasten; het spreekt voor zich dat ook tijdens de bouw gezorgd moet worden voor de veiligheid van het verkeer, maar dat kan bijvoorbeeld met verkeersregelaars geregeld worden;
- het bouwen mag niet in strijd zijn met de beschermende regels voor bijvoorbeeld leidingen;
- het bouwen komt niet in strijd met de toegewezen functie, wat bijvoorbeeld bij de functies Groen en Verkeer en Verblijf betekent dat het bouwen geen aantasting van bomen tot gevolg mag hebben.

In het geval van speelvoorzieningen geldt een maximum hoogte. Geluidwerende voorzieningen worden in de praktijk alleen aangebracht als dat nodig is en dan niet hoger dan nodig is. Daarom is geen maximale hoogte in de regel opgenomen. Dat geldt ook voor kunstwerken. Het plaatsen van een kunstwerk in de openbare ruimte gebeurt altijd in overleg met de omwonenden. Een regel over de omvang is dus niet nodig.

### 2.3.5 Bouwen met een vergunning (artikel 9)

In artikel 9 staan de mogelijkheden voor het met een vergunning bouwen in afwijking van regels en voor het bouwen dat zonder vergunning niet is toegestaan. De grondslagen voor deze vergunningen staan respectievelijk in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en in artikel 7c, lid 14, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. De werking is overigens vergelijkbaar: de bouwmogelijkheid die vergund kan worden, is in overeenstemming met de geest van het bestemmingsplan, als aan de voorwaarden die bij de vergunningplicht horen wordt voldaan.

Dit artikel biedt de mogelijkheid om bouwwerken te bouwen die de burens als hinderlijk kunnen ervaren. Daarom doet degene die wil bouwen er goed aan om even met de burens te gaan praten, voordat de vergunningaanvraag gedaan wordt.

Zie ook paragraaf 1.4.4, waarin onder meer wordt uitgelegd hoe de afwijkmethode, methode 1, zich verhoudt tot de andere methodes om af te wijken van regels van het bestemmingsplan. De vergunning die met toepassing van de Crisis- en herstelwet vereist is, volgt ook deze methode 1.

#### Lid 9.1 Bouwen buiten de bouw- en bestemmingsgrens

De werking van lid 9.1 heeft net als artikel 8, lid 8.2, tot doel om kleine afwijkingen toe te kunnen staan. In tegenstelling tot de regel in artikel 8, lid 8.2 mag op grond van lid 9.1 ook de bestemmingsgrens overschreden worden. De afwijking kan daardoor ingrijpender zijn. Daarom is voor deze afwijking een vergunning van burgemeester en wethouders nodig. Het is niet de bedoeling dat de afwijking de aard van de aangrenzende functie (bestemming) aantast. Dan zou sprake zijn van een wijziging van die functie. Het college is daartoe niet bevoegd. Zo is in de gevallen die onder c genoemd zijn een vrije hoogte als voorwaarde opgenomen, om te voorkomen dat de grond waarboven gebouwd wordt niet meer veilig gebruikt kan worden en daarmee feitelijk ongeschikt wordt voor de functie.

Dit lid is een voortzetting van de regeling in het Chw bestemmingsplan Algemene regels voor bouwen en gebruik.

#### Lid 9.2 Bouwen met een kleine afwijking van regels

In lid 9.2 staan de kleine afwijkingen die doorgaans in een apart artikel met als titel 'Algemene afwijkingsregels' in bestemmingsplannen worden opgenomen. Deze regel is een uitbreiding ten opzichte van het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik.

*Lid 9.3* Bouwen of verbouwen van ondergeschikte bouwwerken voor mantelzorg

De regel in lid 9.3, onder 1, verwijst naar het vergunningvrije bouwen. De regel in lid 9.3, onder 2, is bedoeld zo min mogelijk belemmeringen op te werpen voor het maken van een mantelzorgwoning in een bestaand of nieuw bijgebouw.

De regel 'voor zover de vergroting voor het doel noodzakelijk is' is bedoeld om een onnodig gebruik van deze afwijkingsmogelijkheid tegen te gaan. Zo is deze afwijkingsmogelijkheid, uitzonderingen daargelaten, niet bedoeld in situaties waarbij de mantelzorg ook met een vergunningvrije aanpassing geregeld kan worden of voor een grotere omvang dan redelijkerwijs nodig is voor de mantelzorgwoning. Onder 'aantasting van het woon- en leefklimaat' wordt bijvoorbeeld verstaan extra schaduw op het buurperceel of vermindering van privacy. Of die aantasting onevenredig is, moet per geval bezien worden. Van burens mag in dit geval enige tolerantie verwacht worden.

Een vergunning geldt voor de tijd dat de bewoner mantelzorg verleent. Daarna gelden de gewone regels weer. Dat betekent dat het deel dat te groot, waar de vergunning voor verleend was, weer moet worden afgebroken. Ook moeten voorzieningen die van de aanbouw of het bijgebouw een woning maakten weer weggehaald worden.

*Lid 9.4* Bouwen op locaties waar het bouwen in verband met de functie verboden is

Bouwen op locaties die beschermd worden in de regels - meestal zit er iets bijzonders in de bodem - is doorgaans niet toegestaan. De vergunning die hier gevraagd wordt, zorgt ervoor dat onderzocht wordt wat de gevolgen van het bouwen zijn voor de beschermde functies en of het bouwen gezien die gevolgen mogelijk is. Het zal duidelijk zijn dat het bouwen op een gasleiding vrijwel nooit vergund kan worden, terwijl een klein gebouwtje op een waterkering bespreekbaar kan zijn.

Op locaties met een beschermde functie geldt vaak ook nog een andere functie. Een bouwwerk zal ook aan de eisen van die functie moeten voldoen. Dat blijkt uit de regel onder 1. De regel onder 2 ziet op de noodzakelijke bescherming van de beschermde functie. "Bij wet" betekent: dat in de wet (tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet: de Wet milieubeheer) of op grond van de wet is bepaald wat een kwetsbaar object is. De regel onder 2 volgt uit artikel 14 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen en na inwerkingtreding van de Omgevingswet uit een vergelijkbaar artikel 5.18 en 5.19 (nummering van de versie Staatsblad 2018, nr. 292) van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Als voor het bouwen ook de bodem verstoord wordt of kan worden, is ook een vergunning op grond van artikel 16 nodig. Lid 9.4 sluit bij dat artikel aan, maar is nog wat strenger, omdat een bouwwerk blijft en ook na het bouwen geen gevaar mag opleveren.

## **2.4 Gebouwen en locaties gebruiken (hoofdstuk 4 van de regels)**

### **2.4.1 Inleiding**

In de Wet ruimtelijke ordening staat dat de gemeente waar nodig regels moet stellen over "het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken". Daarmee bedoelt de wetgever dat de gemeente duidelijk moet maken wat je op een plek mag doen of bouwen en als er iets gebouwd is, waarvoor je het gebouw mag gebruiken. De Omgevingswet heeft de term 'gebruik' vervangen door 'activiteit'. Dit bestemmingsplan gebruikt de nieuwe term. Het bouwen is al in hoofdstuk 3 van de regels geregeld. Andere activiteiten staan in de hoofdstukken 4 en 5. De regels in hoofdstuk 5 gaan alleen over het gebruiken van de bodem en de ondergrond. De andere regels over activiteiten staan in dit hoofdstuk.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Een dergelijk gebruiksverbod hoeft daarom niet meer in de regels te worden opgenomen.

### **2.4.2 Activiteiten die niet zijn toegestaan (artikel 10)**

Artikel 10 verbiedt een aantal activiteiten.

*Lid 10.1* Een activiteit moet passen bij het doel van functies

In paragraaf 2.2.1 is uitgelegd hoe het bestemmingsplan duidelijk maakt welke activiteiten passen bij de functie. In dit lid staat dat activiteiten die niet passen bij een functie die is toegewezen aan een locatie niet zijn toegestaan op die locatie. Als er op één locatie twee of meer functies gelden, dan moet een activiteit bij al die functies passen. Op een locatie met de functie Groen en de functie Leiding - Gas, mag géén eik geplant worden. Die activiteit past prima bij de functie Groen, maar levert gevaar op voor de gasleiding en is dus verboden.

### Lid 10.2 Activiteiten die in het algemeen niet mogen

In bestemmingsplannen zijn altijd regels opgenomen, meestal onder het kopje "strijdig gebruik", die voor alle functies (bestemmingen) gelden. Deze regels maken duidelijk welke activiteiten in ieder geval niet mogen, ook al lijkt de activiteit binnen het doel van een functie te passen. De activiteiten die lid 10.2 noemt, zijn niet toegestaan, behalve als een regel uit hoofdstuk 2 expliciet aangeeft dat dat gebruik wel mag.

Spullen opslaan in de voortuin leidt bijvoorbeeld tot een rommelig straatbeeld. Daarom is dat onwenselijk en verboden. En seksinrichtingen mogen bijvoorbeeld alleen gevestigd worden met een vergunning op basis van de APV in een gebouw dat de functie (bestemming) 'seksinrichting' heeft. Utrecht heeft geen algeheel verbod op prostitutie of seksinrichtingen. De gemeenteraad heeft prostitutiebeleid vastgesteld waarin aan het aantal seksinrichtingen een maximum is gesteld. Dat maximum aantal prostitutiebedrijven is opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening. Het Utrechtse prostitutiebeleid voorziet niet in uitbreiding van de mogelijkheden voor prostitutie. Raamprostitutie wordt geconcentreerd op de daarvoor aangewezen locatie aan het Zandpad. Gezien het in Utrecht gehanteerde maximumstelsel en het beleid om prostitutie zoveel mogelijk te concentreren op één plek, zijn nieuwe seksinrichtingen niet toegestaan. Gelet op het binnen de gemeente gehanteerde maximumstelsel betekent de regeling in dit bestemmingsplan geen algemeen verbod, maar wel een verbod op nieuwe vestigingen van seksinrichtingen. Prostitutie is ook niet toegestaan als bedrijf-aan-huis.

Bij toepassing van de regel onder j staat de activiteit 'opslaan' centraal. Een auto die bij een garagebedrijf staat geparkeerd om te worden gerepareerd valt niet onder deze regel, omdat er geen sprake is van opslag.

De regel onder k maakt een uitzondering voor het gewone tuinafval. Met 'tijdelijk' wordt de periode bedoeld die een bewoner redelijkerwijs nodig heeft om het tuinafval af te voeren of op te laten halen.

## 2.4.3 Algemene regels over de activiteiten in de woning, nieuwe woonruimtes (artikel 11)

### 2.4.3.1 Inleiding

De functie (bestemming) wonen komt in veel bestemmingsplannen voor. Wonen kan het hoofddoel zijn, zoals bij de functie Wonen, maar ook een doel dat onder een bredere functie valt, bijvoorbeeld onder Gemengd of Woongebied. De regels in de verschillende bestemmingsplannen over de functie komen vaak op hetzelfde neer, maar er zijn ook verschillen, bijvoorbeeld in de definitie van wonen. Dat is beleidsmatig niet handig en voor de handhaving lastig uitvoerbaar. De algemene regels van dit bestemmingsplan zorgen voor één uniforme regeling voor het wonen die, ongeacht de regeling in een bestemmingsplan, op eenzelfde wijze het gemeentelijke woonbeleid uitvoert.

De Omgevingswet maakt onderscheid tussen functies en activiteiten. Het omgevingsplan, dat straks in de plaats komt van dit bestemmingsplan, moet functies toewijzen aan locaties. De functie geeft het doel van een locatie aan. Het omgevingsplan regelt vervolgens welke activiteiten zijn toegestaan. Als hoofdregel van het omgevingsplan geldt dat een activiteit moet passen bij het doel van een functie.

Dit bestemmingsplan anticipeert op de opzet en werking van het omgevingsplan. Dat blijkt uit de inhoud van dit artikel dat regelt welke activiteiten in een woning zijn toegestaan, in plaats van het "gebruik" te regelen, wat tot nu toe de gewoonte was.

*Let op: de regels van artikel 11 gaan niet over het bouwen!*

Voor de duidelijkheid: de regels in dit artikel gaan niet over het *bouwen of verbouwen* van woningen. In oudere bestemmingsplannen staan de meeste bouwregels in hoofdstuk 2 van de regels van het bestemmingsplan, onder de diverse functies (bestemmingen). Daarnaast gelden de algemene bouwregels. In nieuwe bestemmingsplannen die een aanduiding "overige zone - bouwen" hebben, staan de bouwregels zoveel mogelijk in hoofdstuk 3 van de regels en alleen in bijzondere gevallen deels in hoofdstuk 2.

### 2.4.3.2 Relatie met de huisvestingsverordening

In artikel 11 wordt onderscheid gemaakt tussen twee manieren van wonen: het wonen in een woning en het wonen in een woonruimte die niet alle voorzieningen van een woning heeft, zoals een toilet, een doucheruimte of een keuken. De voorzieningen worden in het laatste geval gedeeld met andere bewoners. Deze woonvorm wordt in dit bestemmingsplan 'het bewonen van onzelfstandige woonruimte' genoemd. Daarmee sluit het bestemmingsplan aan op de termen van het woonbeleid.

De reden om onderscheid te maken tussen de twee manieren van wonen is dat woningen een ander effect op de leefomgeving hebben dan onzelfstandige woonruimtes. In de Beleidsnotitie en beleidsregels woningsplitsen en omzetten, een onderdeel van de omgevingsvisie, wordt dit nader uitgelegd. De regels in dit artikel zijn gebaseerd op die beleidsnotitie.

Vooralsnog bieden twee wetten bescherming tegen ongewenste effecten van woningsplitsing en van het omzetten van woningen: de Wet ruimtelijke ordening die opgaat in de Omgevingswet en de Huisvestingswet. De Wet ruimtelijke ordening en de Omgevingswet zien vooral op de leefbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving, terwijl de Huisvestingswet een goede woningvoorraad voorop stelt. Vanuit deze verschillende gezichtspunten heeft de gemeente regels gesteld in zowel de huisvestingsverordening als het bestemmingsplan. Helaas leidt dat in een aantal gevallen tot een dubbele vergunningplicht.

De gemeente onderzoekt of het mogelijk is om de dubbele vergunning te schrappen. Daarvoor is een aanpassing van de huisvestingsverordening nodig. In de loop van 2019 zal duidelijk worden of de gemeenteraad een dergelijke aanpassing wenselijk vindt.

De minister heeft aangekondigd om de werking van de Huisvestingswet zo te willen verruimen dat gemeenten woningonttrekking in de vorm van bed-and-breakfast of vakantieverhuur (zoals via Airbnb) kunnen reguleren in de gemeentelijke huisvestingsverordening.

De regeling in dit bestemmingsplan sluit aan bij de standaardregeling in andere bestemmingsplannen (bed-and-breakfast, bedrijf-aan-huis) en bij de regeling in het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik (woningvorming en omzetting). De eventuele aanpassing van de huisvestingsverordening en de Huisvestingswet zijn dus nog niet doorgevoerd.

#### 2.4.3.3 Uniformering van de regels over het wonen

De gemeente bereidt een uitbreiding van het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik voor. Lid 11.1 wordt daarin opgenomen en zorgt voor de uniformering van regels van de alle bestemmingsplannen die nu in de gemeente gelden. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens de nieuwste standaard. De regel in lid 11.1 verandert daarom niets aan de interpretatie van de regels van dit bestemmingsplan. De regel is hier opgenomen om te zorgen dat de algemene regels van dit bestemmingsplan gelijklopend zijn met de regeling die in voorbereiding is.

##### Lid 11.1 Uniforme toepassing van regels over wonen

Op grond van artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, heeft de gemeente Utrecht juridisch gezien één bestemmingsplan (zie: paragraaf 1.4.1.2). Dat bestemmingsplan bestaat, net zoals straks het eerste, "tijdelijke", omgevingsplan, uit alle bestemmingsplannen die de gemeenteraad heeft vastgesteld. Die bestemmingsplannen zijn opgesteld op basis van standaardregels. Toch zitten er verschillen tussen bestemmingsplannen, bijvoorbeeld omdat de standaard regelmatig verbeterd is en omdat het doel van het plan soms om een speciale benadering vroeg. In sommige bestemmingsplannen is uit de bestemmingsomschrijving niet eenduidig op te maken of het doel wonen alleen woningen toestaat of ook onzelfstandige woonruimte of bijzondere woonvormen. Daardoor kan de indruk ontstaan dat de functie (bestemming) ook onzelfstandige woonruimte toelaat of zelfs een omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. De regels van lid 11.1 zorgen voor een uniforme uitvoering van de bestemmingsplannen, zodra dit artikel is opgenomen in het bestemmingsplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik.

De regel onder 1 komt hierop neer: hoe een bestemmingsplan de functie (bestemming) wonen ook omschrijft, het doel van de woonfunctie is het bouwen, in stand laten of gebruiken van een woning. Dat blijkt uit de regel die alleen de activiteit "wonen in een woning" toestaat. De regel onder 1 vervangt dus als het ware de doeleindenomschrijving of bestemmingsomschrijving van het bestemmingsplan. De zinsnede "op grond van de toegewezen functie" is toegevoegd om te voorkomen dat ook vergunningen die de activiteit wonen toestaan onder deze regel vallen. De zinsnede "voor zover het die activiteit [namelijk het wonen] betreft" is nodig voor gemengde bestemmingen. Als een bestemming wonen en maatschappelijk toestaat, dan zou zonder die zinsnede de maatschappelijke functie onbedoeld weggepoetst worden.

Een doeleindenbeschrijving of bestemmingsomschrijving die de functie wonen aan een locatie toekent, kan daarbij nuanceren aanbrengen. Uit de beschrijving kan bijvoorbeeld blijken dat een functie (bestemming) bedoeld is voor het bouwen van zorgwoningen. Een strikte toepassing van de regel in lid 11.1, onder 1, zou een dergelijke nuancering ongedaan maken en dat is natuurlijk niet de bedoeling. De regel onder 2 maakt daarom een uitzondering op de regel onder 1 voor gevallen waarin de bestemming expliciet verwijst naar een bijzondere vorm van wonen of, anders gezegd, naar de aard van een woning, zoals studentenwoning. Daarbij maakt die regel onder 2 onderscheid tussen a. de situatie dat de functie (bestemming) uitsluitend die bijzondere vorm van wonen wil toestaan en b. de situatie dat de functie (bestemming) wonen toestaat en daarnaast ook nog de bijzondere vorm.

