

Taxatierapport

Hudsondreef 1, 3, 5, Mississippiidreef 3
en 5, Utrecht

Rapportdatum: 28 april 2021



Opdrachtgever
Gemeente Utrecht
Stadsplateau 1
3521 AZ Utrecht

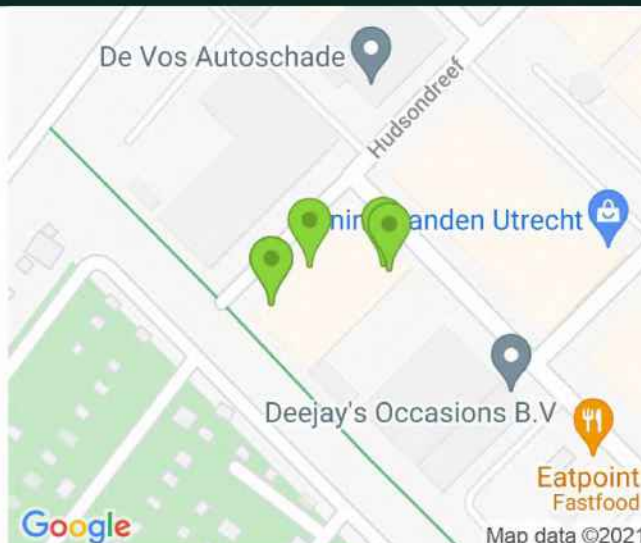
Waardepeildatum
28 januari 2021
Dossier 00190-01

Samenvatting

Hudsondreef 1, 3, 5, Mississippidreef 3 en 5 te Utrecht

Algemeen

Objectnummer	00190-01
Plaats	Utrecht
Adres	Hudsondreef 1, 3, 5, Mississippidreef 3 en 5
Postcode	3565AV
Soort object	Bedrijfsruimte - middengrote bedrijfshal (evt. met kantoor)
Eigendomsvorm	Erfpacht
Eigenaar (kadastraal)	Gemeente Utrecht
Kadastrale gemeente	Utrecht
Sectie	E
Nummer(s)	456
Perceel grootte (totaal)	2.488 m²
Type erfpacht	Tijdelijk
Canon per jaar (EUR)	
Erfpachtduur (jaar)	1,00



Object

Type object	Bedrijfsruimte
Bouwjaar	1973
Monument	Nee
Gebruik	Deels leegstand - deels verhuurd
Verhuurbare vloeroppervlak (VVO)	1.890 m²
Bruto vloeroppervlakte	1.941 m²
Verhouding (VVO+GBO)/BVO	97,37 %
Parkeerratio	N.v.t.



Waardering

Opdrachtgever	Gemeente Utrecht	Huuropbrengst (excl. MH leegstand) per jaar (EUR)	€ 0,00
Doel	Besluitvorming bij eventuele beëindiging en heruitgifte erfpachtrecht	Huuropbrengst (incl. MH leegstand) per jaar (EUR)	€ 0,00
Waardepeildatum	28 januari 2021	Markthuur per jaar (EUR)	€ 102.143,00
Opname	Intern en extern	Exploitatielasten (incl. erfpacht) % MH	15,51 %
Marktwaaarde van de opstal (vrij op naam)		Aantal gebruikers	3
5.1.2.b		Gemiddelde looptijd contracten (jr)	0,00
Marktwaaarde van de grond op basis van bijzonder uitgangspunt (vrij op naam)		Leegstand in % v/d markthuur	100,00 %
5.1.2.b		BAR k.k. op MH	9,73 %
		BAR k.k. op HO (incl. MH leegstand)	9,73 %
		NAR	8,20 %
		Kosten Koper percentage	0,00 %

Beoordeling

Object		Locatie	
Bouwkundige staat	Redelijk	Ligging	Goed
Staat van onderhoud	Redelijk	Stand t.b.v. huidig gebruik	Goed
Functionaliteit	Goed	Bereikbaarheid	Goed
Parkeren (op eigen terrein)	Goed	Parkeren (openbare weg)	Goed
Gebruik		Markt	
Verhuursituatie	N.v.t.	Courantheid verhuur/gebruik	Redelijk

Bijzondere uitgangspunten

Bij deze taxatie is voor het bepalen van de marktwaarde van de grond het bijzondere uitgangspunt gehanteerd dat geen rekening is gehouden met de erfpachtsituatie en uit is gegaan van volle eigendom.

1. Waardering

Toelichting

De taxatie heeft betrekking op enerzijds de opstalwaarde (waarde van het opstal in huidige staat en conform het privaatrechtelijk vastgelegde gebruik) en anderzijds op de marktwaarde van de grond in bouwrijpe staat conform het huidige gebruik als bedrijfsruimte inclusief een bedrijfswoning en overige ruimten. Voor de marktwaarde van de grond is geen rekening gehouden met de erfpachtsituatie en is op basis van een bijzonder uitgangspunt uitgegaan van volle eigendom. Zie hiervoor de verdere toelichting in hoofdstuk 2.3 Uitgangspunten.

Hieronder wordt in het kort aangegeven hoe de waardering tot stand is gekomen.

Voor het bepalen van de opstalwaarde zijn twee waarderingsmethodieken gebruikt, namelijk:

1. de huurwaardekapitalisatie methodiek, waarbij de waarde van het geheel (grond + opstal) is bepaald conform het privaatrechtelijk vastgelegde gebruik. Daarom wordt in dit rapport ook de markthuur en de aanvangsrendementen weergegeven op onder andere het samenvattingsblad en wordt een vergelijk gemaakt van deze waarden en rendementen met referentieobjecten in het hoofdstuk referenties. De waarde van het geheel vormt de basis van de waardering waarna een splitsing gemaakt kan worden naar grond en opstal afzonderlijk. Bij deze waardering is rekening gehouden met het beperkte gebruik conform de bestemming in de erfpachtovereenkomst.

