Gemeente Utrecht

Bestemmingsplan



2e Daalsedijk, deelgebied 2 tot en met 4

Vastgesteld, datum volgt na vaststelling



2e Daalsedijk, deelgebied 2 tot en met 4

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 3

Artikel 1 Begrippen 3
Artikel 2 Wijze van meten 9

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 11

Artikel 3 Gemengd 11
Artikel 4 Groen 12
Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied 13
Artikel 6 Woongebied 14
Artikel 7 Waarde - Archeologie 16

Hoofdstuk 3 Algemene regels 17

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 17
Artikel 9 Algemene bouwregels 17
Artikel 10 Algemene gebruiksregels 18
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 19
Artikel 12 Overige regels 19

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 20

Artikel 13 Overgangsrecht 20
Artikel 14 Slotregel 20

Bijlage 1 Wisselspoor deelgebied 2-4, Stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2 Lijst van Bedrijven functiemenging

Bijlage 3 Lijst van Horeca-activiteiten

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het NL.IMRO.0344.BP2EDAALSEDEEL2TM4-VA01 van de gemeente Utrecht.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 (internet)Afhaalpunt

Een locatie uitsluitend bedoeld voor opslag en distributie van artikelen, waar consumenten de via internet bestelde en betaalde producten kunnen afhalen. Op de locatie vindt geen rechtstreekse verkoop of productadvisering via winkel, showroom of etalage plaats.

1.4 Aan-huis-verbonden bedrijf

Beroep of bedrijf dat in een woning of een daarbij bijhorend bouwwerk wordt uitgeoefend, waarvan de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie verenigbaar is en waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en degene die het beroep of het bedrijf uitoefent bewoner van de woning is.

Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: een detailhandelsvestiging, een afhaalzaak, een horecabedrijf, een belhuis en een seksinrichting; hieronder wordt onder andere wel verstaan: een kleinschalige voorziening ten behoeve van kinderopvang.

1.5 Aanduiding

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

1.6 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 Afhaalzaak

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

1.8 Ambachtelijk bedrijf

Een bedrijf waarbij het accent ligt op het in handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsmede het verkopen en leveren van goederen, die verband houden met het ambacht als niet-zelfstandig onderdeel van de onderneming.

1.9 Archeologisch onderzoek

Onderzoek verricht door of namens een bedrijf dat beschikt over het in artikel 1, eerste lid, van de Erfgoedwet, bedoelde certificaat.

1.10 Archeologische waarde

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

1.11 Atelier

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

1.12 Bebouwing

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

1.13 Bebouwingspercentage

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

1.14 Bed & breakfast

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

1.15 Bedrijf

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

1.16 Besluit Hogere waarde

Besluit waarin de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting op grond van de Wet geluidhinder is vastgesteld.

1.17 Bestaand

a. Bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals aanwezig op moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan of kan worden gebruikt krachtens een omgevingsvergunning voor het gebruik; daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan,daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.
b. Bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan:
    1. aanwezig zijn én bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of de Woningwet zijn gebouwd;
    2. nog kunnen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een bouwvergunning op grond van de Woningwet.

1.18 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.19 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 Bevi-inrichting

Een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.21 Bijbehorend bouwwerk

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

1.22 Bijzondere bouwlaag

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

1.23 Bouwen

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

1.24 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.25 Bouwlaag

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

1.26 Bouwperceel

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

1.27 Bouwperceelsgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.28 Bouwvlak

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

1.29 Bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.30 Brutovloeroppervlak

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

1.31 (Sta)caravan

Een caravan of stacaravan die op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omgevingsvergunningplichtig is .

1.32 Consumentenvuurwerk

Consumentenvuurwerk waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is.

1.33 Creatieve bedrijven

Bedrijven die zich hoofdzakelijk richten op:

- creatieve zakelijke dienstverlening: reclame en grafische bedrijven, architecten, industriële ontwerpers;
- multimedia: bedrijven die in hoofdzaak producten maken of diensten verlenen op het gebied van beeld, geluid, gaming en tekst met gebruikmaking van radio, televisie, computer, internet, mobiele telefonie, print en evenementen;

- toegepaste kunsten: audiovisuele en fotografiebedrijven, dienstverlenende bedrijven tbv de kunsten, mode en interieurbedrijven;
- autonome kunsten: zoals beeldend kunstenaar, muzikanten, theatermakers.

1.34 Culturele voorzieningen

Voorzieningen gericht op kunst, ontspanning, vrijetijdsbesteding en vermaak, zoals theaters, bioscopen, musea, ateliers en muziekcentra.

1.35 Cultuurhistorische waarde

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

1.36 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren en/of het leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieronder wordt mede verstaan een webwinkel waarbij sprake is van een afhaalpunt voor particulieren en een showroom. Hieronder wordt niet verstaan een afhaalzaak.

1.37 Dienstverlening

Dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleent, gericht op het publiek, zoals stomerijen, wasserettes, kappers, pedicures, makelaars, reis- en uitzendbureaus e.d.. Hieronder worden niet verstaan belhuizen.

1.38 Eigen toegang

Een deur die direct toegang geeft tot de woning, die bereikbaar is via de straatzijde of vanuit een gemeenschappelijke hal en die voorzien is van een door de gemeente verleend huisnummer.

1.39 Evenementen

Georganiseerde, publieke, bijzondere gebeurtenis.

1.40 Gebouw

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

1.41 Geluidsgevoelige functie

Geluidsgevoelige functies die zijn beschermd tegen geluidhinder: wonen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven, met uitzondering van verblijfsruimten waar onder ook practicumruimte en een gymnastieklokaal.

1.42 Hoofdgebouw

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

1.43 Horeca

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

1.44 Hotel

Het bedrijfsmatig verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en drank voor consumptie ter plaatse en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.

1.45 Kantoor

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat dient voor de bedrijfsmatige uitoefening van administratieve werkzaamheden en voor zakelijke dienstverlening, alsmede seminars en congressen die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie van een kantoorhoudende onderneming en kunnen worden beschouwd als onderdeel van de kantoorfunctie.

1.46 Kantoorruimte

Een gebouw of ruimte waarin hoofdzakelijk werkzaamheden worden verricht aan een bureauopstelling, in combinatie met vergaderruimten; de werkzaamheden zijn onder meer:

a. administratieve en beleidsmatige werkzaamheden en alle daarmee gelijk te stellen bureaugebonden activiteiten;
b. commerciële, creatieve en technische bureaugebonden werkzaamheden, inclusief callcenter, desktop-publishing en softwareproductie;
c. werkzaamheden aan desktop, laptop, CAD-CAM-apparatuur;
d. zakelijke ontvangst van externen, vergaderingen en presentaties, ondergeschikt aan de hoofdfunctie van de onderneming;
e. entree en receptiehal;
f. interne en externe opleidingen, workshops, seminars en congressen in zaalruimten in het gebouw van een onderneming worden beschouwd als onderdeel van de kantoorfunctie;
g. functies binnen een kantoorhoudend bedrijf die behoren bij het normale kantorengebruik zoals een postkamer, interne serverruimte en interne archiefruimte, worden beschouwd als onderdeel van de kantoorruimte.

1.47 Kap

Een gesloten en hellend of gedeeltelijk hellend dak.

1.48 Kelder

Het doorlopende gedeelte van een gebouw, dat geheel onder het peil ligt.

1.49 Lijst van Bedrijven functiemenging

De Lijst van Bedrijven functiemenging die onderdeel uitmaakt van deze regels, die een onderverdeling van bedrijfsactiviteiten aangeeft, die een gelijke of nagenoeg gelijke invloed hebben op een nabij gelegen of omringende woonomgeving.

1.50 Lijst van Horeca-activiteiten

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

1.51 Maatschappelijke voorzieningen

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

1.52 Nutsvoorzieningen

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

1.53 Omgevingsvergunning

Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.54 Omzetting (van een woning)

Een zelfstandige woning, of een deel daarvan, in gebruik geven of laten geven als onzelfstandige woonruimte.

1.55 Onderbouw

Een kelder of een souterrain.

1.56 Onzelfstandige woonruimte

Woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte.

1.57 Peil

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

1.58 Prostitutie

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

1.59 (raam)Prostitutiebedrijf

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

1.60 Seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, dan wel meerdere besloten ruimten in elkaars directe nabijheid, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen, al dan niet met een ander, worden verricht, of vertoningen plaatsvinden van erotische/pornografische aard. Hieronder wordt in ieder geval verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksautomatenhal, parenclub, seksbioscoop of sekstheater, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.61 Speelautomatenhal

Een inrichting als bedoeld in artikel 1, sub f, van de Verordening op de speelautomatenhallen (Gemeenteblad 1989, nr. 10).

1.62 Student

Een deelnemer die is ingeschreven aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1., onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsonderwijs of een deelnemer die is ingeschreven aan een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek.

1.63 Studentenwoning

Woning voor studenten die net als een 'gewone' woning een woonfunctie heeft, of keukens en sanitaire voorzieningen gedeeld worden of niet.

1.64 Verblijfsmiddelen

Voor verblijf geschikte – al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken – voer- en vaartuigen, woonketen, arken, caravans en andere soortgelijke constructies, alsmede tenten; een en ander voorzover deze geen bouwwerken in de zin van de Woningwet zijn.

1.65 Vergader- en congresfaciliteiten

Voorzieningen ten behoeve van het bedrijfsmatig organiseren van vergaderingen en congressen.

1.66 Verhuurbaar vloeroppervlak

Het verhuurbaar vloeroppervlak zoals bedoeld in NEN2580.

1.67 Verkoopvloeroppervlakte (vvo)

De totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

1.68 Verordening op de Archeologische Monumentenzorg:

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

1.69 Voorgevelrooilijn

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

1.70 Wgh- inrichtingen

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

1.71 Woning

Een complex van ruimten dat een zelfstandige woonruimte vormt, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.72 Woningvorming

Een woning verbouwen tot twee of meer woningen of het zodanig inrichten, gebruiken of laten gebruiken van een deel van de woning dat er feitelijk twee of meer woningen ontstaan.

1.73 Woonlaag

Een bouwlaag die voor bewoning is bestemd.

1.74 Woonruimte

Besloten ruimte die, al dan niet tezamen met één of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning van één huishouden.

1.75 Zelfstandige woonruimte

Woonruimte die een eigen toegang heeft en die door één huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals badruimte, toilet en keuken, buiten de woonruimte.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.2 De goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 De inhoud van een bouwwerk

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

2.4 De oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. bedrijven, zoals opgenomen in de categorieën A en B1 van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijven functiemenging;
2. creatieve bedrijven;
3. culturele voorzieningen;
4. maatschappelijke voorzieningen;
5. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca', ook voor horecavestigingen in categorie B, C of D1, 2 en 3 van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten;
6. detailhandel;
7. dienstverlening;
8. sportvoorzieningen;
9. bestaande kantoren;
10. de bij de functies genoemd onder 1 tot en met 8 behorende ondergeschikte kantooractiviteiten, detailhandel en horeca;
11. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', wordt de instandhouding van de karakteristieke hoofdvorm van gebouwen nagestreefd.
12. voorzieningen en functies die bij de bestemming horen zoals verkeers-, en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen en erven,

een en ander met inachtneming van de regel in 3.4.1 en in regel 10.1.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

1. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
2. De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag niet worden overschreden.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingen, die achter en op de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 meter hoog en voor of op de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter hoog mogen zijn.
2. De regel onder 1 geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer;
3. In afwijking van de regel onder 1 mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

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

1. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
2. de verkeersveiligheid;
3. de milieusituatie;
4. de sociale veiligheid;
5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
6. de situering van het laden en lossen op het perceel.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Toegestane oppervlakten

1. Voor de functies genoemd in regel 3.1 onder 1 tot en met 10 geldt dat deze functies in samenhang met regel 7.1 onder 2, zijn toegelaten tot een gezamenlijk maximaal bruto vloeroppervlak van 28.000 m^2.
2. Voor de functie genoemd in regel 3.1 onder 2 geldt een minimaal verhuurbaar vloeroppervlak van 3.600 m^2.
3. Voor de functie genoemd in regel 3.1 onder 3 geldt dat deze functie is toegestaan tot een gezamenlijk maximaal brutovloeroppervlak van 2.750 m^2, met inachtneming van de regel onder 1.

4. Voor de functie genoemd in regel 3.1 onder 4 geldt dat deze functie is toegestaan tot een gezamenlijk maximaal brutovloeroppervlak van 8.300 m^2, met inachtneming van de regel onder 1.
5. Voor de functie genoemd in regel 3.1 onder 5 geldt dat deze functie is toegestaan tot een gezamenlijk maximaal brutovloeroppervlak van 3.500 m^2 met dien verstande dat per vestiging een maximale omvang van 2.000 m^2 brutovloeroppervlak is toegestaan, met inachtneming van de regel onder 1.
6. Voor de functie genoemd in regel 3.1 onder 6 geldt dat deze functie is toegestaan tot een gezamenlijk maximaal brutovloeroppervlak van 400 m^2, met dien verstande dat per vestiging een maximale omvang van 100 m^2 brutovloeroppervlak is toegestaan, met inachtneming van de regel onder 1.
7. Voor de functie genoemd in regel 3.1 onder 7 geldt dat deze functie is toegestaan tot een gezamenlijk brutovloeroppervlak van 3.550 m^2, met inachtneming van de regel onder 1.
8. Voor de functie genoemd in regel 3.1 onder 8 geldt dat deze functie is toegestaan tot een gezamenlijk maximaal brutovloeroppervlak van 1.000 m^2 brutovloeroppervlak, met inachtneming van de regel onder 1.
9. Voor de functie genoemd in regel 3.1 onder 9 geldt een maximum van 1.456 m^2 bvo.
10. Voor nieuwe ondergeschikte kantooractiviteiten als genoemd in regel 3.1 onder 10 geldt dat deze zijn toegelaten tot maximaal 30% van de hoofdactiviteit tot een maximum van 1.500 m^2 bvo per vestiging.
11. De ondergeschikte detailhandel en horeca als genoemd in regel 3.1 onder 10 mag niet meer bedragen dan 20% van de brutovloeroppervlakte per vestiging.

3.4.2 Geluidsgevoelige functies

Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - geluidsgevoelige functies uitgesloten' zijn geluidsgevoelige functies niet toegestaan.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regel in artikel 3.1 onder 1 voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van Bedrijven functiemenging, voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving, gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm en de aangegeven maatgevende milieuaspecten, vergelijkbaar zijn met categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging.

3.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

3.6.1 Vergunningplicht

Voor het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken is, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', een omgevingsvergunning vereist.

3.6.2 Uitzondering

De regel in 3.6.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:

1. het normale onderhoud betreffen;
2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

3.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend, als:

1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
2. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
3. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
4. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt;
5. met dien verstande dat bij gehele sloop de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend als de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw is verleend.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. groenvoorzieningen, gazons en beplantingen;
2. fiets- en voetpaden;

3. nutsvoorzieningen;
4. speelvoorzieningen;
5. water, waterbeheer en waterberging;
6. onderhoudspaden en -stroken ten behoeve van de aangrenzende bestemmingen;
7. ontsluitingen voor de aangrenzende bestemmingen;
8. voorzieningen en functies die bij de bestemming horen zoals, civieltechnische kunstwerken waaronder duikers, bruggen en faunapassages.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingen welke niet meer dan 1 meter hoog mogen zijn.
2. De bouwhoogte van speelvoorzieningen mag in afwijking van de regel onder 1, niet meer bedragen dan 6 meter.
3. De regel onder 1 geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

4.3 Specifieke gebruiksregel

Gebruik voor terrassen bij horecagelegenheden is niet toegestaan.

4.4 Afwijken van de gebruiksregel

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van regel 4.3 voor het realiseren van een terras behorende bij een horecagelegenheid, mits wordt aangetoond dat het gecumuleerde langtijdgemiddelde geluidniveau ten gevolge van stemgeluid vanaf de rand van het terras en invallend op de gevels van omliggende geluidsgevoelige functies niet meer bedraagt dan 55 dB(A) voor de dagperiode (7-19 uur), 50 dB(A) voor de avondperiode (19-23 uur) en 45 dB(A) voor de nachtperiode (23-7 uur).

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. verkeers- en verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer;
2. water, waterbeheer en waterberging;
3. groenvoorzieningen;
4. parkeervoorzieningen, met inachtneming van regel 5.3 onder 1;
5. speelvoorzieningen;
6. voorzieningen die bij de bestemming horen zoals verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen, kunstwerken en geluidwerende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.
2. De regel onder 1 geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

5.3 Specifieke gebruiksregel

1. Parkeren binnen deze bestemming is uitsluitend toegestaan voor deelauto's en invalidenauto's.
2. Gebruik voor terrassen bij horecagelegenheden is niet toegestaan.

5.4 Afwijken van de gebruiksregel

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van regel 5.3 onder 2 voor het realiseren van een terras behorende bij een horecagelegenheid, mits wordt aangetoond dat het gecumuleerde langtijdgemiddelde geluidniveau ten gevolge van stemgeluid vanaf de rand van het terras en invallend op de gevels van omliggende geluidsgevoelige functies niet meer bedraagt dan 55 dB(A) voor de dagperiode (7-19 uur), 50 dB(A) voor de avondperiode (19-23 uur) en 45 dB(A) voor de nachtperiode (23-7 uur).

Artikel 6 Woongebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. wonen, eventueel met een aan-huis-verbonden bedrijf of een bed & breakfast, tot een maximum van 1.050 woningen;
2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – studentenwoningen met onzelfstandige woonruimte' tevens voor studentenwoningen met onzelfstandige woonruimte;
3. detailhandel en dienstverlening, met inachtneming van de regel in 6.5.4 en uitsluitend op de begane grond;
4. water, waterberging;
5. de voor de functie benodigde parkeervoorzieningen, met inachtneming van de regels in 6.2.2 en 6.5.1;
6. voorzieningen en functies die bij de bestemming horen, zoals, verkeers-, en groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden, tuinen, erven en terreinen, een en ander met inachtneming van de regel in 10.1.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

1. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
2. De bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan de aangegeven 'minimum bouwhoogte (m)'.
3. De bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de aangegeven 'maximum bouwhoogte (m)' met dien verstande dat:
   a. Ter plaatse van het maatvoeringsvlak met de minimum bouwhoogte 10 meter (3 bouwlagen) en maximum bouwhoogte 23 meter (7 bouwlagen), geldt een gemiddelde bouwhoogte per bouwblok van 17 meter (5 bouwlagen) zoals bedoeld in de paragrafen ruimtelijk raamwerk en bouwhoogte van het document Wisselspoor deelgebied 2-4 Stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitsplan in bijlage 1 van de regels;
   b. Ter plaatse van het maatvoeringsvlak met de minimum bouwhoogte 16 meter (5 bouwlagen) en maximum bouwhoogte 26 meter (8 bouwlagen), geldt een gemiddelde bouwhoogte per bouwblok van 23 meter (7 bouwlagen) zoals bedoeld in de paragrafen ruimtelijk raamwerk en bouwhoogte van het document Wisselspoor deelgebied 2-4 Stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitsplan in bijlage 1 van de regels;
4. Gebouwen ter plaatse van de bouwaanduiding 'gevellijn' mogen voor maximaal 75% in de gevellijn of tot maximaal 1 meter achter de gevellijn worden opgericht, de overige gebouwen moeten minimaal 1 meter achter de gevellijn worden opgericht.

