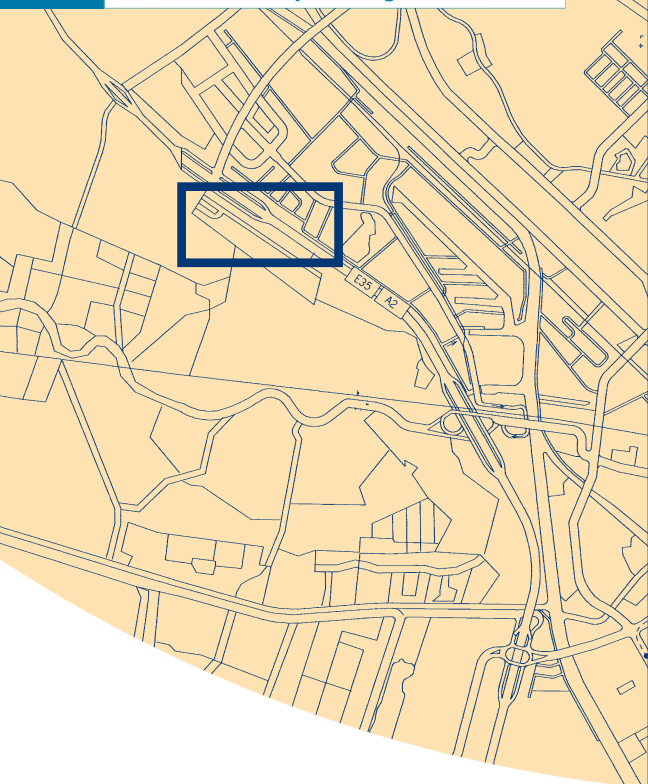


De Wetering-Noord

Leidsche Rijn Utrecht

Waar mensen plezierig wonen



Gemeente Utrecht
Dienst Stadsontwikkeling



**Uitwerkingsplan
De Wetering-Noord**
april 2003

UITWERKINGSPLAN
DE WETERING-NOORD

APRIL 2003

INHOUDSOPGAVE

VOORSCHRIFTEN

1.	Voorschriften behorend bij het Uitwerkingsplan De Wetering-noord	4
----	--	---

1. VOORSCHRIFTEN BEHOREND BIJ HET UITWERKINGSPLAN DE WETERING-NOORD

Hoofdstuk I

Algemene Bepalingen

ARTIKEL 1 Begrenzing en benaming

Deze voorschriften maken deel uit van het uitwerkingsplan "De Wetering-noord" van het bestemmingsplan Leidsche Rijn Utrecht 1999, vervat in kaart, bestaande uit tekening nr. 47.07.38.030-1, waarvan de grens is aangegeven met een grove puntlijn; zij kunnen worden aangehaald als "Voorschriften uitwerkingsplan De Wetering-noord van het bestemmingsplan Leidsche Rijn Utrecht 1999".

ARTIKEL 2 Begripsbepalingen

1. In dit plan wordt verstaan onder:

- a. het plan: het uitwerkingsplan "De Wetering-noord" van het bestemmingsplan Leidsche Rijn Utrecht 1999, vervat in de bijbehorende kaart en de voorschriften.
- b. de kaart: de kaart, deel uitmakende van het plan, bestaande uit tekening nr. 47.07.38.030-1.
- c. Lijst van Horeca-inrichtingen: bijlage bij de voorschriften van het moederplan (zie aldaar)
- d. Lijst van bedrijfsactiviteiten: bijlage bij de voorschriften van het moederplan (zie aldaar)
- e. moederplan: bestemmingsplan "Leidsche Rijn Utrecht 1999".

2. Waar in dit plan verwezen wordt naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan Leidsche Rijn Utrecht 1999.

Hoofdstuk II Voorschriften in verband met de bestemmingen

ARTIKEL 3 Bedrijfsdoeleinden (B 1 t/m B 4)

A. Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart voor bedrijfsdoeleinden (B 1) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
bedrijven in de categorieën 1 t/m 3 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten.
 2. De op de kaart voor bedrijfsdoeleinden (B 2) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
bedrijven in de categorieën 1 t/m 4 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten.
 3. De op de kaart voor bedrijfsdoeleinden (B 3) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
bedrijven in de categorieën 1 t/m 4 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten en grootschalige detailhandel in auto's met een daarbij behorende werkplaats.
 4. De op de kaart voor bedrijfsdoeleinden (B 4) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
bedrijven in de categorieën 1 t/m 4 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, één verkooppunt van motorbrandstoffen met LPG met ondergeschikte kleinschalige detailhandel, alsmede één horecavestiging, uit type D van de Lijst van horeca-inrichtingen
- met aan de doeleinden genoemd onder A 1 t/m 4 ondergeschikt:
- verkeer en verblijf
 - kantoren behorend bij de bedrijven, voor zover deze een maximum van 30% van het b.v.o. van het betreffende bedrijf niet overtreffen
 - groenvoorzieningen
 - parkeervoorzieningen
 - nutsvoorzieningen
 - kinderopvang