Het doel van de functie (bestemming) kan ook informatie over het type of over het aantal woningen bevatten, zoals het doel: "wonen, 48 gestapelde woningen". De regel onder 3 regelt daarom dat de regels over het type (gestapeld, vrijstaand, eengezinswoning) en de aantallen blijven gelden, ongeacht de uitkomst van de toepassing van regel 1.

### *Voorbeeld om bovenstaande te verduidelijken*

In het bestemmingsplan Kruisvaartkwartier staan in artikel 7 Wonen onder meer de volgende doeleinden genoemd:

- "a. wonen, eventueel met een aan-huis-verbonden bedrijf of een bed & breakfast, waarbij het aantal zelfstandige woningen ten hoogste 431 bedraagt;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1', 'specifieke vorm van wonen - 2', en 'specifieke vorm van wonen - 3', zijn de volgende functies uitsluitend toegestaan met een omgevingsvergunning [etc.]"

Op grond van de regel van lid 11.1, onder 1, moet de regel die hierboven onder a staat gelezen worden als: "[wonen in] woningen". De doeleinden onder b vallen onder onderdeel 2, onder b, van lid 11.1. Die regel bepaalt dat de bijzondere vormen ook zijn toegestaan als de functie die bijzondere vorm toestaat. Dat is hier het geval.

Op grond van lid 11.1, onder 3, blijft de regel van bestemmingsplan Kruisvaartkwartier dat er maximaal 431 zelfstandige woningen mogen worden gebouwd ook van kracht. In feite wordt het hierboven genoemde doel onder a dus als volgt "vertaald" door lid 11.1: a. maximaal 431 woningen. En de doeleneinden onder b blijven ongewijzigd gelden.

De vertaalde regel komt in de plaats van de oorspronkelijke regel.

De algemene regels van dit bestemmingsplan staan bed-and-breakfast en bedrijf-aan-huis toe in alle woningen: zie hieronder in de paragrafen 2.4.3.6 en 2.4.3.7.

#### **2.4.3.4 Algemene regels over wonen**

De kern van artikel 11 staat in lid 11.2. De regel is een logisch vervolg op de regel onder 11.1: als wonen in de functie (bestemming) past, bedoelen we dat er een woning mag zijn. Onder een woning verstaan complex van ruimte voor het wonen en wel door één huishouden per woning (lid 11.2). Die regel volgt ook uit de definitie van een woning (zie bijlage 1).

Een woning heeft woonruimtes en ook voorzieningen, zoals een keuken, toilet en een doucheruimte, die een normaal huishouden nodig heeft. De voorzieningen zijn alleen voor het huishouden van de woning bedoeld en dus niet voor andere huishoudens. Als de voorzieningen worden gedeeld, zoals in een studentencomplex, dan heet dat in dit bestemmingsplan 'wonen in onzelfstandige woonruimte'. Als iemand op zolder een keuken en een toilet bouwt, is er al gauw sprake van woningsplitsing. De zolder is dan door het toevoegen van de noodzakelijke voorzieningen een zelfstandige woning geworden.

Woningsplitsing is niet altijd mogelijk en alleen toegestaan, als de eigenaar van de te splitsen woning een vergunning heeft gekregen om te mogen splitsen (zie "woningvorming" in lid 11.3 van de regels en de toelichting daarop hieronder in paragraaf 2.4.3.5).

De regel van lid 11.2, onder 3, verruimt het normale begrip huishouden met twee bijzondere situaties die voor de toepassing van de regels als één huishouden worden gezien. De eerste is de situatie dat de hoofdbewoner twee kamers aan studenten verhuurt, de zogenoemde 'hospitaregeling'. Zonder de regel onder 3 zou in die situatie op grond van lid 11.3 een vergunning nodig zijn voor het bewonen van onzelfstandige woonruimtes (de studentenkamers). Met de regel onder 2 worden de studentenkamers aangemerkt als een deel van het huishouden en daarmee blijft lid 11.3 buiten toepassing. Ook mantelzorg valt onder deze regeling, waardoor het maken van een mantelzorgwoning in een bijgebouw niet als het maken van een extra woning wordt gezien.

#### *Hospitaregeling nader toegelicht*

De regel in lid 11.2, onder 3a, volgt uit de Beleidsnotitie en beleidsregels woningsplitsen en omzetten. Daarin wordt de regel als volgt toegelicht: "Van de hospitaregeling zoals die voorheen gold, wordt vaak misbruik gemaakt. Dit kan niet veranderd worden door het intensiveren van toezicht en handhaving. Ook heeft de regeling een aantal ongewenste neveneffecten. Zo kunnen met de regeling gemakkelijk arbeidsmigranten en prostituees in de anonimiteit worden gehuisvest. De regeling is daarom aangescherpt, zodat alleen nog de echte (ouderwetse) hospitasituatie uitgezonderd wordt van de vergunningplicht. De nieuwe regeling houdt in dat de eigenaar in de woning woont en kamers verhuurt aan maximaal 2 personen. In zo'n situatie is er strikt genomen geen sprake van omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. Er is eerder sprake van inwoning: huurders bewonen woonruimte die door de eigenaar van de woning in gebruik is voor zijn of haar huishouden. Er bestaan één of meerdere huurcontracten van de eigenaar met de huurders. Daardoor is het niet langer mogelijk dat er huurcontracten tussen een hoofdhuurder en onderhuurders gelden. De eigenaar-bewoner moet voor minimaal 10% eigenaar van de woning zijn." Met de vergunningplicht wordt de omzettingsvergunning van de huisvestingsverordening bedoeld. Iemand die kamers verhuurt op een manier die in strijd is met de regel onder 3a en die daarvoor geen vergunning heeft, kan handhaving verwachten op grond van die verordening, maar ook op grond van dit bestemmingsplan.

#### *De activiteit wonen*

De regels in lid 11.2, onder 1 en 4, maken, wellicht ten overvloede, duidelijk dat de *activiteit* wonen alleen toegestaan is op locaties waaraan de *functie* wonen of de functie bedrijfswoning (zie de volgende alinea) is toegekend.

### *Bedrijfswoningen*

De regels van artikel 11 zijn alleen van toepassing op bedrijfswoningen, waar dat expliciet is aangegeven. In de bedrijfswoning mag één huishouden wonen en mogen ook de activiteiten bedrijf-aan-huis en bed- and-breakfast plaatsvinden, maar de andere activiteiten die in dit artikel worden geregeld zijn niet toegestaan in bedrijfswoningen. Dus: geen splitsing en geen onzelfstandige bewoning.

### *Wonen in bestaande onzelfstandige woonruimtes*

Uit de regels in lid 11.1 en in lid 11.2, onder 2 en 3, volgt dat wonen in onzelfstandige woonruimtes niet is toegestaan op locaties met de functie wonen. Dat is niet terecht in de gevallen waarin die onzelfstandige woonruimtes legaal bewoond worden. Lid 11.2 regelt daarom onder 5 dat die gevallen toegestaan zijn.

De regel onder 5b laat open hoe de gemeente toestemming heeft verleend. Het kan een vergunning op grond van de huisvestingsverordening zijn, een vergunning op grond van een wet die inmiddels is ingetrokken of een omgevingsvergunning. Het gaat erom dat uit de vergunning blijkt dat de gemeente in de onzelfstandige bewoning toegestemd heeft. Een brief van de belastingdienst is bijvoorbeeld niet toereikend, ook niet als de eigenaar daarin wordt opgeroepen zijn huurinkomsten aan te geven. Uit zo'n brief blijkt immers niet dat de gemeente akkoord is met de onzelfstandige woonruimte op dat adres, nog afgezien van het feit dat de belastingdienst niet bevoegd is daar een besluit over te nemen.

De regel onder 5c ligt in het verlengde van de regel onder 1. In de jaren '90 van de vorige eeuw hebben burgemeester en wethouders gedoogverklaringen afgegeven. Die zijn, als de onzelfstandige bewoning sindsdien onafgebroken heeft plaatsgevonden, nog geldig. Dat geldt natuurlijk niet voor een gedoogverklaring waarin een einddatum is opgenomen.

Omdat omzetting woningen aan de markt onttrekt heeft de minister al op 1 mei 1975 een aanwijzing gegeven op grond van het toen geldende artikel 56 van de Woningwet. Gevolg van die aanwijzing was dat er een vergunning nodig was voor de omzetting. Dat artikel 56 was overigens in de Woningwet opgenomen om splitsingen door speculanten tegen te gaan. Voor 1 mei 1975 was het omzetten van woningen nog niet verboden. De regel onder 5d erkent dat een omzetting van voor die tijd legaal is, ook zonder vergunning, tenzij de woonruimten tussentijds weer als woning gebruikt zijn.

De regels onder 5c en 5d gelden alleen als voldaan wordt aan de voorwaarde dat de omvang van het gebruik van de woning voor onzelfstandige woonruimte niet is vergroot.

### **2.4.3.5 Woningvorming (splitsing) en omzetting**

#### *Lid 11.3 Woningvorming en omzetting*

Dit lid gaat over het realiseren van een nieuwe woning in een bestaande woning (woningvorming, splitsing) en over het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. Het gaat dus niet over het bouwen van een woning of van onzelfstandige woonruimte.

De regels in lid 11.3 zijn een ongewijzigde voortzetting van de geldende regeling in het Chw bestemmingsplan Algemene regels voor bouwen en gebruik. Die regeling volgt uit de Beleidsnotitie en beleidsregels woningsplitsen en omzetten. Voor een inhoudelijke toelichting: zie de omgevingsvisie van Utrecht.

Het voorbeeld in paragraaf 2.4.3.4 laat zien dat ook lichte veranderingen van een woning, bijvoorbeeld het plaatsen van een keuken of een extra toilet, gezien moeten worden als het splitsen van een woning. Dat is het geval als die verandering de zelfstandige bewoning deel van een huis mogelijk maakt, terwijl het andere deel nog steeds zelfstandig bewoond kan worden. Of het nieuwe deel ook daadwerkelijk als zelfstandige woning functioneert is niet van belang bij de beoordeling of er sprake is van het splitsen van de woning.

Voor het splitsen van een woning is een vergunning nodig, zodat de gemeente kan toetsen of de leefkwaliteit gewaarborgd blijft. Een extra woning kan namelijk effect hebben op bijvoorbeeld het aantal verkeersbewegingen of het gebruik van parkeerplaatsen.

In onderdeel 2 staat een verbod op het creëren of in stand houden van een woning in een aan-, uit of bijgebouw. Uit de regels over het wonen kan afgeleid worden dat dat niet mag. Met deze regel kan daar geen twijfel meer over bestaan. Dat vergroot de kans op de succesvolle handhaving. De regel houdt uiteraard geen verbod in om een uitbouw te gebruiken als woonruimte van een woning.

In een studentenstad als Utrecht is er een grote behoefte aan onzelfstandige woonruimte. De gemeente spant zich in om daarin te voorzien, maar wel voor zover de leefbaarheid niet teveel in het gedrang komt. Een woning die omgezet wordt naar een gebouw met onzelfstandige woonruimtes verandert de leefomgeving, omdat er meer volwassen bewoners komen die daar doorgaans voor hooguit enkele jaren blijven wonen. Tijdelijke bewoners leveren een andere bijdrage aan de sociale cohesie van een buurt dan een huishouden dat langdurig in een woning woont. Om te kunnen toetsen of leefbaarheid van een straat of buurt niet teveel wordt aangetast mag het omzetten alleen met een omgevingsvergunning, waarbij de beleidsregels van de Beleidsnotitie en beleidsregels woningsplitsen en omzetten worden toegepast (zie hierboven).

#### 2.4.3.6 Bedrijf-aan-huis

##### Lid 11.4 Bedrijf-aan-huis

Een belangrijk onderdeel van de functie (bestemming) Wonen is de regeling van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, in dit bestemmingsplan bedrijf-aan-huis genoemd, als ondergeschikte activiteit bij het wonen.

In een woonomgeving staat het wonen voorop en moet het bedrijf-aan-huis qua hinder daarbij passen. Daarom zijn in lid 11.4, onder 1, acht voorwaarden opgenomen. Een bedrijf-aan-huis is een bedrijf dat als onderneming is ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel. Bij een bedrijf-aan-huis moet in eerste instantie gedacht worden aan de zogenoemde vrije beroepen, zoals advocaat, belastingconsulent, bouwkundig architect, tolk-vertaler of een beroep in de geneeskunde, verzorging of gezondheid. Maar ook een beroep of bedrijf dat bedrijfsmatig diensten verleent of ambachtelijke bedrijvigheid verricht waarbij de werkzaamheden uit handwerk bestaan, zoals bloemschikken, decorateur, fietsenreparateur, fotograaf, glazenwasser, hoedenmaker, hondentrimmer, instrumentenmaker, kaarsenmaker, kapper of schoonheidsspecialist is mogelijk. En daarnaast zijn lichte bedrijven in categorie A of B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving toegestaan. Het voorgaande is in de regels beschreven onder 1, onderdeel g. In alle gevallen geldt dat het bedrijf moet voldoen aan alle regels, ook die van andere wetten. Op de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving staat bijvoorbeeld een timmerfabriek van maximaal 200m<sup>2</sup>. Op grond van de regels mag zo'n fabriek maximaal 60m<sup>2</sup> groot zijn en het is maar de vraag of timmerwerk in elk huis mogelijk is gezien de kans op overlast bij de burens.

Bij de beoordeling of een bedrijf-aan-huis past in de woonomgeving, de voorwaarde die onder 1a genoemd wordt, de gemeente in ieder geval kijken of het bedrijf niet meer verkeer of parkeerdruk veroorzaakt dan een woning. Daarnaast zal de gemeente het beleid over de leefomgeving dat in de omgevingsvisie staat toepassen, zoals het geluidsbeleid.

De andere voorwaarden voor een bedrijf-aan-huis zijn:

- in het bedrijf aan huis gebruikt in totaal maximaal 60 m<sup>2</sup>, wat helemaal in de woning mag, zolang er niet meer dan een derde van de woning voor het bedrijf-aan-huis gebruikt wordt of, als een bijbehorend bouwwerk groter is dan 100m<sup>2</sup>, helemaal in het bijbehorend bouwwerk (voorwaarden b tot en met e);
- een bedrijf waarvoor een milieuvergunning nodig is, is niet toegestaan (voorwaarde h), omdat dergelijke bedrijven niet in de woonomgeving passen;
- een horecagelegenheid, met inbegrip van een hotel, of een seksinrichting zijn in ieder geval niet als bedrijf-aan-huis toegestaan.

Zoals de naam al aangeeft, gaat het bij een bedrijf-aan-huis om een beroeps- of bedrijfsuitoefening in combinatie met het wonen en dus door één van de bewoners van de woning. Afgezien van die voorwaarden moet degene die een bedrijf-aan-huis heeft zich als een goede buur gedragen. De regels daarvoor staan in artikel 37 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek: De eigenaar van een erf mag niet [...] onrechtmatig [...] aan eigenaars van andere erven hinder toebrengen zoals door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen, door het onthouden van licht of lucht of door het ontnemen van steun." En ook regels van het Bouwbesluit, bijvoorbeeld over opslag van gevaarlijke stoffen, moeten nageleefd worden.

Op grond van de regel in lid 11.4, onder 2, kunnen burgemeester en wethouders met een vergunning ook een bedrijf-aan-huis toegestaan dat qua hinder vergelijkbaar is met een bedrijf dat voldoet aan de regel onder 1g.

Parkeren bij een woning met een bedrijf-aan-huis is verwerkt in de parkeernorm voor woningen die is opgenomen in de Bijlage parkeernormering bij de Nota stallen parkeren. Dit parkeren valt onder bezoekersparkeren.

#### 2.4.3.7 Logies, bed-and-breakfast, vakantieverhuur

##### Lid 11.5 Logies: bed-and-breakfast en particuliere vakantieverhuur

De regeling voor bed-and-breakfast die in Utrecht wordt gehanteerd, staat een bed-and-breakfast toe in woningen als deze wordt gedreven door de hoofdbewoner of een volwassene uit het huishouden van de hoofdbewoner, en de woning voor minimaal 50% in gebruik blijft als woning.

Parkeren bij een woning met een bed-and-breakfast is verwerkt in de parkeernorm voor woningen die is opgenomen in de Bijlage parkeernormering bij de Nota stallen parkeren. Dit parkeren valt onder bezoekersparkeren.

De gemeente heeft in het verleden toegestaan dat een bed-and-breakfast in een bijgebouw werd aangeboden. In de praktijk blijkt dat de regeling lastig handhaafbaar is. Een belangrijk kenmerk van een bed-and-breakfast is dat de bewoner gastheer of gastvrouw is. Dat kenmerk komt niet tot zijn recht als de bed-and-breakfast in een bijgebouw is ondergebracht. Daarnaast kan de mogelijkheid van een bed-and-breakfast leiden tot de onbedoelde mogelijkheid om twee bed-and-breakfasts te exploiteren: een in en een buiten de woning. De mogelijkheid is daarom geschrapt. Een bestaande, legale bed-and-breakfast in een bijgebouw valt daarmee onder het algemene overgangsrecht. Een bewoner die toch een bed-and-breakfast in een bijgebouw wil kan een vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan aanvragen ten behoeve van een bed-and-breakfast in een bijgebouw (zie voor het afwijken: paragraaf 1.4.4).

Particuliere vakantieverhuur, bijvoorbeeld via Airbnb, is toegestaan zolang de woonfunctie in hoofdzaak behouden blijft. Om daarop toe te zien hebben burgemeester en wethouders beleidsregels vastgesteld. Een verhuurder die zich niet houdt aan de beleidsregels, verricht een activiteit die in strijd is met toegewezen functie (bestemming) en loopt het risico op handhaving door de gemeente.

Andere vormen van logies zijn in de woning niet toegestaan.

De minister overweegt om de onderwerpen van dit lid in 2019 in de Huisvestingswet onder te brengen. Als dat gebeurt, zullen de regels van dit lid wellicht worden overgeheveld naar de huisvestingsverordening.

