

Bestemmingsplan



De Uithof

maart 2010



✳ = locatie plangebied



Bestemmingsplan De Uithof

Vastgesteld d.d. 4 maart 2010

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aanbouw:

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

1.2 aan-huis-verbonden beroep of bedrijf:

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

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

1.3 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.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 additionele horeca:

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

1.6 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.

1.7 antenedrager:

installatie of andere constructie bedoeld voor bevestiging van een antenne.

1.8 archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.9 archeologische waarde:

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

1.10 bebouwing:

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

1.11 bebouwingspercentage:

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

1.12 bedrijf:

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, 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.

1.13 beschikking Hogere grenswaarde

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

1.14 Bevi-bedrijven

bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.15 bestaand bouwwerk:

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

1.16 bestaand gebruik:

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

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0344.34109-001 met bijbehorende regels, en de plankaart.

1.19 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 bijgebouw:

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

1.21 bijzondere woonvoorziening:

een woongebouw, waarin al dan niet zelfstandige woningen zijn opgenomen met al dan niet gemeenschappelijke voorzieningen.

1.22 bouwen:

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

1.23 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.24 bouwlaag:

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

1.25 bouwperceel:

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

1.26 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.27 bouwvlak:

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

1.28 bouwwerk:

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

1.29 culturele voorzieningen:

voorzieningen gericht op kunst, ontspanning en vermaak, zoals theaters, bioscopen, musea en muziekcentra.

1.30 cultuurhistorische waarde:

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

1.31 dakopbouw:

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

1.32 detailhandel:

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

1.33 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.

1.34 dove gevel

gevel zonder te openen delen, tenzij het bij uitzondering te openen delen betreft die niet direct gelegen zijn aan een geluidsgevoelige ruimte, met voldoende geluidswering om het vereiste binnenniveau overeenkomstig het bouwbesluit te halen.

1.35 evenementen:

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

1.36 gebouw:

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

1.37 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.

1.38 hoogte-accent:

een incidenteel en rank gebouw of een beperkt onderdeel van een gebouw, met een afwijkende bouwhoogte ten opzichte van de direct omliggende bebouwing, dat dient als markering en/of oriëntatiepunt van een bijzondere plek in een wijk of buurt.

1.39 horeca:

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

1.40 kap:

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

1.41 kantoor:

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

1.42 kelder:

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

1.43 landschapswaarde:

waarden in landschappelijk–esthetische geomorfologische zin.

1.44 Lijst van Bedrijfsactiviteiten:

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

1.45 Lijst van Horeca–activiteiten:

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

1.46 maatschappelijke voorzieningen:

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

1.47 natuurwaarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

1.48 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, gelijkrichter onderstations t.b.v. de voeding van HOV–banen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.49 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.

1.50 plan:

het bestemmingsplan De Uithof van de gemeente Utrecht.

1.51 plank kaart:

de analoge verbeelding van het plan, met nummer NL.IMRO.0344.34109–001.

1.52 sciencebedrijven

bedrijven en/of research & development-vestigingen op het gebied van, en in hoofdzaak gericht op, innovatie en research en kennisintensieve bedrijven: die voornamelijk arbeidsextensief zijn, en een duidelijke en aantoonbare relatie hebben met medische of kennisinstellingen in De Uithof en waarvan output (producten en/of diensten) voor 50% of meer kennisverbonden activiteiten betreffen en die gericht zijn op of voortvloeien uit kennisontwikkeling en/of kennisoverdracht.

1.53 science-instellingen

instellingen op het gebied van en in hoofdzaak gericht op innovatie en research en kennisintensieve instellingen: die voornamelijk arbeidsextensief zijn, en een duidelijke en aantoonbare relatie hebben met medische of kennisinstellingen in De Uithof en waarvan output (producten en/of diensten) kennisverbonden activiteiten betreffen en die gericht zijn op of voortvloeien uit kennisontwikkeling en/of kennisoverdracht.

1.54 seksinrichting:

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

1.55 verblijfsmiddelen:

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

1.56 vliesgevel

een, veelal transparant, geluidsscherm op korte afstand van het gebouw (al dan niet constructief verbonden met het gebouw).

1.57 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.3 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.4 de brutovloeroppervlak:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf – Nutsvoorziening

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf – Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

3.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen, met inachtneming van het gestelde in artikel 24 lid 24.1 'geluidzone – weg', bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

3.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage', mag niet worden overschreden;
- c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- d. bestaande gebouwen die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- b. in afwijking van het gestelde onder a. geldt voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer, geen hoogtebeperking;
- c. bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, gazons en beplantingen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. ontsluitingswegen;
- d. bermen en bermsloten;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. water, waterbeheer en waterberging;
- g. speelvoorzieningen;
- h. recreatief gebruik;
- i. handhaving van de landschapswaarden, waaronder het behoud van het groene karakter, en natuurwaarden van de Hoofddijk en de cultuurhistorische waarde, ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden';
- j. instandhouding en ontwikkeling van het karakteristieke verkavelingspatroon ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – verkaveling';
- k. de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken, waaronder duikers, bruggen en faunapassages.

4.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen, met inachtneming van het gestelde in artikel 24 lid 24.1 'geluidzone – weg', bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

4.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen welke maximaal 2 meter mogen bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten maximaal 6 meter bedragen en de bouwhoogte van beeldende kunstvoorwerpen maximaal 10 meter bedragen;
- c. bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

4.3 Aanlegvergunning

4.3.1 Aanlegvergunningplicht

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – verkaveling', is het verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het verwijderen, aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden, en het aanbrengen van eventuele andere oppervlakteverhardingen (al dan niet tijdelijk);
 2. het aanbrengen van boven en/of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 3. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen, opvullen of egaliseren van de bodem waaronder begrepen het ophogen met bagger- of grondspecie;
 4. het vellen of rooien van houtopstanden of –gewassen, anders dan bij wijze van verzorging.
 5. het aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
 6. het, al dan niet tijdelijk, opslaan en/of storten van bouw- en afvalmateriaal;
 7. het verlagen of verhogen van de grondwaterstand;

8. het permanent aanleggen van dammen of soortgelijke constructies, die de watergang beïnvloeden, in waterlopen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden', is het verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
1. het verwijderen, aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden, en het aanbrengen van eventuele andere oppervlakteverhardingen (al dan niet tijdelijk);
 2. het aanbrengen van boven en/of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 3. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen, opvullen of egaliseren van de bodem waaronder begrepen het ophogen met bagger- of grondspecie;
 4. het vellen of rooien van houtopstanden of -gewassen, anders dan bij wijze van verzorging;
 5. het verlagen of verhogen van de grondwaterstand;
 6. het permanent aanleggen van dammen of soortgelijke constructies, die de watergang beïnvloeden, in waterlopen;
- c. de onder a. en b. vermelde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de ecologische, cultuurhistorische en natuurwaarden van de gronden.