2. de gecorrigeerde vervangingswaardemethodiek. Deze methodiek is gehanteerd om de opstalwaarde vanuit de kostprijsbenadering te bepalen. Hierbij is bepaald wat het kost om een vervangende vergelijkbare opstal op peildatum te realiseren. Vervolgens is deze bruto vervangingswaarde gecorrigeerd met afschrijving voor ouderdom en functionaliteit. De beperkingen door het vastgelegde gebruik in de erfpachtovereenkomst hebben vooral invloed op de grondwaarde. Immers, de gebruiksmogelijkheden van de grond worden beperkt door de eenzijdige bestemming zoals vastgelegd in de erfpachtovereenkomst.

Kortom de huurwaardekapitalisatie methodiek geeft inzicht in het geheel op basis van het privaatrechtelijke gebruik. De afzonderlijke waardering van de opstal en daarmee ook het grondcomponent op basis van de gecorrigeerde vervangingswaardemethodiek geeft inzicht in de waardecomponent 'grond' en 'opstal' afzonderlijk. Deze samen zijn getoetst aan de waardering van het geheel. Op basis van deze twee methodieken is daarmee een gefundeerde benadering gehanteerd voor het bepalen van de opstalwaarde.

Het tweede deel van de opdracht betrof het bepalen van de marktwaarde van de grond conform het huidige gebruik zoals deze thans geldt. Dit betreft het gebruik als bedrijfsruimte inclusief overige ruimten en een bedrijfswoning op de verdieping. Deze marktwaarde van de grond is dus een andere grondwaarde dan de grondwaarde die onderdeel is van de gehele systematiek om tot de opstalwaarde te komen zoals hiervoor beschreven. Immers, daar werd uitgegaan van het specifiek privaatrechtelijke gebruik. De taxatie voor dit tweede deel betreft dus de marktwaarde van de grond op basis van het huidige gebruik passend binnen het publiekrechtelijke gebruiksmogelijkheden. Deze marktwaarde van de grond is getaxeerd op basis van een bijzonder uitgangspunt waarbij er van 'volle eigendom' is uitgegaan.

Hieronder wordt separaat de marktwaarde van de opstal weergegeven en de marktwaarde van de grond.

Gesplitste waardering

Beschrijving	Waarde
Opstalwaarde conform privaatrechtelijk toegestane gebruik	€ 5.1.2.b
Grondwaarde conform huidige gebouwspecificatie en publiekrechtelijke gebruiksmogelijkheden (bijzonder uitgangspunt)	€ 5.1.2.b

Schattingsonzekerheid

De uitbraak van het Coronavirus (COVID-19), dat door de Wereldgezondheidsorganisatie op 11 maart 2020 is uitgeroepen tot een "wereldwijde pandemie", heeft gevolgen gehad voor de wereldwijde financiële markten. Op de waarderingsdatum zijn wij van mening dat wij voor vergelijkingsdoeleinden minder belang kunnen hechten aan eerdere marktgegevens, om zo een oordeel over de waarde te kunnen geven. De huidige reactie op COVID-19 betekent namelijk dat we te maken hebben met een ongekende reeks omstandigheden waarop we een oordeel kunnen baseren. Onze waardering(en) wordt/worden daarom gerapporteerd als zijnde onderhevig aan 'materiële waarderingsonzekerheden' zoals uiteengezet in VPS 3 en VPGA 10 van de RICS Valuation - Global Standards. Als gevolg hiervan dient aan onze waardering minder zekerheid - en een hogere mate van voorzichtigheid - te worden gehecht dan normaal het geval zou zijn. Gezien de onbekende toekomstige impact die COVID-19 zou kunnen hebben op de vastgoedmarkt, raden wij u aan om de waardering van dit onroerend goed regelmatig te evalueren. De materiële onzekerheidsclausule dient als voorzorgsmaatregel en maakt de waardering niet ongeldig.


Ondergetekende:

Naam : 5.1.2.e
 Registratienummer : 5.1.2.e
 Verbonden aan : Envalue Real Estate (&Value B.V.)
 Adres : Europalaan 400
 Postcode/plaats : 3526 KS Utrecht
 Telefoonnummer : +31 (5.1.2.e)

verklaart de objecten zoals weergegeven in dit taxatierapport met dossiernummer 00190-01 van middengrote bedrijfshal (evt. met kantoor) gelegen aan de Hudsondreef 1, 3, 5, Mississippiidreef 3 en 5, Utrecht, getaxeerd te hebben op de bovenstaande waarden.

Utrecht, 28 april 2021

5.1.2.e



5.1.2.e

2. Opdracht

2.1. Specificatie

Opdrachtgever	Gemeente Utrecht Stadsplateau 1 3521 AZ Utrecht
Opdrachtnemer	Envalue Real Estate (&Value B.V.)
Taxateur	5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e Register-taxateur voor onroerende zaken ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) onder nummer 5.1.2.e in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed (BV).
Controlerend Taxateur	5.1.2.e RICS Registered Valuer en register-taxateur voor onroerende zaken ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) onder nummer 5.1.1.e in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed (BV) met aantekening Grootzakelijk Vastgoed (GZV).
Ondersteunend Taxateur	5.1.2.e
Doel Taxatie	Besluitvorming bij eventuele beëindiging en heruitgifte erfpachtrecht
Taxatietype	Volledige taxatie
Betrokkenheid	De taxateurs verklaren dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid, zoals beschreven in het hoofdstuk Standaarden.
Standaarden	De taxateur verklaart zich te hebben gehouden aan de standaarden zoals beschreven in het hoofdstuk Standaarden.
Extra instructies	Er zijn op deze taxatie geen extra instructies van toepassing.