B. Beschrijving in hoofdlijnen

De in de bestemming aan de gronden toegekende doeleinden zullen met het plan worden nagestreefd op de wijze zoals hierna in hoofdlijnen is beschreven.

1. Uitvoering en afstemming

ontsluiting

- a) Het bedrijventerrein zal worden ontsloten door de Proostwetering, die in het midden van het plangebied ligt en evenwijdig loopt aan de A 2.
- b) Op het bedrijventerrein zullen de bedrijfskavels langs de Liesveldse Wetering door middel van een tweetal lusverbindingen (Meijewetering en de Krommewetering) ontsloten worden.

representatieve zone

- c) Op de bouwvlakken aan de Proostwetering is aan de straatkant sprake van een representatieve zone ter breedte van 20 m vanaf de bestemmingsgrens; bij de luswegen (Meijewetering en de Krommewetering) bedraagt de breedte van deze representatieve zone 10 meter. De zones langs deze wegen moeten representatief worden ingericht. De bedrijfsbebouwing dient daar een hoogwaardige uitstraling te hebben.
- d) Op de hoeken van de Proostwetering en de luswegen (Meijewetering en de Krommewetering) zijn ruimtelijke accenten wenselijk, in die zin dat gestreefd wordt naar hogere bebouwing dan de bebouwing op de ernaast liggende bouwvlakken.
- e) Parkeren dient uit het zicht van de weg plaats te vinden. Voor de Krommewetering en Meijewetering geldt bovendien dat er in de eerste 5 meter van de representatieve zone, gerekend vanaf de bestemmingsgrens, niet geparkeerd mag worden.

2. Vrijstelling en nadere eisen

- a. Vrijstelling ten aanzien van de milieucategorieën als bedoeld in lid H sub 1 zal worden getoetst aan het volgende:
de in het plan vastgelegde maximale milieucategorieën zullen, in combinatie met de toepassing van de milieuwetgeving (bijv. de Wet Milieubeheer) flexibel worden toegepast, in die zin dat bedrijven in een hogere milieucategorie naar de aard en de invloed op de omgeving gelijkwaardig kunnen worden verklaard met bedrijven in een lagere milieucategorie indien de voorschriften op grond van de mili-

- euwetgeving (met name de milieuvergunning) de milieuhinder daarvan voldoende beperken. Hierbij zal rekening worden gehouden met nieuwe milieuvriendelijke methoden en technieken.
- b. Toepassing van vrijstellingsbevoegdheden en het stellen van nadere eisen zal in het algemeen gericht zijn op het voorkomen van een onevenredige aantasting van
- het straat- en bebouwingsbeeld
 - de verkeersveiligheid
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden
 - de milieusituatie
- c. Toepassing van vrijstellingsbevoegdheid genoemd onder a zal niet plaatsvinden dan nadat vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de terzake betrokken afdeling van de provincie Utrecht.