4.3.2 Uitzondering aanlegvergunningplicht

- a. Het verbod als bedoeld in lid 4.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke:
1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

4.3.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 4.3.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden welke het plan beoogt te beschermen:

- a. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel;
- b. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 5 Groen – Weide

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen – Weide aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. weide;
- b. groenvoorzieningen, gazons en beplantingen
- c. bermen en bermsloten;
- d. fiets-, voet- en landbouwpaden;
- e. verbouwing van gewassen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water, waterbeheer en waterberging;
- h. instandhouding en ontwikkeling van het karakteristieke verkavelingspatroon ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – verkaveling';
- i. de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken, waaronder duikers, bruggen en faunapassages.

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen welke maximaal 2 meter mogen bedragen;
- b. bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

5.3 Aanlegvergunning

5.3.1 Aanlegvergunningplicht

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – verkaveling', is het verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het verwijderen, aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden, en het aanbrengen van eventuele andere oppervlakteverhardingen (al dan niet tijdelijk);
 2. het aanbrengen van boven en/of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 3. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen, opvullen of egaliseren van de bodem waaronder begrepen het ophogen met bagger- of grondspecie;
 4. het vellen of rooien van houtopstanden of –gewassen, anders dan bij wijze van verzorging.
 5. het aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
 6. het, al dan niet tijdelijk, opslaan en/of storten van bouw- en afvalmateriaal;
 7. het verlagen of verhogen van de grondwaterstand;
 8. het permanent aanleggen van dammen of soortgelijke constructies, die de watergang beïnvloeden, in waterlopen.
- b. De onder a. vermelde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de ecologische- en natuurwaarden van de gronden.

5.3.2 Uitzonderingen aanlegvergunningplicht

Het in lid 5.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale beheer en onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. vallen onder de Boswet of krachtens die wet gestelde voorschriften.

5.3.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 5.3.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden welke het plan beoogt te beschermen:

- a. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel;
- b. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 6 Maatschappelijk

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kinderdagverblijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm maatschappelijk – kinderdagverblijf' met bijbehorende voorzieningen zoals speelvoorzieningen;
- b. de bij deze bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

6.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen, met inachtneming van het gestelde in artikel 24 lid 24.1 'geluidzone – weg', bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

6.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage', mag niet worden overschreden;
- c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- d. bestaande gebouwen die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot;
- e. een reguliere bouwvergunning, als bedoeld in artikel 44 lid 1 van de Woningwet, voor het bouwen van een geluidsgevoelig gebouw, wordt slechts verleend indien vaststaat dat op de gevel(s) van dit gebouw de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder of de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde) ingevolge de beschikking Hogere waarde, met inachtneming van de in deze beschikking gestelde voorwaarde(n), niet overschrijdt.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen welke maximaal 2 meter mogen bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten maximaal 10 meter bedragen;
- c. bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

Artikel 7 Maatschappelijk – Gezondheidszorg

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk – Gezondheidszorg aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gezondheidszorg;
- b. wetenschappelijk onderzoek dat voornamelijk arbeidsextensief is en een duidelijke en aantoonbare relatie heeft met medische of kennisinstellingen in De Uithof en waarvan de output (producten en/of diensten) kennisverbonden activiteiten betreffen en die gericht zijn op of voortvloeien uit kennisontwikkeling en/of kennisoverdracht;
- c. aan de gezondheidszorg ondergeschikte wetenschappelijke en geneeskundige onderwijsdoeleinden;
- d. aan de aan de hoofdfunctie ondergeschikte dan wel nevensgeschikte werkzaamheden die in hoofdzaak zijn gericht op onderzoek en ontwikkeling en kennisintensieve bedrijvigheid: die voornamelijk arbeidsextensief zijn en een duidelijke en aantoonbare relatie hebben met medische of kennisinstellingen in De Uithof en waarvan de output (producten en/of diensten) voor 50% of meer kennisverbonden activiteiten betreffen en die gericht zijn op of voortvloeien uit kennisontwikkeling en/of kennisoverdracht;
- e. aan de hoofdfunctie ondergeschikte tijdelijke verblijfsvoorzieningen ten behoeve van bezoek aan patiënten;
- f. aan de gezondheidszorg ondergeschikte en zorggerelateerde (commerciële) dienstverlening, zoals een poliklinische apotheek, thuiszorgorganisatie, opticiens of een audicien;
- g. uitsluitend parkeervoorzieningen tot een hoogte van 20 meter, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- h. aan de functies a. t/m e. ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte, met dien verstande dat zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan;
- i. hoogwaardig openbaar vervoerbanen, met uitzondering van een tram, en de bij deze bestemming behorende verkeersvoorzieningen, waaronder taxistandplaatsen, ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';
- j. aan de functie a. ondergeschikte detailhandel;
- k. additionele horeca;
- l. de bij deze bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

7.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen, met inachtneming van het gestelde in artikel 24 lid 24.1 'geluidzone – weg', bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

7.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage', mag niet worden overschreden;
- c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c. mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoogteaccent max. 80 m' ten hoogste één hoogteaccent met een maximale bouwhoogte van 80 meter worden gebouwd;

- e. in afwijking van het bepaalde onder c. mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoogteaccent max 60 m' ten hoogste één hoogteaccent met een maximale bouwhoogte van 60 meter worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is tot een bouwhoogte van 20 meter uitsluitend een parkeergarage toegestaan;
- g. de brutovloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan de bestaande brutovloeroppervlakte plus de extra brutovloeroppervlakte zoals in de tabel hierna staat aangegeven:

extra brutovloeroppervlakte:	ter plaatse van de aanduiding 'vloeroppervlakte; bruto (m ²)' met het specifieke getal:
19.000 m ²	5 ¹
1. Indien het getal in meerdere bestemmingsvlakken voorkomt, geldt de extra brutovloeroppervlakte voor al die vlakken gezamenlijk.	