2.2. Taxatie

Waardepeildatum	28 januari 2021
Inspectiedatum	28 januari 2021
Mate van inspectie	Intern en extern
Taxatiewaarden	Marktwaaarde, Marktwaaarde op basis van bijzondere uitgangspunten
Taxatiemethodes	BAR/NAR-methode, comparatieve methode
Valuta	Euro
Gebeurtenissen	Er zijn geen noemenswaardige gebeurtenissen na de inspectiedatum en voor de waardepeildatum, en na de waardepeildatum en voor de rapportdatum.
Educatie	De taxateurs hebben de educatie gevolgd zoals genoemd het hoofdstuk Standaarden.
Roulatie	De taxateur en Envalue Real Estate (&Value B.V.) verklaren niet eerder betrokken te zijn geweest bij de taxatie van onderhavig object.

2.3. Uitgangspunten

De algemene uitgangspunten zijn beschreven in het hoofdstuk 'Algemene Uitgangspunten'. Verder zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

De taxatie betreft een waardering van alleen de opstallen en een waardering van alleen de grond. Voor de totstandkoming van de beide waarden gelden specifieke uitgangspunten.

Opstalwaarde

1. Bij deze waardering is uitgegaan van het geldende privaatrechtelijke gebruik, te weten een limonadefabriek en een groothandel in wijn en bier.
2. Bij deze waardering is uitgegaan van de opstallen in huidige staat.
3. Bij deze waardering is voor het bepalen van de oppervlakten uitgegaan van de door opdrachtgever aangeleverde meetstaat.

Grondwaarde (op basis van bijzonder uitgangspunt)

1. Bij deze waardering is uitgegaan van de grondwaarde onbelast en in bouwrijpe staat
2. Bij deze waardering is uitgegaan van het huidige gebruik als bedrijfsruimte, inclusief overige ruimten en een bedrijfswoning e.e.a. zoals conform de publiekrechtelijke bestemming.

Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de taxatiedatum, of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper (niet zijnde een koper met een bijzonder belang) het zou hanteren op de taxatiedatum.

De opstalwaarde is getaxeerd ten behoeve van een eventuele beëindiging van het huidige erfpachtrecht en is gebaseerd op de situatie zoals privaatrechtelijk is vastgelegd in de erfpachtaakte. Derhalve is geen bijzonder uitgangspunt van toepassing voor deze waardering.

De grondwaarde is gebaseerd op een fictieve situatie dat de grond in bouwrijpe staat verkeert en onbelast is. Feitelijk betreft het grond dat bebouwd is en in erfpacht is uitgegeven. De grondwaarde is getaxeerd ten behoeve van een eventuele beëindiging van het huidige erfpachtrecht gevolgd door een eventuele heruitgifte van het erfpachtrecht. Wanneer heruitgifte aan de orde is, zal het 'nieuwe' erfpachtrecht altijd vanuit beleidsoverwegingen worden overeengekomen onder de Algemene Voorwaarden 1989 van de gemeente Utrecht. Dit betreft een erfpachtrecht waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht tegen de geldende grondwaarde op dat moment. De gemeente hanteert hierbij het beleid dat de grondwaarde wordt bepaald in bouwrijpe staat en onbelast is. Hiervoor wordt verwezen naar o.a. de meest recente grondprijzenbrief 2020 (pagina 36) van de gemeente Utrecht. Omdat van een de fictieve situatie 'volle eigendom' moet worden uitgegaan, is voor de waardering van de grondwaarde onderstaande bijzondere uitgangspunt gehanteerd. De waarde zonder bijzonder uitgangspunt is niet getaxeerd aangezien deze waarde niet aansluit bij het doel van opdrachtgever en niet benodigd is. Immers, dit zou dan de waarde betreffen van de grond belast met het erfpachtrecht, dus het 'bloot eigendom'. Inzicht in de waarde van het bloot eigendom is niet benodigd aangezien opdrachtgever het bloot eigendom niet zal (willen) vervreemden.

Bijzondere uitgangspunten

Bij deze taxatie is voor het bepalen van de marktwaarde van de grond het bijzondere uitgangspunt gehanteerd dat geen rekening is gehouden met de erfpachtsituatie en uit is gegaan van volle eigendom.

3. Object

Hudsondreef 1, 3, 5, Mississippidreef 3 en 5
Utrecht

Objecttype	Bedrijfsruimte - middengrote bedrijfshal (evt. met kantoor)
Gebruik	Deels leegstand - deels verhuurd
Te taxeren belang	Erfpacht
Bouwjaar	1973
Renovatiejaar	N.v.t.



Omschrijving object

Het getaxeerde betreft enerzijds alleen de opstallen. Deze maken onderdeel uit van het geheel dat bestaat uit een bedrijfsgebouw en overige ruimten inclusief een perceel terrein dat in erfpacht is uitgegeven. De opstallen zijn gewaardeerd conform de privaatrechtelijk vastgelegde bestemming.

Daarnaast betreft het getaxeerde het perceel grond welke in erfpacht is uitgegeven, maar met het oog op het doel van deze taxatie in bouwrijpe staat en niet belast met het erfpachtrecht is getaxeerd.

Op deze specifieke aspecten wordt verder ingegaan in het hoofdstuk 3.1 Juridisch en 6.3 Toelichting op de waardering.