6.2.2 Gebouwde autoparkeerplaatsen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - gebouwde autoparkeerplaatsen' zijn gebouwde autoparkeerplaatsen niet toegestaan.

6.2.3 Voorwaardelijke verplichting over realisatie parkeerplaatsen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen ter plaatse van de 'specifieke vorm van woongebied - autoparkeernorm wonen bewoners' en de 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten- gebouwde autoparkeerplaatsen' staat vast waar de benodigde autoparkeerplaatsen voor bezoekers en eventueel voor deelauto's (indien nodig) tijdelijk en definitief binnen het plangebied worden gerealiseerd.

6.2.4 Voorwaardelijke verplichting over spoortrillingen

1. Het bouwen van bouwwerken voor de functie wonen volgens regel 6.1 is ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-trillingshinder spoor' uitsluitend toegestaan wanneer uit een deskundigenonderzoek blijkt dat de streefwaarden van de trillingssterkte Vmax en Vper voor 'Wonen nieuwe situatie', zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.
2. Alleen als uit een deskundigenonderzoek blijkt dat niet doelmatig en/of kosteneffectief kan worden voldaan aan de streefwaarden voor 'Wonen nieuwe situatie' kan er worden afgeweken van lid 1 voor zover het de maximale trillingssterkte Vmax betreft onder de volgende voorwaarden:
   a. uit een deskundigenonderzoek blijkt dat alle doelmatige en/of kosteneffectieve maatregelen om de trillingssterkte te verminderen worden getroffen en;
   b. uit een deskundigenonderzoek blijkt dat tenminste de streefwaarden voor 'Wonen in bestaande situatie', zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden

overschreden.

6.2.5 Bijbehorende bouwwerken
Bij een hoofdgebouw zijn uitsluitend bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten toegestaan, die zonder omgevingsvergunning kunnen worden verricht.

6.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
1. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingen die achter of op de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 meter hoog en voor of op de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter hoog mogen zijn.
2. In afwijking van de regel onder 1 mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot:
een samenhangend straat en bebouwingsbeeld, onder andere ten aanzien van de hoogte opbouw en kapvormen;

1. de verkeersveiligheid;
2. de milieusituatie;
3. de bezonningssituatie;
4. de windsituatie;
5. de sociale veiligheid;
6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Bouwhoogte
Burgemeester en wethouder kunnen bij omgevingsvergunning ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' een gebouw of gebouwen toestaan tot maximaal 32 meter (10 bouwlagen) mits;

1. de bebouwing alzijdig is georiënteerd en uitnodigend vormgegeven is naar alle zijden van het aangrenzende openbaar gebied;
2. bij een aanvraag omgevingsvergunning die voorziet in de bouw van een gebouw van 30 meter of hoger, door middel van een deskundigenonderzoek aangetoond wordt dat sprake is van een aanvaardbaar windklimaat.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Autoparkeernorm wonen bewoners
Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - autoparkeernorm wonen bewoners' bedraagt de parkeernorm voor de functie wonen voor bewoners 0.

6.5.2 Aan-huis-verbonden bedrijf
De uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de vloeroppervlakte voor een aan-huis-verbonden bedrijf mag niet groter zijn dan een derde deel van de vloeroppervlakte van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 60 m^2;
2. de vloeroppervlakte voor een aan-huis-verbonden bedrijf in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer zijn dan 60 m^2;
3. een aan-huis-verbonden bedrijf mag bedrijfsactiviteiten uitvoeren in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist.

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

6.5.4 Detailhandel en dienstverlening

Voor de functies genoemd in regel 6.1 onder 2 geldt dat deze functies, in samenhang met en met inachtneming van de regel in regel 3.4.1 onder 1, 6 en 7 zijn toegestaan met dien verstande dat binnen de bestemming Wonen de gezamenlijke omvang van detailhandel niet meer dan 400 m^2 brutovloeroppervlak bedraagt en de gezamenlijke omvang van dienstverlening niet meer dan 500 m^2 brutovloeroppervlak bedraagt.

6.5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van regel 6.5.2 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.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.

7.2 Specifieke gebruiksregels

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Gevallen waarin het overschrijden van de bouwgrens is toegestaan

Een bouwgrens, niet zijnde bestemmingsgrens, mag, ongeacht de ter plaatse geldende aanduidingen en regels over maatvoering en situering, met maximaal 1,5 meter overschreden worden door bij gebouwen horende trappenhuizen, entreeportalen, veranda's, en afdaken of andere ondergeschikte bouwdelen.

9.2 Gevallen waarin het overschrijden van de bouw- en bestemmingsgrens is toegestaan

1. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bestemming en bij omgevingsvergunning toestaan dat een bouw- en bestemmingsgrens, ongeacht de ter plaatse geldende aanduidingen en regels over bestemmingen, maatvoering en 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 omgevingsvergunning niet als:
   a. de overschrijding niet te verenigen is met de aarde van de bestemming of;
   b. de overschrijving onevenredige hinder voor aangrenzende percelen tot gevolg heeft.

9.3 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

1. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, met inachtneming van regel 6.5.1, mag uitsluitend door het toepassen van de minimale normen uit de beleidsregels Nota Parkeernormen Fiets en Auto 2019 (bijlage 1 van de Nota Stallen en Parkeren 2013) hoort, parkeergelegenheid worden aangelegd.
2. Uitsluitend het aantal parkeerplaatsen dat overeenkomt met het aan te leggen aantal parkeerplaatsen zoals opgenomen in de berekening als bedoeld onder regel 1 mag worden gerealiseerd.
3. Als de onder regel 1 bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

9.4 Voorwaardelijke verplichting over verkeersbewegingen

1. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen moet met behulp van een berekening vast staan dat het totaal aantal aan extra verkeersbewegingen van de beoogde ontwikkeling in dit plan de 2.604 motorvoertuigen per etmaal op de 2e Daalsedijk niet overschrijdt.
2. Het totaal aantal aan extra verkeersbewegingen zoals genoemd onder 1 moet worden berekend overeenkomstig de berekeningswijze van de Beleidsregels autoverkeersbewegingen bij toepassen maatwerk.
3. Als de onder regel 2 bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

9.5 Woningvorming en omzetting

1. Het veranderen, vervangen of vergroten van een woning mag niet leiden tot omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning.
2. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder 1 en woningvorming en omzetting toestaan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke

leefbaarheidseisen van 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 gronden.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Algemeen gebruiksverbod

1. Het gebruik van gebouwen mag na oprichting niet wijzigen. Voor gebouwen waarvoor de bestemming 'Gemengd' geldt mag het gebruik van de laatst vergunde situatie niet wijzigen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen door verlening van een omgevingsvergunning afwijken van de regel onder 1, wanneer met behulp van een berekening vast staat dat door de wijziging van het gebruik het totaal aantal aan extra verkeersbewegingen door de beoogde ontwikkeling in dit plan de 2.604 motorvoertuigen per etmaal niet overschrijdt.
3. Het totaal aantal aan extra verkeersbewegingen zoals genoemd onder 2 moet worden berekend overeenkomstig de berekeningswijze van de Beleidsregels autoverkeersbewegingen bij toepassen maatwerk.
4. Als de onder regel 3 bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

10.2 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

1. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het gebruik, met inachtneming van regel 6.5.1, mag uitsluitend door het toepassen van de minimale normen uit de beleidsregels Parkeernormen Fiets en Auto 2019 (bijlage I van de Nota Stallen en Parkeren 2013), parkeergelegenheid worden aangelegd.
2. Uitsluitend het aantal parkeerplaatsen dat overeenkomt met het aan te leggen aantal parkeerplaatsen zoals opgenomen in de berekening als bedoeld onder regel 1 mag worden gerealiseerd.
3. Als de onder regel 1 bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

10.3 Strijdig gebruik

Met uitzondering van de gevallen waarin de bestemmingsregeling dat gebruik expliciet toestaat, is strijdig met de bestemming het gebruik van of het laten gebruiken van:

1. onbebouwde gronden als staan- of ligplaats voor onderkomens;
2. onbebouwde gronden of bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
3. stacaravans en recreatiewoningen voor permanente bewoning;
4. onbebouwde gronden als kampeerterrein;
5. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als woonruimte;
6. onbebouwde gronden als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
7. onbebouwde gronden als stortplaats voor puin en afvalstoffen, voor zover dit niet betreft het storten of opslaan in bij gebouwen behorende tuinen van geringe hoeveelheden afvalstoffen die afkomstig zijn van het onderhoud van die tuinen.

10.4 Woningvorming en omzetting zonder bouwkundige aanpassingen

1. Een gebruiksverandering waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig is, mag niet leiden tot de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning.
2. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder 1 en woningvorming en omzetting toestaan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen van 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 gronden.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

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

1. de in het plan opgenomen (goot)hoogtematen en bebouwingspercentages tot niet meer dan 10% van deze maten en percentages;
2. de bestemmingsregels voor het toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
3. de bestemmingsregels voor het plaatsen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van vlucht- en/of noodtrappen;
4. het overschrijden van de maximale bouwhoogte van gebouwen voor het plaatsen van hekwerken of borstweringen ten behoeve van dakterrassen, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte met niet meer dan 1,50 meter mag worden overschreden;
5. de bestemmingsregels voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
6. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
7. de regels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt verhoogd ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, trappenhuizen, lichtkappen.

Artikel 12 Overige regels

Voor het realiseren en veranderen van een geluidsgevoelige bestemming dient vast te staan dat de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder of de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde), ingevolge het besluit Hogere waarde met inachtneming van de in dit besluit gestelde voorwaarde(n), niet overschrijdt.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 2e Daalsedijk, deelgebied 2 tot en met 4.

Bijlagen

Bijlage 1 Wisselspoor deelgebied 2-4, Stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitsplan

Wisselspoor deelgebied 2-4

Stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitsplan

2e Daalsedijk | Utrecht



BGSV | bureau voor stedenbouw en landschap

september 2020



Colofon

Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van NS Stations

Rotterdam, 23 september 2020

bezoek Westblaak 51
post Postbus 21639
3001 AP Rotterdam

T 010 240 05 40
F 010 413 55 74
E bgsv@bgsv.nl

BGSV | bureau voor stedenbouw en landschap

Wisselspoor deelgebied 2-4

Stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitsplan

2e Daalsedijk | Utrecht

Inhoudsopgave

1 | **Inleiding**

2 | **Stedenbouwkundige randvoorwaarden**

3 | **Landschap**

4 | **Architectuur**

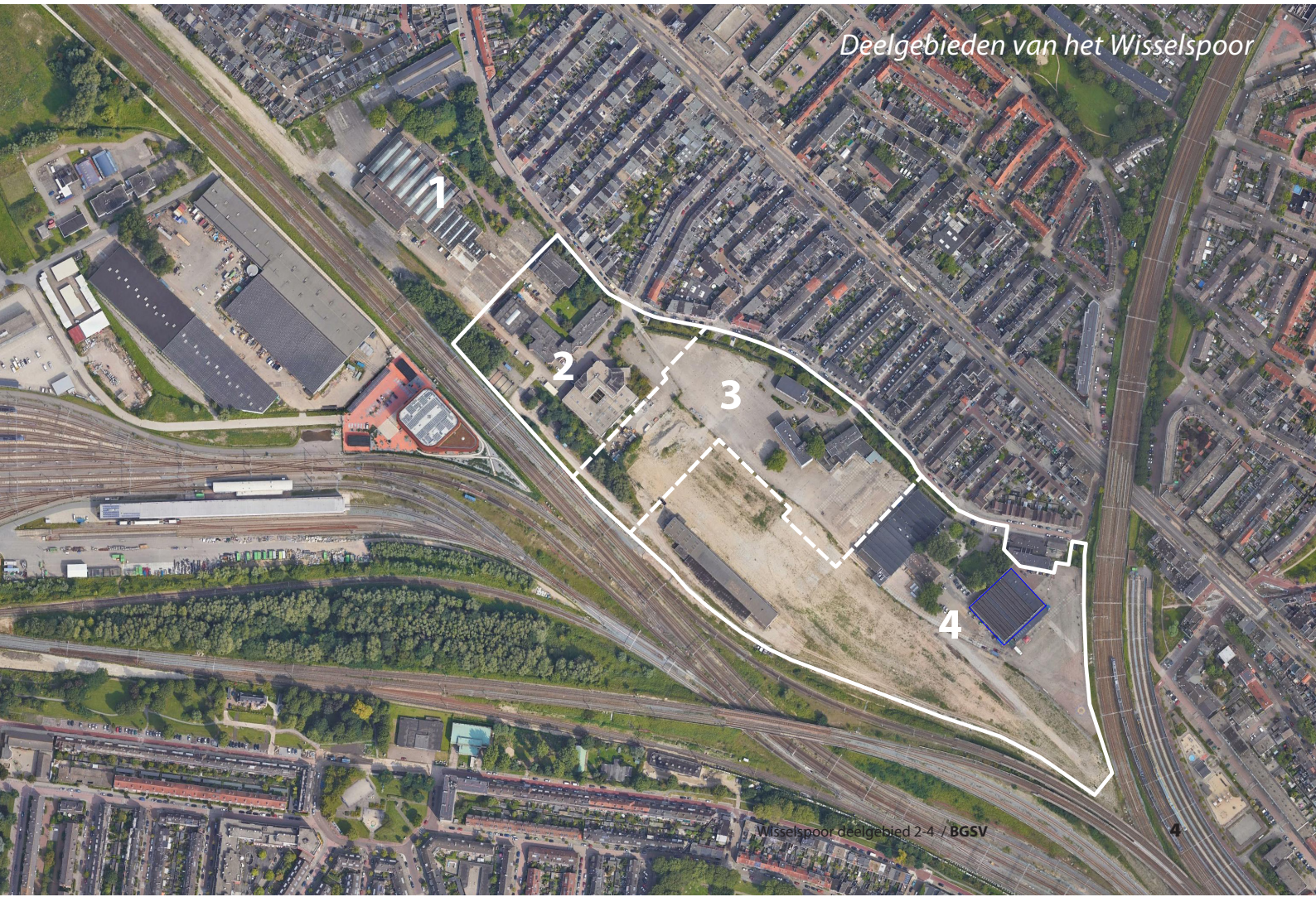
5 | **Proces**




UCO
EXCEPT


REGBEHPS

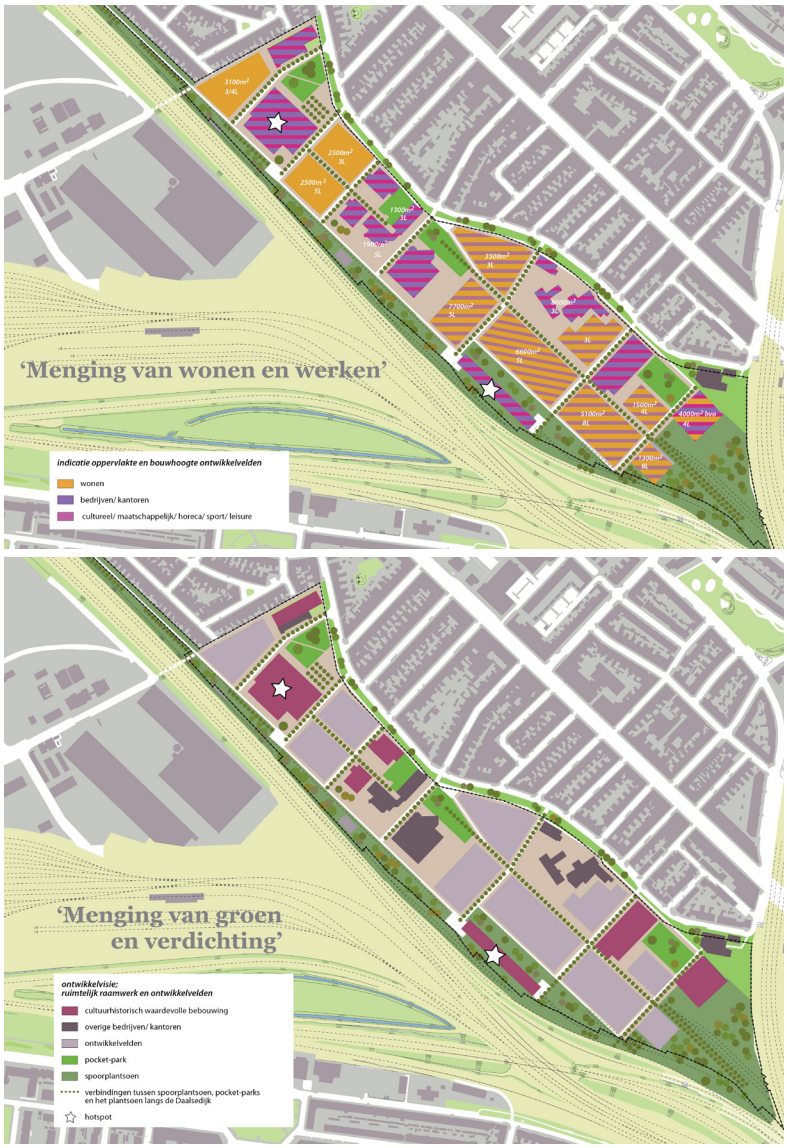



Deelgebieden van het Wisselspoor
1
2
3
4

1 Inleiding

Het bedrijventerrein 2e Daalsedijk is een industrieel en in onbruik geraakt gebied in de gemeente Utrecht. Met het vertrek van de wisselbouwwerkplaats heeft het gebied zijn betekenis als bedrijventerrein ten behoeve van de Spoorwegen verloren. Op het terrein 2e Daalsedijk zijn gebouwen zonder concrete toekomstwaarde gesloopt, waardoor er nu grote lege kavels liggen. Gebouwen met een reële gebruikswaarde zijn op tijdelijke basis in gebruik genomen. Gebouwen met een cultuurhistorische waarde zijn behouden, in afwachting van een nieuwe bestemming.