C. Bebouwingsbepalingen

1. Met inachtneming van het renvooi van de kaart gelden voor het bouwen van *gebouwen* op de in artikel 3 lid A genoemde gronden de volgende bepalingen:
- a. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet minder dan 30% en niet meer dan 70 % bedragen;
 - b. in afwijking van het bepaalde in artikel 3 lid C, sub 1 a. mag het bebouwingspercentage van de bouwpercelen waarop het verkooppunt van motorbrandstoffen resp. de horecavestiging gebouwd zullen worden, minder dan 30% bedragen;
 - c. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens moet in de representatieve zone minimaal 5 meter bedragen. Deze bepaling geldt niet voor de bedrijfsgebouwen die reeds aanwezig waren op het moment van de eerste terinzagelegging van het ontwerp van dit uitwerkingsplan;
 - d. langs de Proostwetering en voor het gedeelte van de Meijewetering en Krommewetering dat gelegen is tussen de Proostwetering en de Liesveldse Wetering geldt dat minimaal 20% van de bouwgrens van een bouwperceel moet worden bebouwd;
 - e. voor de overige kavels gelegen aan de Meijewetering en Krommewetering gesitueerd langs de Liesveldse Wetering geldt dat minimaal 30 % van de bouwgrens van een bouwperceel moet worden bebouwd;
 - f. de hoogte van de gebouwen langs de Proostwetering en de Meije- en Krommewetering moet in de representatieve zone minimaal 6 meter bedragen, met uitzondering van het verkooppunt van motorbrandstoffen waarvoor geen minimumhoogte wordt vastgesteld. Voor de rest van de gronden binnen deze bestemming geldt dat de hoogte van de gebouwen minimaal 3,5 meter dient te bedragen;
 - g. de hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven maximale bouwhoogte;
 - h. in afwijking van het bepaalde in lid C, sub 1g mag ter plaatse waar dit op de kaart met een aanduiding is aangegeven en uitsluitend voor wat betreft het gebouw dat gesitueerd is in de geluidswal, de hoogte van het gebouw maximaal 22 meter bedragen;
 - i. in afwijking van het bepaalde op de plankaart mag ter plaatse waar dit op de kaart met een aanduiding is aangegeven en uitsluitend voor wat betreft het gebouw dat gesitueerd is in de geluidswal, ook het niet te bebouwen deel van het bouwperceel bebouwd worden.
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling: de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen. Een uitzondering hierop geldt voor vlaggenmasten. Hiervoor geldt het volgende:
- Aan de Proostwetering:* er mogen maximaal drie vlaggenmasten per bouwperceel worden geplaatst. De vlaggenmasten dienen te worden geplaatst op eigen terrein en in de representatieve zone. De hoogte van de mast dient 12 meter te bedragen. Bij realisatie van meer dan één vlaggenmast worden de vlaggenmasten in de lengterichting (parallel aan de Proostwetering) geplaatst. Tussen de vlaggenmasten dient een ruimte te bestaan van 4 meter.
- Aan de Krommewetering/Meijewetering:* er mogen maximaal drie vlaggenmasten per bouwperceel worden geplaatst. De vlaggenmasten dienen te worden geplaatst op eigen terrein, in de representatieve zone achter de bouwgrens. De hoogte van de mast dient 10 meter te bedragen. Bij realisatie van meer dan één vlaggenmast worden de vlaggenmasten in de lengterichting (parallel aan de Proostwetering) geplaatst. Tussen de vlaggenmasten dient een ruimte te bestaan van 3 meter.

D. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing en de situering van de parkeerplaatsen, waarbij het in hoofdstuk 4.4 gestelde ten aanzien van de parkeernormen in acht genomen dient te worden genomen.

E. Vrijstelling van de bebouwingsbepalingen

Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, vrijstelling verlenen van:

1. het bepaalde in artikel 3 lid C, sub 1a wat betreft het minimum bebouwingspercentage van 30% onder de voorwaarde dat inzicht wordt gegeven in de fasering van de uitvoering van het resterende deel en (daaraan gekoppeld) dat in ieder geval wordt voldaan aan de regels met betrekking tot de bebouwing van de bouwgrens en erfgrensafstanden in de representatieve zone;
2. het bepaalde in artikel 3 lid C, sub 1d en 1e indien aangetoond wordt dat dit noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf ;
3. het bepaalde in artikel 3 lid C, sub 1f bij bebouwing ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen;
4. het bepaalde in artikel 3 lid C, sub 2 ten behoeve van lichtmasten tot maximaal 7 meter hoog.

F. Gebruiksbepalingen

1. Minimaal 30% van het niet bebouwde deel van de representatieve zone moet gebruikt worden ten behoeve van groenvoorzieningen.
2. Maximaal 50% van het niet bebouwde deel van de representatieve zone, mag voor parkeren gebruikt worden.
3. Maximaal 100 m² b.v.o. van de bebouwing ten behoeve van het verkooppunt voor motorbrandstoffen als genoemd in artikel 3 lid A, sub 6 mag gebruikt worden voor detailhandel.
4. Het laden en lossen dient aan de zijanten of aan de achterkant van de bedrijfsgebouwen plaats te vinden.
5. Afgezien van het parkeren op eigen terrein is uitsluitend daar waar dit op de kaart met een raster is aangegeven, een openbaar parkeerterrein ten behoeve van vrachtwagens toegestaan.

G. Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 15 van het bestemmingsplan Leidsche Rijn Utrecht 1999, wordt in ieder geval gerekend:

1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan die zijn genoemd in artikel 3 lid A;
2. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan genoemd in artikel 3 lid A, sub 3 (detailhandel in auto's met een daarbij behorende werkplaats) en in artikel 3 lid A, sub 4 (ondergeschikte detailhandel behorend bij het verkooppunt van motorbrandstoffen);
3. het gebruik van gronden ten behoeve van opslag van goederen anders dan in een bouwwerk;
4. het gebruik van gronden en opstallen ten behoeve van bedrijfswoningen;
5. het gebruik van onbebouwde gronden ten behoeve van ontsluitingen van bedrijven langs de Proostwetering die breder zijn dan 7 meter;
6. het gebruik van onbebouwde gronden ten behoeve van ontsluitingen van bedrijven langs de Krommewetering en Meijewetering die breder zijn dan 17 meter;
7. het gebruik van gronden gelegen aan de Krommewetering en Meijewetering in de eerste 5 meter van de representatieve zone (gerekend vanaf de bestemmingsgrens) ten behoeve van parkeren.

H. Vrijstelling van de gebruiksbepalingen

Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, vrijstelling verlenen van:

1. het bepaalde in artikel 3 lid A, sub 1 t/m 4 en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de aldaar genoemde bedrijven, mits het niet betreft geluidszoneringsplichtige inrichtingen, als aangegeven in art. 41 van de Wet Geluidhinder;

2. het bepaalde in artikel 3 lid F, sub 4 indien de afmetingen van het desbetreffende perceel daartoe aanleiding geven, met dien verstande dat laden en lossen alleen aan de voorzijde van het gebouw kan plaatsvinden en het laad/losgedeelte is teruggeplaatst tot in ieder geval buiten de representatieve zone.

ARTIKEL 4 Water

A. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor Water en bijbehorende oevers.

B. Bebouwingsbepalingen

Deze gronden mogen uitsluitend worden bebouwd met bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals zitbanken, en met bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die noodzakelijk zijn voor de waterhuishouding en de verbinding van de oevers. De hoogte van bouwwerken mag ten hoogste 3 meter bedragen.

ARTIKEL 5 Verkeersdoeleinden, wegverkeer (Vw)

A. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor verkeersdoeleinden wegen, Vw, aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. gebruik als nationale/regionale verkeersruimte; zij mogen uitsluitend overeenkomstig deze bestemming worden gebruikt en ingericht met dien verstande dat het aantal rijstroken maximaal 10 bedraagt met uitzondering van in- en uitvoegstroken en weefvakken. Het aantal hoofdrijbanen bedraagt maximaal 6, het aantal parallelbanen maximaal 4;
2. bedrijfsdoeleinden als genoemd onder art. 3 lid A sub 2 (uitsluitend waar dit op de plankaart met een aanduiding is aangegeven).

B. Bebouwingsbepalingen

1. De gronden mogen niet worden bebouwd behoudens met de voor deze bestemming noodzakelijke en passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bushalten, geluidwerende voorzieningen, overbruggingen;
2. in afwijking van het bepaalde in lid 1 zijn gebouwen ten dienste van de bestemming toegestaan met een inhoud van maximaal 25 m³ en een hoogte van maximaal 3 meter;
3. de hoogte van geluidswallen en -schermen mag niet meer bedragen dan 16 meter;
4. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 3 meter;
5. kunstwerken zoals viaducten en bruggen zijn van deze hoogtebepaling uitgezonderd;
6. uitsluitend ter plaatse waar dit op de kaart met een aanduiding is aangegeven, mag één gebouw ten behoeve van één of meerdere bedrijven als genoemd in artikel 3 lid A, sub 2 worden opgericht. De bepalingen in artikel 3 lid A, sub 2 zijn van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat het percentage voor gebruik als kantoor behorend bij het bedrijf/de bedrijven een maximum van 50% van het b.v.o. van het bedrijf c.q. de bedrijven niet mag overtreffen;
7. het gebouw bedoeld in sub 6 mag zich uitstrekken over een lengte van maximaal 160 meter met een maximum hoogte van 22 meter;
8. het b.v.o. van het gebouw bedoeld in sub 6 mag maximaal 8.000 m² bedragen.

ARTIKEL 6 Verkeersdoeleinden, stedelijk (Vs)

A. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor Verkeersdoeleinden, stedelijk (Vs) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. stedelijk verkeersruimte met de daarbij horende voorzieningen, rijwegen, taluds, fietspaden, voetpaden, bermen, zulks met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen;
2. de daarbij behorende bouwwerken zoals bushaltes, kunstwerken (zoals viaducten en bruggen), lichtmasten, verkeersgeleiders, richtingborden, verkeersregelposten, nutsvoorzieningen en fietsenstallingen;
3. groenvoorzieningen en water.