De getaxeerde opstal betreft een bedrijfsruimte gebouwd in rechthoekige vorm. Het geheel is opgetrokken in twee bouwlagen. Op de begane grond zijn de bedrijfsruimten gesitueerd. Deze bestaan thans uit twee bedrijfsunits. Naast deze bedrijfsunits heeft het object een entree en kantoorruimte op de begane grond. De verdieping bestaat hoofdzakelijk uit magazijnruimten, kleine kantoorruimte en een kantoorruimte thans ingericht als bedrijfswoning. Voor een goed overzicht van de ruimten en de bijbehorende oppervlakten wordt verwezen naar de NEN 2580 - meetstaat in de bijlage van dit taxatierapport.

Het object heeft een totaal verhuurbaar vloeroppervlak van 1.890 m² en een netto inhoud van 8.835 m³. De bedrijfshal inclusief magazijnruimten op de verdieping hebben een verhuurbaar vloeroppervlak van 1.741 m². Van de totale verhuurbare oppervlakte van 1.741 m² is 283 m² magazijnruimte op de verdieping gelegen.

De kantoorruimten en facilitaire ruimten hebben een verhuurbaar vloeroppervlak van in totaal 149 m² v.v.o. Een klein deel is bij de entree op de begane grond gelegen en de rest van de kantoorruimten zijn op de verdieping gelegen. Een deel van de kantoorruimte op de verdieping is thans ingedeeld als (bedrijfs)woonruimte.

De bedrijfshal beschikt over 5 overheaddeuren.

De totale grootte van het perceel bedraagt 2.488 m² en bestaat officieel uit 5 adressen. Deze adressen beslaan echter één object en wordt derhalve als zodanig getaxeerd. Het object is in 1973 gebouwd (bron: BAG-viewer).

3.1. Juridisch

Kadaster

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Utrecht	E	456	2.488 m ²
Totaal			2.488 m²

Het kadastrale nummer omvat 5 adressen, namelijk de Hudsondreef 1, 3 en 5, alsmede Mississippidreef 3-5 te Utrecht. Het getaxeerde betreft echter 1 object en wordt als zodanig getaxeerd.

Titelonderzoek

Er heeft beperkt titelonderzoek plaatsgevonden. Uitgangspunt is dat er geen erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen rusten op het taxatieobject welke invloed hebben op de waarde.

Erfpacht

Type erfpacht	Tijdelijk
Erfpachter	Van 24 december 1971 tot 23 december 2011 uitgegeven aan wijlen dhr. 5.1.2.e
Erfverpachter	Gemeente Utrecht
Ingangsdatum tijdvak	24 januari 1971
Einddatum tijdvak	28 januari 2022
Erfpacht afgekocht	Nee
Indexering	Eens per 10 jaar.
Bestemming	De in erfpacht uitgegeven grond is privaatrechtelijk bestemd voor de stichting en instandhouding van een limonadefabriek en een groothandel in wijn en bier. Onder het hoofdstuk 3.4 in dit taxatierapport wordt ingegaan op de publiekrechtelijke bestemming.
Voorwaarden	1961-1967

Bijzonderheden erfpacht

Het object is gelegen op een perceel grond dat in erfpacht is uitgegeven. Het recht van erfpacht is op 23-12-2011 verlopen. Dit betrof de initiële erfpachtperiode. Vervolgens is/wordt het erfpachtrecht daarna voor onbepaalde tijd voortgezet met 1 jaar opzegtermijn. Voor zo ver bekend is het erfpachtrecht niet opgezegd en derhalve is er van uitgegaan dat het erfpachtcontract eindigt per 28-01-2022. Namelijk, peildatum + 1 jaar. Een dergelijk uitgangspunt is vergelijkbaar met een uitgangspunt dat kan worden opgenomen bij de verhuur van commercieel vastgoed indien deze situatie ook voor onbepaalde tijd is ingegaan met een opzegtermijn van 1 jaar.

Het opnemen van de einddatum in deze taxatie is ter voorlichting aan opdrachtgever. Het is niet van invloed op de getaxeerde waarden. Immers, de opdracht is de getaxeerde opstalwaarde per peildatum de grondwaarde op basis van een bijzonder uitgangspunt per peildatum. De canon is voor deze opdracht tevens niet verstrekt/niet bekend. Deze is voor de opdracht ook niet relevant, omdat niet het recht van erfpacht dan wel de waarde van het bloot eigendom getaxeerd moet worden.

Overige bijzonderheden uit het recht van erfpacht zijn:
De erfpachter mag op het terrein geen installatie hebben voor de verkoop van derden van motorbrandstof en dergelijke. Daarnaast mag op het terrein geen detailhandel worden uitgeoefend. Verder dient op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid te zijn.

Eigendomsrecht

Erfpacht

Eigenaar / Eigenaren

Ten tijde van de taxatie is het vastgoed in eigendom van:

Gemeente Utrecht
Stadsplateau 1
3521 AZ Utrecht

Dit eigendom betreft het eigendom belast met een recht van erfpacht waarbij de gemeente Utrecht de gerechtigde is van dit eigendom (bloot eigendom).

3.2. Milieuaspecten

Milieuonderzoek

Er heeft geen milieuonderzoek plaatsgevonden.

Bodemonderzoek

De opdrachtgever is niet in het bezit van een recent (verkenkend) bodemonderzoek of andere informatie waaruit de gesteldheid van de grond en/of het grondwater kan worden afgeleid.

In het kader van deze taxatie heeft verder geen onderzoek plaatsgevonden naar eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater behorende tot het getaxeerde object, welke naar de huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid. Bij deze taxatie wordt er dan ook van uitgegaan dat er geen sprake is van verontreiniging en/of andere vormen van vervuiling, waardoor het gebruik conform de bestemming wordt belemmerd.