#### 2.4.4 Horeca als onderdeel van een andere activiteit (artikel 12 en 13)

In artikel 12 en 13 is het gemeentelijke horecabeleid uit de nota Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 (5Mb) verwoord dat gaat over ondergeschikte horeca-activiteiten. Dat zijn horeca-activiteiten die passen bij een functie die in de eerste plaats voor een andere activiteit bedoeld is. Er is dus geen zelfstandige horeca-vestiging. Additionele horeca is een logisch onderdeel van de belangrijkste activiteit van een functie, zoals een bedrijfskantine in een kantoor of koffiecorner in een museum. Ondersteunende horeca in een winkel is een activiteit die plaatsvindt om de hoofdactiviteit, verkoop, te versterken.

##### Artikel 12 Additionele horeca

Additionele horeca is alleen toegestaan, als het voldoet aan een aantal voorwaarden. De eerste voorwaarde in artikel 12 bevat een limitatieve lijst van activiteiten die zich bij uitstek lenen voor de additionele horeca-activiteit. Daarmee wordt de regeling duidelijker en beter toepasbaar. Voor additionele horeca bij de genoemde activiteiten is geen vergunning nodig, omdat additionele horeca wordt gezien als een ondergeschikt onderdeel van die activiteit. Ondergeschikt betekent dat de horeca-activiteit ook in zijn uitstraling een deel is van de hoofdactiviteit, wat bijvoorbeeld blijkt uit de ruimte die ervoor beschikbaar is. Een percentage van 30% van de bebouwde vloeroppervlakte moet gezien worden als maximum.

Het Ontwikkelingskader laat de mogelijkheid open dat er andere dan de in de regels genoemde activiteiten zijn die gecombineerd mogen worden met additionele horeca. Zo'n andere activiteit zal als gevolg van deze regeling een vergunning moeten aanvragen voor additionele horeca, zodat de gemeente kan toetsen of de andere activiteit zich leent voor additionele horeca en belanghebbenden de gelegenheid krijgen om bezwaar te maken.

Onder de hoofdactiviteit "bedrijfsactiviteiten in bedrijven", genoemd onder 1, vallen alle bedrijfsmatig verrichte activiteiten, dus ook het werk van een verkoper in een warenhuis. In een warenhuis is additionele horeca dus toegestaan, als het een kantine voor het personeel is. Als de kantine ook het winkellende publiek bedient, dan gelden de regels voor ondersteunende horeca.

Het percentage van 30% dat onder 2 genoemd wordt is overgenomen uit het Ontwikkelingskader. De regel is volgens het Ontwikkelingskader alleen van toepassing op 'kleinschalige' functies. In de regel onder 2 is 'kleinschalig' vertaald in maximaal 1200m<sup>2</sup>. Boven de grens van 1200m<sup>2</sup> geldt een percentage van 25%, zonder maximum oppervlak. De jarenlange praktijk heeft uitgewezen dat zich geen problemen voordoen bij functies die niet kleinschalig zijn. De algemene regel dat additionele horeca ondergeschikt moet zijn aan de hoofdfunctie geeft voor functies met een grotere omvang voldoende sturing.

Uit de regels volgt dat de ruimte voor de horeca-activiteit niet los van de hoofdfunctie gebruikt kan worden. De ruimte waar de horeca-activiteit plaats vindt, mag dus niet verhuurd worden of anderszins in gebruik worden gegeven aan derden, bijvoorbeeld ten behoeve van feesten en partijen.

### Artikel 13 Ondersteunende horeca in een winkel of verkoop in horeca

In dit artikel zijn regels opgenomen voor de mengvormen 'winkel met ondergeschikte horeca' en 'horeca met ondergeschikte verkoop' en ook voor de gevelbankjes die bij een onderneming met zo'n mengvorm geplaatst mogen worden. De Drank- en horecawet is uiteraard ook van toepassing op zo'n mengvorm. Een horecagelegenheid met een verkoopruimte of een winkel met een horecadeel mag op grond van die wet geen alcohol schenken.

Ondersteunende horeca is horeca die hoort bij de functie van een gebouw en ondergeschikt is aan die functie. Dat moet blijken uit de aard van de functie en uit de omvang van de ondersteunende horeca. In de winkelbranche is een groeiende behoefte aan ondersteunende horeca.

De regeling in lid 13.1 van dit artikel volgt het horecabeleid (zie de inleiding van deze paragraaf). Anders dan bij de regels over additionele horeca is hier het kader uit het horecabeleid vrijwel ongewijzigd overgenomen. Alleen de omvang van het horecadeel, beschreven onder 4, 5 en 6, is zo genoteerd dat de maximaal toegestane omvang van het horecadeel niet verspringt, als het percentage waarmee gerekend moet worden verandert.

De regel over de zichtbaarheid van het horecadeel combineert twee elementen uit het horecabeleid: het horecadeel van de winkel zelf is niet zichtbaar, maar er is ook geen bord op de gevel, waaruit blijkt dat er een horecadeel is. Uit de regel dat de ondersteunende horeca alleen via de ingang van de winkel bereikbaar is volgt dat ook het horecagedeelte van de winkel zich moet houden aan de algemeen gehanteerde winkeltijden.

Ondersteunende verkoop is verkoop in een deel van een horecagelegenheid. De regels hiervoor zijn opgenomen in lid 13.2. De regels zijn vergelijkbaar met de regels voor ondersteunende horeca. Ze volgen ook uit het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018. Het horeca wil beide mengvormen van horeca en winkel een gelijk speelveld geven. Wat ook blijkt uit de regeling voor gevelbankjes.

#### *Gevelbankjes*

Het Ontwikkelingskader geeft ook aan onder welke voorwaarden gevelbankjes zijn toegestaan. Een van die voorwaarden is dat het gaat om mengvormen die hiervoor zijn besproken, dus een winkel met ondergeschikte horeca of andersom. Gevelbankjes zijn bedoeld voor klanten die het drankje of hapje dat ze binnen gekocht hebben buiten willen opeten. Uit de regel in lid 13.3 onder 2 volgt dat het niet de bedoeling is dat een gevelbankje gebruikt wordt als een terras waar bediend wordt. Dat zou, zeker bij ondersteunende horeca in de winkel, afbreuk doen aan bijvoorbeeld de regel dat het horecadeel niet zichtbaar mag zijn. Als er wel bediend wordt, valt een gevelbank onder de werking van het terrassenreglement en moet de ondernemer beschikken over een vergunning op grond van de horecaverordening.

De regel onder 4 biedt aan de ondernemer de mogelijkheid om meer dan één gevelbank te plaatsen, zo lang de totale breedte maar aan de regel voldoet.

Op grond van de horecawetgeving mag een winkel met ondersteunende horeca geen alcohol schenken. Dat geldt ook voor een horecagelegenheid met een winkeldeel.

#### 2.4.5 Met vergunning een bedrijf in een hogere categorie toestaan (artikel 14)

Deze afwijkmogelijkheid zorgt ervoor dat de Lijst van bedrijfsactiviteiten, bijlage 2 bij de regels, flexibel toegepast kan worden. Zo kunnen bedrijven die niet op de lijst staan of die in een te zware categorie staan toegestaan worden, als blijkt dat de belasting op de omgeving vergelijkbaar is met een bedrijf uit een lichtere categorie.

#### 2.4.6 Functietoedeling bij kruisende functies (artikel 15)

De regels in *artikel 15* voorkomen dat bij kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten een dubbele functie wordt aangewezen of in de regels bij de functies waarin kruisingen en dergelijke voorkomen steeds wordt vermeld dat activiteiten van een gekruiste functie op een kruising ook passend zijn. De werking van de regel spreekt voor zich: onder een spoorviaduct met de functie Verkeer – railverkeer mag je fietsen of rijden als het spoor de functie Verkeer kruist.

De regel geldt alleen bij kruisingen en alleen in gevallen dat de functie die gekruist wordt aan weerszijden van de kruising hetzelfde is.

### 2.5 Grondwerk: activiteit in de bodem (hoofdstuk 5 van de regels)

In hoofdstuk 5 worden regels gesteld aan activiteiten die de bodem en de ondergrond kunnen verstoren. Het artikel wordt in de aanloop van de Omgevingswet stap voor stap opgebouwd. De eerste stap is het onderbrengen van de bescherming voor leidingen en voor archeologische resten in het bestemmingsplan. Later kunnen bijvoorbeeld regels worden toegevoegd die nodig zijn voor de bescherming van het grondwater of regels die nodig zijn om koude-warmteopslag in de bodem ordelijk te laten verlopen.

In de regels van het bestemmingsplan staat voor welk grondwerk een vergunning nodig is. Die vergunning werd vroeger 'aanlegvergunning' genoemd. Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan zo'n vergunning verleend worden. De wettelijke grondslag voor de vergunning is te vinden in artikel 3.3, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening.

#### Artikel 16 Vergunning in verband met de bescherming van een functie

De bescherming van leidingen en waterkeringen worden in bestemmingsplannen meestal geregeld in de zogenoemde 'dubbelbestemmingen'. In zo'n functie (bestemming) staat dan welke vergunningen nodig om te mogen graven of bouwen op de locaties waar de functie geldt.

Om het aantal regels te beperken en om te voorkomen dat voor de ene leiding andere regels gelden dan voor de andere, zijn in dit bestemmingsplan de regels die voor meer dan een functie gelden in een hoofdstuk met algemene regels opgenomen.

Burgemeester en wethouders beoordelen aan de hand van een vergunningaanvraag of de te beschermen functie schade kan oplopen en of er gevaar kan ontstaan. Voordat dat ze een besluit nemen, vragen burgemeester en wethouders advies aan de beheerder.

Het bouwen op een leiding of waterkering is alleen toegestaan, als de bouwer een vergunning op grond van het tweede lid heeft die in werking is getreden. Dit volgt uit artikel 9, lid 9.4.

#### Artikel 17 Bescherming van archeologische waarden

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet maakt de Verordening op de archeologische monumentenzorg deel uit van het tijdelijke omgevingsplan dat op grond van de wet ontstaat. Voor de zichtbaarheid van de regels over de archeologie in dat tijdelijke omgevingsplan is het beter om ze alvast in het bestemmingsplan op te nemen. De verplaatsing van de regels heeft als gevolg dat de legesverordening moet worden aangepast, om nog leges te kunnen heffen voor de archeologievergunning. De betreffende aanpassing kan pas per 1 januari 2021 gedaan worden, wat ook de datum is waarop de Omgevingswet naar verwachting in werking treedt. De regels in dit artikel treden daarom ook pas op die datum in werking.

De regels van die de archeologische resten beschermen vloeien voort uit de verplichtingen die voortvloeien uit het Verdrag van Valletta. In dat verdrag is afgesproken dat de landen die meedoen zorgen voor behoud van de archeologische waarden, het liefst door archeologische resten in de bodem te laten zitten.

De gemeente heeft ter uitvoering van het Verdrag van Valletta beleid opgesteld met een kaart waarop de kans op het vinden van archeologische resten is aangegeven. Deze archeologische waardenkaart is de basis voor de regeling in de Verordening op de archeologische monumentenzorg die op termijn door de regels van dit bestemmingsplan vervangen zal worden.

De waardenkaart en de bijbehorende verordening en toelichting staan in de omgevingsvisie, thema Erfgoed.

De afstanden en graafdiepten die op de waardenkaart zijn aangegeven zijn met behulp van onderstaande tabel verwerkt in de regels en op de verbeelding.

| verwachtingswaarde, van laag naar hoog | maximale graafdiepte | maximaal te verstoren oppervlakte |
|----------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|
| Zone - archeologie 1                   | < 50 cm              | < 1000 m <sup>2</sup>             |
| Zone - archeologie 2                   | < 30 cm              | < 1000 m <sup>2</sup>             |
| Zone - archeologie 3                   | < 50 cm              | < 100 m <sup>2</sup>              |
| Zone - archeologie 4                   | < 30 cm              | < 100 m <sup>2</sup>              |
| Zone - archeologie 5                   | < 50 cm              | < 50 m <sup>2</sup>               |
| Zone - archeologie 6                   | < 30 cm              | < 50 m <sup>2</sup>               |
| Zone - archeologie 7                   | < 30 cm              | geen                              |
| Zone - archeologie 8                   | 0                    | nvt                               |

De zones met de hogere nummers worden het zwaarst beschermd in de regels. Die zones zijn bijvoorbeeld toegekend aan het Domplein of aan locaties waar de Romeinse weg in de bodem zit. Op plekken waar geen zone is aangewezen, is voor grondwerk geen vergunning nodig ter bescherming van de archeologie.

De zones worden aangepast, als uit nader onderzoek blijkt dat er geen of juist meer archeologie op een locatie is. In het geval van belangrijke wijzigingen zal dan ook de archeologische waardenkaart worden aangepast.

In lid 17.1 staat wanneer voor grondwerk geen vergunning nodig is op grond van het bestemmingsplan.

De hierboven weergegeven tabel is verwerkt in de leden 17.2 en 17.3, waarbij aan de hand van de omvang van het grondwerk wordt bepaald of de activiteit een vergunning nodig heeft of niet.

## 2.6 Algemeen overgangsrecht (hoofdstuk 6 van de regels)

### *Artikel 18 Overgangsrecht*

In het Besluit ruimtelijke ordening zijn standaardregels opgenomen die in elk bestemmingsplan moeten worden overgenomen. De standaardregels zijn naar de geest en niet naar de letter overgenomen in dit bestemmingsplan. Volgens de standaardregels van het Besluit ruimtelijke ordening treedt het overgangsrecht in werking op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Dat is echter een onbepaald moment en bovendien kunnen er tussen het moment van de vaststelling en het moment van inwerkingtreding veranderingen optreden in het bestaande gebruik die de gemeenteraad niet heeft kunnen meewegen bij het vaststellingsbesluit. Daarom is in dit plan bepaald dat het overgangsrecht op het moment van de vaststelling in werking treedt.

Als de in het plan opgenomen regels, voor wat betreft gebruik of bebouwing, afwijken van een bestaande legale situatie, dan zijn daarop de overgangsregels van toepassing. De overgangsregel 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, als 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 gebouwd, kunnen door overgangsrecht niet gelegaliseerd worden. Bouwen zonder vergunning is immers een overtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die niet door een regeling in een bestemmingsplan ongedaan kan worden gemaakt.

Met een beroep op het overgangsrecht kan wel 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 ook worden gewijzigd, voor zover de afwijking ten opzichte van het toegestane gebruik niet vergroot wordt.

Hiervoor is al 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. Daarom is in de overgangsregeling bepaald dat het gebruik, dat al 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 natuurlijk ook afhankelijk van andere aspecten, waaronder de vraag of het strijdige gebruik al zolang plaatsvindt dat de gemeente haar rechten heeft verwerkt.

### *Artikel 19 Slotregel*

In dit artikel is de naam van het bestemmingsplan, de citeertitel, omschreven. De naam is een vereenvoudiging van de naam die in de officiële publicatie wordt gebruikt: "Chw bestemmingsplan Veldhuizen, De Meern". Die naam in de publicatie is nodig voor de website ruimtelijkeplannen.nl.

## 2.7 Bijlagen bij de regels

Lijst onder 2.7.1 komt niet voor. Lijst onder 2.7.5 ook niet.

### 2.7.1 Lijst van bedrijfsactiviteiten

De toelichting van deze lijst is in bijlage 2 bij de regels opgenomen, achter de lijst met bedrijfsactiviteiten.

### 2.7.2 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

De activiteiten van de Lijst van bedrijfsactiviteiten die in de woonomgeving passen, zijn op de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving geplaatst.

Deze lijst wordt verder toegelicht in bijlage 3 die bij de regels is opgenomen, achter de lijst met bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving.

### 2.7.3 Lijst van horeca-inrichtingen

De categorie-indeling van horeca-activiteiten is overgenomen uit de beleidsnota Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018. In die nota zijn de indeling en de achterliggende keuzes toegelicht, zie: het horecabeleid in de Omgevingsvisie.

# Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid

## 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden aspecten van de leefomgeving besproken die gaan over de uitvoerbaarheid van de regels. Als er onderzoek is gedaan, is het onderzoek zelf als bijlage bij de toelichting opgenomen en staat in de bijbehorende paragraaf welke conclusies er uit het onderzoek wordt getrokken.

## 3.2 Milieueffectrapportage

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

### 3.2.1 Kader

Het maken van een milieueffectrapport is verplicht bij de voorbereiding plannen en besluiten, die activiteiten mogelijk maken welke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

In onderdeel C van de bijlagen bij het Besluit m.e.r. wordt aangegeven welke activiteiten altijd m.e.r.-plichtig zijn. Bij de activiteiten die in lijst D van die bijlage genoemd worden moet beoordeeld worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Uit deze m.e.r.-beoordeling kan de conclusie volgen dat er een m.e.r. moet worden opgesteld.

De in dit plan opgenomen activiteit(en) staat(n) vermeld in lijst C van de bijlage Besluit m.e.r., waarvoor een MER gemaakt moet worden. Het Beurskwartier maakt onderdeel uit van het Stationsgebied, waarvoor een MER is uitgevoerd. Het programma in het Beurskwartier past binnen dit MER.

### 3.2.2 MER Stationsgebied en voorgeschiedenis

De ontwikkeling van het Beurskwartier valt binnen het totale project 'Stationsgebied Utrecht' (fase 1 en 2). Voor het totale project is in het verleden een MER is opgesteld die gedurende de ontwikkeling van het stationsgebied is aangevuld en twee keer is geactualiseerd. Voor de ontwikkeling van het stationsgebied is in 2000 een m.e.r.-beoordelingsprocedure doorlopen. Er werd geconcludeerd dat voor deze ontwikkeling een volwaardig MER moest worden opgesteld. Dit MER is in 2004 opgesteld voor de 1e fase van het stationsgebied. In 2005 is besloten om eerst voor de totale ontwikkeling van het stationsgebied (fase 1 en fase 2) het Structuurplan Stationsgebied Utrecht op te stellen. Tegelijkertijd met het opstellen van dit structuurplan is een strategische milieubeoordeling (hierna: SMB) verricht. Het structuurplan is vastgesteld op 14 december 2006. Sinds de strategische milieubeoordeling heeft er drie keer een herijking plaatsgevonden. De eerste herijking in de vorm van een nadere detaillering van de SMB (en voortzetting van het in 2004 opgestelde MER) heeft plaatsgevonden in 2007 in de vorm van het Aanvullend MER Stationsgebied. De tweede herijking heeft plaatsgevonden in 2013 in de vorm van een 1e actualisatie van het Aanvullend MER Stationsgebied.