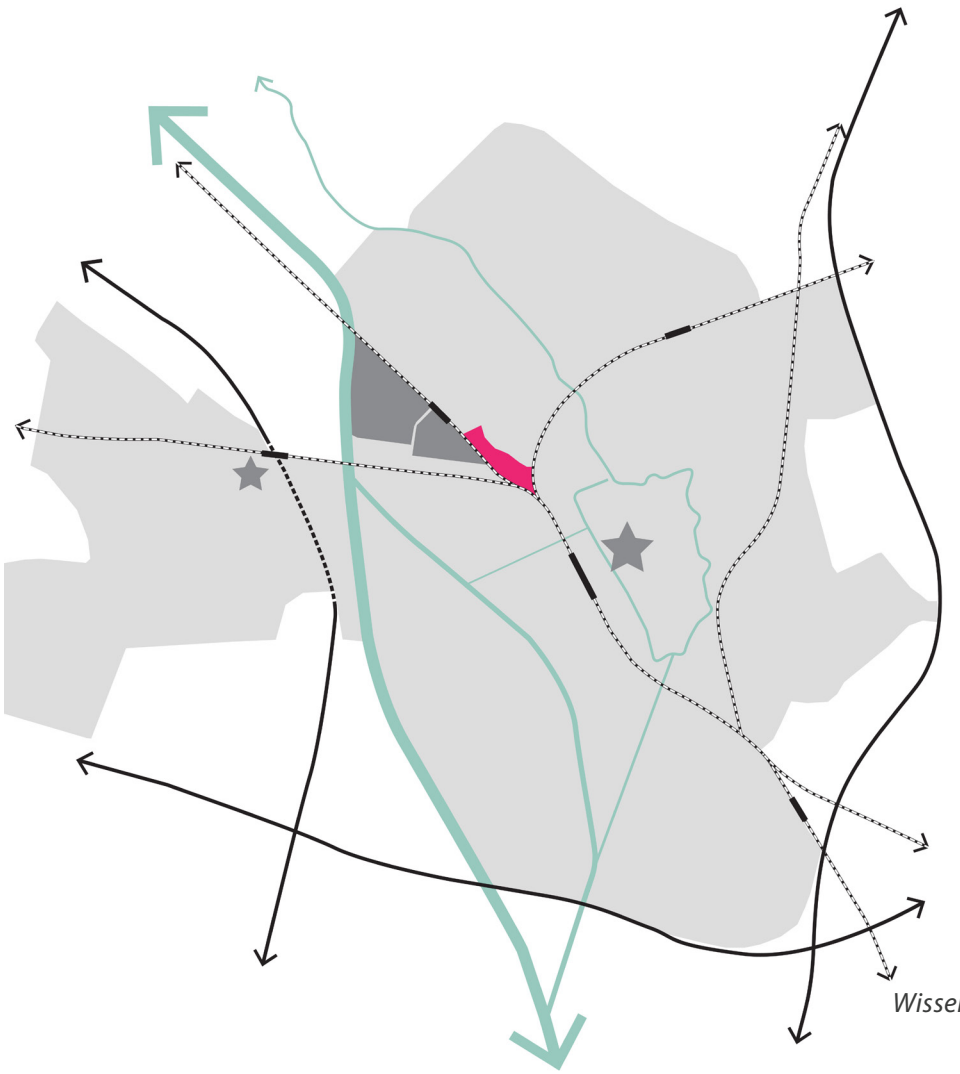
Op 2 april 2015 heeft de gemeenteraad het document Ontwikkelvisie & Ontwikkelkader 2e Daalsedijk vastgesteld. Dit document bestaat uit een 'Ontwikkelvisie', waarin de visie voor het plangebied in hoofdlijnen uiteen wordt gezet. Voor deelgebied 1 van de planontwikkeling is een deeluitwerking 'Ontwikkelkader' opgesteld, waarin het kader voor concrete planvorming is opgenomen.
De Ontwikkelvisie voorziet in een geleidelijke transformatie naar gemengd stedelijk gebied. Het plangebied zal in de komende jaren van bedrijfslocatie geleidelijk transformeren naar gemengd stedelijk gebied en geeft daarmee een gebied met een sterke eigen identiteit terug aan de stad. De bijzondere buitenruimte en monumentale gebouwen zullen zichtbaar worden voor passanten en toegankelijk voor ondernemers, bewoners en bezoekers. Bedrijventerrein 2e Daalsedijk verandert hiermee van een onzichtbare plek in een levendig gebied waar wonen, werken en cultuur samenkomen en elkaar versterken.



Ruimtelijk raamwerk uit Ontwikkelvisie 2e Daalsedijk (2 april 2015)

Historie
De 2e Daalsedijk was tot begin 19e eeuw de enige wegverbinding tussen Utrecht en Amsterdam. In 1812 werd de Amsterdamsestraatweg aangelegd en nam het belang van de 2e Daalsedijk af. Met de aanleg van de aangrenzende spoorverbinding van Utrecht naar Amsterdam en van Utrecht naar Zwolle, ontstond behoefte aan werkruimte voor onderhoud en bevoorrading langs het spoor. Vanaf halverwege de 19e eeuw bouwden diverse spoorwegmaatschappijen in het gebied tussen de 2e Daalsedijk de benodigde loodsen, schoorstenen en ketelhuizen. Het gebied werd één van de centrale werkplaatsen in Nederland, met als specialiteit het maken van rijtuigen en bagagewagens. Eind vorige eeuw nam het belang van het gebied als Centrale Werkplaats af en kwamen gebouwen leeg te staan. Sommige gebouwen werden gesloopt, andere gebouwen verhuurd als kantoor/bedrijf. En er staan (historische) gebouwen leeg in afwachting van een nieuwe bestemming.
De waardevolle cultuurhistorische gebouwen zijn door de gemeente Utrecht zorgvuldig beschreven in het document 'Werken aan het spoor' (september 2008).

Aan de andere zijde van de 2e Daalsedijk is in de periode 1880-1920 een woongebied met voornamelijk seriële arbeiderswoningen ontstaan, waarin werknemers van de Centrale Werkplaats woonden. Langs de Amsterdamsestraatweg zijn winkels en horecagelegenheden gevestigd. De Daalsebuurt is een stenige buurt die bestaat uit smalle woonstraten met arbeiderswoningen. De bouwblokken hebben een ondiepe maat en de bebouwing bestaat vooral uit 2-laagse woningen met een kap.



Ligging van het Wisselspoor in Utrecht

Voor deelgebied 1 is in 2014 gelijktijdig met de Ontwikkelvisie een Ontwikkelkader gemaakt. Op dit moment is deelgebied 1 reeds in ontwikkeling onder de naam Wisselspoor. Voor deelgebied 2-4 van Wisselspoor zijn de kaders in het Ontwikkelkader vastgelegd. Dit Beeldkwaliteitsplan is een bijlage bij het Ontwikkelkader. Beide documenten zijn als zelfstandige producten te lezen.

Synchroon ontwikkelt met NS als grondeigenaar het gebied tot een gemengd stedelijk gebied. Het initiatief gaat uit van het realiseren van voornamelijk woonprogramma en een nieuw netwerk van openbare ruimten waaronder een Spoorpark, pocket parks en een lineair park. De gemeente Utrecht stelt te zijner tijd het bestemmingsplan vast en neemt de openbare ruimte in beheer.
In het Ontwikkelkader wordt een ruimtelijk functioneel kader vastgelegd. Het Ontwikkelkader volgt de uitgangspunten van de Ontwikkelvisie en is er een nadere vertaling en uitwerking van. Dit Beeldkwaliteitsplan is als bijlage aan het Ontwikkelkader toegevoegd. In dit beeldkwaliteitsplan voor deelgebied 2-4 wordt aangesloten op de sfeer en identiteit zoals die is vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan Wisselspoor voor deelgebied 1. De stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische randvoorwaarden worden zoveel mogelijk doorgezet in deelgebied 2-4, zodat een samenhangende buurt ontstaat met een eenduidige sfeer en identiteit.

Er is in het gebied een grote verscheidenheid aan erfgoed dat te maken heeft met de spoorwegen. Ook de terreinen in de Cartesiusdriehoek horen bij dit erfgoed. In het rapport Cultuurhistorische Waardestelling van de gemeente Utrecht wordt de geschiedenis van deze terreinen weergegeven en de cultuur- en architectuurhistorische waarde van de afzonderlijke gebouwen en van de terreinen als geheel beschreven. De cultuurhistorische bebouwing die in dat document als waardevol is aangemerkt wordt behouden en ingepast. In de waardevolle historische gebouwen is ruimte voor bijzondere functies.
Tevens worden karakteristieke inrichtingselementen behouden en hergebruikt en blijven bomen uit de oorspronkelijke inrichting zoveel mogelijk behouden.

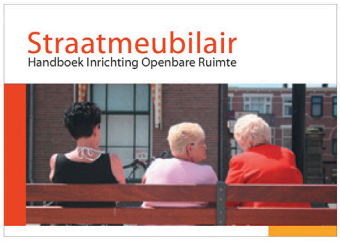
Conform de standaard eisen vanuit de gemeente Utrecht wordt er in principe uitgegaan van het Handboek Openbare Ruimte (HOR) en het Handboek Straatmeubilair. Aanvullend op dit document wensen we het cultuurhistorische en stoere karakter van Wisselspoor te waarborgen en te ondersteunen, waardoor op bepaalde plekken een afwijkende inrichting de voorkeur kan hebben. De ontwerpkeuzes en materialisering van deelgebied 1 worden doorgezet.
Het exacte programma, de woningtypes en woninggroottes zijn nog niet vastgelegd. Een verkaveling zal in een latere fase worden gemaakt binnen de regels van het beeldkwaliteitsplan. Bij deelgebied 2-4 wordt op basis van een proefverkaveling uitgegaan van 750-1050 woningen afhankelijk van de woningtypologie en woninggrootte. Er is ruimte voor maximaal 28.000 m2 overig programma.

Randvoorwaardelijke documenten











Beeldbepalende elementen in de buitenruimte







2 | Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Identiteit

De ontwikkeling van het Wisselspoor voegt een bijzonder stedelijk milieu toe aan de stad. Het plangebied zal in de komende jaren van bedrijventerrein geleidelijk transformeren naar gemengd stedelijk gebied en geeft daarmee een gebied met een sterke eigen identiteit terug aan de stad. De bijzondere buitenruimte en monumentale gebouwen worden zichtbaar en toegankelijk. Bedrijventerrein 2e Daalsedijk verandert hiermee van een onzichtbare plek in een levendig gebied waar wonen, werken en cultuur samenkomen en elkaar versterken.

Het ruige en industriële karakter, de aanwezige cultuurhistorische bebouwing en de beeldbepalende elementen in de buitenruimte worden omarmd en dienen als uitgangspunt voor de in te zetten ontwikkeling van het gebied. Het gebied krijgt een eigen karakter en identiteit, waarmee een nieuw leefmilieu wordt toegevoegd aan de stad. De industriële sfeer wordt versterkt door behoud van de cultuurhistorische gebouwen en door een bijzondere inrichting van de openbare ruimte.

Door herbestemming van de karakteristieke historische panden kunnen deze gebouwen een waardevolle bijdrage leveren aan de ontwikkeling van het gebied. Bijzondere (creatieve) programma's die in de cultuurhistorische gebouwen een plek krijgen dragen bij aan de bekendheid van de plek en versterken het imago van het gebied. De industriële gebouwen en de bijzondere elementen in de buitenruimte nodigen uit om het plangebied te ontwikkelen tot een openbare plek met een bijzondere betekenis voor de stad: een binnenstedelijk woonwerkmilieu dat zowel door het maken van nieuwe openbare ruimte als door toevoeging van bijzondere functies en programma's, waarde toevoegt aan de stad.

Inpassing bestaande gebouwen

De bestaande gebouwen worden bijna allemaal behouden en verhuurd of krijgen een nieuwe bestemming. De drie bedrijfspanden aan de 2e Daalsedijk zonder cultuurhistorische waarde worden deels ingepast in de verkaveling en blijven onderdeel van het plangebied.
Door herbestemming van de karakteristieke historische panden kunnen deze gebouwen een waardevolle bijdrage leveren aan de ontwikkeling van het gebied. Bijzondere (creatieve) programma's die in de cultuurhistorische gebouwen een plek krijgen dragen bij aan de bekendheid van de plek en versterken het imago van het plangebied. Het programma kan van tijdelijke of permanente aard zijn. Juist dit soort creatieve of culturele programma's zijn van belang voor de overgang van werkgebied naar een gebied waar men ook zou willen wonen. Het plangebied zal een ander karakter krijgen dan de bestaande Daalsebuurt, net zoals dat in de huidige situatie ook al het geval is. Het contrast tussen de kleine arbeiderswoningen en de grote industriële bebouwing vormt het uitgangspunt voor de ontwikkeling van de locatie. Ook in de buitenruimte wordt ingezet op een 'eigen' identiteit die uitgaat van de aanwezige materialen en karakteristieken in het gebied.
De bijzondere cultuurhistorische bebouwing in het gebied, maar ook de recentere bedrijfsbebouwing geven het gebied een spannend karakter. De bestaande gebouwen zijn gelijkmatig over het gebied verspreid waardoor er op iedere plek een verrassende mix ontstaat tussen bestaande en nieuwe bebouwing. Aan de 2e Daalsedijk zijn drie bedrijfsgebouwen gesitueerd, twee van de drie gebouwen zullen ingepast worden in de verkaveling. Zodat op die plek de ruimtelijkheid en luchtigheid van de bestaande bebouwing behouden blijft en er op deze plek een spannende verkaveling ontstaat.

Afwisseling korrelgrootte

Het Wisselspoor deelgebied 2-4 sluit aan bij deelgebied 1. Een goede aansluiting op de kleine korrel van de Daalsebuurt vormt evenals in Wisselspoor deelgebied 1 een belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling van het Wisselspoor deelgebied 2-4. Meer richting het spoor en de punt van het gebied bij het Spoorpark krijgt de bebouwing een grootschaliger karakter aansluitend bij de stoere industriële hallen en bij het Spoorpark.



Proefverkaveling Wisselspoor deelgebied 2-4
zowel de openbare ruimte als de gebouwen zijn indicatief

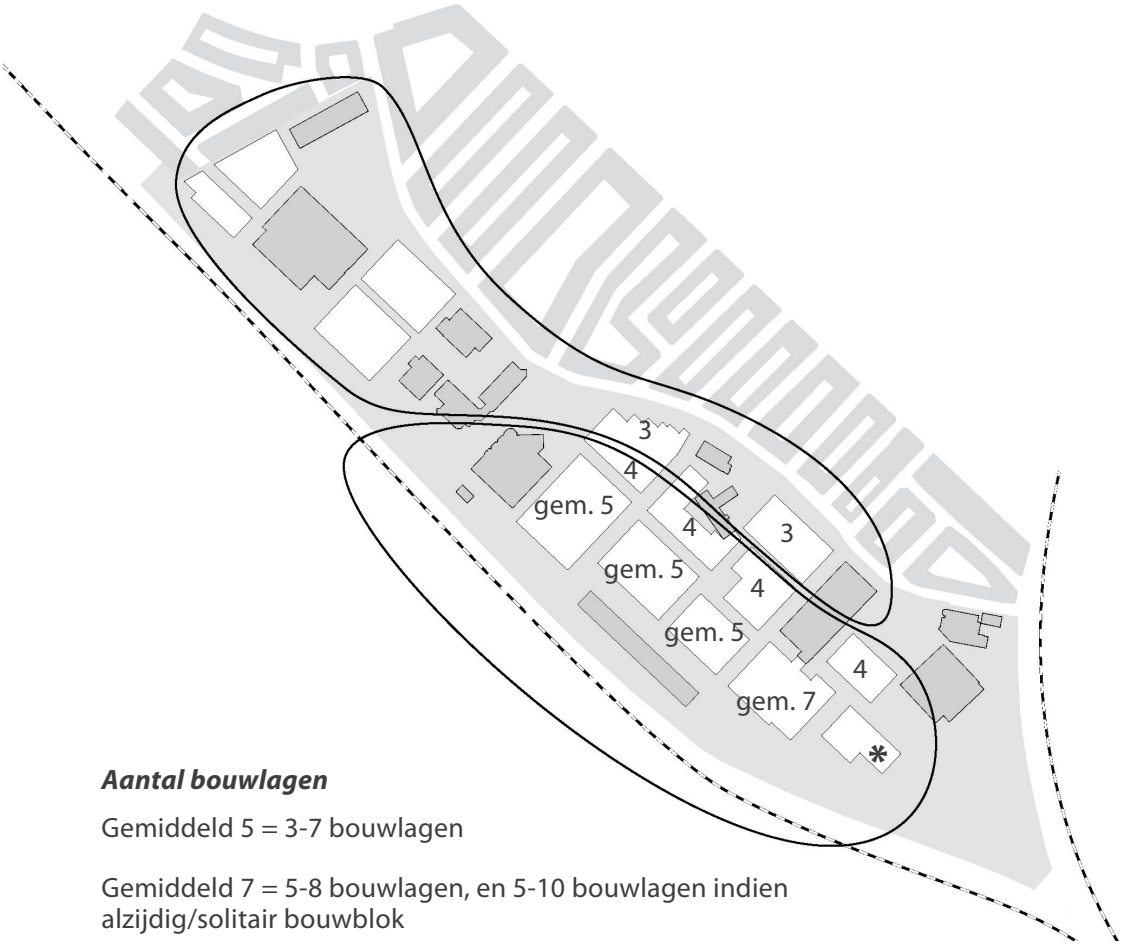
Tussen de bestaande bedrijven en de cultuurhistorische bebouwing ontstaat ruimte om grondgebonden stadswoningen en appartementen toe te voegen. Binnen het ruimtelijk raamwerk liggen ontwikkelvelden die in een later stadium met bouwblokken verkaveld worden. De nieuwe bouwblokken worden ingevuld met een mix van stadswoningen, appartementen en studenten-/ starterswoningen, economische, sociaal en culturele functies die passen bij het gemengd stedelijk milieu.
In korrel en bouwhoogte sluit de nieuwe bebouwing langs de 2e Daalsedijk aan bij de bestaande eengezinswoningen langs de 2e Daalsedijk. Hier zal de bebouwing daarom met name worden ingevuld met grondgebonden stadswoningen.
In het gebied daarachter, meer richting het Spoorpark, zal de stedelijkheid en de korrelgrootte toenemen. De gemiddelde bouwhoogte bestaat uit vijf lagen met hogere delen aan het Spoorpark en lagere delen aansluitend op het middengebied. Hier bevinden zich met name appartementen in een mix van koop en huur van diverse afmetingen. De hogere bouwdelen zullen vanuit het noorden richting de zuidhoek oplopen. In deze hoek zullen met name de kleinere woningen voor studenten en starters komen. Deze doelgroep past ook bij het meest zuidelijk gelegen Spoorpark. Dit is een autovrij gebied waar de bewoners geen eigen autobezit hebben.

De verkaveling in het zuidelijke deel vanaf de Wagenmakerij is een verkavelingsopgave met een integrale architectonische component. Een spannende aansluiting op de Wagenmakerij en de overgang naar het Spoorpark verdienen in een volgende fase een zorgvuldige stedenbouwkundige en architectonische uitwerking. De verkaveling van dit zuidelijke deel moet goed aansluiten op de verkaveling ten noorden van de Wagenmakerij. De bouwhoogtes en korrelgrootte sluiten op elkaar aan waarbij het karakter in zuidelijke richting steeds stedelijker wordt. Het fietspad door het Spoorpark dient zorgvuldig ingepast te worden met aandacht voor valwinden en het continue groene karakter van het fietspad. De afstand van de hekwerken op de rand van het plangebied tot de nieuwbouw is minimaal 20 meter. De hekwerken komen op de grens van het plangebied te staan. Een open plint aan de zijde van het fietspad dient een optimale relatie te leggen tussen de bebouwing en de openbare ruimte. Woonruimtes of andere levendige functies moeten van de plek een prettige en veilige omgeving maken.

De ontwikkelvelden worden onderverdeeld in drie verschillende bebouwingstypologiën, waarmee de maat en schaal van de bebouwing wordt vastgelegd. We maken onderscheid tussen ontwikkelvelden met een kleine korrel, een middelgrote korrel of een alzijdig bouwblok. De ontwikkelvelden die aan de 2e Daalsedijk grenzen hebben de kleinste korrelgrootte en een fijnmazige structuur passend bij het kleinschalige karakter van de Daalsebuurt. De ontwikkelvelden richting het spoor zijn verbonden met de grotere schaal van het industrieel erfgoed en het spoorpark. De invulling van de ontwikkelvelden moet qua maat en schaal op de bestaande bebouwing en de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen reageren.
De ontwikkelvelden met een kleine bebouwingskorrel en een middelgrote bebouwingskorrel zijn opgebouwd uit een mix van grondgebonden stadswoningen en kleinschalige appartementenblokken. Een ontwikkelveld met een ongedeeld alzijdig blok bestaat uit één gebouw. Afhankelijk van de stedenbouwkundige opzet komt dit type wel of niet voor in de verkaveling. Verderop in dit hoofdstuk worden en verschillende ontwikkelvelden uitvoerig beschreven.