Overheidswebsites

We hebben de website www.bodemloket.nl geraadpleegd, er is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.

Asbestonderzoek

Bij de inspectie van het object is niet onderzocht of tijdens de bouw materialen zijn gebruikt, die naar de huidige inzichten en maatstaven een gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid, zoals in het bijzonder asbest en asbesthoudende materialen. Bij deze taxatie is er derhalve van uitgegaan dat hiervan geen sprake is.

Duurzaamheid

Energie label	Geen
Isolatie	N.v.t.
Alternatieve energiebronnen	N.v.t.
Duurzaamheidsafspraken	N.v.t.
Aanbevelingen	N.v.t.

3.3. Specificatie

Inspectiedatum	28 januari 2021
Mate van inspectie	Intern en extern

Gebruik	Verdieping	V.v.o. (m ²)	B.v.o. (m ²)
Bedrijfsruimte	BG + 1	1.741	1.778
Overige ruimte	BG + 1	149	163
Totaal		1.890	1.941

Technische specificatie

Onderdeel	Materiaal	Kwalificatie
Fundering	Fundering op staal	Onbekend
Constructie	Beton en Staal	
Gevels	Metselwerk	Redelijk
Vloeren	Beton	Redelijk
Ramen/kozijnen	Kunststof en Hout	Matig
Dak/dakbedekking	Bitumen	Onbekend

Het object bestaat uit een bedrijfsruimte en bijbehorende overige ruimten. Het object is opgetrokken rondom een stalen constructie met betonnen vloeren. De gevel is gemetseld en voorzien van deels kunststof kozijnen en deels kozijnen van hout. Veelal bezet met enkel glas. De kozijnen in de kantoorruimten zijn bezet met overwegend dubbel glas. Het object heeft een plat dak, bedekt met bitumen.

De bedrijfsruimte is afgewerkt met een betonnen vloer, de ruimte wordt verwarmd middels heaters. Er zijn brandpreventie en beveiligingsmiddelen aanwezig in het gebouw.

Het gedeelte met overige ruimten is eenvoudig afgewerkt met systeemplafonds en vloerbedekking.

Bouwkundige staat

Door ons is geen bouwkundig onderzoek uitgevoerd.

Onderhoudsstaat

Voor zover de taxateur heeft kunnen inspecteren is er sprake van een redelijk staat van onderhoud. De staat van onderhoud van het getaxeerde vastgoed is gebaseerd op een visuele inspectie en in relatie tot de ouderdom.

Het object is door ons intern en extern geïnspecteerd. Tijdens de inspectie is geconstateerd dat het object matig tot redelijk is onderhouden. Intern is het object in redelijk tot goede staat van onderhoud.

Installaties

Aansluitingen en voorzieningen	Water, Telefonie, Gas en Elektriciteit
Elektra-installatie	Elektrische installatie incl. armaturen
Verwarming	Heaters en Centrale verwarming
Brandpreventieve middelen	Brandmeldinstallatie
Beveiliging	Alarminstallatie
Elektrische deuren / bedrijfsdeuren	Automatische deur(en)

3.4. Bestemming

Bestemmingsplan	Bedrijventerrein Overvecht, 1e Herziening
Datum	1 december 2011
Bestemming	Bedrijventerrein - Bedrijf tot en met categorie 3.2



Beschrijving bestemmingsplan

De voor Bedrijventerrein aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2": bedrijven uit de categorie 1 en 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1": bedrijven uit de categorie 1 tot en met 3.1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2": bedrijven uit de categorie 1 tot en met 3.2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- d. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein 1 tot en met 8": tevens een bedrijfsactiviteit met SBI-code zoals in de tabel in de bijlage genoemd, uit ten hoogste voor deze bedrijfsactiviteit in de tabel aangegeven categorie van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- e. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel-1" ten hoogste één bouwmarkt met een bedrijfsvloeroppervlak van ten hoogste 5.000 m²;
- f. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel-2" ten hoogste één detailhandelsvestiging in woningtextiel;
- g. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel – 3": één supermarkt met maximaal de bestaande omvang;
- h. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" ten hoogste één bedrijfswoning;
- i. ter plaatse van de aanduiding "kantoor" ten hoogste één zelfstandig kantoor;
- j. ter plaatse van de aanduiding "sporthal" één sport- en gezondheidscentrum;
- k. detailhandel in auto's, motoren, boten en caravans en de daarmee samenhangende detailhandel in onderdelen en accessoires;
- l. aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte;
- m. Wgh-inrichtingen en Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- n. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- o. detailhandel van consumentenvuurwerk is uitsluitend toegestaan in de onder e bedoelde bouwmarkt;
- p. de daarbij behorende verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen, waterbeheer, waterberging en sierwater.

Daarnaast is de locatie aangewezen als wro-zone - wijzigingsgebied 2. Met behulp van deze wijzigingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders de bestemming Bedrijventerrein wijzigen op grond van artikel 3.6 van de Wro ten behoeve van het toelaten van volgende functies:

- a. ☐ Een of meerdere 'kinderdagverblijven';
- b. ☐ 'onderwijsdoeleinden';
- c. ☐ 'sport- en leisure doeleinden';
- d. ☐ Één 'zalencentrum';
- e. ☐ Ten behoeve van het vestigen van één 'hotel';
- f. ☐ Maximaal twee 'horecabedrijven vallend onder horecacategorie C en/of D';
- g. ☐ Een woonfunctie, daaronder medebegrepen woonwerk-units.

De functies zijn gebonden aan voorwaarden, deze zijn te vinden in het bestemmingsplan in de bijlage.