- h. gebouwen, die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot;
- i. een reguliere bouwvergunning, als bedoeld in artikel 44 lid 1 van de Woningwet, voor het bouwen van een geluidsgevoelig gebouw, wordt slechts verleend indien vaststaat dat op de gevel(s) van dit gebouw de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder of de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde) ingevolge de beschikking Hogere waarde, met inachtneming van de in deze beschikking gestelde voorwaarde(n), niet overschrijdt.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen welke ten hoogste 2 meter mogen bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten maximaal 10 meter bedragen;
- c. bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

7.3 Nadere eisen

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

7.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 7.1 ten behoeve van het vestigen van een kinderdagverblijf, mits:

- a. deze geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving, in de vorm van geluids-, verkeers of parkeeroverlast;
- b. er aangetoond is dat er, voor de realisatie van het kinderdagverblijf, geen milieutechnische belemmeringen zijn vanuit de milieuaspecten: luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, verkeerslawaaï.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ten behoeve van de tramverbinding Centraal Station – De Uithof via Stadion Galgenwaard de bestemming zodanig te wijzigen dat de gronden met de aanduiding 'verkeer' ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 2' van hoogwaardig openbaar vervoerbanen, met uitzondering van een tram, worden gewijzigd in hoogwaardig openbaar vervoerbanen, inclusief tram;
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ten behoeve van de tramverbinding Centraal Station – De Uithof via De Biltstraat de bestemming zodanig te wijzigen dat de gronden met de aanduiding 'verkeer' ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 3' van hoogwaardig openbaar vervoerbanen, met uitzondering van een tram, worden gewijzigd in hoogwaardig openbaar vervoerbanen, inclusief tram;
- c. van de wijzigingsbevoegdheid vermeld onder lid a. en lid b. kan gebruik worden gemaakt onder de volgende voorwaarden: er is aangetoond is dat er voor de aanleg en gebruik van de tram geen milieutechnische belemmeringen zijn vanuit de milieuaspecten: luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering en geluid, er is aangetoond dat de aanleg van de tram financieel uitvoerbaar en stedenbouwkundig inpasbaar is en dat voor de tram een maximale snelheid van 30 km per uur geldt dan wel dat aan de voorkeursgrenswaarde voor geluid wordt voldaan.

Artikel 8 Maatschappelijk – Onderwijs

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk – Onderwijs aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. onderwijsdoeleinden, te weten wetenschappelijk onderwijs en hoger beroepsonderwijs en bijbehorende voorzieningen;
- b. patiëntenzorg;
- c. wetenschappelijk onderzoek dat voornamelijk arbeidsextensief is en een duidelijke en aantoonbare relatie heeft met medische of kennisinstellingen in De Uithof en waarvan de output (producten en/of diensten) kennisverbonden activiteiten betreffen en die gericht zijn op of voortvloeien uit kennisontwikkeling en/of kennisoverdracht;
- d. aan de aan de onderwijsdoeleinden ondergeschikte dan wel nevenschikte werkzaamheden die in hoofdzaak zijn gericht op onderzoek en ontwikkeling en kennisintensieve bedrijvigheid: die voornamelijk arbeidsextensief zijn en een duidelijke en aantoonbare relatie hebben met medische of kennisinstellingen in De Uithof en waarvan de output (producten en/of diensten) voor 50% of meer kennisverbonden activiteiten betreffen en die gericht zijn op of voortvloeien uit kennisontwikkeling en/of kennisoverdracht;
- e. wonen, waaronder tevens bijzondere woonvoorzieningen en short stay, ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- f. horeca zoals opgenomen in de categorieën B, C, D.1 en D.2 van de bij dit bestemmingsplan behorende Lijst van horeca-activiteiten, tot een oppervlakte van maximaal 1.000 m² bvo;
- g. additionele horeca;
- h. opslag, ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- i. detailhandel tot een maximale oppervlakte van 700 m² bvo;
- j. aan de functie ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte, met dien verstande dat zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan;
- k. fiets- en voetpaden;
- l. de bij deze bestemmingsplan behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

8.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen, met inachtneming van het gestelde in artikel 24 lid 24.1 'geluidzone – weg', bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

8.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage', mag niet worden overschreden;
- c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c. mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoogteaccent max. 80 m' ten hoogste één hoogteaccent met een maximale bouwhoogte van 80 meter worden gebouwd;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c. mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoogteaccent maximaal 60 m' ten hoogste één hoogteaccent met een maximale bouwhoogte van 60 meter worden gebouwd;

- f. de brutovloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan de bestaande brutovloeroppervlakte plus de extra brutovloeroppervlakte zoals in de tabel hierna staat aangegeven:

extra brutovloeroppervlakte	ter plaatse van de aanduiding 'vloeroppervlakte; bruto (m ²)' met het specifieke getal:
20.000 m ²	1
43.000 m ²	2
77.000 m ²	3 ²
12.000 m ²	4 ³
2. Indien het getal in meerdere bestemmingsvlakken 'Maatschappelijk – Onderwijs' en 'Wonen – Campus' voorkomt, geldt de extra brutovloeroppervlakte voor al die vlakken gezamenlijk.	
3. Indien het getal in meerdere bestemmingsvlakken 'Maatschappelijk – Onderwijs' en 'Wonen – Campus' voorkomt, geldt de extra brutovloeroppervlakte voor al die vlakken gezamenlijk.	

- g. bestaande gebouwen die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.
- h. een reguliere bouwvergunning, als bedoeld in artikel 44 lid 1 van de woningwet, voor het bouwen van een geluidsgevoelig gebouw wordt slechts verleend, indien vaststaat dat op de gevel(s) van dit gebouw de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder of de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde) ingevolge de beschikking Hogere waarde, met inachtneming van de in deze beschikking gestelde voorwaarde(n), niet overschrijdt.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 6 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen welke ten hoogste 2 meter mogen bedragen;
- b. in afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten ten hoogste 10 meter bedragen;
- c. bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

8.3 Nadere eisen

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 8.1 ten behoeve van het vestigen van een kinderdagverblijf, mits:

- a. deze geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving, in de vorm van geluids-, verkeers of parkeeroverlast;
- b. er aangetoond is dat er, voor de realisatie van het kinderdagverblijf, geen milieutechnische belemmeringen zijn vanuit de milieuaspecten: luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, verkeerslawaaï.