Ruimtelijk raamwerk

Aan de kant van de Daalsebuurt wordt het langgerekte plantsoen verbreed en worden op verschillende plaatsen grote openbare tuinen, pocket parks toegevoegd aan het openbaar groen. De pocket parks krijgen elk een eigen karakter en programma.
Het ruige Spoorpark, gelegen langs het spoor, verbindt de hotspots en bebouwing met cultuurhistorische waarde. In het Spoorpark liggen verschillende oude spoorelementen, rails, bielzen en andere industriële relicten. Het park heeft een open karakter en geeft op verschillende plekken mooie doorzichten naar de achterliggende spoorlijnen, de Dom en het centrum. De cultuurhistorische gebouwen aan het Spoorpark worden ruimtelijk en programmatisch verbonden met het park.
De straten tussen het plantsoen aan de 2e Daalsedijk en het Spoorpark verbinden het groen met elkaar. De straten kunnen een verschillend karakter hebben afhankelijk van het te realiseren programma/bouwhoogte en de exacte ligging is nog flexibel. Een informele route midden door het plangebied, parallel aan het spoor, verbindt alle ontwikkellocaties met elkaar. De route is geen continue lijn, maar verspringt en verrast.
Het ruimtelijk raamwerk waarborgt de gewenste samenhang, de flexibele invulling van de ontwikkelvelden zorgt voor diversiteit.

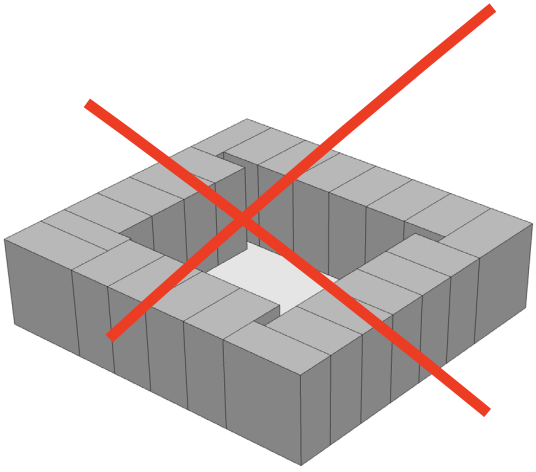


Aantal bouwlagen

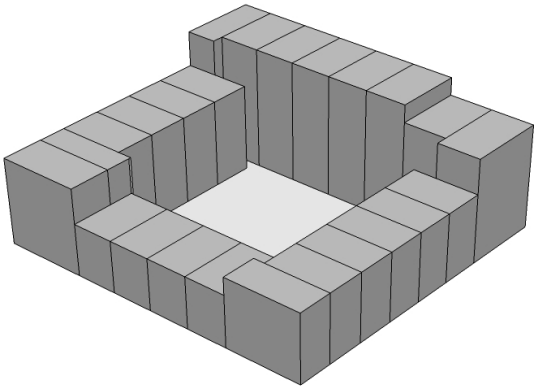
Gemiddeld 5 = 3-7 bouwlagen

Gemiddeld 7 = 5-8 bouwlagen, en 5-10 bouwlagen indien alzijdig/solitair bouwblok

* hoogteaccent 10 lagen



Eén bouwhoogte binnen één bouwblok is niet toegestaan



Gemiddeld 5 bouwlagen

Gemiddelde bouwlagen zijn communicerende vaten

Het ruimtelijk raamwerk wordt gevormd door de bestaande bedrijfsbebouwing, de cultuurhistorische gebouwen, de ontsluitingsstructuur en de groenstructuur. Samen vormen deze structuren het kader waarbinnen de gewenste transformatie kan plaatsvinden.
De bijzondere cultuurhistorische bebouwing in het gebied, maar ook de recentere bedrijfsbebouwing geven het gebied een spannend karakter. De bestaande gebouwen zijn gelijkmatig over het gebied verspreid waardoor er op iedere plek een verrassende mix ontstaat tussen bestaande en nieuwe bebouwing. In eerste instantie worden de bestaande bedrijven zoveel mogelijk behouden, maar wanneer daar in een later stadium behoefte aan is kunnen deze locaties ook getransformeerd worden met nieuwe bedrijvigheid of cultureel-maatschappelijke programma's.
Op de plek waar een bestaand pand wordt gesloopt moet de ruimtelijkheid en luchtigheid van de bestaande bebouwing terug worden gebracht door een spannende en verrassende verkaveling. De bestaande bomen op die plek zijn hiervoor een aanleiding. Een cluster nieuwe bomen zou eveneens de aanleiding voor een verbijzondering kunnen zijn. De verbijzondering in de buitenruimte is onderdeel van de binnenwereld.

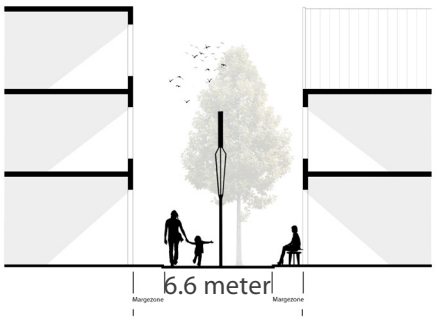
Bouwhoogte

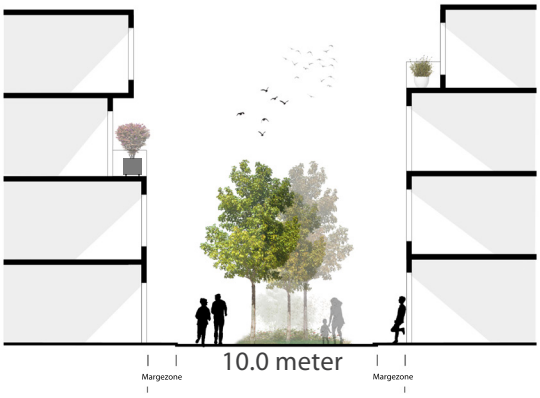
De bouwhoogtes in het Ontwikkelkader en dit Beeldkwaliteitsplan zijn grotendeels overgenomen uit de Ontwikkelvisie met dit verschil dat de maximale bouwhoogtes nu vertaald zijn naar gemiddelde bouwhoogtes om een gevarieerder beeld te krijgen en om de kleine korrel te benadrukken. In de zuidoosthoek is de bouwhoogte ten opzichte van de Ontwikkelvisie (april 2015) van maximaal 8 lagen naar gemiddeld 7 bouwlagen gegaan. In het middengebied is de bouwhoogte gedeeltelijk van maximaal 3 naar maximaal 4 bouwlagen gegaan.

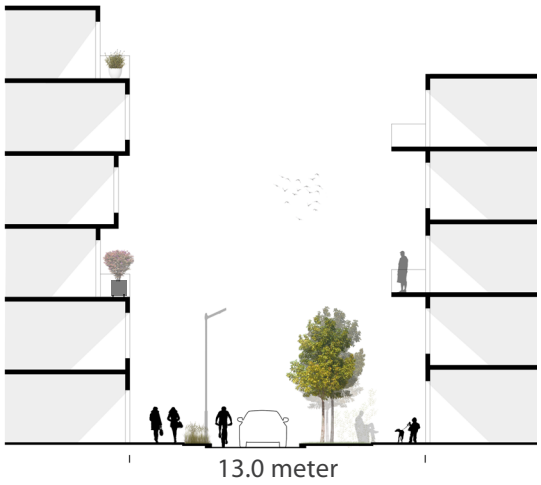
De bouwhoogte sluit aan bij de schaal van de omgeving. Aan de 2e Daalsedijk wordt aangesloten bij de kleinschalige bebouwing aan de 2e Daalsedijk met een hoogte van maximaal 3 bouwlagen. Aansluitend op de 3 laagse bebouwing geldt een maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen. De lage bebouwingshoogte maakt het mogelijk om de woonstraten smal en intiem te maken.

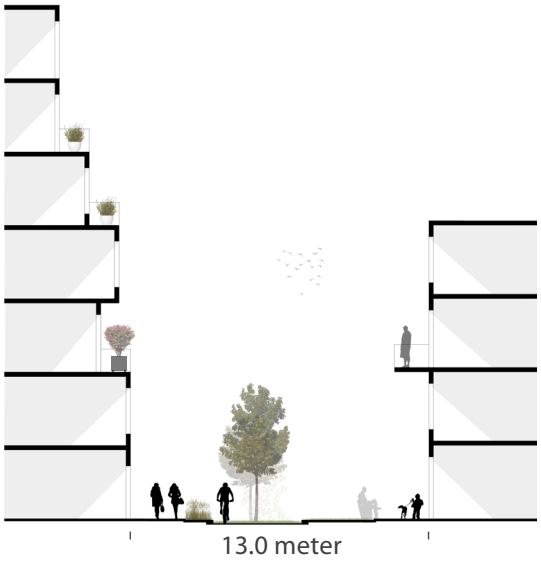
In de ontwikkelvelden aan het spoor en langs de Reparatie-loods geldt een bouwhoogte van gemiddeld 5 bouwlagen, met een bandbreedte van 3 tot en met 7 bouwlagen. Zo kan de kleine korrel ook door middel van de bouwhoogte benadrukt worden. Bouwlagen hoger dan 5 worden met name aan de spoorzijde gerealiseerd, zodat in de binnenwereld met een lagere bouwhoogte kan worden volstaan. Zo ontstaat een robuust bouwblok dat past bij de (grote) schaal van de cultuurhistorische bebouwing en het industriële verleden.
Een gemiddelde bouwhoogte wil zeggen dat bij een bouwhoogte van 5 bouwlagen de bouwhoogte kan variëren van 3 tot en met 7 bouwlagen. Dit middel wordt ingezet om een gevarieerder beeld met een kleinere korrel te kunnen realiseren. De gemiddelde bouwhoogte gaat uit van communicerende vaten als in een bouwblok 5 in plaats van 7 bouwlagen gebouwd worden, dan moet daar op een andere plek in het bouwblok 3 bouwlagen tegenover staan.

Voor de ontwikkelvelden ten zuiden van de Wagenmakerij gelden verschillende bouwhoogtes. De maximale bouwhoogte van de bebouwing grenzend aan het pocketpark bij de Wagenmakerij is 4 bouwlagen. Het ontwikkelveld aan het spoor heeft een bouwhoogte van gemiddeld 7 bouwlagen met een bandbreedte van 5 tot en met 10 bouwlagen.
Door middel van hoogtescheidingslijnen op de verbeelding van het bestemmingsplan worden de gemiddelde bouwhoogtes aangegeven. In de Ontwikkelvisie wordt gesproken over een hoogteaccent van maximaal 10 bouwlagen. Deze is gesitueerd in de zuidoosthoek. Het stedelijke karakter van deze hoek wordt benadrukt door de hogere bouwhoogte.







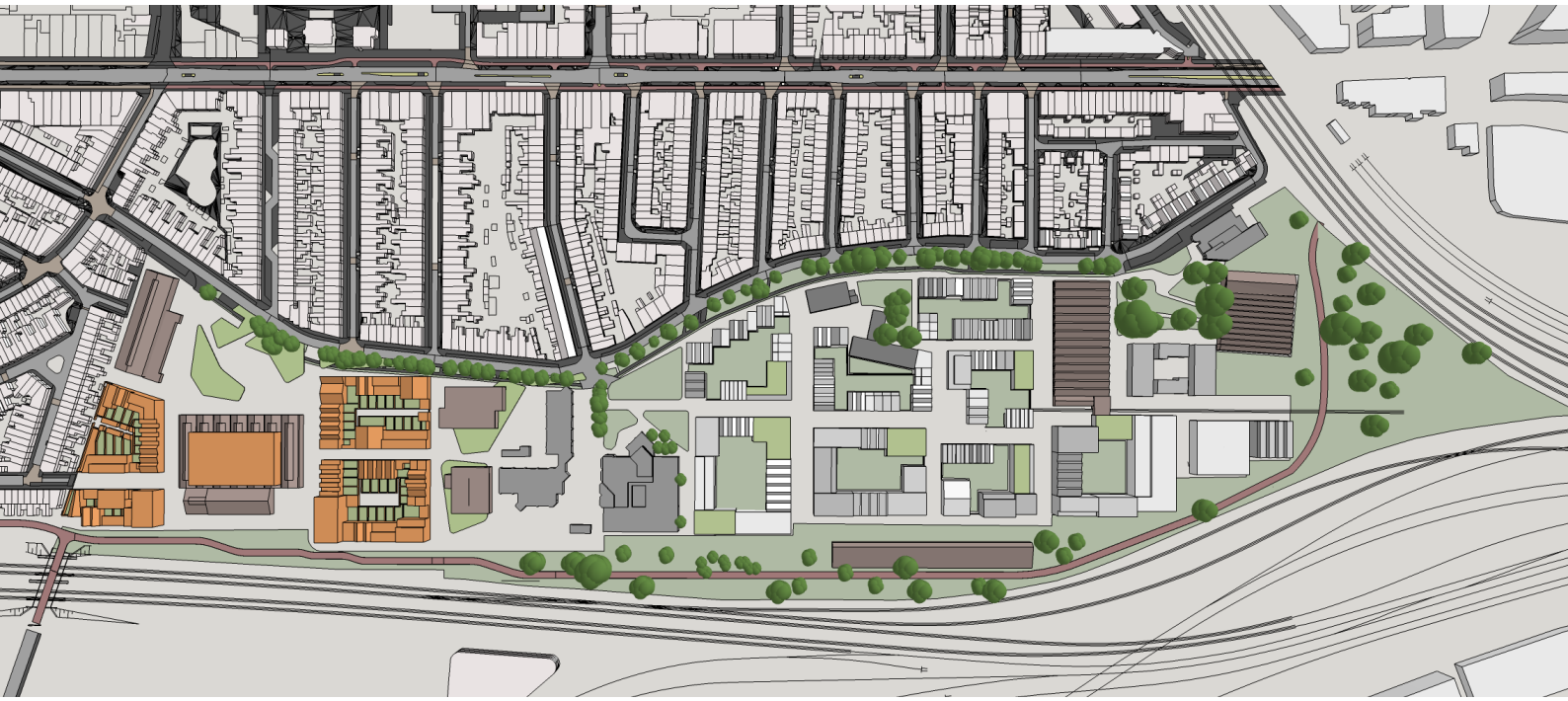


Profielen openbare ruimte

Profielen en bouwlagen

De profielen van de openbare ruimte komen overeen met de profielen uit deelgebied 1. Bij de verschillende bouwhoogtes horen verschillende profielen. Met het verkavelen van de ontwikkelvelden moeten de vorm van de bouwblokken, de exacte bouwhoogtes en de breedte van de profielen op elkaar afgestemd worden. Voor de profielen gelden de onderstaande spelregels, waarbij op de koppen van de blokken kan worden afgeweken in de hoogte. De bouwhoogte mag nooit hoger worden dan de maxinale bouwhoogte in het bestemmingsplan.

- Een lage bebouwingshoogte maakt het mogelijk de woonstraten smal en intiem te maken met een breedte van 6,6 meter voor een autovrije woonstraat. De maximale bouwhoogte bij 6,6 meter breedte is 3 lagen. Aan de koppen van de smalle woonstraat mogen de woningen hoger zijn op plekken waar de bouwhoogte dit toelaat. Een dergelijke verhoging moet proportioneel zijn, dat wil zeggen in verhouding met het profiel én met de lengte van de straat.
- Bij een hogere bouwhoogte wordt een autovrije straat van 10 meter breed gehanteerd. De maximale hoogte is aan beide zijden 4 lagen, waarvan 1 zijde een set back moet hebben. Aan de koppen van de 10 meter brede straat mogen de woningen hoger zijn op plekken waar de bouwhoogte dit toelaat. Een dergelijke verhoging moet proportioneel zijn, dat wil zeggen in verhouding met het profiel én met de lengte van de straat.
- Voor de straten met autoverkeer wordt er uitgegaan van een breedte van 13 meter. De maximale bouwhoogtes bedraagt hier 5 en 6 bouwlagen of 7 en 4 bouwlagen, met een set back vanaf de 5e verdieping. Aan de koppen van de 13 meter brede straat mogen de woningen hoger (in proportionele verhouding) zijn op plekken waar de bouwhoogte dit toelaat.
- Aan het Spoorpark is de maximale bouwhoogte gelijk aan de maximale bouwlagen van het ontwikkelveld.
- Bij delen in de verkaveling waar een nieuw aanvullend profiel wordt toegevoegd, moet het profiel worden afgestemd op de bouwhoogte.