De waarde van de opstallen gaat uit van de privaatrechtelijke bestemming zoals beschreven in hoofdstuk 3.1 van dit taxatierapport.

De waarde van de grond heeft betrekking op het huidige gebruik. Immers bij een eventuele beëindiging en heruitgifte van het erfpachtrecht is het privaatrechtelijk gebruik aansluit bij de vergunde situatie op basis van de publiekrechtelijke bepalingen.

Het huidige gebruik van de bedrijfshal en overige ruimten is conform toegestane bestemming.

3.5. Gebruikssituatie

Gebruikssituatie	Deels leegstand - deels verhuurd
Huursituatie	N.v.t.
Incentives	N.v.t.

Huidig gebruik

Het object is momenteel in gebruik als bedrijfsruimte inclusief overige ruimten zoals kantoorruimten en een kantoor- c.q. archiefkamer dat is ingericht als bedrijfswoonruimte. Gelet op de layout van het object, de functionaliteit en de gebruiksmogelijkheden conform de publiekrechtelijke bestemming is het huidige gebruik het meest gerede gebruik met uitzondering van de bedrijfswoning op de verdieping. Doorgaans zal deze ruimte beter geschikt zijn als kantoor-, archief- of magazijnruimte ten behoeve van het bedrijfsruimte gebruik als geheel. Daarnaast zou het object ook nog gesplitst kunnen worden in meerdere bedrijfsunits door het aantal beschikbare overheaddeuren en de bijbehorende adressering van het object. Hiervoor dienen relatief kleine investeringen voor te worden gepleegd.

Bij deze taxatie is voor het bepalen van de marktwaarde van de grond rekening gehouden met dit huidige gebruik en conform publiekrechtelijke bestemming bestaat. Dit betreft een bedrijfsruimte opgedeeld in twee bedrijfsunits met overige ruimten en een ruimte ingericht als bedrijfswoning.

Voor het bepalen van de opstalwaarde is uitgegaan van het specifieke gebruik zoals vastgelegd in de erfpachtaakte en dit gebruik is gerelateerd aan de objecteigenschappen.

Voor het bepalen van de opstalwaarde zijn meerdere methodieken gehanteerd, waaronder de huurwaardekapitalisatie methode voor het

geheel (grond + opstal) waarbij de waarde is gealloceerd naar de grondwaarde en opstalwaarde. Daarnaast is met behulp van de gecorrigeerde vervangingswaarde methodiek de waarde van de opstal bepaald. Bij deze methodieken is rekening gehouden met het specifieke privaatrechtelijke gebruik. Onderstaande parameters hebben betrekking op de huurwaarden en huursituatie waarmee rekening is gehouden in de kapitalisatiemethode. Deze huurwaardekapisatie betreft de methodiek op basis waarvan dus een allocatie naar de opstalwaarde heeft plaatsgevonden. In hoofdstuk 6.3 wordt nader ingegaan op de methodiek.

Huurinkomsten	€ 0,00
Theoretische huur	€ 0
Leegstand	€ 102.143
Markthuur	€ 102.143,00
Percentage leegstand	100,00 %

Het object is grotendeels verhuurd. Met deze huursituatie is geen rekening gehouden in onderhavige taxatie gelet op het doel van deze taxatie. Immers, de taxatie bestaat enerzijds uit een waardering van de grondwaarde in het kader van eventuele heruitgifte van het erfpachtrecht en anderzijds uit een waardering van de opstalwaarde gebaseerd op het oorspronkelijk privaatrechtelijk vastgelegde gebruik. Daarom wordt hiervoor ook 100% leegstand vermeld evenals in de samenvatting van dit rapport.

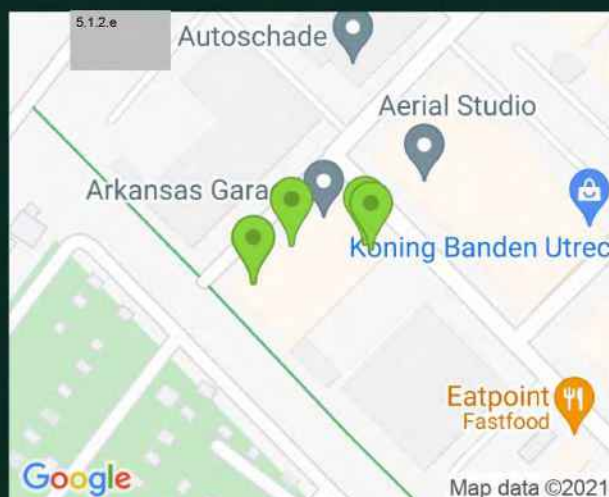
3.6. Geschatte exploitatiekosten

Onroerende zaakbelasting	€ 3.204,00
Verzekeringen	€ 2.358,00
Onderhoud	€ 7.763,00
Beheer	€ 1.532,00
Rioolbelasting	€ 666
Waterschapslasten	€ 320
Totaal	€ 15.843,00

4. Locatie



Hudsondreef 1, 3, 5, Mississippidreef 3 en 5 Utrecht



Omschrijving locatie

Het getaxeerde is gelegen in de provincie Utrecht. Utrecht is de op drie na grootste stad van Nederland en telt circa 357.000 inwoners in 2020. De populatie groeit snel, harder dan het Nederlands gemiddelde. Naar verwachting neemt het aantal inwoners tot 2035 toe tot 425.000. De stad staat bekend om zijn centrale ligging en hoog opgeleide inwoners.