Artikel 9 Science

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Science aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- sciencebedrijven en/of -instellingen al dan niet in combinatie met medische of kennisinstellingen in De Uithof;
- aan de bestemming ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte, met dien verstande dat zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan;
- verkeersontsluitingen;
- de bij deze bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

9.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen, met inachtneming van het gestelde in artikel 24 lid 24.1 'geluidzone – weg', bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

9.2.1 Gebouwen

- gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden;
- de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag niet worden overschreden
- in afwijking van het bepaalde onder c. mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoogteaccent maximaal 60 m' ten hoogste één hoogteaccent met een maximale bouwhoogte van 60 meter worden gebouwd;
- de brutovloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan de bestaande brutovloeroppervlakte plus de extra brutovloeroppervlakte zoals in de tabel hierna staat aangegeven:

extra brutovloeroppervlakte:	ter plaatse van de aanduiding 'vloeroppervlakte; bruto (m ²)' met het specifieke getal:
90.000 m ²	6 ⁴
4. Indien het getal in meerdere bestemmingsvlakken voorkomt, geldt de extra brutovloeroppervlakte voor al die vlakken gezamenlijk.	

- een reguliere bouwvergunning, als bedoeld in artikel 44 lid 1 van de Woningwet, voor het bouwen van een geluidsgevoelig gebouw wordt slechts verleend, indien vaststaat dat op de gevel(s) van dit gebouw de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder of de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde) ingevolge de beschikking Hogere waarde, met inachtneming van de in deze beschikking gestelde voorwaarde(n), niet overschrijdt.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen welke ten hoogste 2 meter mogen bedragen;
- in afwijking van het bepaalde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten maximaal 10 meter bedragen.

9.3 Nadere eisen

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

- a. een samenhangend bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

Artikel 10 Sport

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen;
- b. fiets- en/of voetpaden;
- c. evenementen;
- d. additionele horeca;
- e. speelvoorzieningen en de hierbij passende openbare verblijfsvoorzieningen;
- f. verhardingen en water(gangen);
- g. nutsvoorzieningen;
- h. pomp- en sproeiinstallaties;
- i. de bij deze bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, erven en terreinen.

10.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen, met inachtneming van het gestelde in artikel 24 lid 24.1 'geluidzone – weg', bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

10.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden;
- c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- d. gebouwen die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag ten hoogste 15 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die dienst doen als ballenvanger mag ten hoogste 6 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c. mag de bouwhoogte van palen en masten maximaal 10 meter bedragen.
- e. bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

10.3 Nadere eisen

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

- a. een samenhangend bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

10.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 10.2.2 onder c voor de bouw van tribunes buiten het bouwvlak, waarvan de bouwhoogte maximaal 15 meter mag bedragen;
- b. lid 10.1 ten behoeve van het vestigen van een kinderdagverblijf, mits deze geen onevenredige nadelige gevolgen voor de omgeving heeft, in de vorm van geluids-, verkeers- of parkeeroverlast en is aangetoond dat er, voor de realisatie van het kinderdagverblijf, geen milieutechnische belemmeringen zijn vanuit de milieuaspecten: luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, verkeerslawaaai.

10.5 Wijzingsbevoegdheid:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in afwijking van het bepaalde in 10.2.1 onder a, toe te staan dat een gebouw geheel of gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 5 meter bedragen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de al dan niet afzonderlijke gebouwen mag maximaal 200 m² bvo bedragen;
- c. het een gebouw dan wel gebouwen betreft ten behoeve van de opslag van onderhoudsmaterialen ten behoeve van de binnen deze bestemming aanwezige gronden;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
- e. er sprake is van een landschappelijk verantwoorde inpassing.

Artikel 11 Tuin – Botanisch

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin – Botanisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. botanische tuinen;
- b. volkstuinten;
- c. wetenschappelijk onderzoek, dat voornamelijk arbeidsextensief is en een duidelijke en aantoonbare relatie heeft met medische of kennisinstellingen in De Uithof en waarvan de output (producten en/of diensten) kennisverbonden activiteiten betreffen en die gericht zijn op of voortvloeien uit kennisontwikkeling en/of kennisoverdracht;
- d. horeca zoals opgenomen in categorie D1 en D2 van de bij dit bestemmingsplan opgenomen Lijst van horeca-activiteiten, expositieruimten en daarmee vergelijkbare functies, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
- e. fiets- en voetpaden;
- f. de bij deze bestemming behorende verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

11.2 Bouwregels

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

11.2.1 Gebouwen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'kas' mogen gebouwen van glas of ander lichtdoorlatend materiaal, daaronder begrepen trek-, tunnel-, schaduw-, boog- en gaaskassen, worden gebouwd ten dienste van deze bestemming, met een bouwhoogte van maximaal 8 meter;
- a. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' mogen gebouwen worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 250 m² bvo en met een bouwhoogte van maximaal 4 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte over 50% van de oppervlakte maximaal 2 bouwlagen mag bedragen;
- b. bestaande gebouwen die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen welke ten hoogste 2 meter mogen bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten maximaal 10 meter bedragen;
- c. bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

11.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemming Sport als bedoeld in artikel 10 waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. er mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen geen bouwwerk zijnde mag maximaal 1 meter bedragen;
- c. er mag geen onevenredige hinder voor de omgeving of (toekomstige) gebruikers ontstaan;
- d. middels onderzoeken is aangetoond dat geen onevenredige schade voor het milieu ontstaat;
- e. geen nadelige invloed ontstaat op de normale afwikkeling van het verkeer en wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

Artikel 12 Verkeer

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. hoogwaardig openbaar vervoerbanen, met uitzondering van een tram;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. waterbeheer en waterberging;
- g. water en kruisingen met water;
- h. geluidwerende voorzieningen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifiek bouwaanduiding – overbouwning', tevens voor een overbouwning met een minimale doorrijhoogte van 4,2 meter;
- j. fourageer- en trekgebied van vleermuizen ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden';
- k. de bij deze bestemming behorende erven en terreinen, groenvoorzieningen, kunstwerken, waaronder duikers, bruggen, viaducten en faunapassages.