Proefverkaveling Wisselspoor deelgebied 2-4 zowel de openbare ruimte als de gebouwen zijn indicatief



Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Een verkaveling binnen het ruimtelijk raamwerk moet gemaakt worden binnen de volgende stedenbouwkundige spelregels:

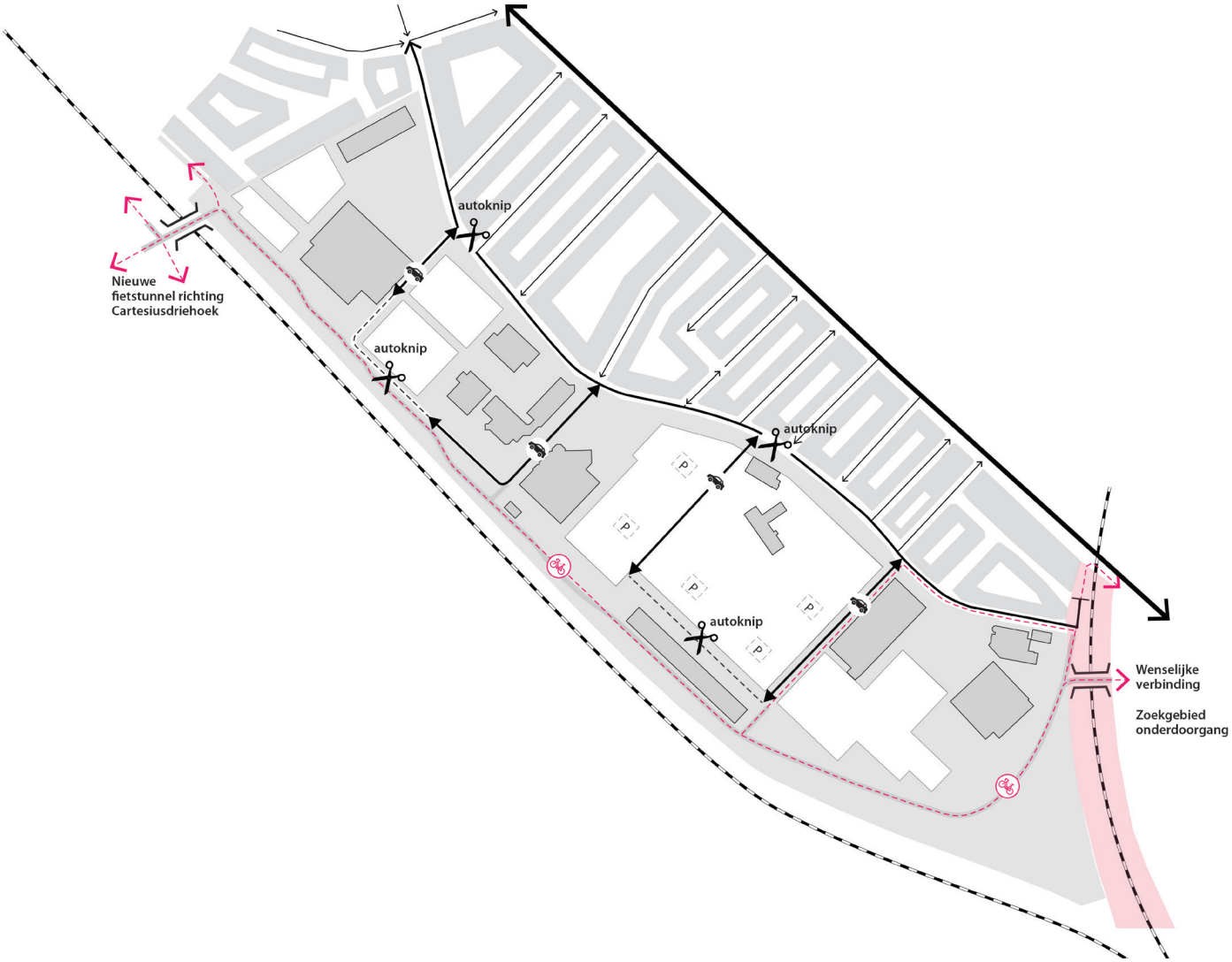
- Er moet een programmatisch stedelijke mix worden gerealiseerd waarbij naast wonen ruimte is voor bijzonder programma wat het karakter van het gebied versterkt.
- In de toekomstige uitwerking wordt deelgebied 2-4 verder verkaveld en worden woonstraten toegevoegd. De woonstraten vormen samen de binnenwereld en moeten een verrassend geheel vormen waarbij ruimte is om verschillende profielen te maken en een pleintje toe te voegen. Binnen de verkaveling moet een informele route in de lengterichting naar het Spoorpark worden gemaakt.
- De bebouwing binnen de ontwikkelvelden moet zodanig gepositioneerd worden dat er vanuit de binnenwereld zichtlijnen naar het Spoorpark, het park langs de 2e Daalsedijk en naar de cultuurhistorische bebouwing ontstaan.
- Langs de 2e Daalsedijk worden de bestaande gebouwen deels ingepast zodat er op die plek een spannende en verrassende verkaveling ontstaat. Bestaande bomen worden op deze plek zoveel mogelijk ingepast.
- De bebouwing langs de 2e Daalsedijk moet een rand vormen met een informeel en kleinschalig karakter. De bouwvelden langs de 2e Daalsedijk moeten voldoende afstand hebben tot de 2e Daalsedijk zodat er in het lineaire park ruimte is om bijvoorbeeld een boom te laten groeien. De bebouwing langs de 2e Daalsedijk moet deels gestaffeld worden om het informele en kleinschalige karakter te benadrukken.
- Het deel ten zuiden van de Wagenmakerij moet als integrale stedenbouwkundige en architectonische opgave nader onderzocht worden. Waarbij de aansluiting op de Wagenmakerij, de aansluiting op het noordelijke deel, het meer stedelijke karakter, de aansluiting op het Spoorpark en fietspad integraal uitgewerkt moeten worden.
- De parkeervoorzieningen moeten binnen het bouwblok worden opgelost met uitzondering van de eerder genoemde deelauto's en parkeerplaatsen voor minder validen.
- Voor de fietsroute door het Spoorpark moeten twee optionele routes opengehouden worden zolang niet duidelijk is of en waar de fietstunnel of onderdoorgang richting de 1e Daalsedijk gerealiseerd wordt.

Ontsluiting

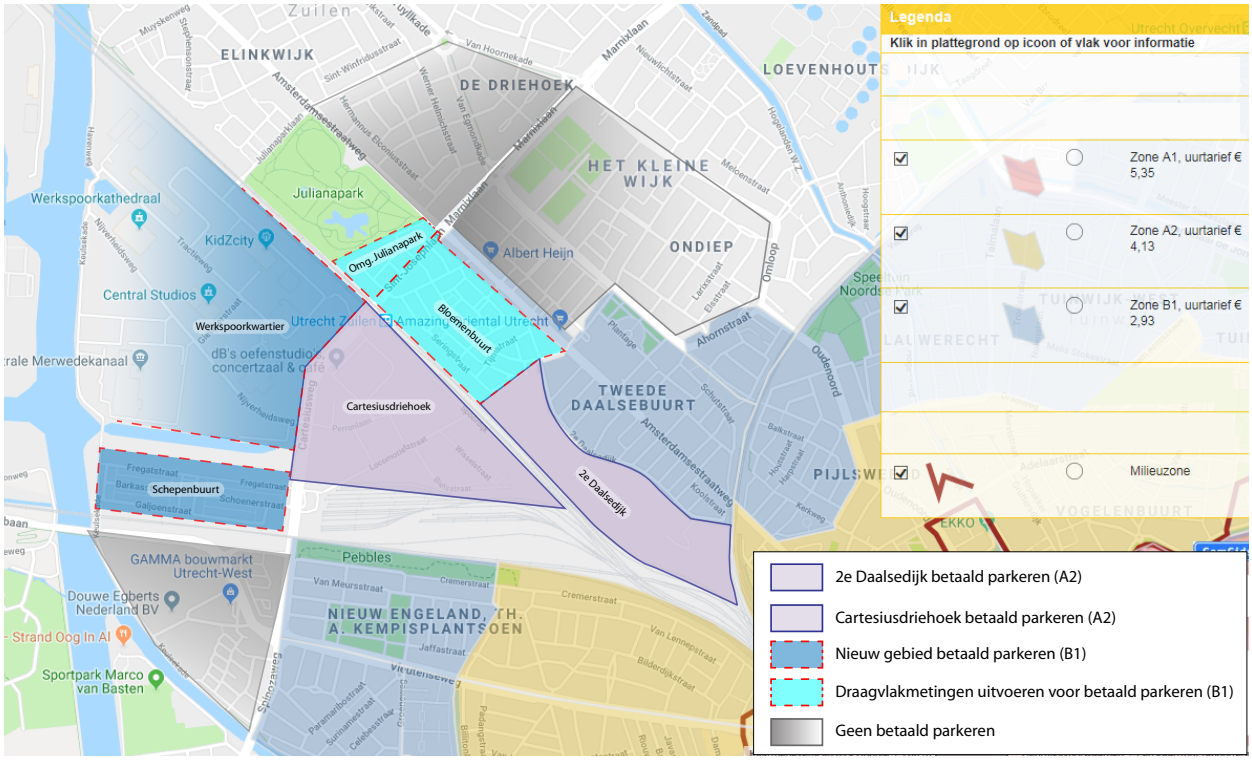
De Amsterdamsestraatweg is de belangrijkste toegangsweg naar het gebied. Het Wisselspoor is met de auto alleen te bereiken via smalle eenrichtingsstraten in de Daalsebuurt. Om het rustige karakter van de woonstraten in de Daalsebuurt te behouden, is een autoluw karakter randvoorwaarde voor de toekomstige ontwikkelingen van het Wisselspoor. Zo mag de totale verkeersdruk in de plansituatie (Bloemenbuurt en ontwikkeling 2e Daalsedijk deelgebied 1 t/m 4) maximaal 5.800 motorvoertuigen per etmaal bedragen.
Twee lussen zullen het grootste deel van het autoverkeer naar het plangebied dirigeren en ontsluiten elk een gelijkwaardig deel van het nieuwe programma, dusdanig dat een goede spreiding van het verkeer over de bestaande woonstraten gewaarborgd wordt. Een deel van het nieuwe programma in de oostelijke punt wordt voor een specifieke doelgroep (bijvoorbeeld starters, ouderen) en volledig autovrij. Tussen de lussen komen twee verkeerskundige autoknips op de 2e Daalsedijk. Eén tussen de Knopstraat en Papaverstraat en een autoknip tussen de Goudsbloemstraat en Jasmijnstraat. Op deze plekken worden veilige oversteken voor voetgangers gemaakt. De knips worden opengesteld voor vrachtverkeer, waardoor vrachtverkeer via de 2e Daalsedijk het plangebied in- en uitrijdt. De knips worden zodanig uitgevoerd dat het voor vrachtverkeer mogelijk wordt om via een vrachtwagensluis door te rijden, maar voor auto's niet. Hierdoor blijft de situatie met betrekking tot vrachtverkeer in de dwarsstraten van de Bloemenbuurt ongewijzigd.

Fietsen

Voor fietsers loopt de hoofdfietsroute door het Spoorpark. Deze route sluit aan op de 2e Daalsedijk, de Amsterdamsestraatweg en een fietstunnel richting de Cartesiusdriehoek. Via een nieuwe tunnel onder het spoor zal het Wisselspoor voor voetgangers en fietsers een directe verbinding krijgen met de Cartesiusdriehoek. Een mogelijke tweede tunnel richting de 1e Daalsedijk is, op dit moment, nog onzeker. De alternatieve route loopt via de Dijkstraat richting de Amsterdamsestraatweg. De maatvoering en inrichting van de fietsroute dient te voldoen aan de eisen van een hoofdfietsroute.



Ontsluiting 2e Daalsedijk



Parkeerplattegrond Utrecht (Gemeente Utrecht)

Er moeten voldoende zeer toegankelijke en uitnodigende inpandige fietsenstallingen gerealiseerd worden in de appartementengebouwen zodat de openbare ruimte niet helemaal vol komt te staan met fietsen. Fietsparkeren voor bezoekers moet voorzien worden in de openbare ruimte met voldoende fietsparkeervoorzieningen. Hierbij hanteren we een norm van 0,5 per woning, waarbij dubbelgebruik met andere functies mogelijk is.

Parkeren

Vanwege de goede bereikbaarheid per fiets, te voet en via openbaar vervoer én de wenselijkheid om het gebied zo veel mogelijk autoluw te ontwikkelen is voor de 2e Daalsedijk het uitgangspunt dat de minimale parkeernorm, uit de nota Stallen en Parkeren 2013, ook de maximum parkeernorm is voor het gehele plangebied.

Gelijktijdig met de ontwikkeling wordt betaald parkeren ingevoerd voor het gehele plangebied. Om invulling te geven aan de ambitie om een zo autoluw mogelijk karakter, en daardoor de auto verkeersdruk zoveel mogelijk te beperken, wordt een parkeerregime volgens A2-norm voorgesteld. Het A2-parkeerregime biedt de mogelijkheid om 10% lagere autoparkeernormen te hanteren en iets hogere parkeertarieven, waardoor de verkeersgeneratie ook lager wordt. Het invoeren van een A2-regime vereist een functioneren van het plangebied als centrumgebied. Daarbij moet worden aangetoond:

- De centraal stedelijke ligging van het plangebied, dat wil zeggen: nabijheid van Utrecht Centraal en het stadscentrum, voldoende voorzieningen in de nabijheid en een relatief grote afstand ten opzichte van de Ring Utrecht.
- Goede ontsluitingsroutes voor fiets en voetganger en voldoende ruimte voor fietsparkeren voor bewoners, werkenden en bezoekers én deelauto's.
- Het organiseren van voldoende deelauto's en actief integraal parkeerbeheer bestaande uit voldoende ruimte -eventueel met dubbelgebruik- voor de beoogde doelgroepen (naar tijd en plaats) en passende tarieven gericht op beperking autoverkeer en tegengaan van uitwijkgedrag naar omliggende buurten.
- Zo nodig: aanvullende Mobility as a Service (MaaS) oplossingen inclusief ruimte voor eventuele haal- en brengservices (HUB-voorzieningen). In het vigerende parkeerbeleid gaan we ervan uit dat een A2-gebied wordt omringd door B1-gebied. In ieder geval moet een eventueel effect op naastgelegen gebieden worden afgewogen bij de planvorming. Indien het college het raadsvoorstel 'Maatwerk Parkeren' heeft vastgesteld kan dit worden toegepast voor de 2e Daalsedijk.

Parkeren voor auto en fiets wordt binnen de bebouwing opgelost (zowel voor bezoekers als voor bewoners en andere gebruikers van het gebied). De geparkeerde auto's zijn niet zichtbaar vanuit het openbaar gebied. Hierdoor wordt het overgrote deel van het gebied ontzien van autoverkeer en geparkeerde auto's op straat. De (gezamenlijke) fietsenstalling van woningen is zeer eenvoudig te bereiken vanuit de woningen en is (nagenoeg) direct verbonden met de openbare ruimte. De gebruikskwaliteit van de openbare ruimte wordt op deze manier versterkt en er kan een grotendeels autovrije buitenruimte ontstaan. Parkeren wordt zo veel mogelijk uit het zicht opgelost binnen een bepaald bouwblok, in parkeergebouwen of in (half)verdiepte parkeergarages onder het bouwblok.
Binnen de parkeergebouwen is een deel openbaar toegankelijk voor bezoekersparkeren. Het overige deel is gereserveerd voor bewoners en ondernemers. Parkeerplekken voor deelauto's kunnen eventueel deels op straat gesitueerd worden, mits dit niet ten koste gaat van de belevings- en gebruikskwaliteit van de openbare ruimte. Minder valide parkeerplaatsen worden op straat gesitueerd. Zo ontstaat een autoluwe wijk, waar vrijuit gefietst, gewandeld en gespeeld kan worden.



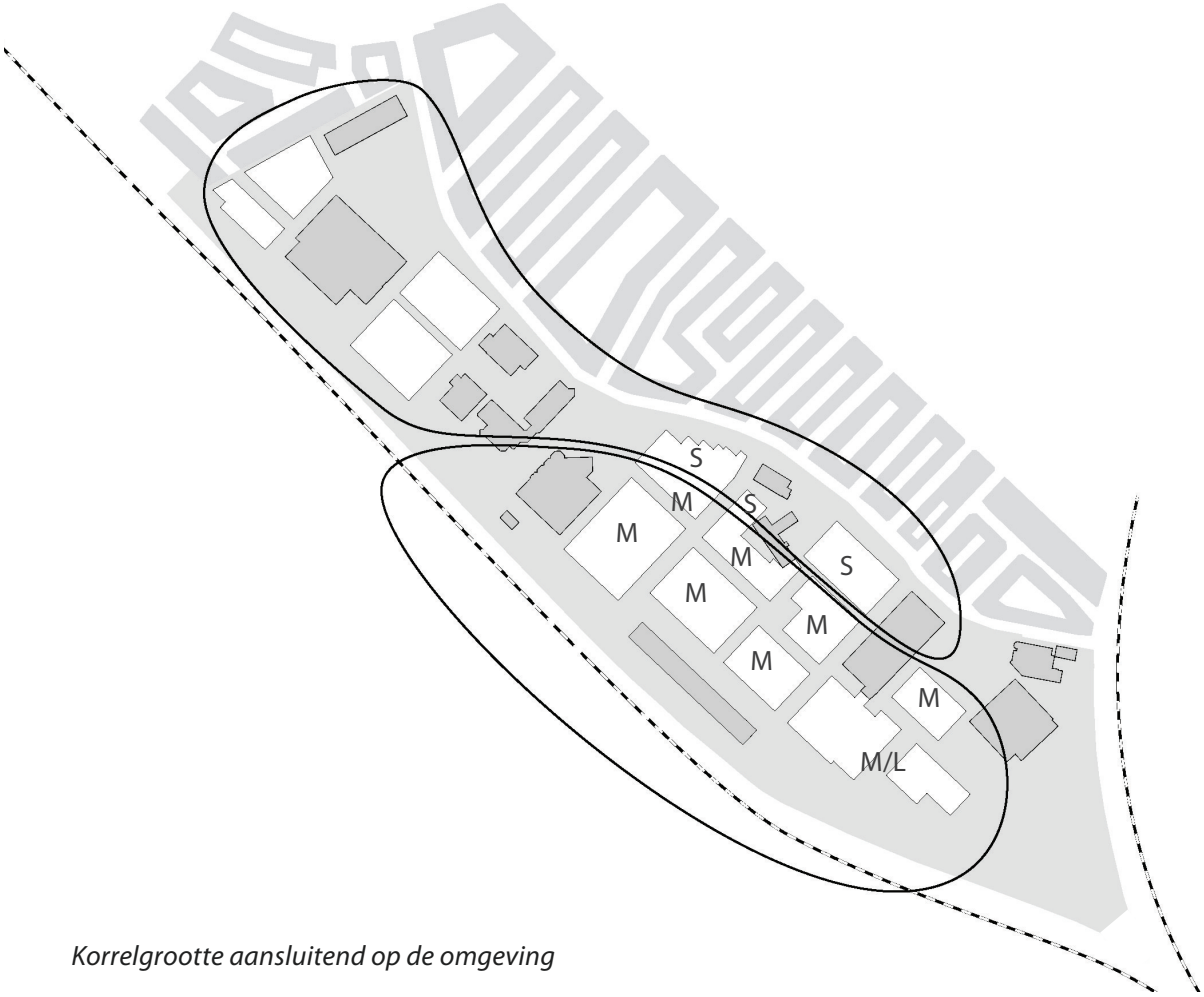


Proefverkaveling Wisselspoor deelgebied 2-4
zowel de openbare ruimte als de gebouwen zijn indicatief

Parkeergebouwen hebben een hoogwaardige architectonische uitwerking en zijn bijzondere eyecatchers binnen een bouwblok. Een parkeergebouw kan onderdeel zijn van een hybride bouwblok met wonen en parkeren. Je kan hierbij ook denken aan een bijzondere integrale parkeeroplossing op de verdieping of het dak, waarbij de auto's uit het zicht worden opgelost. Een parkeergebouw kan dienst doen voor meerdere bouwblokken en tevens ingericht worden als mobiliteitshub.
(Half)verdiepte parkeergarages worden gesitueerd binnen een bouwblok. De parkeergarage is kleiner dan het bouwblok zodat aan de randen minimaal 5m over blijft om woningen te situeren met hun entree en een leefruimte aan de straat. De woningen hebben een terras of gezamenlijke binnentuin op de parkeergarage.

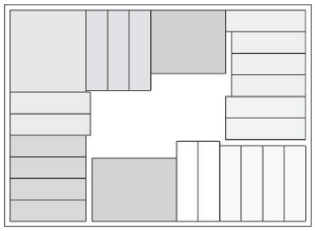
Openbaar vervoer

Het gebied wordt per openbaar vervoer ontsloten via de bestaande bushaltes en buslijnen op de Amsterdamsestraatweg. De loopafstand van de 2e Daalsedijk naar de Amsterdamsestraatweg is ruim 100 meter. Op de Amsterdamsestraatweg halteren 2 buslijnen, te weten; buslijn 3 (Utrecht Centraal - Zuilen) en buslijn 120 (Utrecht Centraal - Amsterdam Bijlmer Arena).
Daarnaast ligt het plangebied op fietsafstand van het Centraal Station en Station Zuilen, dit maakt de combinatie fiets-OV aantrekkelijk vanwege de ligging van het gebied en de goede fietsverbindingen naar beide stations.

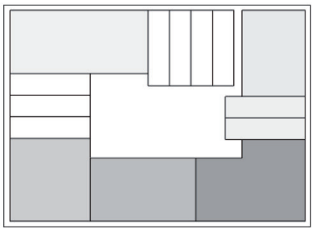


Korrelgrootte aansluitend op de omgeving

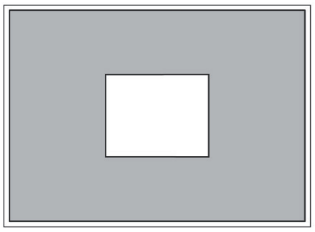
S: Kleine korrel



M: Middelgrote korrel



L: Alzijdig bouwblok



ontwikkelvelden | kleine korrel

Woningtypes De ontwikkelvelden met kleine korrel zijn opgebouwd uit een mix van grondgebonden stadswoningen en kleinschalige appartementenblokken. Er werken hier minimaal 3 verschillende architecten aan één blok.

