

Uitwerkingsplan



Leidsche Rijn Utrecht
Waar mensen plezierig wonen

Terwijde Winkelcentrum

Juli 2007



Bestemmingsplan Leidsche Rijn Utrecht 1999

Uitwerkingsplan
Terwijde Winkelcentrum

Voorschriften

juli 2007

Inhoud van de voorschriften

HOOFDSTUK I INLEIDENDE BEPALINGEN.....	5
ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALINGEN	5
HOOFDSTUK II BESTEMMINGEN.....	7
ARTIKEL 2 WOONDOELEINDEN (W).....	7
ARTIKEL 3 GEMENGDE DOELEINDEN (GD)	9
ARTIKEL 4 GEMENGDE DOELEINDEN 1 (GD1).....	11
ARTIKEL 5 VERKEERS- EN VERBLIJFSDOELEINDEN (VV)	12
HOOFDSTUK III SLOTBEPALING	13
ARTIKEL 6 TITEL.....	13

Hoofdstuk I Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. **het plan**

het uitwerkingsplan “Terwijde Winkelcentrum”, vervat in de kaart en deze voorschriften.

2. **de kaart**

de kaart, deel uitmakende van het plan, bestaande uit tekeningnummer Q04.41.034.02-1.

3. **aan-huis-verbonden beroep of bedrijf**

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

hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: een detailhandelsvestiging, een afhaalzaak, een horecabedrijf, een belhuis en een (raam)prostitutiebedrijf;

hieronder wordt wel verstaan: een kleinschalige voorziening ten behoeve van kinderopvang.

4. **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.

5. **afhaalzaak**

detailhandelsvestiging 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.

6. **belhuis**

een onderneming die in de sfeer van publiekgerichte dienstverlening in hoofdzaak is gericht op het aanbieden van diensten op het gebied van telecommunicatie, zoals telefoon- en internetverbindingen.

6. **voorgevel**

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

7. **woonwerk-unit**

een gebouw waarin wonen plaats vindt gecombineerd met aan-huis-verbonden beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten, uit categorie 1 en 2 van de bij het bestemmingsplan Leidsche Rijn 1999 behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten.

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.

Hoofdstuk II Bestemmingen

Artikel 2 Woondoeleinden (W)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor Woondoeleinden (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende tuinen en erven en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen of -bedrijven, alsmede voor:

- a. woonwerk-units in blok A zoals op de plankaart aangeduid, uitsluitend op de eerste en tweede bouwlaag, waarvan maximaal 120m² per woonwerk-unit is bestemd voor niet-woonfuncties, met behorende tuinen;
- b. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend in de op de plankaart aangegeven blokken A en E en uitsluitend op de eerste bouwlaag;
- c. ter plaatse van of in de directe nabijheid van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'expeditiestraat', is een expeditiestraat toegestaan;
- d. dakterrassen; en
- e. de daarbij behorende voorzieningen, waaronder nutsvoorzieningen, ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen, (gebouwde) parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden en groenvoorzieningen;

2. Bouwvoorschriften

Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

- a. voor hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. het aantal bouwlagen van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven, met dien verstande dat ter plaatse van of in de directe nabijheid van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'hoogteaccent' hogere bebouwing is toegestaan tot het maximum aantal bouwlagen zoals daarbij aangegeven;
 2. het bouwen van hoofdgebouwen is alleen toegestaan indien de bij of krachtens de Wet geluidhinder maximaal toelaatbare geluidsbelasting niet wordt overschreden, met inachtneming van de eventueel hieraan verbonden voorwaarden, waarbij geluidsbelastingen alleen berekend worden op gevels niet zijnde vliesgevels en/of dove gevels;
 3. de totale vloeroppervlakte van de in lid 1 onder b bedoelde maatschappelijk voorzieningen mag niet meer bedragen dan 300 m², met dien verstande dat de vloeroppervlakte per vestiging niet mag bedragen dan 150m²;
- b. voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
 2. de diepte van een aan- en uitbouw aan het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m bedragen;
 3. de breedte van een aan- en uitbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m bedragen;
 4. de (bouw)hoogte van een aan- en uitbouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,25 m;
 5. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
 6. per hoofdgebouw mag 50% van de bij het hoofdgebouw behorende gronden - minus de oppervlakte van het hoofdgebouw - worden bebouwd tot een maximum oppervlakte van ten hoogste 45 m²;
 7. indien de oppervlakte van de onder 6 bedoelde gronden meer bedraagt dan 250 m², mogen deze gronden tot ten hoogste 20% worden bebouwd tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;

- c. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 - 1. op de gronden die vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw zijn gelegen, mogen uitsluitend erfafscheidingen worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 1 m;
 - 2. de (bouw)hoogte van de overige erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
 - 3. de (bouw)hoogte van de overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan:
 - a. 6 m voor vlaggenmasten;
 - b. 3 m voor de overige.

3. Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

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

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 30% van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 60 m², inclusief aan- en uitbouwen;
- b. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie 1 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 en/of belhuizen.

4. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in: lid 3 onder b voor bedrijfsactiviteiten in categorie 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, indien en voorzover deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie 1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten.

Artikel 3 Gemengde doeleinden (GD)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor Gemengde doeleinden (GD) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) wonen en in samenhang daarmee het uitoefenen van aan-huis-verbonden beroepen of – bedrijven, uitsluitend op de tweede bouwlaag en hoger, waarbij de toegangen en bij de woningen behorende bergingen overal zijn toegestaan. Ter plaatse van de arcering 'afwijkende functies mogelijk' en in blok D, is wonen ook op de eerste bouwlaag toegestaan;
- b) detailhandel, uitsluitend op de eerste bouwlaag, met uitzondering van daar waar de arcering 'afwijkende functies mogelijk' is opgenomen. Hier is detailhandel niet toegestaan;
- c) horeca B, C en D uit de Lijst van Horeca-inrichtingen, uitsluitend op de eerste bouwlaag;
- d) additionele horeca, uitsluitend op de eerste bouwlaag;
- e) ten behoeve van horecavoorzieningen zijn daarbij behorende terrassen toegestaan;
- f) publieksgerichte dienstverlening, uitsluitend op de eerste bouwlaag;
- g) maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend in de op de plankaart aangegeven blokken A, F en G en uitsluitend op de eerste bouwlaag;
- h) woonwerk-units, ter plaatse van de arcering 'afwijkende functies mogelijk' en uitsluitend op de eerste en tweede bouwlaag. Per woonwerk-unit mag maximaal 120m² bestemd zijn voor niet-woonfuncties, met behorende tuinen;
- i) bedrijven, ter plaatse van de arcering 'afwijkende functies mogelijk' en uitsluitend op de eerste bouwlaag. Het betreft bedrijven, categorie 1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, dan wel bedrijfsactiviteiten waarvoor geen milieuvergunning is vereist;
- j) kantoren, ter plaatse van de arcering 'afwijkende functies mogelijk' en uitsluitend op de eerste bouwlaag.
- k) ter plaatse van of in de directe nabijheid van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'expeditiestraat', is een expeditiestraat toegestaan;
- l) dakterrassen; en
- m) de daarbij behorende voorzieningen, waaronder nutsvoorzieningen, (ondergrondse) afvalinzamelvoorzieningen, (gebouwde) parkeervoorzieningen, expeditiehoven, ontsluitingswegen en -paden en groenvoorzieningen.

2. Bouwvoorschriften

Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

- a) voor hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. het bouwen van hoofdgebouwen met een geluidsgevoelige functie is alleen toegestaan indien de bij of krachtens de Wet geluidhinder maximaal toelaatbare geluidsbelasting niet wordt overschreden, met inachtneming van de eventueel hieraan verbonden voorwaarden, waarbij geluidsbelastingen alleen berekend worden op gevels niet zijnde vliesgevels en/of dove gevels;
 2. het aantal bouwlagen van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op plankaart is aangegeven, met dien verstande dat ter plaatse van of in de directe nabijheid van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'hoogteaccent' hogere bebouwing is toegestaan tot het maximum aantal bouwlagen zoals daarbij aangegeven;
 3. de totale vloeroppervlakte van de in lid 1 onder b bedoelde detailhandel mag niet meer bedragen dan 11.200 m²;
 4. de totale vloeroppervlakte van de in lid 1 onder c bedoelde horecavestigingen mag niet meer bedragen dan 1225 m², met dien verstande dat de vloeroppervlakte per horecavestiging niet meer mag bedragen dan 350 m²;
 5. de totale vloeroppervlakte van de in lid 1 onder f genoemde publiekgerichte dienstverlening mag niet meer bedragen dan 1.500 m²;
 6. de totale vloeroppervlakte van de in lid 1 onder g genoemde maatschappelijke voorzieningen mag niet meer bedragen dan 500 m².
 7. de totale vloeroppervlakte van de in lid 1 onder i genoemde bedrijven mag niet meer bedragen dan 600m², met dien verstande dat de vloeroppervlakte per bedrijfsvestiging niet meer mag bedragen dan 150 m²;
 8. de totale vloeroppervlakte van de in lid 1 onder j genoemde kantoren mag niet meer bedragen dan 600m², met dien verstande dat de vloeroppervlakte per kantoorvestiging niet meer mag bedragen dan 150 m²;