12.2 Bouwregels

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

12.2.1 Gebouwen

- a. de gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – overbouwning', met maximaal één bouwlaag en vanaf minimaal 4,2 meter boven peil.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. in afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten maximaal 10 meter bedragen en geldt voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer, geen hoogtebeperking
- c. in afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten op de rijkswegen, inclusief op- en afritten, maximaal 20 meter bedragen;
- d. bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

12.3 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werkzaamheden uit te voeren: het gelijktijdig kappen van twee of meer naast elkaar staande bomen;
- b. Het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. De in onder a. genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de hoogte van de naast gelegen bomen zodanig hoog is dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in het gebied foeragerende vleermuizenpopulatie.

12.4 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ten behoeve van de tramverbinding Centraal Station – De Uithof via Stadion Galgenwaard de bestemming zodanig te wijzigen dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 2' van hoogwaardig openbaar vervoerbanen, met uitzondering van een tram, worden gewijzigd in hoogwaardig openbaar vervoerbanen, inclusief tram;
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ten behoeve van de tramverbinding Centraal Station – De Uithof via De Biltstraat de bestemming zodanig te wijzigen dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 3' van hoogwaardig openbaar vervoerbanen, met uitzondering van een tram, worden gewijzigd in hoogwaardig openbaar vervoerbanen, inclusief tram;
- c. van de wijzigingsbevoegdheid vermeld onder lid a. en lid b. kan gebruik worden gemaakt onder de volgende voorwaarden: er is aangetoond is dat er voor de aanleg en gebruik van de tram geen milieutechnische belemmeringen zijn vanuit de milieuaspecten: luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering en geluid, er is aangetoond dat de aanleg van de tram financieel uitvoerbaar en stedenbouwkundig inpasbaar is en dat voor de tram een maximale snelheid van 30 km per uur geldt dan wel dat aan de voorkeursgrenswaarde voor geluid wordt voldaan.

Artikel 13 Verkeer – Parkeergarage

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer – Parkeergarage aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. parkeervoorzieningen, inclusief ontsluitingswegen;
- b. hoogwaardig openbaar vervoerbanen, met uitzondering van een tram, uitsluitend in de parkeergarage Universiteitsweg – hoek Uppsalalaan;
- c. sportvoorzieningen zoals een klimwand, uitsluitend bij de parkeergarage Universiteitsweg – hoek Uppsalalaan;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. water en kruisingen met water;
- f. detailhandel, tot een maximale vloeroppervlakte van 400 m² bvo, uitsluitend in de parkeergarage Universiteitsweg – hoek Uppsalalaan;
- g. de bij deze bestemming behorende verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

13.2 Bouwregels

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

13.2.1 Gebouwen

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

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. in afwijking van het gestelde onder a. mag de hoogte van de klimwand en bijbehorende sportvoorzieningen niet hoger zijn dan 35 meter;
- c. in afwijking van het gestelde onder a. geldt voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer, geen hoogtebeperking.

13.3 Nadere eisen

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

- a. een samenhangend bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

13.4 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ten behoeve van de tramverbinding Centraal Station – De Uithof via Stadion Galgenwaard de bestemming zodanig te wijzigen dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 2' van hoogwaardig openbaar vervoerbanen, met uitzondering van een tram, worden gewijzigd in hoogwaardig openbaar vervoerbanen, inclusief tram;

- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ten behoeve van de tramverbinding Centraal Station – De Uithof via De Biltstraat de bestemming zodanig te wijzigen dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 3' van hoogwaardig openbaar vervoerbanen, met uitzondering van een tram, worden gewijzigd in hoogwaardig openbaar vervoerbanen, inclusief tram;
- c. van de wijzigingsbevoegdheid vermeld onder lid a. en lid b. kan gebruik worden gemaakt onder de volgende voorwaarden: er is aangetoond is dat er voor de aanleg en gebruik van de tram geen milieutechnische belemmeringen zijn vanuit de milieuaspecten: luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering en geluid, er is aangetoond dat de aanleg van de tram financieel uitvoerbaar en stedenbouwkundig inpasbaar is en dat voor de tram een maximale snelheid van 30 km per uur geldt dan wel dat aan de voorkeursgrenswaarde voor geluid wordt voldaan.

Artikel 14 Verkeer – Verblijfsgebied

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer – Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeers- en verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer;
- b. hoogwaardig openbaar vervoerbanen, met uitzondering van een tram, uitsluitend over de Padualaan, Heidelberglaan en voorterrein Academisch Ziekenhuis Utrecht;
- c. parkeervoorzieningen ten behoeve van minder-validen en overige parkeervoorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeren';
- d. fiets- en voetpaden;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. waterbeheer en waterberging;
- g. water en kruisingen met water;
- h. groenvoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. hoogwaardig openbaar vervoerbanen;
- k. evenementen;
- l. bestaande mesthuizen;
- m. handhaving van de landschapswaarden, waaronder het behoud van het groene karakter, en natuurwaarden van de Hoofddijk en de cultuurhistorische waarde, ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden';
- n. de bij deze bestemming behorende erven en terreinen, geluidwerende voorzieningen, fietsenstallingen, ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen en kunstwerken, waaronder duikers, bruggen en faunapassages.

14.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. in afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten maximaal 10 meter bedragen en geldt voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer, geen hoogtebeperking;
- c. bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

14.3 Aanlegvergunning

14.3.1 Aanlegvergunningplicht

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden', is het verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het verwijderen, aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden, en het aanbrengen van eventuele andere oppervlakteverhardingen (al dan niet tijdelijk);
 2. het aanbrengen van boven en/of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 3. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen, opvullen of egaliseren van de bodem waaronder begrepen het ophogen met bagger- of grondspecie;
 4. het vellen of rooien van houtopstanden of -gewassen, anders dan bij wijze van verzorging.

5. het verlagen of verhogen van de grondwaterstand;
 6. het permanent aanleggen van dammen of soortgelijke constructies, die de watergang beïnvloeden, in waterlopen;
- b. de onder a. vermelde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de ecologische, cultuurhistorische en natuurwaarden van de gronden.