Bouwhoogte De bouwhoogte sluit aan op de bestaande bebouwing van de Daalsebuurt en is maximaal 3 bouwlagen langs de 2e Daalsedijk. Voor de overige bebouwing geldt een maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen. De lage bebouwingshoogte maakt het mogelijk om de woonstraten smal en intiem te maken.

Korrel De ontwikkelvelden hebben een fijnmazige korrelstructuur en zijn opgebouwd uit meerdere kleiner korrels. Er is geen ritme dat zich herhaald en er zijn geen dezelfde korrels naast elkaar gepositioneerd. Iedere korrel heeft zijn eigen architectonische uitstraling, materialisering, kleur en hoogte. De korrel van een rijtje is maximaal 5 woningen.

Hoeken De ontwikkelvelden hebben gesloten hoeken die worden gevormd door bebouwing of gebouwde erfscheidingen.

Rooilijn De bebouwing wordt aaneengesloten gebouwd en vormt samen een rooilijn. Als er een extra woonstraat binnen het ontwikkelveld wordt gerealiseerd grenst de bebouwing eveneens aan de uitgiftegrens. Langs de 2e Daalsedijk moet de bebouwing deels met een gestaffelde rooilijn verkaveld worden.

Oriëntatie De bebouwing is georiënteerd op en grenst met de voorzijde aan het openbaar gebied. Appartementen hebben een levendige plint met op de begane grond een eigen voordeur of een woonruimte aan de straat.

Overgang openbaar-privé Rondom ieder ontwikkelveld ligt een margestrook van 1,2 meter. De margestrook vormt een overgangszone tussen openbaar gebied en de entree van de woning of het appartement. Erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar gebied zijn 'gebouwd' of zoals omschreven in Hoofdstuk 4.



Referentiebeelden small-ontwikkelvelden

ontwikkelvelden | middelgrote korrel

Woningtypes De ontwikkelvelden met middelgrote korrel zijn opgebouwd uit een mix van stadswoningen en kleinschalige- en grotere appartementenblokken. Er werken hier minimaal 3 verschillende architecten aan één blok.

Bouwhoogte De bouwhoogte binnen een ontwikkelveld varieert om de korrel te benadrukken. De hogere bouwlagen worden met name aan de spoorzijde gerealiseerd, zodat in de binnenwereld met een lagere bouwhoogte kan worden volstaan. De bouwhoogte varieert stapsgewijs.

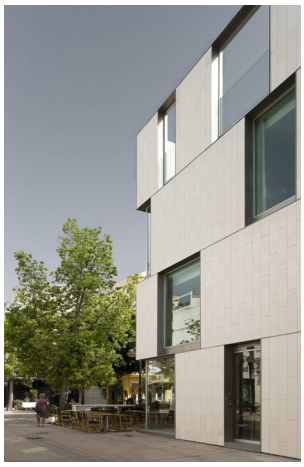
Korrel De ontwikkelvelden hebben een stevigere massa en zijn opgebouwd uit meerdere korrels. De korrel is groter dan die van de ontwikkelvelden met kleine korrel. Er is eveneens geen ritme dat zich herhaald en er zijn geen zelfde korrels naast elkaar gepositioneerd. Iedere korrel heeft zijn eigen architectonische uitstraling, materialisering, kleur en hoogte.

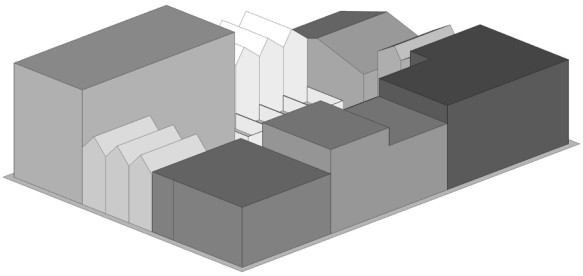
Hoeken De ontwikkelvelden hebben gesloten hoeken die worden gevormd door appartementenblokken met een stevige massa. Gesloten hoeken die gevormd worden door stadswoningen hebben een gebouwde erfscheiding.

Rooilijn De bebouwing wordt aaneengesloten gebouwd en vormt samen een rooilijn.

Oriëntatie De bebouwing is georiënteerd op en grenst met de voorzijde aan het openbaar gebied. Appartementen hebben een levendige plint met op de begane grond een eigen voordeur of een woonruimte aan de straat.

Overgang openbaar-privé Rondom ieder ontwikkelveld ligt een margestrook van 1,2 meter. De margestrook vormt een overgangszone tussen openbaar gebied en de entree van de woning of het appartement. Erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar gebied zijn ‘gebouwd’ of zoals omschreven in Hoofdstuk 4.








Referentiebeelden medium-ontwikkelvelden

ontwikkelvelden | alzijdig bouwblok

Woningtypes Een ontwikkelveld wordt ingevuld met een alzijdig bouwblok. Het gehele blok wordt uitgewerkt door 1 architect.

Bouwhoogte Binnen een alzijdig bouwblok hoeft de bouwhoogte niet te varieren, er kan worden volstaan met 1 bouwhoogte, de footprint is dan beperkt. Met de bouwhoogte wordt aangesloten op de grote schaal van het spoorpark en het industriële verleden.

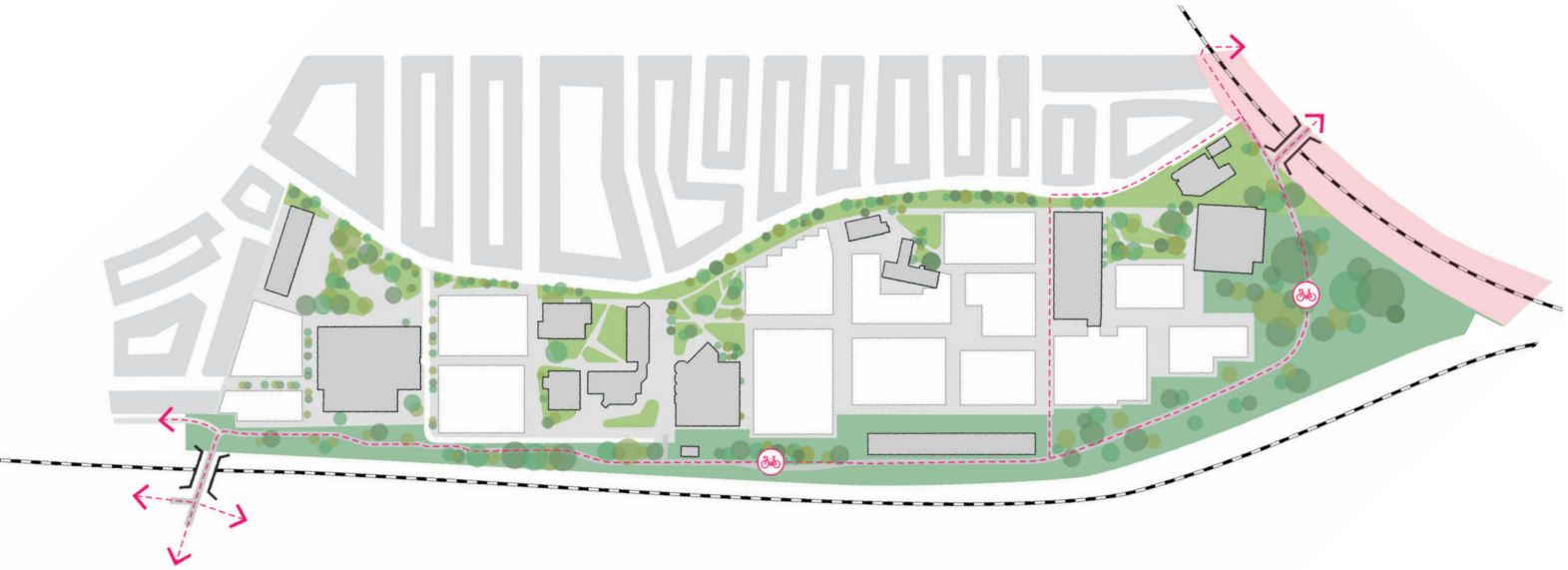
Korrel Het ontwikkelveld is opgebouwd uit één korrel met een eenduidige eigen architectonische uitstraling en materialisering.

Rooilijn De bebouwing grenst zo veel mogelijk aan de rooilijn van het ontwikkelveld.

Oriëntatie De bebouwing is alzijdig georiënteerd en is uitnodigend vormgegeven naar alle zijdes van het aangrenzende openbaar gebied. Alzijdige plots worden gerealiseerd door de bebouwing rondom te ontsluiten en te voorzien van ramen en deuren en een levendige plint.



Referentiebeelden large-ontwikkelvelden



Groen raamwerk

3 | Landschap

De openbare ruimte van Wisselspoor deelgebied 2-4 heeft een eenduidige identiteit die aansluit op de kaders, afspraken en ontwerp voor deelgebied 1 van Wisselspoor. Dit is vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan voor deelgebied 1, het ontwerp en de nadere uitwerking. De identiteit van de buitenruimte is stoer en robuust en sluit aan op het industriële karakter van het voormalig NS-terrein. Karakteristieke elementen zoals sporen, bielzen en stelconplaten worden teruggebracht en bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden. De openbare ruimte binnen het raamwerk wordt onderverdeeld in vier sferen die van elkaar verschillen in karakter, functie, inrichting en beplanting.

Het groene raamwerk bestaat uit twee hoofddragers: een langgerekt plantsoen langs de 2e Daalsedijk met pocket parks en een ruig Spoorpark langs de spoorlijnen aan de zuidkant van het plangebied. Tussen deze hoofddragers liggen vanuit de Daalsebuurt meerdere straten opgespannen die het langgerekte plantsoen en het Spoorpark met elkaar verbinden. Aan de kant van de Daalsebuurt wordt het langgerekte plantsoen verbreed tot een lineair park en op verschillende plaatsen worden grote openbare tuinen, pocket parks toegevoegd aan het openbaar groen met een eigen karakter en programma. Deze nieuwe groenstructuur biedt de bewoners van de Daalsebuurt aangename plekken om te wandelen, spelen en te recreëren. In de pocket parks aan de 2e Daalsedijk worden speel- en verblijfsplekken ingericht. Het lineaire park en de pocket parks vormen qua sfeer, functie en materiaal de schakel tussen Wisselspoor en de bestaande Bloemenbuurt.

Het ruige Spoorpark verbindt de bebouwing met cultuurhistorische waarde. In dit park liggen verschillende oude spoorelementen, rails, bielzen en andere industriële relicten. Het langgerekte Spoorpark is ruig en groots en sluit aan op het karakter van de aangrenzende spoorlijnen. Door het Spoorpark loopt straks een belangrijke nieuwe directe fietsverbinding tussen de Amsterdamsestraatweg, station Zuilen en de Cartesiusdriehoek. Het Spoorpark wordt verbonden met de Cartesiusdriehoek zodat in een groter gebied wandelroutes ontstaan. Het Spoorpark wordt ingericht voor alle doelgroepen en leeftijden. Er wordt rekening gehouden met spelende kinderen, maar ook met ouderen.

Aan de zuidzijde verbreedt het Spoorpark zich tot een grote onbebouwde parkruimte. De doorfietsroute ligt hierin. De opgave voor het gehele Spoorpark, maar zeker ook voor de zuidelijke punt, is om een goede balans te vinden tussen de dynamiek van de fietsroute en de verblijfskwaliteit van het park. De punt is een bijzondere plek vanwege het zicht op de sporen (ook de spoorlijn richting Amersfoort) en op de skyline van het centrumgebied. Voor de uitwerking van de punt kunnen de volgende randvoorwaarden worden gesteld:

- Algemeen: het bereiken van een goede balans tussen doorstroming (fietsroute) en verblijfskwaliteit.
- Het koppelen van de looproutes uit Spoorpark en lineair park tot een ‘rondje’.
- Voortzetting van het karakter van het Spoorpark (ruig, natuurlijk) met bijbehorende ecologische waarden.
- Aanleiding geven tot bewegen in de buitenlucht.
- Het bieden van mogelijkheden tot waterberging. In hoeverre dit noodzakelijk is kan mede afhankelijk zijn van de gekozen oplossingen voor fase 1.
- Het beleefbaar maken van de ruimte in het park en het spectaculaire uitzicht op de sporen en de skyline van het (nieuwe) centrum.
- Het bieden van goed bezonde plekken die (ook) als terras gebruikt kunnen worden, hiermee samenhangend: het ontwikkelen van goede plintfuncties in de gebouwen die aan het park grenzen.

Tussen de ontwikkelvelden bevindt zich parallel aan deze langgerekte groenstructuren een spannende en intieme binnenwereld. Deze route dwars door het plangebied verbindt alle ontwikkelvelden met elkaar. De buitenruimte tussen de verschillende ontwikkelvelden vormt een sterk bindend element binnen het plangebied. De inrichting moet voor het hele Wisselspoor hetzelfde worden doordat elementen zoals rails, bielzen, stelconplaten of gebakken kinderkopjes overal terugkomen. Datzelfde geldt voor de eenheid in de inrichting van de straten, parken, plantsoenen en speelplekken.

Waterbergingsmogelijkheden moeten worden gezocht in zowel het spoorpark als ook in de pocketparks en het lineaire park. Andere mogelijkheden, zoals bijvoorbeeld een goed gekozen drempelhoogte ten opzichte van het midden van de weg, kunnen een positieve effect hebben op de hoeveelheid waterberging. Voor alle groene en openbare ruimtes is een veilige inrichting met een goede verlichting van belang.



Lineair park

Het huidige plantsoen langs de 2e Daalsedijk wordt verbreed tot een lineair park. Het is mogelijk om langs of door het lineaire park te wandelen. Het park vormt het visitekaartje voor het Wisselspoor. Het lineaire park introduceert het stoere karakter dat ook in de rest van Wisselspoor centraal staat.

Beplanting

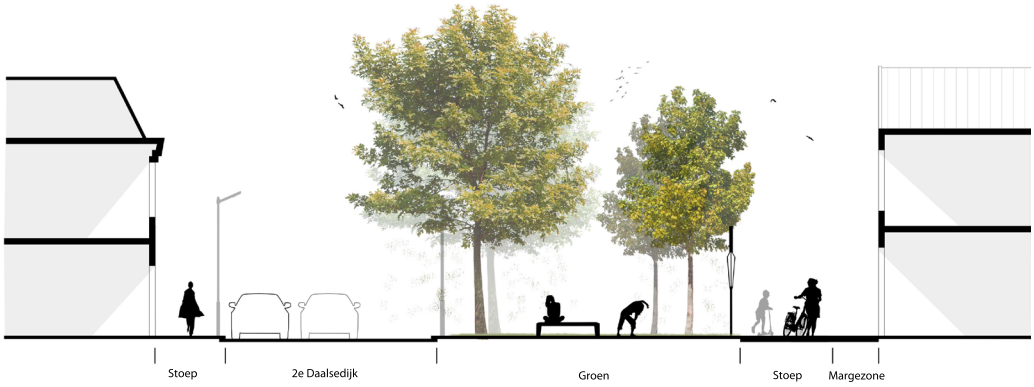
De beplanting in het lineair park heeft een ingetogen maar divers karakter. De beplanting bestaat uit (sier)grassen die elkaar afwisselen en hiermee het eenduidige en rustige beeld van het historische lint van de 2e Daalsedijk ondersteunen en begeleiden.

Inrichtingselementen

Uit het participatietraject is gebleken dat er een zeer nadrukkelijke wens is om de bestaande voetbalkooi terug te brengen in het lineaire park. Samen met (voornamelijk) speelaanleidingen zoals een schommel in een boom of betonsculpturen vormen deze elementen de speelelementen in lineaire het park. Inrichtingselementen zoals zitranden en fietsnietjes sluiten aan op het industriële karakter van het Wisselspoor.

Verharding

Door een brede band aan te brengen aan weerszijden van de rijbaan, wordt de vloeiende lijn benadrukt. Langsparkeren blijft geconcentreerd aan de noordzijde. Aan de zuidzijde wordt niet geparkeerd langs de weg, waardoor de toegang tot het lineair park en de pocket parks niet wordt geblokkeerd voor de huidige bewoners van de Daalsebuurt.

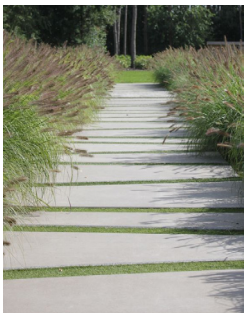


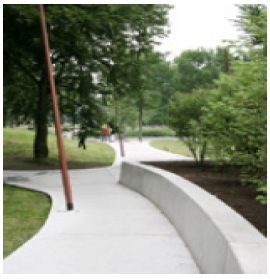
Doorsnede lineair park







Referentiebeelden lineair park



Pocket parks

De groene plein- en parkruimtes van de pocket parks vormen aangename verblijfsplekken langs het lineaire park. Ieder pocket park krijgt een eigen sfeer en invulling. De pocket parks bieden ruimte aan bewoners om te spelen, sporten en ontmoeten. De pocket parks zijn de blikvangers van de 2e Daalsedijk en grenzen zowel aan een oud gebouw als aan de nieuwbouw binnen de ontwikkelvelden. De prachtige oude panden, die nu verstopt liggen achter groen en hekken, tonen zich straks opnieuw aan de stad. Woningen die grenzen aan de pocket parks hebben hun entree aan het park. Het waterelement bij de bestaande gebouwen aan de 2e Daalsedijk wordt onderdeel van een pocketpark.

Beplanting

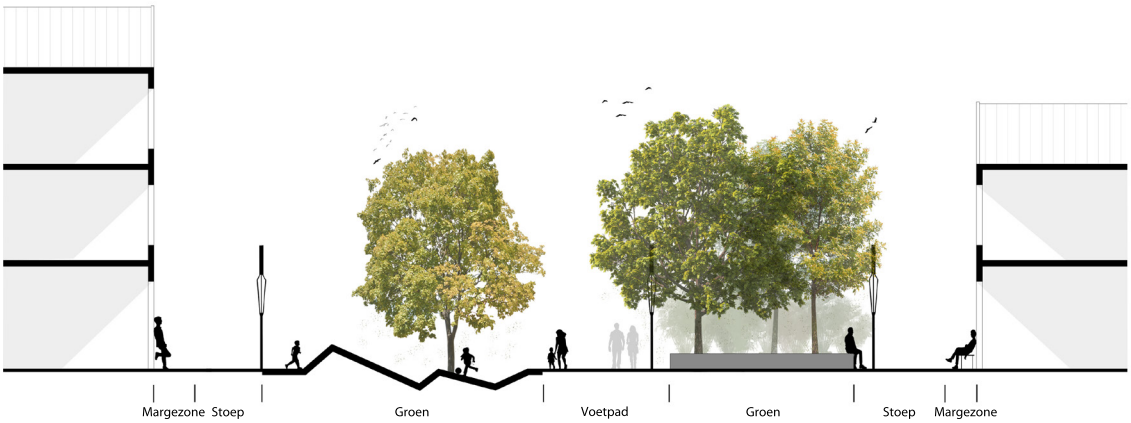
In de pocket parks worden waar mogelijk de bestaande bomen behouden. Hiermee wordt het huidige karakter behouden en zullen op plaatsen waar geen bestaande bomen aanwezig zijn forse boomgroepen aangeplant worden. De ondergrond sluit aan bij het lineair park en zal hoofdzakelijk bestaan uit gras.