In 2017 heeft de derde herijking geleid tot de 2e actualisatie van het Aanvullend MER Stationsgebied. In deze herijking is de actuele invulling van het Beurskwartier en Lombokplein opgenomen. Daarnaast is in deze actualisatie de milieueffectscore van het volledige MER gevalideerd en, waar nodig geactualiseerd op basis van het recente verkeersmodel VRU 3.3u en nieuw beleid voor de thema's duurzaamheid en gezondheid. Deze 2e actualisatie geeft dan ook de vigerende MER situatie van het Stationsgebied Utrecht voor beide fasen (fase 1 en fase 2) weer.

De ruimtelijke ontwikkelingen uit fase 1 van de ontwikkeling van het stationsgebied zijn nagenoeg afgerond en maken om deze reden onderdeel uit van de referentiesituatie.

Op 7 december 2017 zijn de 2e actualisatie van het Aanvullend MER voor de 2e fase van het Stationsgebied en de Omgevingsvisie Beurskwartier - Lombokplein vastgesteld door de gemeenteraad. Deze actualisatie van het Aanvullend MER is samen met de Omgevingsvisie Beurskwartier Lombokplein in de bijlagen bij deze toelichting opgenomen. **PM nog doen!**

### 3.3 Gezondheid

In het Beurskwartier is gezonde verstedelijking het uitgangspunt. Het gebied is groen, met parken, verticaal groen en daktuinen. Het gebied is autoluw, met in het gebied zelf zo min mogelijk parkeerplaatsen. In het gebied zijn gezonde voeding en drinkwater gemakkelijk beschikbaar. Er is voldoende ruimte om te sporten, te spelen en te bewegen. Hierin wordt rekening gehouden met verschillende leeftijdscategorieën. Voor de jongste kinderen is het mogelijk om dichtbij huis te spelen. Voor het spelen hanteren we minimaal de Jantje Betonnorm (3% van de openbare ruimte).

Er is ruimte om te bewegen. In het gebied heeft de voetganger voorrang. Fietzers worden gefaciliteerd met goede stallingen die gemakkelijk bereikbaar zijn. Er zijn goede langzaam verkeersverbindingen naar de Moreelsebrug, de OV-terminal, 'rondje stadseiland' en omliggende buurten. Er is in het groen ruimte om te spelen. Het park en de daktuinen worden zo gesitueerd dat er voldoende zon op schijnt. Gras en bomen zorgen voor verkoeling. Tussen de woongebouwen en openbare ruimte zijn intermediaire zones die bijdragen aan ontmoeting, privacy en eigenaarschap.

In het plangebied grenzen alle woonblokken aan één van de parkruimtes of aan de centruboulevard (die hier een groene inrichting heeft). Er zal een sterke vergroening plaats vinden. Grote bomen, daktuinen, eetbaar groen, pocket parks en verticaal groen. Dit groen dient vele doelen tegelijk: gezondheid, verkoeling, waterberging, biodiversiteit en een aantrekkelijke uitstraling. Een aanzienlijk deel van de woningen is betaalbaar.

In de eerstelijnsbebouwing langs de Van Zijstweg en de Croeselaan realiseren we geen bestemmingen waar kinderen, ouderen en mensen met een zwakke gezondheid langdurig verblijven, zoals onderwijs tot 18 jaar, kinderopvang en zorgwoningen. Hiermee beschermen we de meest kwetsbare personen tegen luchtverontreiniging aan drukke wegen (>10.000 mvt/etm). We dagen de markt uit om voor woningen langs deze wegen met (innovatieve) maatregelen te komen die de gezondheidseffecten door luchtverontreiniging en geluidbelasting minimaliseren met behoud van een goed binnenmilieu en een prettige woon- en verblijfskwaliteit.

Vanwege het grote aantal mensen dat komt wonen in Beurskwartier en de bestaande druk op maatschappelijke voorzieningen in de omgeving, worden er voorzieningen in het Beurskwartier toegevoegd. Het gaat conform de Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein om een onderwijsvoorziening voor het primair onderwijs (met de benodigde buitenruimte), een zorgvoorziening, een buurtuiskamer (deze is onderdeel van de plannen voor het Lombokplein) en locatie voor het buurtteam (als die er komt, wordt het onderdeel van het gezondheidscentrum). Afhankelijk van het percentage sociale huur en ontwikkelplannen van Jaarbeurs zijn mogelijk meer voorzieningen nodig.

Bij verdere uitwerking van de plannen voor het Beurskwartier zal de bijdrage aan gezondheid van de gebouwen en de openbare ruimte verder worden gespecificeerd.

### 3.4 Klimaat en duurzaamheid

#### 3.4.1 Kader

Uitgangspunt van de gemeente Utrecht is te streven naar duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Onder duurzame ontwikkeling wordt een ontwikkeling verstaan die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoefte te voorzien. Dit houdt in dat het streven is naar een evenwicht tussen de 3 P's. People (sociale component), Planet (ecologie en milieu) en Profit (economie). Voor gebruikers levert duurzaamheid een hoog kwalitatieve leefomgeving op door verhoging comfort, veiligheid en gezondheid.

#### *Klimaatneutraal*

Utrecht wil zo snel mogelijk klimaatneutraal zijn. Klimaatneutraliteit houdt in dat er op jaarbasis net zo veel energie in het gebied wordt opgewekt als gebruikt. Dit geldt voor:

- de gebouwgebonden energievraag;
- de gebruiksgebonden energievraag en
- het energiegebruik in de openbare ruimte.

Het is daarbij de ambitie de energievraag zo laag mogelijk te houden en de benodigde energie op te wekken met duurzame energiebronnen. Vanzelfsprekend wordt alle nieuwbouw aardgasloos gebouwd.

In de warmtevisie zijn hiervoor de eerste beleidsregels vastgelegd (Visie warmtevoorziening Utrecht). Concreet betekent dit op dit moment voor Utrecht dat er wordt ontworpen met de BENG methodiek om de energiebehoefte (BENG 1) te beperken en uit wordt gegaan van lage temperatuur warmteafgiftesystemen in gebouwen. Daarnaast dienen voorzieningen te worden getroffen rekening houdend met zowel het gebouwgebonden verbruik (verwarming, etc.) en gebruiksgebonden verbruik (tv, etc.). Doel is zo min mogelijk CO<sub>2</sub> uitstoot van het gebouw, conform motie 2017/61: Utrecht bouwt BENG.

Op basis van het Utrechtse energieprotocol worden de volgende richtlijnen gesteld:

#### *Warmte koudevraag*

Op gebouwniveau zo laag mogelijke energievraag realiseren, voor woningen met energiebehoefte BENG1 = 25 kWh/m<sup>2</sup>.a. Uitgangspunt is dat het gebied zelfvoorzienend is in de warmte- en koudebehoefte van de bebouwing. Optimalisatie van energievraag, waarbij mogelijk meer energie opgewekt, dan zelf benodigd. Eventuele energie-overschotten worden (tegen vergoeding) beschikbaar gemaakt voor de omgeving door systemen te koppelen. Door deze koppeling kunnen ook alle gebouwen in het plangebied gedurende de bouwphase – waarin enkele bronnen nog niet operationeel zijn of tijdelijk moeten worden afgeschakeld – van warmte/koude worden voorzien.. Afwijken van deze ambitie kan alleen als onderbouwd kan worden dat het plan dan onhaalbaar wordt en andere gemeentelijke ambities onmogelijk worden.

Als op basis van een onderbouwing blijkt dat het gebied niet zelfvoorzienend kan zijn dan is regeneratie met warmte- of koudebronnen van buiten het gebied mogelijk, zoals stadsverwarming of Thermische Energie uit Oppervlaktewater.

#### *Elektriciteitsvraag*

Uitgangspunten zijn om op gebouwniveau een zo laag mogelijke elektriciteitsvraag te realiseren en op gebiedsniveau energieneutraal te ontwikkelen.

Optimalisatie van energievraag, waarbij mogelijk meer energie wordt opgewekt dan zelf benodigd is. Eventuele elektriciteits- overschotten worden beschikbaar gesteld aan de omgeving. Als energieneutraliteit op perceels- of gebiedsniveau niet mogelijk is dan is duurzame opwek buiten het plangebied mogelijk, onder strikte voorwaarden.

Voor de concrete vereisten aan onderbouwingen en voorwaarden wordt verwezen naar het Utrechtse Energieprotocol.

#### *Energie ondergrond*

Het wordt steeds drukker in de Utrechtse bodem. Door de toenemende vraag naar duurzame energie in Utrecht stijgt ook de vraag naar bodemenergie. Hierdoor is er meer sturing nodig op de verdeling in de ondergrond. Als warmte en koude niet goed verdeeld zijn, dan kunnen minder huizen en woningen gebruik maken van bodemenergie. Daarom heeft de gemeente een verordening interferentiegebieden bodemenergiesystemen vastgesteld, die per 1 november 2018 van kracht is.

Door de verordening regelt de gemeente de verdeling van bodemenergie. Vraag en aanbod in de bodem worden op elkaar afgestemd. Voor een goede diepere grondwaterkwaliteit is er een verbod op het doorboren van de waterscheidende laag tussen 1e en 2e watervoerende pakket (ca. 50 m dieptebepanking). In de bodemverordening staan nadere regels. In het planbodemenergie Beurskwartier zijn specifieke randvoorwaarden voor het Beurskwartier opgenomen.

De positie van nieuwe bronnen moeten voldoen aan de eisen die gesteld worden door de provincie in het Bodem-, Water- en Milieuplan (<https://www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/alle-onderwerpen/bodemenergie/beleid-bodemenergie>). De provincie geeft een vergunning af t.a.v. bronpositie en gebruik (onttrekking), op basis van o.a. verwachte koude- en warmtevraag van een bepaald gebied of bouwplan. De vergunning is dus een manier om een claim op de ondergrond te borgen.

#### *Circulair bouwen*

In Utrecht is circulair bouwen de norm, zoals gesteld in motie 252 te 2016. De Utrechtse ambitie is dat we in 2050 een circulaire, oftewel een oneindig hernieuwbare stad willen zijn. Dit betekent dat we optimaal gebruik van grondstoffen en materialen, duurzame energiebronnen en menselijk kapitaal in onze stad, op een manier die goed is voor inwoners en hun omgeving. We bouwen daarom met minder nieuwe, en zoveel mogelijk hergebruikte en hernieuwbare grondstoffen. De materialen die we gebruiken zijn goed voor de leefomgeving en geschikt voor hergebruik. Gebouwen ontwerpen en construeren we zo dat ze hun waarde behouden, doordat ze zolang mogelijk opnieuw te (her)gebruiken zijn; in hun oorspronkelijke vorm of in delen, voor dezelfde of andere functies.

### *Klimaatadaptatie*

De klimaatwetenschappen tonen aan dat de aarde opwarmt, dat klimaatpatronen verschuiven en extremen in weer toenemen. Voor Nederland betekent dit dat in de toekomst langere periodes met hoge temperaturen worden verwacht, onderbroken door intensievere regenbuien in vergelijking met hedendaags. Binnen stedelijk gebied leidt dit met name tot uitdagingen op het gebied van voldoende waterberging en beperken hittestress in gebouwen en openbare ruimte. Gemeentelijke plannen moeten bijdragen aan voldoende waterberging op eigen terrein en het beperken van hittestress. De ambities ten aanzien van water staan verwoord in paragraaf xxx wateropgave.

Om hittestress in gebouwen te voorkomen moet het gebouw zo worden gebouwd, dat gevels koel blijven, een goede ventilatie in het gebouw aanwezig is en in de zomer geen directe zoninval optreedt. Om hittestress in de openbare ruimte voorkomen moet deze zo worden ingericht dat de temperatuur laag blijft.

### *Diervriendelijk bouwen*

De gemeente heeft ook ambitie om diervriendelijk te bouwen. Onder "diervriendelijk" bouwen wordt verstaan: bouwen met relatief kleine ingrepen, die verblijfsplekken creëren voor verschillende dieren in het stedelijk landschap. Met "diervriendelijk" bouwen wordt de biodiversiteit van de stad vergroot.

De ontwikkelingen op het vlak van duurzaamheid gaan razendsnel. Met de huidige inzichten zijn normeringen opgesteld. Het is zaak voortdurend in het oog te houden of deze normen in de loop van het ontwikkelproces moeten worden bijgesteld. Op diverse momenten in planproces, met name bij momenten waarbij gemeenteraad of college betrokken wordt zal beoordeeld worden of de gehanteerde uitgangspunten en ambities moeten worden bijgesteld.

#### **3.4.1.1 Duurzaam gebruik ondergrond**

Vanwege het intensieve gebruik van de ondergrond en de wens om de ondergrond geschikt te houden voor gebruik door volgende generaties dienen we er zorgvuldig mee om te gaan. Ondergrondskwaliteiten kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan gebiedsopgaven mits dit duurzaam plaatsvindt. Op basis van de volgende principes wordt hier invulling aan gegeven:

Onomkeerbaarheid: Voorkom onomkeerbare veranderingen van de eigenschappen van de bodem) terugneembaarheid.

- a. Minimaal ruimtegebruik: ook al is er ondergrondse ruimte genoeg, streef naar een minimaal ruimtegebruik om toekomstige ontwikkeling op voorhand niet te beperken.
- b. Robuust: functies op ingrepen in de ondergrond dienen bestendig te zijn tegen veranderingen van de fysieke omgeving en lange termijnbehoeften van de stad.
- c. Afwenteling: wentel geen overlast of beperkingen af op derden of naar de toekomst
- d. Nature based solutions: maak gebruik van de veerkracht en eigenschappen van de ondergrond in plaats van de technische oplossingen toe te passen.

Afwijken van deze principes kan alleen naarmate respectievelijk de hernieuwbaarheid, omkeerbaarheid en beheersbaarheid van een ingreep of functie in de ondergrond (gecombineerd) afneemt zal de onderbouwing van het nut, noodzaak en impact van een geplande ingreep die afwijkt van deze principes beter moeten worden onderbouwd vanuit een brede maatschappelijke afweging.

#### **3.4.1.2 Het plan**

### *Duurzaamheid algemeen*

Utrecht wil fase 2 van het Stationsgebied duurzaam en gezond ontwikkelen. De uitgangspunten hiervoor zijn vastgelegd in de Toekomstvisie "A Healthy Urban Boost" van juni 2015 en de Omgevingsvisie Beurskwartier, Lombokplein, naar een groter centrum (#datum).

De nadruk binnen duurzaamheid ligt op klimaatadaptatie en het gebruik van het vele groen op de daken en in de parken. De ontwikkeling geeft tevens invulling aan de moties op Utrecht bouwt BENG en Circulair bouwen is de norm.

Uitgangspunten zijn daarbij: zuinig omgaan met energie en grondstoffen, duurzaam opwekken van energie, klimaatbestendig en gezond bouwen met hernieuwbare materialen, en het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit. Concrete invulling zal plaats vinden bij de voorwaarden die aan de tenders van de bouwblokken gesteld worden, bij het stedenbouwkundig ontwerp en de ontwerpen van de openbare ruimtes.

Slimme oplossingen moeten het Beurskwartier op termijn klimaatneutraal maken. De parken, verbindend groen, groene daken en mogelijk gevelbegroeiing maken de omgeving aantrekkelijk, vangen overtollig water op en nodigen uit tot ontmoeting en beweging.

### *Energie*

Er moet rekening worden gehouden met het beperken van uitputting van de bodem: volledige regeneratie van de bodemtemperatuur is het uitgangspunt. Ook moet rekening worden gehouden met het feit dat alleen het 1e watervoerend pakket tot 50 meter diepte gebruikt kan worden.

Gezien de dichte en hoge bebouwing wordt het een uitdaging om het gebied klimaatneutraal te ontwikkelen conform de richtlijnen van het Utrechtse energieprotocol.

Een collectief systeem met WKO sluit aan op het Utrechtse energieprotocol. Vanwege de ligging nabij het Merwedekanaal is een koppeling met TEO binnen het plangebied voor de hand liggend.

Bij nadere uitwerking bouwblokken ruimtelijk ontwerpen met zon en wind. Streven is hierbij om de zon te benutten voor passieve verwarming van gebouwen.

- Streven iedere woning min 50% zonuren per dag
- Wind benutten voor ventilatie en koeling
- Zoneren programma: kantoren in de schaduw (noord of slagschaduw hoge gebouwen)  
woningen zon (oost, west, zuidzijde)

### *Circulair bouwen*

Uitgangspunt is dat ten minste wordt aangesloten bij de intentie van het betonakkoord dat de gemeente Utrecht heeft ondertekend. Er wordt gestreefd naar 100% hergebruik van vrijkomende grondstoffen en naar toepassing van minimaal 30% hergebruikt beton in nieuw beton in 2020. Het uitgangspunt is om aan te sluiten bij het Madaster materialenpaspoort.

- Hergebruik materiaalstromen op zichtbare wijze
- Hergebruik materiaal vrijkomende materialen in gebied
- Demontabele gebouwdelen, flexibele indeling
- Ontwerp openbare ruimte en gebouwen: over dimensionering fundamenteën en draagkracht, hergebruik materialen, materiaalarm en biobased ontwerpen, eigenaarschap materialen.
- Materialenpaspoort gebouwen
- Bouwlogistiek: Just in time, gezamenlijk bouwdepot
- Deeleconomie bevorderen

### *Klimaatadaptatie*

Het gebied wordt zo ingericht dat het voldoet aan de het nog vast te stellen klimaatbeleid (eind 2019).

#### Hittestress:

- op hete dagen wordt de temperatuur op straat lager
- gebouwen zodanig ontwerpen met groene daken, zonweringen en ventilatie dat binnenklimaat gunstig is
- alle doelgroepen kunnen binnen gepaste afstand een koele plek bereiken
- voldoende waterbuffering zodat openbaar groen ook bij droogte voldoende water krijgt
- doorspoelbaarheid of voldoende diepe watergangen zodat ze niet te sterk opwarmen.