14.3.2 Uitzondering aanlegvergunningplicht

- a. Het verbod als bedoeld in lid 14.3 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke:
1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

14.4 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ten behoeve van de tramverbinding Centraal Station – De Uithof via Stadion Galgenwaard de bestemming zodanig te wijzigen dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 2' van hoogwaardig openbaar vervoerbanen, met uitzondering van een tram, worden gewijzigd in hoogwaardig openbaar vervoerbanen, inclusief tram;
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ten behoeve van de tramverbinding Centraal Station – De Uithof via De Biltstraat de bestemming zodanig te wijzigen dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 3' van hoogwaardig openbaar vervoerbanen, met uitzondering van een tram, worden gewijzigd in hoogwaardig openbaar vervoerbanen, inclusief tram;
- c. van de wijzigingsbevoegdheid vermeld onder lid a. en lid b. kan gebruik worden gemaakt onder de volgende voorwaarden: er is aangetoond is dat er voor de aanleg en gebruik van de tram geen milieutechnische belemmeringen zijn vanuit de milieuaspecten: luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering en geluid, er is aangetoond dat de aanleg van de tram financieel uitvoerbaar en stedenbouwkundig inpasbaar is en dat voor de tram een maximale snelheid van 30 km per uur geldt dan wel dat aan de voorkeursgrenswaarde voor geluid wordt voldaan.

Artikel 15 Water

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen met bijbehorende taluds en oevers
- b. waterhuishouding;
- c. waterbeheer en waterberging;
- d. kruisingen met wegverkeer;
- e. groenvoorzieningen;
- f. handhaving van de landschapswaarden, waaronder het behoud van het groene karakter, en natuurwaarden van de Hoofddijk en de cultuurhistorische waarde, ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden';
- g. kademuren en kunstwerken, waaronder duikers, bruggen en faunapassages.

15.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- b. bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

15.3 Aanlegvergunning

15.3.1 Aanlegvergunningplicht

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden', is het verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het verwijderen, aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden, en het aanbrengen van eventuele andere oppervlakteverhardingen (al dan niet tijdelijk);
 2. het aanbrengen van boven en/of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 3. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen, opvullen of egaliseren van de bodem waaronder begrepen het ophogen met bagger- of grondspecie;
 4. het vellen of rooien van houtopstanden of -gewassen, anders dan bij wijze van verzorging.
 5. het verlagen of verhogen van de grondwaterstand;
 6. het permanent aanleggen van dammen of soortgelijke constructies, die de watergang beïnvloeden, in waterlopen;
- b. de onder a. vermelde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de ecologische, cultuurhistorische en natuurwaarden van de gronden.

15.3.2 Uitzondering aanlegvergunningplicht

- a. Het verbod als bedoeld in lid 14.3 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Artikel 16 Wonen

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep- of bedrijf;
- b. de bij deze bestemming behorende water, tuinen, erven en terreinen.

16.2 Bouwregels

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

16.2.1 Hoofdbebouwing/ Hoofdgebouw

- a. hoofdgebouwen ten dienste van deze bestemming mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal woningen;
- c. woningen mogen uitsluitend twee-aan-een of vrijstaand worden gebouwd;
- d. de goothoogte en bouwhoogte mag maximaal de bestaande hoogte bedragen;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 meter;
- f. bestaande gebouwen die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot;
- g. een reguliere bouwvergunning, als bedoeld in artikel 44 lid 1 van de Woningwet, voor het bouwen van een geluidsgevoelig gebouw wordt slechts verleend, indien vaststaat dat op de gevel(s) van dit gebouw de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder of de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde) ingevolge de beschikking Hogere waarde, met inachtneming van de in deze beschikking gestelde voorwaarde(n), niet overschrijdt.

16.2.2 Aanbouwen en bijgebouwen

- a. aanbouwen en bijgebouwen zijn uitsluitend mogelijk binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de gezamenlijke grondoppervlak van de aan- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 m² per woning, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt dan 50 m² in welk geval de bestaande oppervlakte maximaal is toegestaan;
- c. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. de bouwhoogte van een aanbouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,25 meter.

16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen;
- b. in afwijking van het gestelde onder a. mogen terrein- en erfafscheidingen maximaal 2 meter hoog zijn achter de voorgevel en maximaal 1 meter hoog vóór de voorgevel van het hoofdgebouw;
- c. bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

16.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 40 m², inclusief aanbouwen;
- b. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, dan wel bedrijfsactiviteiten waarvoor geen milieuvergunning is vereist;
- c. er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- d. geen sprake is van detailhandel, horeca, afhaalzaken, beluizen en/of een(raam)prostitutiebedrijf.

16.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 16.3 onder a voor een vloeroppervlak van maximaal 60 m², inclusief aanbouwen, voor een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf, indien de vloeroppervlakte van de woning groter is dan 150 m²;
- b. lid 16.3 onder b voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de LvB, indien en voor zover 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 LvB.

Artikel 17 Wonen – Campus

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen – Campus aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen in de vorm van woningen en bijzondere woonvoorzieningen al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep- of bedrijf;
- de bij deze bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

17.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen, met inachtneming van het gestelde in artikel 24 lid 24.1 'geluidzone – weg', bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

17.2.1 Gebouwen

- de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage', mag niet worden overschreden; bij het ontbreken van deze aanduiding mag het bouwvlak tot maximaal 100% worden bebouwd;
- de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- de brutovloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan de bestaande brutovloeroppervlakte plus de brutovloeroppervlakte zoals in de tabel hierna staat aangegeven:

extra brutovloeroppervlakte:	ter plaatse van de aanduiding 'vloeroppervlakte; bruto' met het specifieke getal:
77.000 m ²	3 ⁵
5. Indien het getal in meerder bestemmingsvlakken 'Maatschappelijk – Onderwijs' en 'Wonen – Campus' voorkomt, geldt de extra brutovloeroppervlakte voor al die vlakken gezamenlijk.	

- bestaande gebouwen die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot;
- een reguliere bouwvergunning, als bedoeld in artikel 44 lid 1 van de Woningwet, voor het bouwen van een geluidsgevoelig gebouw, wordt slechts verleend indien vaststaat dat op de gevel(s) van dit gebouw de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder of de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde) ingevolge de beschikking Hogere waarde, met inachtneming van de in deze beschikking gestelde voorwaarde(n), niet overschrijdt.

17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- in afwijking van het gestelde onder a. mogen terrein- en erfafscheidingen maximaal 2 meter hoog zijn;
- bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

17.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 40 m², inclusief aanbouwen;
- b. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, dan wel bedrijfsactiviteiten waarvoor geen milieuvergunning is vereist;
- c. er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- d. geen sprake is van detailhandel, horeca, afhaalzaken, beluizen en/of een(raam)prostitutiebedrijf.