Inrichtingselementen

Bijzondere elementen als de bestaande bomen, een waterelement of een voetbalkooi geven het pocket park een eigen uitstraling, waardoor er straks een rijke serie aan plekken en gebruiksmogelijkheden ontstaat. Speeltoestellen, moestuinen en bankjes worden geen losstaande elementen, maar integraal vormgegeven en daarmee een logisch onderdeel van de ruimte.

Verharding

De verharding die wordt toegepast in het lineaire park wordt doorgezet in de pocket parks.



Doorsnede pocket park





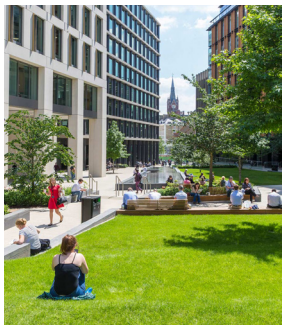














Referentiebeelden pocket parks



Spoorpark

Het Spoorpark heeft de uitstraling van een gecultiveerde wildernis en bevat cultuurhistorische gebouwen en inrichtingselementen. Het terugbrengen van de bestaande elementen in combinatie met de bestaande bebouwing zorgt ervoor dat het stoere en robuuste karakter uit het verleden herkenbaar blijft in het Wisselspoor. De nieuwe fietsroute en wandelpaden vormen samen met de bestaande spoorlijnen een lijnenspel dat de ruige groene en verharde ruimtes doorsnijdt.

Beplanting

Een weelderige groene sfeer ontstaat door het aanplanten van bloeiende vaste planten en fijn vertakte en meerstammige bomen. Zo wordt het contrast met de grove industriële materialen vergroot. Het spoorpark wordt gekenmerkt door stoere zones die ontstaan door het toepassen van diverse typen siergrassen. Door de variatie in de bodem (hoog/laag, droog/nat) zal er een diverse vegetatie ontstaan die ecologisch zeer waardevol

Inrichtingselementen

In het spoorpark zullen kinderen spelen in het gras of op speelaanleidingen als een boomstam of stapstenen. Het spoorpark leent zich samen met het lineaire park en de Cartesiusdriehoek uitstekend om een rondje te joggen, te wandelen of te bootcampen. Hiermee wordt het bewegen in de buurt en daarmee de gezondheid van de bewoners van Utrecht bevorderd. Ook biedt het spoorpark de gelegenheid om elkaar te ontmoeten of met de buurt een barbecue te organiseren.

Verharding

De reeds aanwezige sfeerbepalende bielzen, stelconplaten en sporen in deze zone blijven waar mogelijk op hun plek liggen. Ook kunnen ze worden hergebruikt of verplaatst. Bielzen worden banken, stelconplaten worden gebruikt om plekken en pleinen te maken en spoorrails worden hergebruikt als opsluiting voor wandelpaden. De overige elementen zoals prullenbakken en verlichting hebben een eigen uitstraling die afwijkend is van de rest van het Wisselspoor.



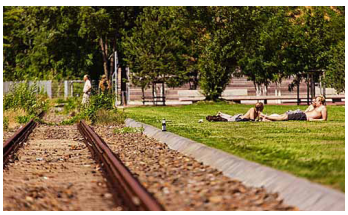
Doorsnede spoorpark























Referentiebeelden spoorpark



Binnenwereld

De bestaande bebouwing vormt samen met de ontwikkelvelden een binnenwereld met een stedelijk en groen karakter. Het contrast tussen oud en nieuw is één van de grote charmes van de binnenwereld. De binnenwereld kent een grote diversiteit aan gebouwen met hun eigen kleuren, texturen en gevelopeningen. Dit diverse geheel wordt samengebracht door het continue karakter van de binnenwereld. De overgangen van openbaar naar privé worden gemarkeerd door integraal vormgegeven erfafscheidingen. Rondom de bebouwing ligt een margezone van 1,2 meter die onderdeel uitmaakt van de openbare ruimte, maar visueel een gevoel geeft van een private en door bewoners te gebruiken zone.
De profielen van de binnenwereld zijn terug te vinden op bladzijde 14.

Beplanting

De binnenwereld heeft een stedelijk maar groen karakter. Halfopen verharding waartussen gras groeit, rijk bloeiende bomen en geveltuinen zorgen voor een stedelijk en groen karakter in de binnenwereld. De margezones zorgen voor een zachte overgang tussen het openbaar gebied en de aangrenzende woningen. Op de margestroken kunnen bewoners een bankje of potten met bloemen en planten zetten die bijdragen aan de groene uitstraling van de binnenwereld.

Inrichtingselementen

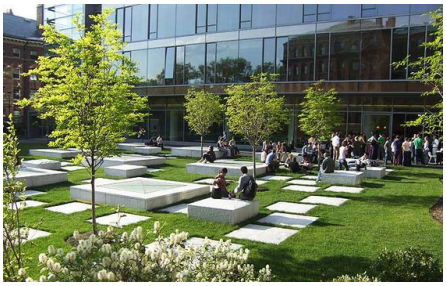
De autoluwe binnenwereld is uiterst geschikt voor kinderen om, voor de deur, te spelen. De pleinachtige ruimtes zijn geschikt voor skaten en bijvoorbeeld een potje straatvoetbal. Op de meer intiemere plekken is er ruimte om te fietsen of voor het plaatsen van een waterelement als interactief speelelement. De verlichting wordt tussen de gevels bevestigd en (wenselijk) voorzien van energie opgewekt door zonnepanelen.

Verharding

Om de samenhang in het Wisselspoor te bewaken wordt er in de binnenwereld één type verharding toegepast. Stelconplaten worden zoveel mogelijk hergebruikt waardoor het stedelijke en industriële karakter benadrukt wordt. Door het weglaten van stelconplaten in een groot vlak ontstaan ruimtes voor bomen en/of beplanting. Bij bijzondere plekken worden spoorelementen op subtiele wijze in de verharding zichtbaar gemaakt of onderscheidt de openbare ruimte zich door nuances; een ander bestratingspatroon of materiaal toont het verschil. De afwatering van hemelwater via het oppervlak wordt door bijzondere lijnelementen beleefbaar gemaakt.

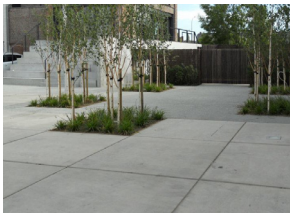
Speel- en verblijfsplekken in de buurt

In de pocket parks en de bestaande gebouwen is ruimte om de functies voor de buurt te faciliteren. Hierbij kan gedacht worden aan een speeltuin, trapveldje, kinderopvang, daghoreca etc.
In de buurten en wijken moeten voldoende speelplekken voor kinderen en jongeren zijn, formele en informele speelplekken. Formele speelplekken variëren van enkele speeltoestellen in een plantsoen tussen woonblokken, tot een clustering van speeltoestellen, zichtbaar en centraal gelegen in een buurt. Ook openbare sportplekken zoals tafeltennistafels, basketbalveldjes, voetbalveldjes en -kooien, skate obstakels en playgrounds, vallen onder de formele speelruimte. Informele speelplekken zijn pleintjes, plantsoentjes, groenstroken, etc. waar kinderen kunnen spelen zonder toestellen. Hier kunnen ze stoepkrijten, steppen, touwtjespringen, verstoppertje spelen, etc.







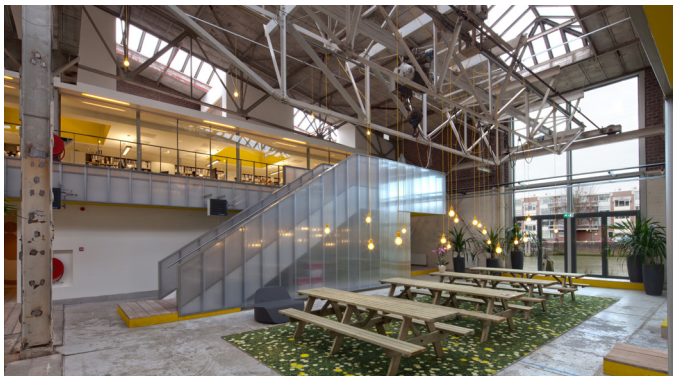


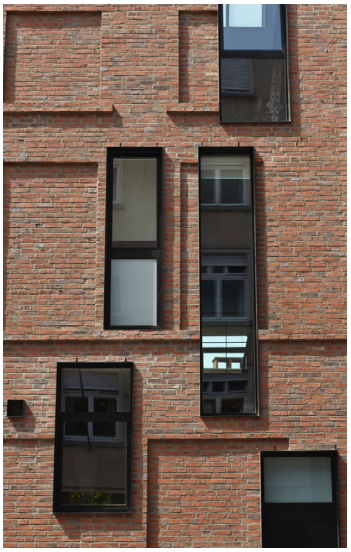

Referentiebeelden binnenwereld








Transformatie van cultuurhistorische bebouwing

4 | Architectuur

Wisselspoor is een verrassend stuk stad dat het spanningsveld zoekt tussen rauwe stedelijkheid en een kleinschalig en ontspannen woon-, werk- en verblijfsmilieu. Het wordt een bijzonder gebied, waar men verrast wordt door de aangename contrasten.

De bestaande industriële gebouwen zijn herkenbaar door de rood bruine baksteen, de grote gevelopeningen en stalen kozijnen. Ook vormen de betonnen vloeren, de ritmiek in het gevelontwerp en de herhalende kappen (sheddaken) herkenbare elementen. De robuustheid van de oude industrie vormt de basis van het karakter van de nieuwbouw. De poort boven de oude spoorrails in deelgebied 4 blijft behouden als kenmerkend element.

Cultuurhistorische bebouwing

De transformatie van de te handhaven cultuurhistorische gebouwen draagt bij aan de identiteit van het gebied en zorgt voor een substantiële verlenging van de levensduur van die gebouwen.
Waardevolle gevels zullen zoveel mogelijk in ere worden hersteld. Daarbij vormt de waardestelling, opgesteld door de afdeling Erfgoed van de gemeente Utrecht in de publicatie 'Werken aan het Spoor' van september 2008, het uitgangspunt.

- Daar waar de originele gevel teveel is aangetast of ontbreekt zal een invulling worden toegepast met een hoge mate van abstractie.
- Nieuwe bestemmingen binnen de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen activeren de omgeving. Hiertoe dient de uitstraling van de begane grond van de gebouwen transparant en toegankelijk te zijn.
- Nieuwe aan- of opbouwen ten gevolge van toe te voegen programma die een wezenlijke impact hebben op het bestaande gebouwen, contrasteren zodanig met het bestaande dat het ensemble wordt versterkt.
- Welstand kan afwijken van de criteria indien er een oplossing geboden wordt van een dusdanige goede kwaliteit dat afwijking gerechtvaardigd is. Op deze manier kan maatwerk geboden worden.

Nieuwbouw

De nieuwe bebouwing heeft een moderne uitstraling en een hoogwaardige detaillering. In de nieuwbouw wordt enerzijds gezocht naar verwantschap met de cultuurhistorische bebouwing en anderzijds naar contrast. Verwantschap in de toepassing van baksteen, de grote gevelopeningen en de ritmiek van de kappen. Contrast in nieuwe materialen als metaal en stucwerk in een kleurstelling van lichtgrijs tot antraciet. De architectuur is tijdloos, niet nostalgisch, circulair, innovatief en stoer. De bebouwing is opgebouwd uit verschillende korrels passend bij het karakter van het bouwblok: small, medium of large. De verschillende korrels vormen samen een spannende compositie. Welstand kan afwijken van de criteria indien er een oplossing geboden wordt van een dusdanige goede kwaliteit dat afwijking gerechtvaardigd is.

Materiaal en kleurstelling

De toegepaste hoofdmaterialen zijn hoogwaardig, duurzaam, modern en tijdloos. De materialen sluiten aan bij het industriële karakter van het gebied: baksteen, beton, natuursteen, stucwerk, vezelcementplaat, keramiek of metaal. De baksteen kleuren sluiten aan bij de baksteen kleur van de monumentale gebouwen. De overige genoemde materialen worden toegepast in een palet van grijstinten. Behandeld of verduurzaamd hout kan worden toegepast als ondergeschikt materiaal. Hout wordt toegepast in naturel tinten, in antraciet of zwart. Onbehandeld hout is niet toegestaan.

Samenhang binnen het plot wordt bereikt door de toepassing van een beperkt kleurenpalet van roodbruin tot grijstinten. Materialisering en kleuren sluiten aan op de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. De gebouwen zijn alzijdig ontworpen in één hoofdmateriaal.



Baksteen in rood bruin tinten



Beton, natuursteen, stucwerk, keramiek metaal



Behandeld of verduurzaamd hout: onbehandeld hout is niet toegestaan

Plinten, entrees en bergingen

De bebouwing wordt zo veel mogelijk alzijdig ontworpen. Een transparante plint is vereist aan de zijde van het openbaar gebied, zodat een levendig straatbeeld wordt gecreëerd. Een hogere netto vrije hoogte is mogelijk. De bebouwing wordt aan de buitenzijde van de plots ontsloten. De collectieve gebouwen moeten worden voorzien van een uitnodigende entree. Appartementen op de begane grond hebben een eigen voordeur of woonruimte aan de straat. Bergingen zijn niet zichtbaar vanaf het openbaar gebied.



Uitnodigende en open entrees

Dakvorm

De noklijn van de kappen staat altijd haaks op de rooilijn, behalve bij kopgevels. De detaillering van de kappen is modern zonder uitkraging van goot of dakrand. Gestreefd wordt naar een integrale materialisering en kleurstelling van gevel en dak. Indien eenzelfde kleur en materialisering van gevel en kap niet mogelijk is, dan dient het materiaal van de kap en de dakrand (zoals dakpannen, kunststof, bitumen) in dezelfde kleur als de gevel te worden uitgevoerd. Bij het gebruik van dakpannen zijn alleen vlakke dakpannen toegestaan.

De platte daken moeten het regenwater zo lang mogelijk bufferen om het daarna vertraagd af te voeren naar de openbare ruimte. Daarnaast worden ze meestal gebruikt voor het opwekken van energie of als buitenruimten. Zonnepanelen worden in het dakvlak geïntegreerd of uit het zicht geplaatst. Voor platte daken zijn drie, eventueel te combineren, mogelijkheden: energiedaken, groene daken of dakterrassen.



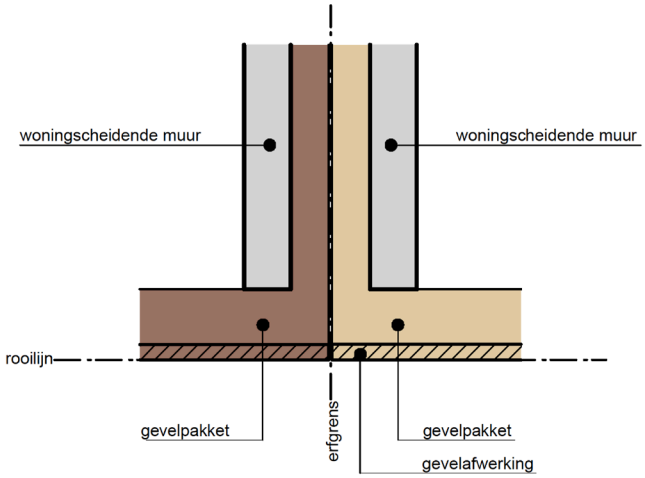
Dakvormen

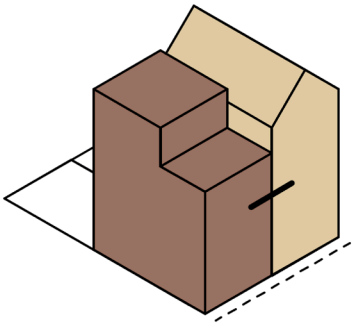
Uitkragingen

Bij appartementenblokken wordt ruimte geboden aan uitkragende delen, zoals balkons of erkers. De uitkragingen moeten in vorm en uitstraling ondergeschikt zijn aan het hoofdvolume. De maximale uitkraging is 2,0 m. In de binnenstraten is de uitkraging maximaal 1,2 m, zodat deze niet uitsteekt ten opzichte van de margestrook. Op de begane grond zijn geen uitkragingen mogelijk. Loggia's zijn wel mogelijk op de begane grond. De onderzijde van de uitkragende delen dient net zo hoogwaardig afgewerkt te worden als de gevel. De bebouwing aan het spoor dient rekening te houden met het geluid. Balkons moeten mogelijk afgeschermd zijn (bijvoorbeeld als glazen erkers).

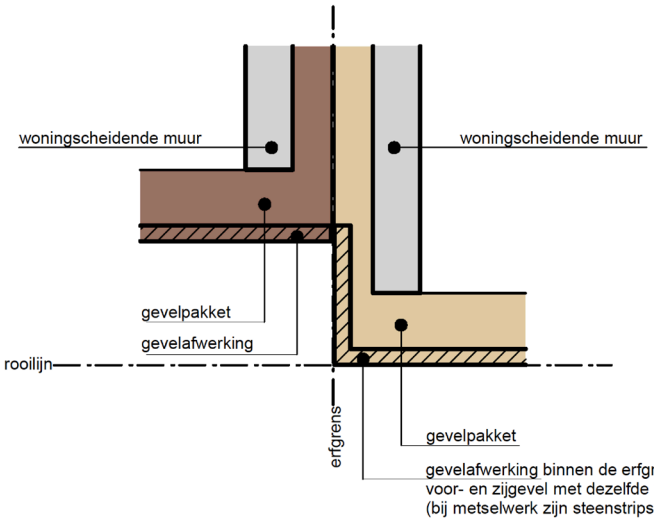


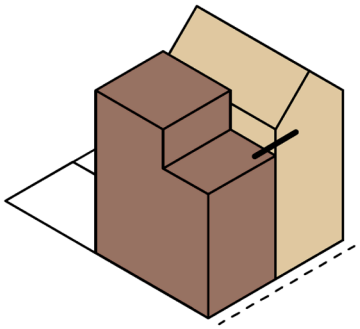
Uitkragingen





detail horizontaal:
gevelaansluiting in hetzelfde vlak





detail horizontaal:
gevelaansluiting bij verschillende diepte

Detaillering tussen de woningen

Detaillering

De detaillering is geraffineerd. De gevelopbouw is consequent en goed van verhoudingen. Kozijnprofielen zijn minimaal, zodat een maximale glasopening ontstaat. De hwa aan de zijde van het openbaar gebied is inwendig opgelost of in het gevelvlak. Goothoogten worden onderling afgestemd om storende verspringingen die kleiner zijn dan 25 cm te voorkomen.



Detaillering is geraffineerd

Erfafscheidingen

Wanneer de erfafscheiding grenst aan de openbare ruimte wordt deze vormgegeven als onderdeel van de bebouwing. De muur wordt mee-ontworpen met het gebouw en heeft een maximale hoogte van 2,1 m ten opzichte van de tuin. Een muur, grenzend aan de openbare ruimte moet voor minimaal 30% worden vormgegeven als opening met bijvoorbeeld een open hekwerk. Schuttingen aan het openbaar gebied zijn niet toegestaan.