Forse regenbuien piekwaterhoeveelheden bergen en/of afvoeren:

- openbare ruimte inrichten conform vereisten in hoofdstuk water
- regenwater voor toilet of bluswater gebruiken (kan)
- toepassing groen openbare ruimte hittestress vermindering: twee parken
- maatvoering openbare ruimte voor grote bomen 1e orde, of indien niet mogelijk 2<sup>e</sup> orde bomen
- afkoppeling regenwater gebouwen i.c.m. buffering ondergronds en water in openbare ruimte
- maximalisatie toepassen organisch stofgehalte in bodem
- daken lager dan 25 meter ( streven 50% totaal) groen. I.c.m. groene daken en vertraagde waterafgifte. Ook bij zonnepaneeldaken combi waterbuffering
- groene gevels
- overige maatregelen: lichte kleuren, fysieke maatregelen, etc.

Aanbevelingen voor de uitwerking(en):

- daken boven de 25 meter worden benut voor energie (evt combinatie met waterberging), daken beneden en op 25 meter worden benut voor groen- en waterberging (met uitzondering van daken met een gebruiksfunctie), waarbij onderlinge combinaties van groen- en energie zijn ook mogelijk.
- bij bouwblokken is er een buffercapaciteit van 45 mm ten opzichte van het verharde oppervlak, tenzij met een maatwerkberekening wordt aangetoond dat met een afwijkende buffercapaciteit kan worden volstaan. Een extreme bui van 80 mm in één uur moet verwerkt kunnen worden zonder dat er schade optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur, zoals nutsvoorzieningen, door instromend regenwater.

### 3.5 Thematisch onderzoek

#### 3.5.1 Bodem

##### 3.5.1.1 Bodemkwaliteit

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 in zijn geheel direct worden gesaneerd. Dit speelt met name bij bedrijfsmatige activiteiten en/of calamiteiten.

##### *Bodemsanering*

Locaties die in het verleden (ernstig) verontreinigd zijn geraakt dienen te worden gesaneerd indien er tevens sprake is van milieu hygiënische risico's. Bij immobiele verontreinigingen in de bovengrond (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 (zoals minerale olie), wordt mede afhankelijk van de kosteneffectiviteit, zoveel mogelijk verwijdering van de verontreiniging nagestreefd.

Een ander uitgangspunt is dat bij nieuw in te richten gebieden of terreinen hogere eisen worden gesteld aan de bodemkwaliteit dan bij milieuhygiënisch onvermijdbare saneringen in gebieden waar geen nieuwe inrichting plaats vindt. Bij nieuwe situaties ligt het criterium voor saneren bij ernstige verontreiniging.

##### *Bodembeheer*

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

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

De resultaten van het onderzoek dienen bij de in te dienen bouwaanvraag te worden overgelegd voor deze in behandeling wordt genomen.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is in het gemeentelijk bodeminformatiesysteem onderzocht of er van het gebied de volgende gegevens bekend zijn:

- Relevante informatie uit bodeminformatiesysteem over historisch bodemgebruik
- Zijn er in het plangebied bekende verontreinigde locaties aanwezig
- Wat is bekend is van bodemkwaliteit, wat is gesaneerd, wat is een potentieel risico vanwege huidig gebruik.

In dit verband is nog het volgende van belang. Voor de binnenstad is sprake van omvangrijke, diepere grondwaterverontreinigingen met vluchtige organische chloorkoolwaterstoffen (VOCI). Om deze verontreinigingen te kunnen aanpakken en beheren, om de omgeving te beschermen en om de ondergrond te kunnen benutten zijn een beleidsregel en een saneringsplan (genaamd 'Biowasmachine') opgesteld, op basis van een gebiedsgerichte aanpak. Het plangebied 'Beurskwartier' ligt binnen de zone waarvoor de gebiedsgerichte aanpak geldt. Dit betekent dat de alom aanwezige VOCI verontreinigingen in het grondwater ten gevolge van activiteiten die ingrijpen in de ondergrond zoals bouwputbemalingen en WKO-systemen (bodemonergie) verplaatst en/of verminderd mogen worden op basis van het saneringsplan en de Beleidsregel. Hier moet wel een melding van gedaan worden bij de gemeente Utrecht, die vervolgens beoordeelt of de activiteiten binnen de randvoorwaarden van de gebiedsgerichte aanpak uitvoerbaar zijn. Aan het gebruik van de gebiedsgerichte aanpak zijn kosten verbonden.

In de loop der jaren zijn op en rond het Beurskwartier de nodige bodemonderzoeken uitgevoerd. Het volgende beeld komt daaruit naar voren:

- Het Beurskwartier wordt doorkruist door gedempte sloten en er zijn nog enkele ondergrondse brandstoftanks aanwezig. De tanks en de gedempte sloten gelden als mogelijke bron van verontreiniging.
- Op het Jaarbeursterrein, ter plaatse van parkeerplaats 1, is nog een olie(rest)verontreiniging aanwezig nabij de ondergrondse tanks. Het betreft hier petroleum.
- Nabij Jaarbeursboulevard 300 (voormalige fabriekscomplex van de Electro-Technische) alsmede de Van Zijstweg 3 zijn verschillende sterke, immobiele verontreinigingen (PAK en zink) aanwezig.
- Nabij de Centruboulevard zijn sterke verontreinigingen met minerale olie en PAK aanwezig.
- Nabij het toekomstige Amrath hotel is een sterke olieverontreiniging geconstateerd. Deze zal met de aanleg van het hotel worden verwijderd.
- In de ondergrond is sprake van omvangrijke, diepere grondwaterverontreinigingen met vluchtige organische chloorkoolwaterstoffen (VOCI).
- Verder worden in het hele gebied lichte verontreinigingen met voornamelijk immobiele stoffen (zware metalen en PAK) aangetroffen.

#### 3.5.1.2 Warmte Koude Opslag (WKO)

Er is nagegaan of WKO bronnen (van Gemeente Utrecht/ van andere partijen) consequenties hebben voor de positionering van bouwblokken in het Beurskwartier.

In het Masterplan Ondergrond is rekening gehouden met leidingtracés rondom het gebied van de omgevingsvisie Beurskwartier - Lombokplein.

Zoekgebieden voor warme en koude bronnen in en om Beurskwartier zijn geprojecteerd op huidige situatie, niet op blokken uit de omgevingsvisie. In principe is er binnen een zoekgebied voldoende ruimte om een bron in te passen, rekening houdend met toekomstige bouwblokken, ook als deze anders zijn dan in de omgevingsvisie.

Een WKO-bron ligt idealiter op enige afstand van een gebouw. Deze afstand is ook afhankelijk van de bouwmethode. Het is niet mogelijk om een gebouw op een WKO-bron te plaatsen ivm bereikbaarheid door materieel (o.a. vrachtwagen / kraan tbv uittillen pomp).

Binnen de contouren van het bestemmingsplan liggen geen bestaande WKO-bronnen. Er zijn wel enkele zoekgebieden die erin vallen, waaronder het zoekgebied voor de warme bron tbv de Galaxy Tower. Er wordt samen met de ontwikkelaar en diens adviseur gezocht naar een geschikte locatie.

#### 3.5.1.3 Conclusie

Op basis van de reeds uitgevoerde onderzoeken worden voor dit plangebied geen risico's t.a.v. de bodem, bodemkwaliteit en WKO verwacht die een beletsel of beperking opleveren voor het bestemmingsplan. Wel moet rekening worden gehouden met sterk verontreinigd grondwater en plaatselijk sterke en eventueel ernstige (rest)verontreinigingen in de grond.

### 3.5.2 Geluidhinder

#### 3.5.2.1 Kader

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

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

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

De Wet geluidhinder kent voorkeursgrenswaarden waarbinnen een geluidsgevoelige bestemming altijd kan worden gerealiseerd. Onder voorwaarden kan er een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden verleend ('hogere waarde') tot aan een zekere maximale ontheffingswaarde. Bij een geluidsbelasting boven de maximale ontheffingswaarde zijn geluidsgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt indien er gebruik wordt gemaakt van 'dove gevels'. De grenswaarden zijn voor wegverkeer 48-63 dB, voor spoorweglawaai 55-68 dB en voor gezoneerde industrieterreinen 50-55 dB(A).

Bij een geluidsbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde moet akoestisch onderzoek uitsluitend geven over de te verwachten geluidsbelasting en de doeltreffendheid van maatregelen om een overschrijding van grenswaarden te voorkomen. Onder bepaalde voorwaarden, die zijn vastgelegd in de gemeentelijke geluidnota, kan door burgemeester en wethouders een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting worden vastgesteld. De voorwaarden uit de Geluidnota Utrecht 2014 op basis waarvan een hogere waarde kan worden vastgesteld, zijn:

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

Daarnaast geldt vanuit de nota Volksgezondheid een ambitiewaarde die 5 dB onder de wettelijke maximale ontheffingswaarde ligt. Ook geeft deze nota aan dat het hebben van een geluidsluwe gevel van groot belang is voor een voldoende compensatie tegen te hoge geluidsbelastingen.

### 3.5.2.2 Plansituatie

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevels van de nieuwbouw door omgevingsgeluid afkomstig van weg- en rail- en tramverkeerslawaai. De geluidbronnen van inrichtingen zijn separaat onderzocht en de resultaten en conclusies daarvan zijn te vinden in het hoofdstuk milieuzonering. Het onderzoek is opgenomen in **bijlage X**.

Aangezien nog niet exact vastligt hoe en waar de woningen exact worden gebouwd zijn de resultaten van de geluidsberekeningen als contouren gepresenteerd en worden via een (proef-)verkaveling nader beoordeeld.

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt het volgende:

#### *Wegverkeer (50 km/uur)*

Het plan is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van een deel van de Croeselaan. De zonebreedte bedraagt 200 meter.

#### *Wegverkeer (30 km/uur)*

Het plan ligt binnen de invloedssfeer van de Croeselaan, de Graadt van Roggenweg en de Van Zijstweg die alle drie (op een deel Croeselaan na) als 30 km/uur zone zijn of worden uitgevoerd; daarmee vallen deze wegen niet meer onder het beoordelingskader van de Wet geluidhinder. Dit zal ten tijde van realisatie van het plan geëffectueerd zijn. De geluidbelasting van beide wegen is in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel inzichtelijk gemaakt.

### 3.5.2.3 Conclusies

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting van de omringende wegen tot een afstand van circa 70-140 meter zorgen voor een geluidsbelasting boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden. Daardoor wordt er geen wettelijke grenswaarde overschreden.

De pandbelastingen variëren sterk (van 30 tot 60 dB). Bij nadere detaillering van de hoe en waar de woningen in het plangebied worden gerealiseerd moet rekening worden gehouden met deze geluidbelasting vooral voor wat betreft het realiseren van geluidsluwe gevels.

In een smalle strook van circa 4-7 meter bij de Van Zijstweg wordt de gezondheidsambitiewaarde met maximaal 2 dB overschreden. Middels maatregelen of een gewijzigde verkaveling moet worden gezien hoe aan deze ambitiewaarde kan worden voldaan.

#### *Railverkeer*

De zones van de hoofdspoorwegen zijn afhankelijk van de hoogte van de geluidsemissie die is vastgelegd in een apart wettelijk besluit. Voor de spoorlijnen van en naar Utrecht CS varieert de zonebreedte tussen 600-1200 meter; de locatie ligt hier binnen. Het plan ligt binnen de wettelijke geluidzone van het spoortraject naar Utrecht Centraal. De voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder wordt niet overschreden.

#### *Tramverkeer*

Het plan ligt in de nabijheid van de tramlijn op de Graadt van Roggenweg. Hierop rijden 2 sneltrams. Beide lijnen staan op de zonekaart zoals aangegeven in de Regeling zonekaart spoorwegen geluidhinder. De geluidzone bedraagt 100 meter gemeten vanaf de trambaan. Het plangebied ligt hierbinnen. De voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder wordt niet overschreden.

De conclusie is dat er een passend akoestisch woon- en leefklimaat kan worden gecreëerd. Met nadrukkelijk het advies bij nadere detaillering van hoe en waar de woningen in het plangebied worden gerealiseerd rekening gehouden met de gezondheidsambities.

### 3.5.3 Bedrijven en milieuzonering

#### 3.5.3.1 Kader

De gemeente Utrecht streeft naar een situatie waarin wonen en werken in de stad op een goedemanager samengaan. Beide functies zijn zeer belangrijk voor Utrecht, maar ook dient te worden voorkomen dat milieuhinder van bedrijven een negatieve invloed heeft op de woonomgeving, of dat omgekeerd de bedrijvigheid wordt belemmerd door de aanwezigheid van woningen in de directe nabijheid. Van belang zijn in dit kader de invloed van geluid, geur, veiligheid en luchtkwaliteit van het bedrijf op de gevoelige bestemmingen in het bestemmingsplan.

#### 3.5.3.2 Plansituatie en conclusies

Het plangebied van het Beurskwartier grenst aan een aantal kantoren, een bioscoop (Kinopolis), het Beatrixgebouw en de overige Jaarbeurshallen die resteren na sloop van de hal die nu op het plangebied 2 ligt. Tevens zijn of worden rond het plangebied een aantal terrassen gerealiseerd, met name op en bij het project Wonderwoods en aan de Centruboulevard. Voor kantoren geldt dat deze goed zijn in te passen in een woonomgeving en geschikt zijn voor functiemenging. Hiervoor is geen nader milieuonderzoek nodig. De overige beschreven bedrijfsmatige activiteiten zijn nader beschouwd.

De beoordeling van geluidniveaus op de woninggevels vindt plaats volgens de richtwaarde zoals vermeld in de Geluidnota Utrecht en in de Visie Beurskwartier. De delen van het plangebied die zijn gelegen aan doorgaande wegen zoals de Van Zijstweg en de Croeselaan maar ook aan de uitgaansgebieden van de Centruboulevard kennen een hoog achtergrondniveau. Voor het langtijdgemiddelde geluidniveau van bedrijven is volgens de Geluidnota Utrecht en de Omgevingsvisie Beurskwartier een richtwaarde in de dag, avond en nacht van respectievelijk 50, 45 en 40 dB(A) passend. De overige plandelen zijn levendig maar zijn tegelijk woongebieden met een laag achtergrondniveau doordat het geluid van omliggende wegen en de Centruboulevard effectief wordt afgeschermd. Daarbij past een richtwaarde voor een rustige woonwijk van 45, 40 en 35 dB(A). Bij woningen op de hoogste bouwlagen zal het geluid uit de verdere omgeving beter door dringen zodat ook daar een richtwaarde van 50, 45 en 40 dB(A) meer van toepassing is.

Vanwege korte afstand van het plangebied tot Kinopolis, Beatrixgebouw en de gebouwen van Kop Beurskwartier (waaronder Wonderwoods ) is geluidsonderzoek uitgevoerd naar de geluidsuitstraling van relevante geluidsbronnen.

Uit het geluidonderzoek (Arcadis, 083943440 A versie... - ...PM... juli 2019?) blijkt dat, met een geluiddempende maatregel aan de restaurant-afzuiging op het dak van de bioscoop, woningbouw op korte afstand van Kinopolis inpasbaar is. Ook is daarvoor nodig dat de laad- en losactiviteiten van Kinopolis stiller wordt gemaakt (...PM....vlakker maken van de ondergrond, stillere rolcontainers?).

Over deze maatregelen worden nadere afspraken gemaakt met de exploitant van de bioscoop.

Dak-apparatuur en klimaatinstallaties van de gebouwen van Kop Beurskwartier hebben naar verwachting een zeer lage geluidproductie zodat die geen belemmering vormen voor woningbouw in het plangebied Beurskwartier.

Van de terrassen in de omgeving wordt volgens dit onderzoek een geluidniveau verwacht dat goed samengaat met een woonomgeving.

In hetzelfde onderzoek is de geluiduitstraling van het Beatrixgebouw bepaald. Hieruit blijkt dat binnen het plangebied het geluidniveau ter plaatse van de nieuw te bestemmen woningen vanwege dakapparatuur op dit gebouw niet hoger is dan de richtwaarde voor een drukke woonwijk.

Het plangebied ligt tevens op zeer korte afstand van de Jaarbeurshallen. Relevant hierbij is met name het geluid van buitenactiviteiten (expeditiestraat met laden en lossen) en apparatuur op het dak. Daarnaast vinden hier regelmatig muziekevenementen plaats.

Het geluidniveau van de expeditiestraat en de vele installaties op de Jaarbeurshallen veroorzaken langtijdgemiddelde geluidniveaus die in het hele plangebied tot ver boven de richtwaarde liggen (geluidrapport Tauw, Kenmerk...PM..... 13 februari 2019). Woningbouw is hier niet wenselijk zolang de bedrijfsvoering van de Jaarbeurs niet ingrijpend wijzigt. Alleen met speciale bouwwijzen zoals dove gevels of afschermingen in het gebied of aan de woninggevels kan wellicht worden voldaan aan de richtwaarde. Dit is in dit stadium echter niet nader onderzocht. Daarom is in de planregels een .....PM..... voor de bouw van woningen in deelgebied 1 en 2 opgenomen, die woningbouw pas mogelijk maakt als uit onderzoek blijkt dat het geluidniveau als gevolg van de Jaarbeursactiviteiten op woninggevels niet hoger is dan de richtwaarden voor een rustig woongebied. Omdat de Jaarbeurs concrete plannen heeft voor een volledige ombouw van de beursgebouwen en -activiteiten, met inpanidige expeditie, binnen de termijn van dit bestemmingsplan is daadwerkelijke woningbouw mogelijk.

### 3.5.4 Externe veiligheid

#### 3.5.4.1 Kader

Het werken met, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen leidt tot veiligheidsrisico's voor omwonenden, bedrijven en passanten. Om deze risico's te beheersen worden in bestemmingsplannen de relaties tussen deze activiteiten en hun omgeving conform wet- en regelgeving verantwoord en vastgelegd. Daartoe moeten in de eerste plaats risicobronnen geïnventariseerd worden. Vervolgens wordt een toets uitgevoerd aan de betreffende wet- en regelgeving.

#### 3.5.4.2 Plansituatie en conclusies

In en direct om het plangebied is een inventarisatie gedaan naar risicoveroorzakende activiteiten. Dit heeft het volgende overzicht opgeleverd:

##### *Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en water*

Op ca. 260 meter van het geprojecteerde bouwvlak binnen het plangebied bevindt zich het spoortraject Amsterdam – Utrecht - aansluiting Betuwelijn. Dit spoortraject is daarmee relevant voor het plangebied. Andere Basisnet-transportassen liggen allen op zeer grote afstand (meer dan een kilometer) van het plangebied. Nadere beschouwing is niet nodig.