- b. voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
1. de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
 2. de diepte van een aan- en uitbouw aan het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m bedragen;
 3. de breedte van een aan- en uitbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m bedragen;
 4. de (bouw)hoogte van een aan- en uitbouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,25 m;
 5. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
 6. per hoofdgebouw mag 50% van de bij het hoofdgebouw behorende gronden - minus de oppervlakte van het hoofdgebouw - worden bebouwd tot een maximum oppervlakte van ten hoogste 45 m²;
 7. indien de oppervlakte van de onder 6 bedoelde gronden meer bedraagt dan 250 m², mogen deze gronden tot ten hoogste 20% worden bebouwd tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- c. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
1. op de gronden die vóór en tot ten hoogste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw zijn gelegen, mogen uitsluitend erfafscheidingen worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 1 m;
 2. de (bouw)hoogte van de overige erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
 3. de (bouw)hoogte van de overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan:
 - a. 6 m voor vlaggenmasten;
 - b. 3 m voor de overige.

3. Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

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

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 30% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, tot een maximum van 60 m²;
- b. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, maximaal categorie 1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten betreft 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;

4. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 onder b voor bedrijfsactiviteiten in categorie 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, 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 1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten.

Artikel 4 Gemengde doeleinden 1 (GD1)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor Gemengde doeleinden (GD1) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen en in samenhang daarmee het uitoefenen van aan-huis-verbonden beroepen of – bedrijven, uitsluitend op de tweede bouwlaag en hoger, waarbij de toegangen en bij de woningen behorende bergingen overal zijn toegestaan;
- b. publiekgerichte dienstverlening;
- c. horeca B, C en D uit de Lijst van Horeca-inrichtingen;
- d. additionele horeca;
- e. ten behoeve van horecavoorzieningen zijn daarbij behorende terrassen toegestaan;
- f. detailhandel;
- g. de daarbij behorende voorzieningen, waaronder nutsvoorzieningen, (ondergrondse) afvalinzamelvoorzieningen, (gebouwde) parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en - paden en groenvoorzieningen.

2. Bouwvoorschriften

Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

- a. voor hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. de goot en bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan aanwezig ten tijde van de ter inzage ligging van het ontwerp uitwerkingsplan;
 2. de totale vloeroppervlakte van de lid 1 onder b bedoelde publiekgerichte dienstverlening mag niet meer bedragen dan 400 m²;
 3. de totale vloeroppervlakte van de in lid 1 onder c bedoelde horecavestigingen mag niet meer bedragen dan 400 m²;
 4. de totale vloeroppervlakte van de in lid 1 onder e genoemde detailhandel mag niet meer bedragen dan 300 m².
- b. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 1. op de gronden die vóór en tot ten hoogste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw zijn gelegen, mogen uitsluitend erfafscheidingen worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 1 m;
 2. de (bouw)hoogte van de overige erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
 3. de (bouw)hoogte van de overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan:
 - a. 6 m voor vlaggenmasten;
 - b. 3 m voor de overige.

3. Aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf

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

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 30% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, tot een maximum van 60 m²;
- b. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, maximaal categorie 1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten betreft 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.

4. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 onder b voor bedrijfsactiviteiten in categorie 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, 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 1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten.

Artikel 5 Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor Verkeer- en verblijfsdoeleinden (VV) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. waterbeheer en waterberging;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. water en kruisingen met water;
- h. ten behoeve van horecavoorzieningen zijn daarbij behorende terrassen toegestaan;
- i. de daarbij behorende wegen, geluidwerende voorzieningen, stallingruimten voor fietsen, ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen, kunstwerken en voet- en fietspaden.

2. Bouwvoorschriften

Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

- a. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer, geldt dat de (bouw)hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

Hoofdstuk III Slotbepaling

Artikel 6 Titel

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam uitwerkingsplan “Terwijde Winkelcentrum”.