De grootste bedrijventerreinen in Utrecht zijn Lage Weide, Cartesiusweg, De Wetering, Oudenrijn en Nieuw Overvecht/Overvecht. De totale bruto omvang van de bedrijventerreinen is circa 2.560.000 m². Over de periode 2014-2018 werd er gemiddeld 90.000 m² bedrijfsruimte per jaar opgenomen. In 2019 werd er 80.000 m² bedrijfsruimte opgenomen.

Stand en Ligging

Het onderhavige object is gelegen aan de Hudsondreef 1-5 op het bedrijventerrein Nieuw Overvecht. Dit bedrijventerrein ligt tussen de A2 en de A27 via de Noordelijke Randweg (N230). Het is een kleinschalig en relatief modern gebied van 36 hectare netto met circa 200 bedrijven. De gevestigde partijen in de omgeving van het object betreffen zowel de licht industriële bedrijven als de ruwe industrie. Het bedrijventerrein wil de komende jaren verduurzamen, onder meer door het aardgasvrij maken van Overvecht-Noord en het klimaatneutraal maken van de gevestigde bedrijven. Nieuw Overvecht biedt plaats aan circa 5.000 arbeidsplaatsen. De woonwijk Overvecht grenst aan het terrein.

Momenteel zijn er geen bedrijfskavels meer beschikbaar in Nieuw Overvecht. Dertien bedrijfshallen worden te koop of te huur aangeboden. Aan de Floridadreef worden moderne bedrijfsverzamelgebouwen in een groene omgeving gebouwd.

Planologie

De taxateur heeft géén bouw-, verkeers- of andere ontwikkelingen in de directe omgeving van het object waargenomen die de toekomstige waarde-ontwikkeling van het object substantieel kunnen beïnvloeden.

Bereikbaarheid

Auto Goed

Openbaar Vervoer Redelijk

Algemeen Goed

Bedrijventerrein Nieuw Overvecht is centraal gelegen in Nederland en Utrecht. Het terrein is omgeven door een uitgebreid netwerk van snelwegen en daardoor goed bereikbaar met de auto. Het is op enkele minuten afstand van de A2 (Amsterdam-Belgische grens) en de A27 (Breda-Almere) gelegen. Daarnaast is het direct gelegen aan de Noordelijke Randweg (N230) tussen deze snelwegen.

Het object is eveneens goed bereikbaar met het openbaar vervoer, in de omgeving zijn meerdere busstations gelegen. Bushalte Oregondreef is de dichtstbijzijnde. Verschillende buslijnen leiden van en naar onder meer station Utrecht Centraal.

Parkeren - eigen terrein Goed

Het object beschikt over voldoende parkeermogelijkheid op en rond het terrein.

Parkeren - openbaar Goed

Er is voldoende parkeermogelijkheid aan de openbare weg, parkeren is hier gratis. In tegenstelling tot veel bedrijfsunits op dit bedrijventerrein beschikt het getaxeerde over een redelijk oppervlakte eigen buitenruimte waar zowel opslag als parkeerfaciliteiten gecreëerd kunnen worden. Dit is een pré ten opzichte van ander vastgoed in de nabijheid. Daarnaast bevindt de parkeergelegenheid van De Vechtsebanen zich in de directe omgeving van het object, het tarief is €1,25 per uur. De parkeermogelijkheden zijn goed.

5. Markt

5.1. Visie

Algemeen beleggingsmarkt

De aanhoudend lage rente op de geld- en kapitaalmarkt, waarin het ruime monetaire beleid van de Europese Centrale Bank een hoofdrol speelde, zorgde ook in 2019 voor een grote vraag van beleggers naar commercieel vastgoed (kantoren, bedrijfsgebouwen en winkels). Vorig jaar werd ongeveer € 10,2 miljard geïnvesteerd. Daarmee lagen de direct in vastgoed belegde middelen op nagenoeg hetzelfde niveau als het jaar ervoor. De grote vraag van beleggers werd niet alleen gedreven door de ruime beschikbaarheid van kapitaal en de lage rente. Ook de groei van de Nederlandse economie en het feit dat er door bedrijven veel vastgoed werd gehuurd, was van invloed op de vastgoedbeleggingsmarkt. Dat er het afgelopen jaar een groot bedrag in commercieel vastgoed werd belegd, was vooral te danken aan de kooplust van vastgoedfondsen, die bijna driekwart van het totale beleggingsvolume voor hun rekening namen. Daarbij was een hoofdrol weggelegd voor Engelse en Amerikaanse investeerders. Dat nam niet weg dat ook particuliere beleggers een stevig toontje meeblieden in de markt, waarbij overigens voornamelijk Nederlandse beleggers actief waren.

Algemeen Bedrijfsruimte beleggingsmarkt

Bedrijfsruimtemarkt Buitenlandse beleggers hadden het afgelopen jaar behalve voor kantoren ook een grote belangstelling voor bedrijfsgebouwen. De vraag van beleggers naar productie- en opslagruimten was dan ook opvallend hoog. In totaal werd € 3,5 miljard in dit deel van de markt voor commercieel vastgoed belegd. Daarmee lag het volume iets boven het niveau van 2018. Vooral de verkoop van een groot aantal distributiecentra zorgde voor een omvangrijk investeringsvolume. Logistiek vastgoed was goed voor 80% van het totale bedrag dat beleggers vorig jaar in bedrijfse

Algemeen Bedrijfsruimte Gebruikersmarkt

Bedrijfsruimtemarkt Ook in 2019 werd er op de vrije markt – eigenbouw niet meegerekend – weer meer bedrijfsruimte opgenomen dan in het jaar ervoor, waarmee de trend van voorgaande jaren werd doorgezet. In totaal werd bijna 7,1 miljoen m² bedrijfsruimte verhuurd en verkocht, een toename van ongeveer 8%. De gestegen opname op de bedrijfsruimtemarkt was ook terug te zien in de opnamecijfers van logistiek vastgoed (distributiecentra). In 2019 werd er ruim 2,3 miljoen m² aan logistiek vastgoed verhuurd en verkocht, een toename van 2%. Van het totale aantal gerealiseerde transacties bestond bijna driekwart uit huurtransacties, wat een duidelijke toename betekende ten opzichte van het jaar ervoor. De vraag naar nieuwbouw steeg in 2019 naar recordhoogte. In totaal werd bijna 2 miljoen m² aan nieuwe bedrijfsruimte in gebruik genomen, ofwel 28% van het totale oppervlak aan bedrijfsruimte dat in 2019 werd verhuurd of verkocht. In 2018 bedroeg het aandeel nieuwbouw nog 20%. In de logistieke sector was het aandeel nieuwbouw zelfs 74%.