Het risico bij transportassen wordt veroorzaakt door de mogelijkheid van beschadiging van een transportmiddel (b.v. tankwagon) als gevolg van een ongeval, bijvoorbeeld een botsing en/of door brand. Hierdoor kan een deel of de gehele lading vrijkomen. De meest relevante stoffen zijn vloeibare gassen (b.v. LPG), brandbare vloeistoffen (b.v. benzine) en giftige stoffen. Bij een ongeval met vloeibaar gas kan dat gas vrijkomen en ontbranden met het mogelijk ontploffen van een tankwagon tot gevolg. Een ongeval met brandbare vloeistof zal leiden tot een grote brand met veel hittestraling. Een ongeval met giftige stoffen zal vaak leiden tot de vorming van een giftige gaswolk.

Vanwege de risico's is een toets uitgevoerd aan risiconormen volgens de uitgangspunten van het basisnet. Dit basisnet is per 1 april 2015 wettelijk verankerd door middel van aanpassing van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en het nieuwe Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Het Bevt beschrijft de afstanden tussen transportroutes en (beperkt) kwetsbare objecten en bestemmingen. Dit zijn alle plaatsen waar zich regelmatig personen bevinden m.u.v. verkeersdeelnemers. De getoetste normen hebben betrekking op het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

##### *Vervoer over spoor, spoorlijn Amsterdam – Betuwelijn - Conclusie*

Voor de spoorlijn Amsterdam-Utrecht-aansluiting Betuwelijn bestaat volgens het basisnet binnen het plangebied geen PR 10-6 contour. Ook zijn volgens het Basisnet geen plasbrandaandachtsgebieden aanwezig.

Het groepsrisico is laag en wordt als aanvaardbaar beschouwd, mede rekening gehouden met de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en zelfredzaamheid.

Het spoorvervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor legt geen beperkingen op aan het bestemmingsplan.

In de nadere uitwerking van het ontwerp van het complex zal de Veiligheidsregio Utrecht betrokken worden om gezamenlijk te komen tot realisatie van:

- Voldoende bluswatervoorzieningen;
- Voldoende en toereikende opstelplaatsen middels een wegstructuur rond de locatie;
- Centraal afsluitbare ventilatiesystemen (i.v.m. giftige stoffen);

Ook de organisatie van BHV zal daarbij aandacht krijgen.

##### *Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen en water*

In en rond het plangebied is geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen of water .

##### *Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen*

In of nabij het plangebied bevinden zich geen buisleidingen voor gevaarlijke stoffen;

##### *Bedrijven die vallen onder het Bevi*

Binnen het plangebied worden geen Bevi bedrijven bestemd. Ook buiten het plangebied bevinden zich geen Bevi bedrijven die van invloed zijn op het plangebied.

Het werken met, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen leidt tot veiligheidsrisico's voor omwonenden, bedrijven en passanten. Om deze risico's te beheersen worden in bestemmingsplannen de relaties tussen deze activiteiten en hun omgeving conform wet- en regelgeving verantwoord en vastgelegd. De normen en richtlijnen zijn onder andere vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt; voor transport over weg, spoor en water)

Voor uitgebreidere achtergrondinformatie wordt verwezen naar de bijlage **PMPM** met de rapportage van de RUD Utrecht: "Toetsing plaatsgebonden risico (PR) en verantwoording groepsrisico (GR) - Bestemmingsplan Beurskwartier; 8 juli 2019" en "Ontwikkeling Stationsgebied Utrecht – Verantwoording groepsrisico ten behoeve van ruimtelijke besluiten in Stationsgebied (Oranjewoud, augustus 2012)".

### 3.5.5 Luchtkwaliteit

#### 3.5.5.1 Kader

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging door gasvormige stoffen en verontreiniging van de lucht met stof, door met name verkeer. De luchtkwaliteit beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Wegverkeer is samen met de hoge achtergrondconcentratie in Utrecht, in belangrijke mate van invloed op de luchtkwaliteit. In november 2007 is de wijziging van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wetswijziging staat bekend als de "Wet luchtkwaliteit". Op basis van deze wet, opgenomen in artikel 5.16 lid 1 Wet milieubeheer, dient het bevoegd gezag bij het vaststellen van een bestemmingsplan dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, rekening te houden met de effecten op de luchtkwaliteit.

#### 3.5.5.2 Plansituatie

Voor de gehele ontwikkeling Beurskwartier is onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit (zie Bijlage XX Onderzoek luchtkwaliteit). Uit het onderzoek blijkt dat de ontwikkeling niet zal leiden tot overschrijdingen van de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>); ter plaatse van het Beurskwartier ruimschoots wordt voldaan aan de gestelde grenswaarden, zodat vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Op basis van de uitgevoerde luchtberekeningen kan worden geconcludeerd dat in de toekomstige bestemmingsplansituatie aan het gestelde in artikel 5.16 eerste lid 1 onder a, van de Wet milieubeheer wordt voldaan.

#### 3.5.5.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### 3.5.6 Flora en fauna

#### 3.5.6.1 Kader

Op grond van de Wet natuurbescherming moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde dier- en plantensoorten en beschermde gebieden. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet van tevoren duidelijk zijn dat de Wet natuurbescherming niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan. Daarnaast moet worden gekeken naar de regels in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht en de Provinciale Verordening Natuur en Landschap provincie Utrecht 2017.

#### *Beschermde dier- en plantensoorten*

Voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan moet er worden onderzocht:

1. of er beschermde soorten voorkomen in het plangebied;
2. of er verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming worden overtreden;
3. of er vrijstellingen gelden of dat er een ontheffing nodig is.

Als er een ontheffing nodig is, moet aannemelijk zijn dat deze verleend zal worden. Daarnaast moet er duidelijkheid zijn over eventuele ontheffingsvoorwaarden en het treffen van mitigerende maatregelen.

Uit verkennend onderzoek naar de in het plangebied voorkomende soorten en de gevolgen van de ontwikkelingen op die soorten moet blijken of nader onderzoek of te treffen specifieke maatregelen nodig zijn.

#### *Gebiedsbescherming*

##### Natura 2000-gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Oostelijke Vechtplassen en ligt op circa 5 kilometer van het plangebied. Gedurende de realisatie zijn er tijdelijke bouwwerkzaamheden waarbij machines worden ingezet die stikstof uitstoten. Om te bepalen of er stikstofdepositie kan plaatsvinden in Natura2000 gebied(en) als gevolg van de realisatie- en de gebruiksfase van Kop Beurskwartier is er een XXXXXX berekening uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage. (toevoegen na berekening) Hieruit blijkt dat de ontwikkeling niet zal leiden tot een toename aan stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten op het Natura 2000-gebied zijn daarmee uitgesloten. (conclusie schrijven na berekening)

### Nationaal Natuurnetwerk

Het dichtsbijzijnde NNN-gebied is gelegen op circa 3 km afstand langs de A-27. Op basis van de ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN en daarnaast de aard van de ingreep, is door bureaustudie bepaald of mogelijk sprake is van significant negatieve effecten als gevolg van het voornemen. Externe effecten (effecten van buiten het gebied, bijvoorbeeld door verstoring) zijn niet van toepassing binnen de provincie Utrecht. Het projectgebied is niet gelegen binnen de begrenzing van het NNN. Gezien de aard van de werkzaamheden, de afstand tussen het plangebied en de NNN en de tussenliggende bebouwing worden indirecte negatieve effecten (zoals licht, geluid, trillingen) op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN gebied eveneens uitgesloten. Geconcludeerd wordt dat er geen vervolgstappen vanuit de bescherming van het NNN noodzakelijk zijn.

### Groenstructuurplan

Onderdelen van het plangebied vallen binnen de stedelijke groenstructuur, zoals opgenomen in de Actualisatie Groenstructuurplan, vastgesteld op 8 maart 2018. Voor deze delen van het plangebied geldt dat de bestaande elementen van de stedelijke groenstructuur en de hoofd bomenstructuur worden beschermd. Vermengen van het stedelijk groen met andere stedelijke functies is in principe mogelijk. Voorwaarde hiervoor is dat het groene karakter, de kwaliteiten en het gebruik van het groen worden behouden of verbeterd.

Bij de inrichting van het (bestaande en) nieuwe groen in het plangebied dient rekening te worden gehouden met de Actualisatie Groenstructuurplan.

### PM Stikstofdepositie

#### 3.5.6.2 Plansituatie

##### *Beschermde dier- en plantensoorten*

##### Methodiek beschermde dier- en plantensoorten

Er zijn een bureauonderzoek en twee oriënterende veldonderzoeken uitgevoerd. Voor het bureauonderzoek is gebruik gemaakt van vrij beschikbare informatie, zoals verspreidingsgegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFD) van de afgelopen 5 jaar. Op basis van deze bureaustudie en de oriënterende veldonderzoeken (dd. 16 juli 2018 en 22 mei 2019) zijn de effecten van de planontwikkeling beoordeeld in het kader van de Wet natuurbescherming en de Utrechtse soortenlijst.

##### *Soortenbescherming*

**Vaatplanten:** er zijn tijdens het veldbezoek geen vaatplanten waargenomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming of de Utrechtse soortenlijst. Negatieve effecten op beschermde plantensoorten worden uitgesloten.

**Vleermuizen - verblijfplaatsen:** er zijn geen boomholten aangetroffen die geschikt zijn voor verblijfplaatsen voor vleermuizen. Wel zijn woningen aan de Croeselaan aanwezig met potentiële verblijfplaatsen voor soorten als laatvlieger, gewone en ruige vleermuis. Deze potentiële verblijfplaatsen verdwijnen door de voorgenomen sloop van de woningen. Nader onderzoek naar het gebruik van potentiële verblijfplaatsen is momenteel (augustus 2019) in uitvoering.

**Vleermuizen - vliegroutes:** er is mogelijk een essentiële vliegroute aanwezig aan de Croeselaan in de vorm van een bomenrij. Wanneer deze bomen worden verwijderd, gaat de vliegroute verloren. Nader onderzoek naar de vliegroute is momenteel (augustus 2019) in uitvoering.

**Vleermuizen - foerageergebieden:** er is foerageergebied aanwezig in het plangebied. Er zijn echter voldoende alternatieven in de omgeving. Het gaat daarom niet om essentieel foerageergebied. Significante effecten op foerageergebieden voor vleermuizen kunnen worden uitgesloten. Mogelijke indirecte effecten op vleermuizen zoals verstoring door licht kunnen worden voorkomen door tussen zonsopgang en zonsondergang te werken. Bij gebruik van kunstlicht moet gebruik worden gemaakt van gerichte verlichting. Hierbij dient lichtval op bomen, watergangen en gebouwen in de omgeving te worden vermeden.

**Vogels:** er worden geen vogels met jaarrond beschermde nesten verwacht binnen het plangebied. Wel kunnen algemene soorten broedvogels aanwezig zijn in tuinen achter de bebouwing aan de Croeselaan of op de platte daken binnen het plangebied. Om vernietiging van nesten en verstoring van broedende vogels te voorkomen dienen werkzaamheden waarbij bomen, struiken, nestkasten en platte daken worden verwijderd buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Voor het broedseizoen geldt geen vaste periode. Veel vogelsoorten broeden tussen 15 maart en 15 juli. Als werken buiten het broedseizoen niet mogelijk is, moet onderzocht worden of er in de te verwijderen bomen, struiken en nestkasten en bij sloop van platte daken broedende vogels aanwezig zijn. In geval van effecten op broedende vogels mag er niet gewerkt worden.

Vogels van de Utrechtse soortenlijst: binnen het plangebied worden vogelsoorten verwacht die zijn opgenomen in de Utrechtse soortenlijst, zoals de merel en de tjiftjaf. Om het leefgebied van deze soorten te waarborgen wordt gedavsieerd om in de eindsituatie voldoende struiken en bomen terug te brengen (minimaal wat in de bestaande situatie aanwezig is).

Grondgebonden zoogdieren: beschermde grondgebonden zoogdieren worden niet verwacht binnen het plangebied. Effecten daarop worden dan ook uitgesloten. Vervolgonderzoek is niet nodig.

Zorgplicht: er dient rekening te worden gehopuden met het vóórkomen van algemene soorten fauna, die vallen onder de zorgplicht. Om een juiste invulling te kunnen geven aan de zorgplicht is de Gedragscode Flora- en faunawet van de gemeente Utrecht van toepassing.

### 3.5.6.3 Conclusies

Geconcludeerd kan worden dat het aspect natuur zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling verzet.

### 3.5.7 Water

#### 3.5.7.1 Inleiding

Door ruimtelijke ontwikkelingen kan het functioneren van het watersysteem onder druk komen te staan. Het doel van de 'Watertoets' is het waarborgen van water gerelateerd beleid en water gerelateerde beheeraspecten door ruimtelijke ontwikkelingen vroegtijdig en evenwichtig te toetsen aan de relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten.

Ruimtelijke plannen moeten wettelijk voorzien zijn van een 'Waterparagraaf', een ruimtelijke onderbouwing van de huidige en toekomstige waterhuishoudkundige situatie. Met de watertoets worden de waterhuishoudkundige gevolgen van plannen vroegtijdig inzichtelijk gemaakt, de afwegingen expliciet en toetsbaar vastgelegd en in het wateradvies van de waterbeheerders opgenomen.

Door afstemming met de waterbeheerder(s) wordt voorkomen dat door een ruimtelijke ontwikkeling de kansen voor de waterhuishouding niet worden benut en de bedreigingen niet worden herkend. Door de bestaande (geo)hydrologische situatie en randvoorwaarden, de geplande ontwikkeling en de ruimtelijke consequenties ten aanzien van de waterhuishouding te analyseren, kan het streven naar een duurzaam en robuust watersysteem tijdig in het ontwerpproces worden geïntegreerd.

#### 3.5.7.2 Plangebied

Het plangebied ligt in Utrecht, het betreft hier het Beurskwartier. Het plangebied beurskwartier wordt aan de oostzijde begrenst door de Croeselaan, aan de zuidzijde door de Van Zijstweg, aan de westzijde door het hallencomplex van de jaarbeurs en aan de noordzijde door de bestaande bebouwing. De ontwikkelingen van de Megabioscoop, Galaxy Tower en Wonderwoods vallen buiten het plangebied.

Voorheen was het ingericht als parkeerterrein van de jaarbeurs met veel verharding en daarnaast wat dakoppervlak.

Het Beurskwartier wordt een centrumgebied voor iedereen om te gaan wonen, werken en ontspannen.

#### Waterwet

##### Watervergunning – onttrekking en lozing

Tijdelijke onttrekking van grondwater tijdens de bouwphase is vergunningsplichtig en onder voorwaarden toegestaan, evenals tijdelijke lozing van bemalingswater op het oppervlaktewater.

Nader onderzoek naar de kwantiteit en kwaliteit van het grondwater is noodzakelijk om na te gaan of er een lozingsvergunning nodig is om overtollig water te onttrekken en af te voeren.

Voor alle onderbemalingen, bronneringen en andere grondwateronttrekkingen waarbij middels bronbemaling globaal meer dan 100 m<sup>3</sup> per uur, langer dan 6 maanden en dieper dan 9 m grondwater wordt onttrokken, dient een vergunning te worden aangevraagd bij het waterschap HDSR (zie artikel 3.1 en 3.3 Keur 2019). Indien de grondwateronttrekking bij deze criteria onder de grenswaarden blijft, kan volstaan worden met een melding. Een (tijdelijke) lozing van grondwater op de openbare riolering is niet toegestaan, tenzij bij Algemene maatregel van bestuur (lozingsbesluiten) of bij maatwerkvoorschrift als bedoeld in de Wet Milieubeheer anders is bepaald.

##### Watervergunning - Keur

Ten behoeve van het dempen en graven van oppervlaktewater, aanleggen van vlonders en steigers en bouwen in en langs water is een Watervergunning van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden noodzakelijk <https://www.hdsr.nl/vergunningen/>. Alle wateraspecten (inclusief Keur-aspecten) worden in de watervergunning geregeld.

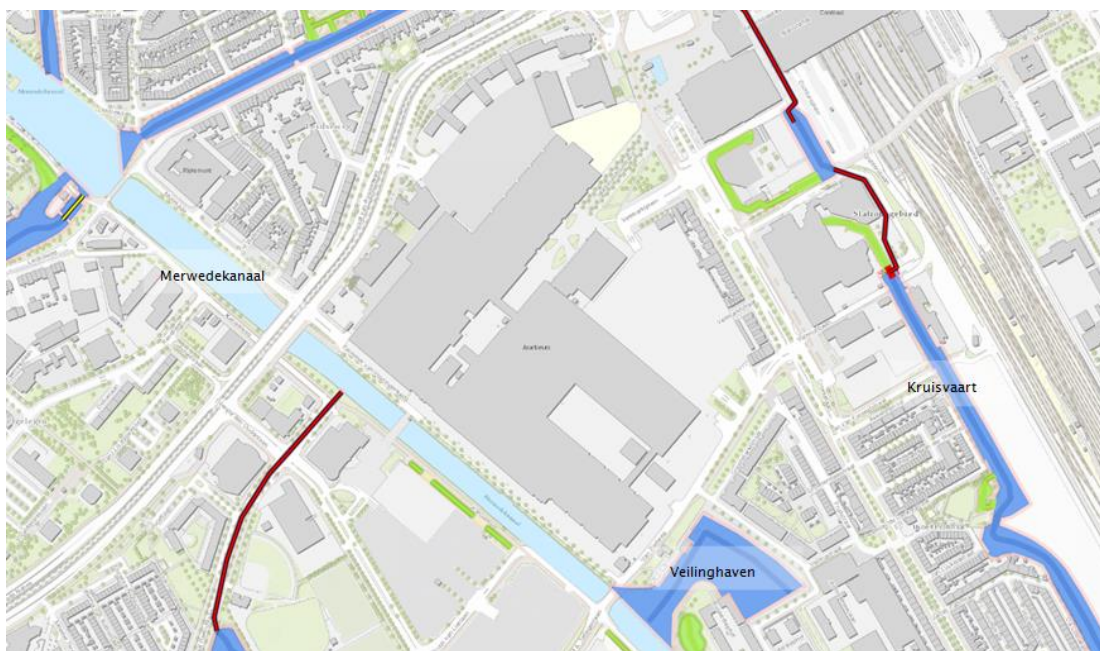
Rechtstreekse afvoer van hemelwater naar oppervlaktewater is vergunning- of meldingsplichtig in het kader van de Waterwet. Om vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen, is het niet toegestaan om uitlopende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) zonder KOMO-keurmerk toe te passen voor dak, dakgoot en regenpijp indien het hemelwater vanaf deze oppervlakten direct afvoert naar het oppervlaktewater.