Artikel 18 Leiding – Gas

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding – Gas aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor aardgastransportleiding en daarbij behorende voorzieningen, met de hartlijn van de leiding uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding – gas' en een belemmeringsstrook ter breedte van 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

18.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de overige bestemmingen, uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

18.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 18.2 ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de desbetreffende andere bestemming van deze gronden, mits:

- a. de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen;
- b. hierdoor geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding, en
- c. ter zake daarvan vooraf advies van de betreffende leidingbeheerder is ingewonnen.

18.4 Aanlegvergunning

18.4.1 Aanlegvergunningplicht

- a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het wijzigen van maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
 2. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
 3. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 4. het verrichten van grondroeractiviteiten, zoals het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 5. het planten van bomen en aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplantingen, zoals rietbeplanting;
 6. het, al dan niet tijdelijk, opslaan en/of storten van goederen, waaronder bouw- en afvalmateriaal;
 7. het aanleggen van waterlopen of vijvers, of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen of vijvers;
 8. het plaatsen van onroerende objecten, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
- b. de in onder a. genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de leiding en door het college van burgemeester en wethouders vooraf, zonodig schriftelijk, advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leiding.

18.4.2 Uitzonderingen aanlegvergunningplicht

Het in lid 18.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale beheer en onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Artikel 19 Waarde – Archeologie

19.1 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.

19.2 Specifieke gebruiksregel

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

Artikel 20 Waarde – Cultuurhistorie

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde – Cultuurhistorie aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het aanwezige Fort verbonden cultuurhistorische waarde.

20.2 Bouwregels

Voor het bouwen geldt dat binnen deze bestemming geen gebouwen mogen worden gebouwd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 21 Antidubbeltelbepaling

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

Artikel 22 Algemene bouwregels

- a. Bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappenhuizen, hellingbanen, entreeportalen, veranda's en afdaken en andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter.
- b. De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende bepalingen:
 1. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
 2. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
 3. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
 4. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
 5. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
 6. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 23 Algemene gebruiksregels

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

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

Artikel 24 Algemene aanduidingsregels

24.1 geluidzone – weg

- a. ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – weg ' is bouwen uitsluitend toegestaan indien de bij of krachtens de Wet geluidhinder hoogst toelaatbare geluidsbelasting niet wordt overschreden;
- b. indien niet kan worden voldaan aan het gestelde onder a., dienen de nieuw op te richten gebouwen te worden voorzien van dove gevels of vliesgevels.

24.2 milieuzone – geluidsgevoelige functies

- a. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – geluidsgevoelige functies' zijn geluidsgevoelige functies uitgesloten.

Artikel 25 Algemene ontheffingsregels

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 en/of bouwwerken, ontheffing verlenen van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen voor het toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. het plaatsen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van vlucht- en/of noodtrappen;
- d. het overschrijden van de maximale bouwhoogte van gebouwen voor het plaatsen van hekwerken of borstweringen ten behoeve van dakterrassen, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte met niet meer dan 1,50 meter mag worden overschreden;
- e. de bestemmingsbepalingen voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- f. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- g. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt verhoogd ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals luchtkokers, liftkokers, trappenhuisen, lichtkappen en andere ondergeschikte bouwdelen;
- h. de opslag van gassen, vloeistoffen, stoffen en materialen zoals opgenomen in de bij dit bestemmingsplan opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten: opslag, tot een hoogte van maximaal 6 meter.

Artikel 26 Algemene procedureregels

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

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

Artikel 27 Overige regels

Overtreding van het bepaalde in de artikelen 4.3.1, 5.3.1, 12.3, 15.3.1 en 18.4.1 is een economisch delict, zoals bedoeld in artikel 1a van Wet op de economische delicten.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 28 Overgangsrecht

28.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

28.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 29 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan De Uithof.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Lijst van horeca-activiteiten: toelichting

Toelichting Lijst van Horeca-activiteiten

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

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

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

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

Onderscheid café-disco

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

Cafetaria/snackbar

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

Afhaalcentra

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

Additionele horeca

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

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

een bedrijf of instelling waar

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

Bijlage 2 Lijst van Horeca-activiteiten

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

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

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

een bedrijf of instelling waar:

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

Bijlage 3 Lijst van Bedrijfsactiviteiten: toelichting

Toelichting Lijst van Bedrijfsactiviteiten

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

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

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

Daarnaast kan de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

Toepassing Lijst van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging"

Algemeen

In de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (2007) zijn twee VoorbeeldStaten voor milieuzonering opgenomen, namelijk de 'VoorbeeldStaat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen' en de 'VoorbeeldStaat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging'.

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Lijst van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' (SvB 'functiemenging') is gebaseerd op de tweede VoorbeeldStaat in de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (2007). De SvB 'functiemenging' wordt gehanteerd in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen en/of andere gevoelige functies. Onderstaand wordt hier meer in detail op ingegaan. Het gaat in dergelijke gebieden in het algemeen om relatief kleinschalige bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. De toelaatbaarheid van activiteiten wordt voor dergelijke gebieden in de VNG-publicatie (en de SvB 'functiemenging') bepaald met behulp van op deze situaties toegesneden toelatingscriteria.

Functiemengingsgebieden

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

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

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

Kenmerken van de activiteiten

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

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

De toegepaste Lijst van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

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

1. In dit plan wordt alleen de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan de Lijst. In de Lijst van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' zijn daarom alleen de activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan¹. De toelaatbaarheid van andere functies wordt in dit plan indien nodig op een andere wijze in de regels en op de plankaart van dit bestemmingsplan geregeld (bijvoorbeeld horecabedrijven via een afzonderlijke Lijst van Horeca-activiteiten). Toegevoegd zijn enkele regelmatig voorkomende bedrijfsactiviteiten die in de lijst van de VNG-publicatie niet specifiek zijn opgenomen, maar wel aan de genoemde criteria voldoen zoals een ambachtelijke glas-in-loodzetterij en caravanstalling. Voor aannemers, SBI-code 45, heeft een nadere specificatie van de activiteiten plaatsgevonden met bijbehorende categorie-indeling die is afgestemd op de verwachte milieueffecten² van deze activiteiten.
2. In de Lijst van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' is in de categorie-indeling een nader onderscheid gemaakt tussen categorie B1 en B2. Voor de toepassing in dit bestemmingsplan blijkt het onderscheid tussen categorie A en categorie B zoals beschreven in de VNG-publicatie te groot om de toelaatbaarheid van activiteiten voldoende af te kunnen stemmen op de kenmerken van de functiemengingsgebieden en het daarin te volgen beleid.