Erfafscheiding mee-ontwerpen met het gebouw

Nutsruimten, trafo's en instalatietechnische ruimtes

Nutsruimten en trafo's worden ingepast in de bebouwing (nieuwbouw of bestaand). Instalatietechnische ruimtes als liften of ventilatievoorzieningen moeten onderdeel zijn van de architectuur.



Nutsruimten worden ingepast in de bebouwing

5 | Proces

Dit beeldkwaliteitsplan geeft samen met het Ontwikkelkader de ambities, kaders en spelregels aan waarbinnen een verkavelingsplan, gebouwontwerpen en inrichtingsplannen voor de openbare ruimte gemaakt moeten worden. Met het Ontwikkelkader en het beeldkwaliteitsplan worden de kwalitatieve uitgangspunten voor Wisselspoor deelgebied 2-4 bewaakt.

Stedenbouw in 3 stappen:

1) Verantwoordelijkheid ontwikkelaar zorgt ervoor dat definitieve verkaveling wordt gemaakt door stedenbouwkundig ontwerper.
2) Toets van definitieve verkaveling aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden en het beeldkwaliteitsplan door gemeente.
3) Na goedkeuring gemeente (stedenbouw) verkaveling voorleggen aan welstand.

Architectuur in 3 stappen:

1) Verantwoordelijkheid ontwikkelaar zorgt ervoor dat plannen technisch en esthetisch goed op elkaar aansluiten: ontwikkelaar stelt een coördinerend architect aan.
2) Toets van bouwplannen aan stedenbouwkundige randvoorwaarden en het beeldkwaliteitsplan door gemeente Bij bestaande cultuurhistorisch waardevolle gebouwen is er tevens goedkeuring nodig van erfgoed.
3) Na goedkeuring gemeente (stedenbouw en erfgoed) bouwplannen voorleggen aan welstand.

Openbare ruimte in 3 stappen:

1) Verantwoordelijkheid ontwikkelaar zorgt ervoor dat inrichtingsplannen worden opgesteld door landschapsontwerper.
2) Toets van inrichtingsplannen aan stedenbouwkundige randvoorwaarden en het beeldkwaliteitsplan door gemeente. Uitgangspunt is om de ontwerpkeuzes en materialen uit fase 1 door te zetten.
3) Na goedkeuring gemeente (stedenbouw) inrichtingsplannen voorleggen aan BING.

BGSV | bureau voor stedenbouw en landschap

Bijlage 2 Lijst van Bedrijven functiemenging

Lijst van afkortingen in de Lijst van Bedrijven functiemenging:

- niet van toepassing of niet relevant < kleiner dan > groter = gelijk aan cat. categorie e.d. en dergelijke kl. klasse n.e.g. niet elders vermeld		o.c. opslagcapaciteit p.c. productiecapaciteit p.o. productieoppervlak b.o. bedrijfsoppervlak v.c. verwerkingscapaciteit u uur d dag w week j jaar	
SBI-CODE 1993	**SBI-CODE 2008**		**OMSCHRIJVING**	
		nummer		**CATEGORIE**
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW	
014	016	0	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw:	
014	016	2	- algemeen (onder andere loonbedrijven), b.o < 500 m²	**B1**
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m²	**B1**
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN	
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m²	**B2**
1552	1052	2	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²	**B1**
1581	1071	1	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2.500 kg meel/week	**B1**
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken, vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²	**B1**
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²	**B1**
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	**B1**
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	**B2**
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	**B2**
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	**B2**
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGELIJKE	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	**B2**
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	**B1**

22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	**B1**
2223	1814	A	Grafische afwerking	**A**
2223	1814	B	Binderijen	**B1**
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	**B1**
2225	1814		Overige grafische activiteiten	**B1**
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	**A**
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	**B1**
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	**B2**
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	**B1**
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen indien p.o. < 2.000 m²	**B2**
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	**B2**
28	25	-	VERVAARDIGING EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES/ TRANSPORTMIDDELEN)	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m²	**B2**
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m²	**B2**
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. < 200 m²	**B2**
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. < 200 m²	**B2**
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken, inclusief reparaties	**B1**
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke, inclusief reparaties	**B**
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m²	**A**
362	321		Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	**B1**
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	**B1**
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	**B1**
40	35	-	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	C1	- < 10 MVA	**B1**
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties categorie A	**A**
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	**B1**

40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	35	E2	- blokverwarming	**B1**
41	36	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	- < 1 MW	**B1**
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
45	41, 42, 43	3	Aannemersbedrijf met werkplaats, b.o. < 1.000 m²	**B1**
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	**B1**
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	**A**
5020.5	45205		Autowasserijen	**B1**
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	**B1**
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5134	4634		Groothandel in drank	**C**
5135	4635		Groothandel in tabaksproducten	**C**
5136	4636		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	**C**
5137	4637		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	**C**
514	464, 46733		Groothandel in overige consumentenartikelen	**C**
5148.7	46499	0	Groothandel in vuurwerk en munitie:	
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	**C**
5153	4673	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:	
5153	5153	1	- algemeen	**C**
5153	4673	2	- indien b.o. < 2.000 m²	**B1**
5153.4	5153.4	4	Zand en grind:	
5153.4	46735	6	- indien b.o. < 200 m²	**B1**
5154	4674	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	5154	1	- algemeen	**C**
5154	4674	2	- indien b.o. < 2.000 m²	**B1**
5156	4676		Groothandel in overige intermediaire goederen	**C**
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN	
527	952		Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	**A**
60	49	-	VERVOER OVER LAND	
6022	493		Taxibedrijven	**B1**
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m²	**C**
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	**B1**
63	52	-	DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER	
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	**C**
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	**B2**
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	**C**

713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	**C**
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologiebureaus en dergelijke	**A**
72	58, 63	B	Datacentra	**B1**
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	**A**
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	**C**
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst en dergelijke	**A**
90	37, 38, 39		MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	3700	B	Rioolgemalen	**B1**
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	**B1**

Bijlage 3 Lijst van Horeca-activiteiten

Lijst van Horeca-activiteiten

De horeca categorieën en de hinderprofielen naar hun invloed op het woon- en leefklimaat.

Type	Globale beschrijving activiteiten	Hinderprofiel
Lichte horeca (Categorie D2)	Daghoreca waarbij de bedrijfsactiviteit is gericht op het al dan niet ter plaatse verstrekken van etenswaren en dranken en is gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel, conform de winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande winkeltijden.	**Weinig hinder verwacht** Horeca die zich richt op verstrekken van eten en drinken gedurende de dag en/of avond en daarmee weinig overlast veroorzaakt.
Lichte horeca plus (Categorie D3)	Dag- en avondhoreca voor consumptie ter plaatse, waarbij de sluitingstijd om 23.00 uur is.	**Weinig hinder verwacht** Horeca die zich richt op verstrekken van eten en drinken gedurende de dag en/of avond en daarmee weinig overlast veroorzaakt. Doordat deze een uur later sluit dan de normale lichte horeca (D2) is de overlast groter dan normale lichte horeca.
Middelzware horeca (Categorie D1)	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden, en serveren van dranken en kleine consumpties voor consumptie ter plaatse. Geen activiteiten na restauranttijden*.	**Enige hinder verwacht** Enige hinder door piek van komende bezoekers aan het begin van de avond. Gaande bezoekers vertrekken in het algemeen gespreid aan het eind van de avond.
Snelle horeca (Categorie C)	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van (al dan niet voor consumptie ter plaatse) bereide kleine etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholvrije dranken. Geen actieve bediening aan tafel, het eten kan snel bereid worden en de gast verblijft gemiddeld 30 minuten in deze horecagelegenheid.	**Hinder verwacht** Hinder door hoge frequentie van komende en gaande gasten en klanten (afhaal) inclusief verkeers- en parkeerbewegingen. Buiten het centrum en doorgaande wegen neemt overlast in de nacht af door lagere frequentie van bezoekers.
Zware horeca (Categorie B)	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden. Mogelijkheid tot dansen in het weekend.	**Hinder verwacht** Hinder door hogere frequentie van komende en gaande bezoekers, ook 's nachts. Door consumptie van alcohol kan overlast hoger zijn dan snelle horeca.
Grootschalige zware horeca (Categorie A2)	Een horecabedrijf dat voorziet in zaalverhuur voor grootschalige, besloten feesten, zoals bruiloften. Al dan niet met muziek, verstrekking van dranken en etenswaren.	**Veel hinder verwacht** Grote aantallen van bezoekers, inclusief verkeersbewegingen en (fiets)parkeren met veel dynamiek, ook de nachtelijke uren.
Grootschalige zware horeca (Categorie A1)	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het bedrijfsmatig ten gehore brengen van muziek en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren, alsmede de verstrekking van dranken ter plaatse, al dan niet met levende muziek en al dan niet met kleine etenswaren. Het accent ligt op het ten gehore brengen van muziek en het gelegenheid geven tot dansen.	**Veel hinder verwacht** Grote aantallen van bezoekers, inclusief (fiets)parkeren met veel dynamiek, vooral in de nachtelijke uren.

* Met uitzondering van eventuele vergunde vrijstelling voor Vermaakjes (zie toelichting).

Toelichting bij de Lijst van horeca-activiteiten

Waterpijpen (shisha)

In toenemende mate wordt er in horeca-inrichtingen gelegenheid geboden om waterpijp te roken. Voor sommige horecaondernemingen is dit een zelfstandige en/of de belangrijkste activiteit geworden. Omdat de aanloop van bezoekers op dergelijke inrichtingen effect heeft op het woon- en leefklimaat, kan deze activiteit alleen onder categorie Zware Horeca (B) worden uitgevoerd en valt deze niet onder een eventuele vergunde vrijstelling voor vermaak.
Specifiek aandachtspunt bij het roken van waterpijp verdient de ventilatie van de ruimte in verband met het ontstaan van koolmonoxide (CO) als gevolg van de onvolledige verbranding van de kooltjes.

Beperkte extra activiteiten voor restaurants met aandacht voor de buurt ('Vermaakjes')

Het komt voor dat restauranthouders speciale activiteiten willen organiseren, die verder gaan dan het verstrekken van eten en drinken. Bijvoorbeeld door het aanbieden van entertainmentactiviteiten, zoals een optreden van een muziekgroep of een DJ. Hiervoor is ruimte voor ondernemers in de middelzware horeca, zonder dat het woon- en leefklimaat hierdoor wordt aangetast. Soms zal dit moeten worden aangetoond met een akoestisch onderzoek. Ondernemers die actief rekening houden met hun omgeving en waarvan geen klachten van bekend zijn, komen voor deze mogelijkheid in aanmerking. Om dit te waarborgen gelden de volgende randvoorwaarden:

1. In beginsel kan er voor 4 dagen per jaar een vergunning voor vermaak activiteiten worden gegeven.
2. Deze vergunning moet vooraf worden aangevraagd. Bij de aanvraag dient een plan te worden ingediend, waarin wordt aangegeven:
    a. Voor welke dag(en) deze vergunning wordt aangevraagd.
    b. Dat er met de buurt is gecommuniceerd en op welke wijze dit is gebeurd. De buurt betreft in ieder geval: de drie naastgelegen panden aan beide zijden van het horecabedrijf, de direct aansluitende achtergelegen panden en het direct aan de voorzijde gelegen pand en de drie panden aan weerszijde daarvan, tenzij de afstand meer is dan 50 meter.
    c. Op welke wijze de buurt op de dag zelf direct contact kan opnemen met de aanvrager en/of leidinggevende over mogelijke overlast.
    d. Dat er tegelijkertijd of binnen een te korte periode binnen een buurt niet dusdanig veel vergunningen worden verleend, waardoor de woon- en leefbaarheid wordt aangetast.

Bij aangeven van overlast door omwonenden kan de vergunning worden ingetrokken. De vergunning betreft nadrukkelijk een mogelijkheid voor het uitvoeren van extra activiteiten en niet voor overschrijding van de geluidsnormen. Voor dit laatste kan ook nu al voor twee keer per jaar een aparte vergunning worden aangevraagd.

Additionele Horeca

Bij additionele horeca gaat het om horeca-activiteiten die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie die ter plaatse is toegestaan. Deze additionele activiteiten worden juridisch-planologisch gezien niet onder de afzonderlijke functie 'horeca' geschaard, maar gerekend tot de bestemming van de hoofdfunctie van de instelling (sociaal-culturele/culturele/maatschappelijke/ sport/recreatieve doeleinden). Hiermee worden onder meer bedoeld de kantines bij buurthuizen, scholen en sportfaciliteiten, of horecavoorzieningen bij musea en dergelijke. Bij additionele horeca gaat het erom dat:

1. De uitstraling van deze horeca moet passen bij de hoofdfunctie. Passend betekent dat deze horeca hoort bij de hoofdfunctie en open is tijdens de openingstijden van de hoofdfunctie. Daarbij is het niet toegestaan dat de additionele horecaruimte wordt verhuurd of anderszins in gebruik wordt gegeven aan derden ten behoeve van feesten en andere partijen.

2. De horecagelegenheid moet ondergeschikt zijn aan en aanvullend zijn op de hoofdfunctie en moet de hoofdfunctie ondersteunen. Aanvullend wil zeggen dat de additionele horeca de kwaliteit van de hoofdfunctie vergroot of completeert. Ondergeschikt betekent dat er duidelijk sprake is van een waarneembare ondergeschiktheid van de horecafunctie, waarbij een percentage van 30% van de bebouwde vloeroppervlakte van de hoofdfunctie als absoluut maximum geldt. Dit maximum geldt voor kleinschalige functies; voor grootschalige functies kan door de gemeente een maximumomvang in m^2 worden vastgesteld. Er moet duidelijk sprake zijn van een waarneembare ondergeschiktheid van de horecafunctie, qua vloeroppervlak, inzet van personeel en onderdeel van de begroting.
3. De horeca niet zelfstandig mag worden uitgeoefend of toegankelijk is los van de hoofdfunctie. Wanneer er sprake is van zelfstandige toegankelijkheid of van uitoefening los van de hoofdfunctie is er geen directe relatie meer met de hoofdfunctie, maar gaat het om zelfstandige horeca-activiteiten. Deze vallen dan onder één van de horecacategorieën.

In een algemene regel is in bestemmingsplannen geregeld bij welke functies additionele horeca is toegestaan en welke voorwaarden daarbij gelden.
Zo is duidelijk dat er bij die functies kantines, bedrijfsrestaurants en dergelijke zijn toegestaan. Als voldaan wordt aan de criteria, past deze vorm van horeca binnen de hoofdfunctie.

Detailhandel met ondersteunende horeca

In de detailhandel is er een groeiende behoefte aan mengmogelijkheden van allerlei functies en ondersteunende horeca. Vooral bij ondernemers die vanuit een bijzonder of onderscheidend winkelconcept willen ondernemen. Dat is van belang voor de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de detailhandelsstructuur, die door onder meer internetverkoop sterk onder druk staat. Het is belangrijk te vermelden dat de Drank en Horecawet detailhandel met alcohol uitsluit.
Ondergeschikte horeca is toegestaan onder de volgende randvoorwaarden:

1. De horeca is ondergeschikt aan de andere verkopen. De winkel is de belangrijkste activiteit – ook qua omzet – en de horeca-activiteit is bijzaak.
2. De winkelbestemming verandert niet; het ziet er bijvoorbeeld niet uit als een cafetaria. De winkel wordt ook niet verhuurd voor feesten, partijen enzovoorts.
3. De horecaruimte neemt maximaal 40% (bij bedrijven tot 250 m^2) of maximaal 30% (bij bedrijven vanaf 250 m^2 tot 1000 m^2) van het netto vloeroppervlak van de winkel in beslag. Tot het netto vloeroppervlak wordt het deel van de winkel gerekend, dat voor het publiek toegankelijk is. Ruimten voor opslag, privégebruik, toiletten of buitenruimten tellen niet mee. De ruimte achter de toonbank valt niet onder de winkelruimte.
4. De horecaruimte is uitsluitend bereikbaar via de ingang van de winkel. Een hoekje met tafels en stoelen mag. Een aparte ingang mag niet.
5. Het horecagedeelte in de winkel moet een aaneengesloten gedeelte zijn. Fragmentatie – binnen één winkelpand – waarbij het horecagedeelte is opgedeeld in verschillende horecahoekjes – is niet toegestaan.
6. Er mag geen reclame voor het horecagedeelte worden gemaakt. Dit betekent geen posters met bijvoorbeeld 'Broodje bal' of 'Turkse pizza' op het raam, geen reclamebord op straat en geen vermelding op maaltijdbezorgsites.
7. De regelgeving voor winkeltijden is leidend. Er vindt geen verkoop plaats (inclusief bezorgen) buiten de normale winkeltijden. De horecagelegenheid in de winkel mag niet langer open zijn dan de winkel.
8. De winkel en de horeca-activiteit worden door dezelfde ondernemer geëxploiteerd.
9. Er is geen geluidsoverlast. Alleen zachte achtergrondmuziek is toegestaan. Livemuziek is verboden.
10. Er moet een toilet voor bezoekers aanwezig zijn.

11. Het Activiteitenbesluit milieubeheer is van toepassing. Zo is bijvoorbeeld een goede afzuiginstallatie nodig voor het bakken, en bij gebruik van bestek en servies dat moet worden afgewassen, is een vetafscheider vereist.
12. Voor winkels boven de 1.000 m² bvo geldt dat een ondersteunende horecafunctie kan worden toegestaan op maximaal 20% van het bebouwd oppervlak.

Ondersteunende verkoop in horecazaken

Naast een sterkere detailhandelsstructuur door ondersteunende horeca in winkels, kan het voorzieningenniveau ook stijgen door ondersteunende verkoop in horecabedrijven toe te staan. Op deze manier ontstaat een gelijk speelveld voor detailhandel en horeca. De Drank en Horecawet sluit verkoop in combinatie met het schenken van alcohol uit.
Ondersteunende verkoop in horecazaken is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. De verkoopruimte neemt maximaal 40% (bij bedrijven tot 250 m²) of maximaal 30% (bij bedrijven vanaf 250 m² tot 1.000 m²) van het netto vloeroppervlak van het horecabedrijf in beslag.
2. Geen ter plaatse en vers bereide etenswaren (dus geen afhaalzaakfunctie).
3. De winkelruimte is uitsluitend bereikbaar via de ingang van het horecabedrijf. Een hoekje met tafels en stoelen mag. Een aparte ingang mag niet.
4. Het winkelgedeelte in het horecabedrijf moet een aaneengesloten gedeelte zijn. Fragmentatie, waarbij het winkelgedeelte is opgedeeld in verschillende hoekjes, is niet toegestaan.
5. Er mag geen reclame voor het winkelgedeelte worden gemaakt.

Afhaalzaken

Afhaalzaken – zonder horeca – zijn een bijzondere vorm van detailhandel. In die zin vallen ze buiten de scoop van het horecakader. Door gebleken kans op hinder zoals afval en parkeerproblemen – is hier wel een exploitatievergunning voor nodig. Van de in de lijst opgenomen horecacategorieën kennen alleen snelle horeca (C) en lichte horeca (D2) afhaalmogelijkheden. Vanwege de kans op overlast zoals afval, zijn gevelbankjes bij afhaalzaken niet toegestaan.

Uitgave Gemeente Utrecht
Bezoekadres Stadskantoor, Stadsplateau 1
Postadres Postbus 8406, 3505 RK Utrecht
Telefoon 030 - 286 00 00
Mail gebiedsontwikkelingjz@utrecht.nl