In het kader van het rioleringsplan dient als de plannen concreter worden, te worden aangegeven of al het regenwater in het plangebied geborgen kan worden of dat een overloop voorziening richting oppervlaktewater zal worden aangebracht waarvoor er voor dit project mogelijk een watervergunning aangevraagd dient te worden.

#### Peilgebieden en oppervlaktewater

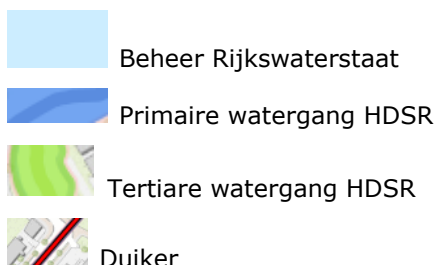
In de bestaande situatie ligt er binnen het plangebied geen oppervlaktewater. Op de onderstaande afbeelding staan de watergangen in de omgeving van het plangebied.

Het plangebied ligt binnen het peilgebied "Stadspeil". Het Merwedekanaal, de Veilinghaven en de Kruisvaart zijn de belangrijkste watergangen in de directe omgeving van het plangebied. Het peilgebied "Stadspeil" van Utrecht heeft een streefpeil +0,58 m NAP.



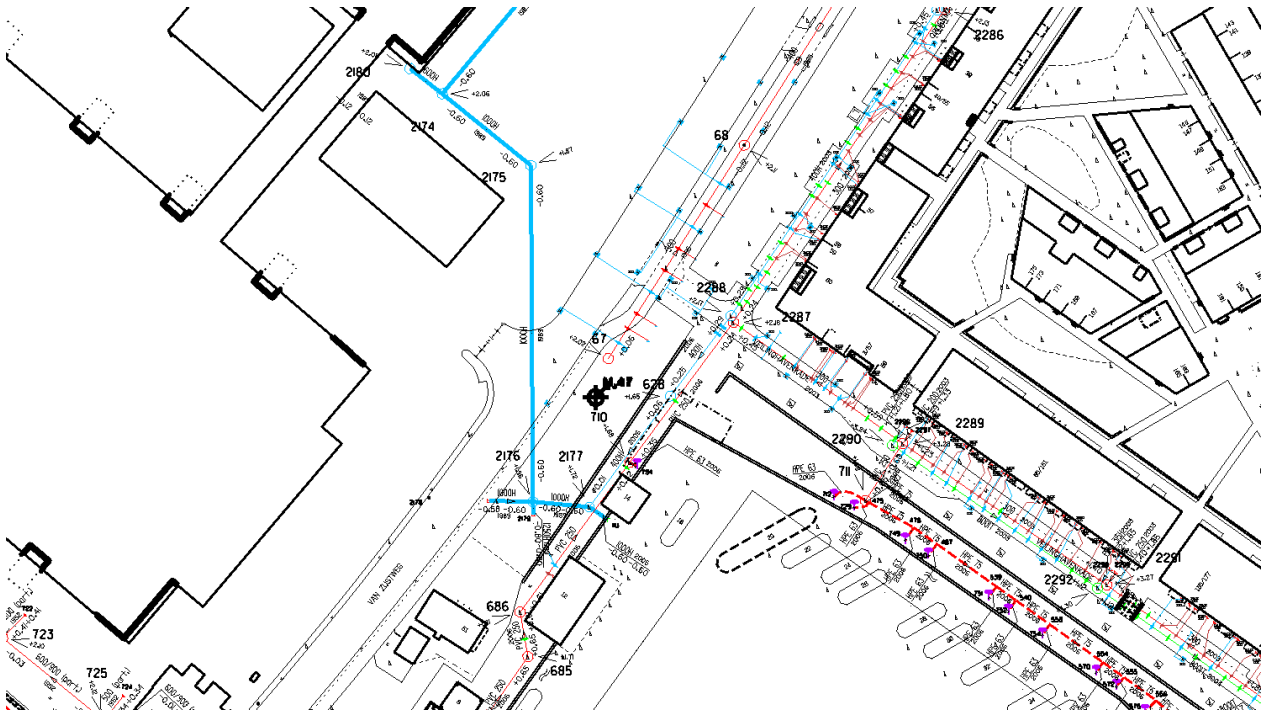
#### Kruisvaart

#### Veilinghaven



Figuur 1: Ligging peilgebieden en oppervlaktewater binnen peilgebied .

Bestaand hemelwaterriool dat een verbinding heeft met de veilinghaven.



Figuur 2: Uitsnede uit het rioleringssysteem .

Vanwege het ontbreken van oppervlaktewater in het plangebied en de ambities ten aanzien van klimaat en duurzaamheid hoog liggen, is het belangrijk om een goede voorziening voor de waterafvoer te hebben. Onder de van Zijstweg ligt een groot hemelwaterriool (Figuur 3) dat het hemelwater afvoert van het Jaarbeursterrein. Deze duiker/hemelwaterriool is een uitgelezen mogelijkheid voor het Jaarbeursterrein om het overtollige hemelwater naar het oppervlaktewatersysteem af te voeren. Dit is nu de enige verbinding van het Jaarbeursterrein met het oppervlaktewater.

#### *Waterkeringen*

In of nabij het plangebied bevindt zich geen fysieke waterkering.

#### *Grondwater*

##### *1e watervoerend pakket*

Het langjarige grondwaterregime in de diepere ondergrond wordt gereguleerd door de grondwaterstroming in het eerste watervoerend pakket (1<sup>e</sup> WVP). De gemeente Utrecht beschikt sinds 1962 over een peilbuizenmeetnet. Sinds 2002 worden de grondwaterstanden automatisch opgeslagen door dataloggers die tweemaal per dag het grondwaterpeil registreren.

De gemiddelde, langjarige stijghoogte van het 1<sup>e</sup> WVP zijn afgeleid uit de dichtstbijzijnde peilbuizen en vastgelegd in de 'Grondwatercontourkaart gemeente Utrecht' (09-10- 2012).

##### *Freatisch pakket*

De freatische grondwaterstand is afhankelijk van het neerslagverloop, de bodemopbouw en de aard en omvang van afwatering- en ontwateringsvoorzieningen. Slecht doorlatende lagen als klei en veen belemmeren de interactie met het 1WVP en kunnen een lokale schijngrondwaterstand creëren. Bodemonderzoek dient uit te wijzen wat de lokale bodemgesteldheid is en wat de consequenties hiervoor zijn voor de freatische grondwaterstand en de toepasbaarheid van IT-riolen en wadi's. De grondwaterstroming in het omvangrijke plangebied varieert sterk als gevolg van de lokale geohydrologische situatie en is ten noorden van het spoor noordoostelijk en ten zuiden van het spoor Utrecht-Gouda zuidwestelijk gericht.

Op basis van deze kaart (figuur 3) wordt voor het plangebied, van noord naar zuid, de volgende gemiddelde seizoen variatie verwacht:

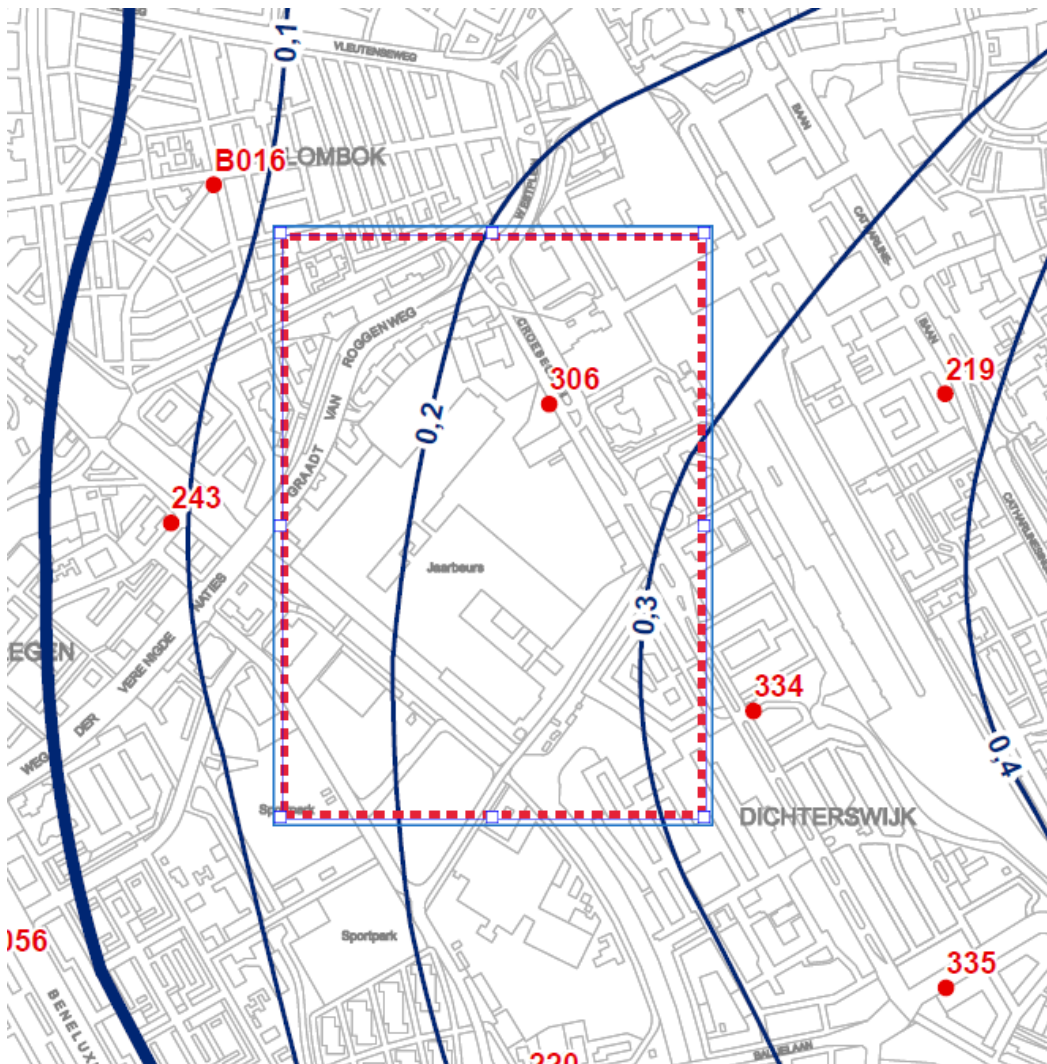
- droge periode, gemiddelde lage grondwaterstand (GLG) =tussen de NAP +0,00 en +0.10 m;
- gemiddeld periode, gemiddelde grondwaterstand (GGG) =tussen de NAP +0.10 en +0.30 m;

- natte periode, gemiddelde hoge grondwaterstand (GHG) = tussen de NAP +0.30 en +0.50 m;

#### Drooglegging en ontwateringsdiepte

Een droge ondergrond is een belangrijke randvoorwaarde voor het faciliteren van een bestemming van een gebied. Voldoende drooglegging en ontwateringsdiepte in een plangebied is van groot belang om overstroming (inundatie) en grondwateroverlast te voorkomen, juist bij de toepassing van een kelder.

De drooglegging, het verschil tussen maaiveld en streefpeil, dient conform de norm van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden minimaal 1,0 m te zijn. De ontwateringsdiepte, het hoogteverschil tussen maaiveld en de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG), dient conform de norm van de gemeente Utrecht minimaal 0,7 m te bedragen. Maaiveld ligt op NAP +2,00 m a +2,45 m. De GHG zit op max NAP +0,50. De minimale ontwateringsdiepte is dus 1,50 m. Er wordt voldaan aan de HDSR eis.



Figuur 3: Isohypsenaart GGG gemiddelde grondwaterstand (bron: gemeente Utrecht).

#### Riolering

In de bestaande situatie in het plangebied van het Beurskwartier wordt in het rioolstelsel hemelwater en vuilwater in één buis ingezameld, het is een gemengd rioolstelsel. Dit afvalwater wordt door transportriolen onder vrij verval afgevoerd, via een zinkering onder de Leidsche rijs door, naar het rioolgemaal aan de lange Hagelstraat. De capaciteit van dit gemaal is voldoende om het rioolwater van huishoudens en bedrijven te verpompen en af te voeren naar het benedenstroomse rioolstelsel dat direct afstroomt richting de rioolwaterzuivering aan het Zandpad in Overvecht.

Bij hevige neerslag stort het overtollige water via riooloverstorten over op de Leidsche Rijn en het Merwedekanaal.

In de toekomst wordt in het Beurskwartier het afvalwater en hemelwater via aparte leidingen ingezameld, waarbij er geen neerslag meer wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinrichting. Dit is conform de waterkwaliteitsricht 'gescheiden inzamelen-gescheiden afvoeren-gescheiden verwerken'.

Voor installatietechnische eisen voor leidingwerk binnen het perceel geldt het Bouwbesluit en de voorschriften in de Omgevingsvergunning voor de Wabo activiteit Bouw. In de aanvraag om Omgevingsvergunning moet het leidingplan voor riolering en hemelwater tot en met de grens van het terrein of erf zijn uitgewerkt. Voorschriften en instructies voor het aan (laten) sluiten op openbare voorzieningen voor de inzameling, transport of verwerking van afvalwater worden gesteld in de Omgevingsvergunning. Ondermeer worden voorschriften aan plaats, aanlegdiepte en diameter van leidingwerk ter plaatse van de grens van het erf in de omgevingsvergunning gesteld wanneer sprake is van aansluiting op openbare riolering en afvalwater.

Voor de afvoer of verwerking van huishoudelijk afvalwater, eventueel bedrijfsafvalwater, en hemelwater gelden de op de activiteit betrekking hebbende algemene lozingsregels van het Activiteitenbesluit Milieubeheer, het Besluit Lozen Afvalwater Huishoudens of het Besluit Lozen Buiten Inrichtingen.

#### 3.5.7.3 Waterkwaliteit

Het hemelwater van dakoppervlak en erfverharding kan direct worden afgevoerd naar de infiltratievoorziening. Op deze manier wordt het hemelwater op een natuurlijke wijze gezuiverd.

Om vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen, dienen geen uitlopende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) te worden toegepast voor dak, dakgoot en regenpijp.

De waterkwaliteit van, mogelijk te realiseren, open water in het gebied dient te voldoen aan het streefbeeld zichtbaar conform het regionaal afvalwaterketen beleid (RAB) 2014. Dit betekent beperkte hoeveelheid kroos/algen, voldoende doorzicht, enkele ondergedoken of drijfbladplanten en weinig zwerfvuil.

#### 3.5.7.4 Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert: hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en kans op drogere zomers. Daar moeten we in de toekomst in Nederland rekening mee houden. De verwachting van het KNMI is dat het klimaat in Nederland in 2050 ongeveer overeen zal komen met het huidige klimaat in Zuid-Frankrijk. Maar ook nu al is de klimaatverandering merkbaar.

Extreme neerslag, droogte en hitte kunnen leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Dit geeft aanleiding om aanpassing van de inrichting van de bebouwde omgeving aan het veranderende klimaat te agenderen en aan te werken. Dit beleid is vorig jaar vastgelegd in de Deltabeslissing voor Nederland. In de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig, duurzaam en water-robuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel:

- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.
  - De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- Gemeente Utrecht heeft samen met de andere overheden deze deltabeslissing onderschreven en werkt samen in de Coalitie Regio Utrecht aan de opgaven.

Klimaatverandering heeft effecten op grote schaal maar ook op de kleine schaal van een stad. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen. Daarom wordt geappelleerd aan een duurzame manier van bouwen waar klimaatadaptatie een onderdeel van is. Om wateroverlast tegen te gaan kan er gedacht worden aan toepassen van groene daken en daarmee het water vertraagd af te voeren. Om droogte tegen te gaan kan er gedacht worden aan zoveel mogelijk water bergen en infiltreren. Om hitte tegen te gaan kan er gedacht worden aan veel bomen (schaduw) in het plangebied zetten.

Ten behoeve van het klimaatbestendig maken van het toekomstige beurskwartier dient te worden geanticipeerd op de klimaatveranderingen beschreven in klimaatscenario's van het KNMI. Het gaat hierbij om hittestress, droogte, overlast en overstroming. Hiervoor heeft de Gemeente Utrecht met andere overheden een stresstest opgesteld. Deze stresstest is in te zien via de website: <https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/duurzame-stad/voorbereiden-op-klimaatverandering/>

### 3.5.7.5 Wateropgave

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is de wateropgave en de benodigde watercompensatie afhankelijk van de aard en omvang van de toename aan verhard, afvoerend oppervlak en van de omgang met het hemelwater. De exacte invulling van het terrein is nog onvoldoende bekend om de exacte afname / toename aan verhard oppervlak te bepalen. In het ontwerp van het gebied worden de uitgangspunten uit dit wateradvies vertaald in een water robuust ontwerp. Bij dit proces wordt het waterschap betrokken.

Hemelwater dient waar mogelijk te worden geïnfiltreerd en niet te worden afgevoerd. Het doel is om 45 mm, gerekend over het verharde oppervlak zoals daken en bestrating, te kunnen bergen en ter plaatse te infiltreren. Met deze eis kan de herontwikkeling als klimaatadaptief worden beschouwd. Voor particulier terrein, daken en openbare ruimte staat dit hieronder nader toegelicht.

De uitwerking van de bergingsopgave dient door de projectontwikkelaar te worden voorgelegd aan de gemeente Utrecht en het Hoogheemraadschap ter toetsing.

Tevens dient het gebied zo ingericht te worden dat zelfs bij een zeer extreme regenbui er geen schade optreedt. Hieraan wordt voldaan, als een extreme bui van 80 mm in één uur, verwerkt kan worden zonder dat er schade optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur en er ook geen gezond- en veiligheidsrisico's kunnen optreden. Dit staat hieronder verder toegelicht.