Categorie-indeling

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

Categorie A

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

Categorie B1

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

Categorie B2

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

Categorie C

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

Flexibiliteit

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

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

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

Bijlage 4 Lijst van Bedrijfsactiviteiten

Lijst van afkortingen in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging"

– niet van toepassing of niet relevant	o.c.	opslagcapaciteit	
< kleiner dan	p.c.	productiecapaciteit	
> groter dan	p.o.	productieoppervlak	
= gelijk aan	b.o.	bedrijfsoppervlak	
cat. categorie	v.c.	verwerkingscapaciteit	
e.d. en dergelijke	u	uur	
kl. klasse	d	dag	
n.e.g. niet elders genoemd	w	week	
	j	jaar	
SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
01	–	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW	
014	0	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw:	
014	1	– algemeen (onder andere loonbedrijven), b.o. < 500 m ²	B1
014	3	– plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m ²	B1
15	–	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	4	– vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m ²	B2
1552	1	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m ²	B1
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2.500 kg meel/week	B1
1584	0	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	1	– cacao- en chocoladefabrieken, vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m ²	B1
1584	5	– suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²	B1
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	B1
17	–	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	B2
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B2
18	–	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	

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

33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke	B
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m ²	A
362		Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	B1
363		Muziekinstrumentenfabrieken	B1
3661.1		Sociale werkvoorziening	B1
40	-	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	C1	- < 10 MVA	B1
40	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties categorie A	A
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	B1
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	E2	- blokverwarming	B1
41	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER	
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	B1	- < 1 MW	B1
45	-	BOUWNIJVERHEID	
45	3	Aannemersbedrijf of bouwbedrijf met werkplaats, b.o. < 1.000 m ²	B1
453		Bouwinstallatie algemeen (exclusief spuiterij)	B1
453	2	Elektrotechnische installatie	B1
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven (exclusief plaatwerkerij of spuiterij)	B1
5020.4	B	Autobekleederijen	A
5020.5		Autowasserijen	B1
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B1
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5134		Groothandel in dranken	C
5135		Groothandel in tabaksproducten	C
5136		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	C
5137		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514		Groothandel in overige consumentenartikelen	C

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

732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst en dergelijke	A
90		MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	B	Rioolgemalen	B1
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	B1

Bijlage 5 Lijst van Bedrijfsactiviteiten: opslag

Deze bijlage is ontleend aan 'Bedrijven en milieuzonering', Sdu Uitgevers bv, Den Haag (2009).

Categorale bedrijfsindeling AmerAdviseurs bv R.O. Amersfoort (v1; d.d. 2009)

Opslagen en installaties

	afstanden in me- ters				categorie	indices		
	geru	stof	geluid	gevaar		Verkeer	Bodem	Lucht
0	OPSLAGEN							
1	butaan, propaan, LPG (in tanks):							
1	- bovengronds, < 2 m ³	-	-	-	30	2	-	
3	brandbare vloeistoffen (in tanks):							
3	- ondergronds, K1/K2/K3-klasse	10	-	-	10	1	-	B
3	- bovengronds, K3-klasse: < 10 m ³	10	-	-	10	2	-	B
4	Overige gevaarlijke stoffen in tanks:							
4	- bovengronds < 10 m ³ en onder drempelwaarde BRZO	10	-	-	10	1	-	
5	Gevaarlijke stoffen (incl. bestrijdingsmiddelen) in emballage of in gasflessen:							
5	- kleine hoeveelheden < 10 ton	-	-	-	10	1	-	
5	- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	-	-	-	30	2	-	
6	ontpofbare stoffen en munitie:							
6	- < 250.000 patronen en < 25 kg NEM (netto explosieve massa) overig gevarensklasse 1.4	-	-	-	10	1	-	
6	- >= 250.000 patronen en >= 25 kg NEM (netto explosieve massa) overig gevarensklasse 1.4	-	-	-	30	2	-	
11	INSTALLATIES							
14	laboratoria:							
14	- chemisch / biochemisch	30	0	30	10	D	2	1
14	- medisch en hoger onderwijs	10	0	30	10		2	1
15	luchtbehandelingsinst. t.b.v. detailhandel	10	0	10	0		1	1
16	keukeninrichtingen	30	0	10	0		2	1
18	koelinstallaties ammoniak < 400 kg	0	0	30	10		2	1
22	noodaggregaten t.b.v. elektriciteitsop-	10	0	30	10	D	2	1

	wekking						
25	vorkheftrucks, elektrisch	0	10	30	0	2	1
26	transformatoren < 1 MVA	0	0	10	10	1	1
29	hydrofoorinstallaties	0	0	30	0	2	1
31	stookinstallaties > 900kW thermisch vermogen:						
32	- gas, < 2,5 MW	10	0	30	10	2	1
32	- olie, < 2,5 MW	30	0	30	10	2	1
33	luchtcompressoren	10	10	30	10	D 2	1
34	liftinstallaties	0	0	10	10	1	1
35	motorbrandstofpompen zonder LPG	30	0	30	10	2	2 B

Eindnoten

1. Het bestemmingsplan De Uithof is gedeeltelijk goedgekeurd en onherroepelijk sinds 1989.
2. Als doorstromingsmaatregel op de Universiteitsweg wordt in het bereikbaarheidsonderzoek een vrije rechtsafstrook genoemd voor verkeer vanaf De Bilt naar de A28 richting Utrecht. Na overleg met Rijkswaterstaat is inmiddels gebleken dat deze variant niet haalbaar is.
3. P. Hoen en J. Zwanenburg, 2007. Verkenning beschermde natuurwaarden in de Uithof. Stichting Ecologisch Advies (StEA), Utrecht.
4. Jansen, E.A., 2008. Voorkomen van vleermuizen op en rond de Uithof, – een onderzoek naar voorkomen en functies. VZZ rapport 2008.031. Zoogdiervereniging VZZ, Arnhem.