B. Bebouwingsbepalingen

1. De gronden mogen slechts worden bebouwd ten behoeve van de onder sub A genoemde doeleinden;
2. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van de bestemming mag maximaal 20 m² bedragen;
3. de hoogte van de bouwwerken geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 3 meter;
4. kunstwerken (zoals viaducten en bruggen), zijn van deze hoogtebepaling uitgezonderd. Dit geldt ook voor verlichtingsarmaturen en lichtmasten. Voor lichtmasten geldt dat deze maximaal 7 meter hoog mogen zijn.

ARTIKEL 7 Verkeer en Verblijf (Vv)

A. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor Verkeer en Verblijf, Vv, aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. wijkgebonden verkeers- en verblijfsruimte;
2. groenvoorzieningen;
3. nutsvoorzieningen;
4. water;
5. de daarbij behorende bouwwerken, zoals bushaltes, kunstwerken (zoals viaducten en bruggen), lichtmasten, verkeersgeleiders, richtingborden, nutsvoorzieningen en fietsenstallingen.

B. Bebouwingsbepalingen

1. De gronden mogen slechts worden bebouwd met de voor deze bestemming noodzakelijke en passende bouwwerken, zoals tram- en bushaltes en fietsenstallingen;
2. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van de bestemming mag maximaal 20 m² bedragen;
3. de hoogte van de bouwwerken geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 3 meter;
4. kunstwerken (zoals viaducten en bruggen) zijn van deze hoogtebepaling uitgezonderd. Dit geldt ook voor verlichtingsarmaturen en lichtmasten. Voor lichtmasten geldt dat deze maximaal 7 meter hoog mogen zijn.

ARTIKEL 8. Groenvoorzieningen, openbaar groen (Go)

A. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor Groenvoorziening openbaar groen (Go) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. openbare groenvoorzieningen, watergangen en waterpartijen;
2. voetpaden al dan niet in combinatie met fietspaden;
3. nutsvoorzieningen;
4. recreatie en sport.

B. Bebouwingsbepalingen

1. De gronden mogen slechts worden bebouwd met de voor deze bestemming noodzakelijke en passende bouwwerken, zoals zitbanken, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, verbindingen van de oevers, objecten van beeldende kunst e.d;
2. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van de bestemming mag maximaal 20 m² bedragen;
3. de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter;
4. verlichtingsarmaturen en lichtmasten zijn van deze hoogtebepaling uitgezonderd. Voor lichtmasten geldt dat deze maximaal 7 meter hoog mogen zijn.

ARTIKEL 9 Gemengde Bebouwing (GB)

A. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor Gemengde Bebouwing (GB) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. een horecavestiging uit type D van de Lijst van horeca-inrichtingen;
2. recreatieve voorzieningen;
3. sociaal-culturele voorzieningen;
4. publieksgerichte dienstverlening;

met aan de onder 1 t/m 4 genoemde doeleinden ondergeschikt

- parkeervoorzieningen

B. Bebouwingsbepalingen

1. Binnen deze bestemming is bebouwing toegestaan conform de bouwkundige situatie zoals bestaand op het moment van de eerste terinzagelegging van het ontwerp van dit uitwerkingsplan;
2. in afwijking van het gestelde in lid B, sub 1 mag het hoofdgebouw op het perceel worden uitgebreid tot 370 m2 bvo waarbij het bouwen in meer dan één bouwlaag niet is toegestaan. De bijgebouwen op het perceel mogen worden uitgebreid tot 250 m2 bvo waarbij eveneens geldt dat bouwen in meer dan één bouwlaag niet is toegestaan. De hoogte van de bebouwing mag maximaal 6 meter bedragen.

C. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met inachtneming van de Beschrijving in hoofdlijnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de vergroting van het bouwvolume ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en het monumentale karakter.

ARTIKEL 10 Langzaam verkeersverbinding/buslijn

A. Doeleindenomschrijving

De op de kaart met "langzaam verkeersverbinding/buslijn" aangeduide gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming, ter plaatse of binnen een afstand van 10 m van de as van de aanduiding op de plankaart, tevens bestemd voor een strook ten behoeve van een langzaam verkeersverbinding en/of een buslijn.

B. Bebouwingsbepaling

Ten behoeve van deze bestemming mogen de gronden uitsluitend worden bebouwd met de hier-voor noodzakelijke bouwwerken geen gebouwen zijnde.

C. Gebruiksbeplanning

De gronden ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduidingen mogen worden gebruikt voor een voetpad, al dan niet in combinatie met een fietspad en een buslijn.