#### *Hemelwater op particulier terrein*

Het ambitie niveau van de Gemeente Utrecht en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden ten aanzien van klimaat, water en duurzaamheid ligt hoog. Vanwege dit hoge ambitieniveau stellen we als gemeente Utrecht als eis aan de projectontwikkelaars van de nieuwe bouwkavels, dat regenwater volledig geborgen dient te worden op eigen terrein. Nuttig gebruik van neerslag in het beurskwartier voor de vochtvoorziening van beplanting en bomen is kansrijk. Op de daken en in de binnentuinen moet zoveel regenwater worden vastgehouden dat dak- en binnentuinen ook in droge periodes over voldoende water beschikken. Er wordt aan voldaan, als er een buffercapaciteit wordt gerealiseerd van 45 mm ten opzichte van het aanwezige verharde oppervlak. Dit is conform het op handen zijnde nieuwe plan watertaken van de Gemeente Utrecht.

#### *Hemelwater op daken*

Groene daken leveren buiten de esthetische waarde en biodiversiteit een goede bijdrage voor de waterhuishouding, vanwege het grote waterbergend vermogen. Daarnaast gaat het hitte stress tegen, vanwege de verkoeling die ontstaat door verdamping van de vegetatie. Daarnaast werken groene daken extra isolerend.

#### *Hemelwater in openbare ruimte*

Ook voor de openbare ruimte geldt dat er zoveel mogelijk regenwater vasthouden en nuttig gebruikt moet worden voor het aanwezige groen door infiltratie in de bodem via boven- of ondergrondse infiltratievoorzieningen. Het streven is op jaarbasis om 99% van de neerslag te infiltreren en vast te houden in de bodem. De benodigde bergingscapaciteit is sterk afhankelijk van de infiltratiecapaciteit van de bodem. Bij het ontbreken van infiltratiecapaciteit wordt er in het openbare gebied een berging gevraagd van 45 mm ten opzichte van het verharde oppervlak (o.a. wegen en parkeerplaatsen), zodat er slechts eenmaal per tien jaar regenwater afgewenteld hoeft te worden op de watergangen in de directe omgeving, zoals de Veilinghaven en Merwedekanaal.

De benodigde waterberging kan verschillende vormen krijgen. Door halfverharding, ondergronds door middel van bijvoorbeeld infiltratiekratten en/of bovengronds door het aanleggen van wadi's en/of open water.

#### *Extra open water meerwaarde*

Open water heeft veel voordelen mits voldoende diep en met voldoende doorstroming. Circulatie is van groot belang voor de kwaliteit van het water. Oppervlaktewater vergroot het bergend en verkoelend vermogen en biedt kansen voor winning van thermische energie.

Open water is hierbij een robuuste oplossing die als meerwaarde heeft:

- Open water draagt bij aan voorkomen van negatieve klimaat-effecten als hittestress, droogte (te ver uitzakken van de grondwaterstand) en schade door wateroverlast (zie hiervoor resultaten stresstest beurskwartier).
- Schoon (d.w.z. ecologisch gezond) open water is een biotoop voor flora en fauna. Grachten, kanalen, singels, slootjes en vijvers vormen zelfstandige biotopen met in potentie een grote verscheidenheid aan levensvormen, zowel op als onder water. Door de aanleg van verbinding tussen wateren wordt ook een extra ecologische verbinding gecreëerd.

- (Schoon) open water draagt bij aan de beleving van water, nabijheid water heeft een recreatieve functie (bijv. wandelen langs het water en eventueel waterrecreatie)
- Oppervlaktewater draagt bij aan het in stand houden van (stedelijk) groen en natuur tgv een stabiele grondwaterstand.
- Open water biedt de mogelijkheid om energie uit water te halen, zoals TEO
- Nabijheid van water heeft positieve gezondheidseffecten. Naast afkoeling zoeken draagt zelfs het zien van water daaraan bij.
- Nabijheid water draagt bij aan het microklimaat gebied: groen bevochtigt de lucht en zorgen voor verkoeling. Dit heeft directe gevolgen op het microklimaat van aangrenzend gebied.
- Nabijheid van water kan gebruikt worden als kans om bewoners te betrekken bij het gebied door bijvoorbeeld citizen science in de vorm van schoon water experiment of NME schoolklassen

#### *Tegengaan wateroverlast en schade bij extreme buien in openbaar gebied*

Het gebied wordt zo ingericht, dat zelfs bij een zeer extreme regenbui, er geen schade optreedt. Hieraan wordt voldaan als een extreme bui van 80 mm in één uur verwerkt kan worden zonder dat er schade optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur, zoals nutsvoorzieningen, door instromend regenwater en er ook geen gezond- en veiligheidsrisico's kunnen optreden, zoals bijvoorbeeld door opdrijvende putdeksels. Straten en publieke ruimtes moeten binnen 3 uur na de bui weer toegankelijk zijn. Dit heeft als consequentie dat waterafvoer niet alleen ondergronds maar ook bovengronds afgevoerd moet kunnen worden. Het straatprofiel heeft bij de maatgevende neerslag van 80 mm/u ook een bergende en afvoerende functie voor regenwater. Het straatprofiel moet dan ook zodanig worden ingericht dan de afvoerende functie mogelijk is.

#### **3.5.7.6 Uitkomsten van het overleg met de waterbeheerder**

Bij het opstellen van het advies 'toetst' het waterschap of het plan aan de criteria voor de waterhuishouding voldoet. Als algemeen criterium voor ruimtelijke plannen geldt dat minimaal het standstill-uitgangspunt moet worden gehanteerd, wat betekent dat de waterhuishouding niet mag verslechteren. In dit geval gaat het om een bestemmingsplan, waarbij aan dat uitgangspunt kan worden voldaan bij de verdere uitwerkingen.

Het waterschap heeft in de aanloop naar dit bestemmingsplan aangegeven akkoord te zijn met de inhoud van de waterparagraaf in bijlage xxxx. Zie ook paragraaf 3.8.3.

#### **3.5.8 Archeologie**

#### **3.5.9 Kader**

In 1992 heeft Nederland het Europese Verdrag van Malta ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is een betere bescherming van het Europese archeologische erfgoed door een structurele inpassing van de archeologie in ruimtelijke ordeningstrajecten. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in situ in de bodem bewaard dienen te blijven. Alleen als behoud in situ niet mogelijk is, wordt overgegaan tot behoud van de archeologische informatie ex situ, door middel van opgraven en bewaren in depot. Een ander uitgangspunt is dat het onderzoek naar de aanwezigheid van archeologische waarden in een zo vroeg mogelijk stadium dient plaats te vinden, zodat hiermee bij de planontwikkeling rekening gehouden kan worden. Een derde uitgangspunt is het 'de verstoorder betaalt principe'. Alle kosten die samenhangen met archeologisch onderzoek dienen worden betaald door de initiatiefnemer van de geplande bodemingrepen. Ten slotte richt het Verdrag van Malta zich tevens op een toename van kennis, herkenbaarheid en beleefbaarheid van het archeologische erfgoed.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan. Deze wet heeft betrekking op archeologie op het land en onder water. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Op grond van Hoofdstuk 9 Overgangsrecht blijft artikel 38a van de Monumentenwet 1988 van toepassing tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. Artikel 38a schrijft voor dat in een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met in de grond te aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

### 3.5.10 Verordening en bestemmingsplan

De gemeente Utrecht heeft ervoor gekozen ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen een verordening op te stellen voor het hele grondgebied van de gemeente. In de verordening op de archeologische monumentenzorg is een vergunningstelsel opgenomen ter bescherming van het archeologische erfgoed, waarmee de wettelijk vereiste bescherming kan worden geboden. In bestemmingsplannen wordt verwezen naar de verordening en een regel opgenomen (dubbelbestemming Waarde - Archeologie). In deze dubbelbestemming is opgenomen dat de voor Waarde- archeologie aangewezen gronden mede zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachtingen. Met deze specifieke gebruiksregel wordt geregeld dat onder een met het bestemmingsplan strijdig gebruik in ieder geval wordt begrepen het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg. Door de verordening en de daarbij behorende archeologische waardenkaart is de bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen in de bodem van de gemeente Utrecht gewaarborgd en zijn verstoringen van de bodem vanaf een op de archeologische waardenkaart aangegeven oppervlakte en diepte vergunningplichtig.

### 3.5.11 Archeologische waardenkaart

De Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt ten grondslag aan de verordening op de archeologische Monumentenzorg. Deze waardenkaart is geënt op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarde (IKAW) van de provincie en op de kennis en ervaring opgedaan in tientallen jaren archeologisch onderzoek in de stad. Hij geeft inzicht in de ligging van beschermde archeologische rijksmonumenten, gebieden van hoge archeologische waarde, gebieden van hoge archeologische verwachting en gebieden van archeologische verwachting en bij welk te verstoren oppervlakte en diepte een vergunningsplicht geldt. In de op de waardenkaart aangeduide gebieden waar een vergunningplicht geldt zal van toekomstige initiatiefnemers tot bodemverstorende activiteiten een inspanning vereist worden om resten uit het verleden op te laten sporen en zo nodig veilig te stellen.

Beschermde archeologische rijksmonumenten worden op grond van de Erfgoedwet beschermd. Op grond van Hoofdstuk 9 Overgangsrecht blijven paragraaf 2 en 3 van hoofdstuk II van de Monumentenwet 1988 van toepassing tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. Hierin staat dat aantasting van de beschermde archeologische monumenten niet is toegestaan. Voor wijziging, sloop of verwijdering van een archeologisch Rijksmonument moet een vergunning worden aangevraagd waarop de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed beslist.

Gebieden van hoge archeologische waarde (rood) zijn gebieden waarvan bekend is dat er archeologische waarden zijn, maar die niet beschermd zijn als archeologisch rijks- of gemeentelijk monument. Hier geldt een archeologievergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm. Gebieden van hoge archeologische verwachting (geel) zijn zones waar op grond van eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek dan wel op basis van historisch geografisch onderzoek archeologische waarden te verwachten zijn (er wordt een middelhoge tot hoge dichtheid aan archeologische vondsten of sporen verwacht). Hier geldt een archeologievergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm. Bij gebieden met een archeologische verwachting (groen) zijn de verwachtingen lager (er wordt een middelhoge dichtheid aan archeologische vondsten of sporen verwacht). Hier geldt een archeologievergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 1.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm. Daarnaast zijn op de kaart witte gebieden aangewezen. Voor deze zones geldt geen verwachting en geen vergunningstelsel.

### 3.5.12 Plangebied

Het plangebied bevindt zich op de gemeentelijke archeologische waardenkaart in een gebied van archeologische verwachting (groen) en hoge archeologische verwachting (geel). In gebieden waar een archeologische verwachting (groen) geldt, dient op grond van de Verordening Archeologische Monumentenzorg van gemeente Utrecht bij grondroerende werkzaamheden van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> een vergunning aangevraagd te worden. In gebieden waar een hoge archeologische verwachting (geel) geldt, dient op grond van de Verordening Archeologische Monumentenzorg van gemeente Utrecht bij grondroerende werkzaamheden van meer dan 100 m<sup>2</sup> een vergunning aangevraagd te worden.

De archeologische verwachting (groen) is gebaseerd op de ligging van dit gebied op een oude stroomgordel van de Rijn, waarop bewoningssporen vanaf de prehistorie kunnen worden aangetroffen. De hoge archeologische verwachting (geel) is gebaseerd op de loop van de Oude Rijn en doorkruist het plangebied (oost-west).



Afbeelding XX Globale ligging plangebied in uitsnede Archeologische waardenkaart gemeente Utrecht

|                                                                                     |                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
|    | Beschermd archeologisch Rijksmonument                   |
|   | Gebied van hoge archeologische waarde                   |
|  | Gebied van hoge archeologische verwachting              |
|  | Gebied van archeologische verwachting                   |
|  | Vergunning vanaf 30 cm diepte ten opzichte van maaiveld |

| Oppervlakte te verstoren  | Hoge archeologische waarde | Hoge archeologische verwachting | Archeologische verwachting | Geen verwachting |
|---------------------------|----------------------------|---------------------------------|----------------------------|------------------|
| 50 - 100m <sup>2</sup>    | Vergunning                 | Geen vergunning                 | Geen vergunning            | Geen vergunning  |
| 100 - 1000 m <sup>2</sup> | Vergunning                 | Vergunning                      | Geen vergunning            | Geen vergunning  |
| > 1000 m <sup>2</sup>     | Vergunning                 | Vergunning                      | Vergunning                 | Geen vergunning  |

Afb. XXX Legenda archeologische waardenkaart gemeente Utrecht

### 3.6 Kabels, leidingen en straalpaden

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig waarvoor een beschermende regeling in het plan moet worden opgenomen. Ook is er geen sprake van straalpaden die tot een hoogtebeperking van de bebouwing moeten leiden.

## 3.7 Economische uitvoerbaarheid

### 3.7.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de integrale gebiedsontwikkeling van het plangebied Beurskwartier. M.b.t. dit plangebied faciliteert dit bestemmingsplan de ontwikkeling van wonen, voorzieningen en kantoren.

### 3.7.2 Financiële uitvoerbaarheid

De te ontwikkelen gronden zijn eigendom van de gemeente.

Voor de integrale gebiedsontwikkeling van het plangebied Beurskwartier is op basis van de beschreven uitgangspunten een grondexploitatie gemaakt. In deze grondexploitatie worden de kosten en opbrengsten geraamd, en wordt het verwachte resultaat van de gebiedsontwikkeling bepaald. De opbrengsten worden gerealiseerd door de verkoop van bouwgrond ten behoeve van wonen, kantoren, horeca en andere voorzieningen. De hoogte van deze opbrengsten is geraamd o.b.v. taxaties.

De kosten worden met name bepaald door de grondverwerving, het bouw- en woonrijp maken van de locatie, de kosten van planontwikkeling en bijdragen aan kosten buiten het plangebied. De kosten van grondverwerving zijn geraamd o.b.v. taxaties. De kosten van bouw- en woonrijp maken (en bovenwijkse voorzieningen) zijn geraamd door het ingenieursbureau van de gemeente. De gemeente heeft zelf de kosten van planontwikkeling geraamd.

Om de effecten van rente en inflatie te bepalen, zijn de kosten en opbrengsten gefaseerd in de tijd. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn de doorlooptijd van procedures, beschikbaarheid van gronden en de ingeschatte opname van bouwkwavels door de markt.

De conclusie van de grondexploitatie is dat de kosten worden gedekt door de opbrengsten van deze gebiedsontwikkeling. Dit bestemmingsplan is daarmee financieel uitvoerbaar.

### 3.7.3 Economische uitvoerbaarheid

Door de ontwikkeling van dit gebied wordt een bijdrage geleverd aan de behoefte aan binnenstedelijke woningen en voorzieningen. De omvang van deze behoefte is groot. De afzetbaarheid van de wooneenheden vormt geen belemmering voor de realisatie en voortgang van het project. De realiseerbaarheid van het project binnen de voorgestane planperiode is hiermee voldoende aangetoond.

### 3.7.4 Planschade

Naast de kosten voor het maken van het bestemmingsplan moet een inschatting worden gemaakt van het risico van planschade. De gemeente heeft daarom een planschaderisico-inventarisatie laten opstellen. **PM Waar is die dan???** Eventuele kosten van planschade zijn voor rekening van de gemeentelijke grondexploitatie, en worden dus gedekt uit de opbrengsten van de ontwikkeling.

### 3.7.5 Exploitatieplan

Het kostenverhaal is via gronduitgifte verzekerd. Er is bij dit bestemmingsplan dan ook geen noodzaak een exploitatieplan op te stellen.

## 3.8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 3.8.1 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. In deze paragraaf zijn de reacties weergegeven met daarbij, per onderdeel en cursief, de beantwoording ervan.

### 3.8.2 Provincie

De provincie heeft laten weten geen opmerkingen te hebben bij het bestemmingsplan.

### 3.8.3 HDSR

HDSR heeft aangegeven akkoord te zijn met de waterparagraaf van het plan.

Bij de verdere uitwerkingen van het plan zal HDSR worden betrokken.

### 3.8.4 Advies wijkraad

### 3.9 Handhaving

#### Doel handhavend optreden

Door handhaving controleert de overheid of burgers, bedrijven en bijvoorbeeld overheidsorganen zich aan de wet- en regelgeving houden. Onder handhaving wordt verstaan het door controle (toezicht en opsporing) en het toepassen (of dreigen daarmee) van bestuursrechtelijke sancties, bereiken dat het bepaalde bij of krachtens enig wettelijk voorschrift wordt nageleefd. De handhaving van de van toepassing zijnde regeling binnen de gemeente Utrecht, wordt uitgevoerd door diverse diensten en afdelingen. Zo wordt namens het college onder andere gehandhaafd op de regels van voorliggend bestemmingsplan. Dit betekent dat de regels voor wat betreft het gebruik en de bebouwingsregels worden gehandhaafd. Dit gebeurt veelal door toetsing tijdens het behandelen van de aanvragen om omgevingsvergunning, maar kan ook gebeuren als gevolg van toezicht tijdens de uitvoering van de bouw of op grond van een eigen constatering indien een bouwwerk of een perceel in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt. Indien er bijvoorbeeld sprake is van illegale ingebruikname van gemeentelijke grond, dan zal hiertegen worden opgetreden. Het doel van het handhavend optreden van de gemeente is niet direct gekoppeld aan de noodzaak van een actueel bestemmingplan. Voor de bewoners van het plangebied is duidelijk waar zij aan toe zijn (qua bouwen, zoals bijvoorbeeld uitbreiding van de woning, en qua gebruik), maar het niet handhaven haalt de effectiviteit van een actueel bestemmingsplan onderuit. De toegevoegde waarde van het verlenen van een omgevingsvergunning voor een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is niet groot, indien er op andere plaatsen - zonder vergunning - vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn geplaatst. Dit wordt nog eens problematischer zodra een omgevingsvergunning wordt geweigerd, terwijl diverse vergelijkbare bouwwerken reeds illegaal zijn geplaatst. In dit laatste geval is de roep om handhavend op te treden dan ook het grootst.

#### Wijze van handhaven

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

### 3.10 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

# Bijlagen toelichting

Bijlage 1      Belangrijkste wettelijke bepalingen

## Bijlage 5: Enkele foto's



**Planlocatie**



**Groenmarktstraat 1 – 60**



**Graadt van Roggenweg 102 tm 500**



**Leidseweg 52-63**



**Graadt van Roggenweg 25-67**



**Graadt van Roggenweg**



**Locatie Wonderwoods**



**Projectlocatie**



**Croeselaan 181 tm 191**