Ondanks de goede afzet van bedrijfsruimten nam het direct beschikbare aanbod licht toe, en wel met 1,3%. In totaal werd eind 2019 bijna 11,8 miljoen m² bedrijfsruimte te koop en te huur aangeboden. Overigens was met een toename van het aanbod geen rekening gehouden, aangezien dit de afgelopen jaren voortdurend een daling vertoonde. Het structurele aanbod - vastgoed dat langer dan 3 jaar wordt aangeboden - liet echter een tegengestelde ontwikkeling zien en nam in 2019 met 12% af. Hoewel het totale aanbod het afgelopen jaar een stijging liet zien, waren er in sommige regio's ook tekorten aanpassende bedrijfsruimte. Vooral in het kleinschalige en middensegment was hier en daar sprake van schaarste.

De huurprijzen van bedrijfsruimte, die al sinds 2014 een stijgende lijn vertonen, gingen ook in 2019 omhoog. De toenemende schaarste aan geschikt aanbod in specifieke segmenten van de markt en het grotere aandeel nieuwbouw waren hiervoor verantwoordelijk. Overigens geldt voor verkoopprijzen ook



dat ze al enkele jaren licht stijgen. In het algemeen werden er vorig jaar op de bedrijfsruimtemarkt nog nauwelijks incentives verstrekt.

Tenslotte was merkbaar dat ook in 2019 sprake was van een afnemende transactielooptijd. Bedrijfsruimten werden sneller verhuurd en verkocht dan in voorgaande jaren. Met name de verkopen verliepen sneller, mede door de hogere snelheid waarmee ondernemers de financiering van het vastgoed wisten rond te krijgen.

Bron: Stand van Zaken Commercieel Vastgoed NVM 2020

5.2. Referenties

Huurtransacties

	Adres: Utrecht, Hudsonreed 7-9									
	Datum: 20 oktober 2020									
	Objecttype: middengrote bedrijfshal (evt. met kantoor)									
	Oppervlakte: 2.374 m²									
	Huurprijs: € 137.500									
	Markthuurprijs/ m²: € 58,00 per m²									
	Toelichting: Het referentieobject is direct naast het onderhavige object gelegen, de locatie is derhalve vergelijkbaar. Het referentieobject beschikt tevens over een vergelijkbare kwaliteit en uitstraling. Dit verklaart de vergelijkbare huurwaarde per m² per jaar van het getaxeerde object. De gerealiseerde huurprijs van het referentie-object betrof tevens de vraaghuur. Het getaxeerde wordt vergelijkbaar met deze referentie beoordeeld en wordt weergegeven via onderstaande scores.									
	<table><tr><td>Object</td><td>Locatie</td><td>Gebruiker</td><td>Markt</td><td>Totaal</td></tr><tr><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr></table>	Object	Locatie	Gebruiker	Markt	Totaal	0	0	0	0
Object	Locatie	Gebruiker	Markt	Totaal						
0	0	0	0	0						
	Adres: Utrecht, Tennesseedreef 26									
	Datum: 30 oktober 2020									
	Objecttype: middengrote bedrijfshal (evt. met kantoor)									
	Oppervlakte: 1.622 m²									
	Huurprijs: € 100.000									
	Markthuurprijs/ m²: € 62,00 per m²									
	Toelichting: Het referentieobject is gelegen op hetzelfde bedrijventerrein als het onderhavige, de locatie is derhalve vergelijkbaar. De uitstraling en afwerkingsniveau van de objecten zijn vergelijkbaar, het referentieobject heeft echter minder overheaddeuren. Het referentieobject beschikt daarnaast over een grotere kantoorruimte, wat de gemiddelde huurprijs per m² van het referentie-object laat stijgen. Daarom wordt bij de beoordeling op onderstaande aspecten het objectniveau als beter beoordeeld.									
	<table><tr><td>Object</td><td>Locatie</td><td>Gebruiker</td><td>Markt</td><td>Totaal</td></tr><tr><td>+</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>+</td></tr></table>	Object	Locatie	Gebruiker	Markt	Totaal	+	0	0	0
Object	Locatie	Gebruiker	Markt	Totaal						
+	0	0	0	+						

	Adres:	Utrecht, St.-Laurensdreef 11			
	Datum:	10 juni 2020			
	Objecttype:	middengrote bedrijfshal (evt. met kantoor)			
	Oppervlakte:	750 m ²			
	Huurprijs:	€ 45.000			
	Markthuurprijs/m ² :	€ 60,00 per m ²			
	Toelichting:	Het referentieobject is gelegen op hetzelfde bedrijventerrein als het onderhavige, de locatie is derhalve vergelijkbaar. De uitstraling en afwerkingsniveau van de objecten zijn vergelijkbaar, het referentieobject beschikt echter over een grotere en meer courante kantoorruimte. Dit verklaart de hogere gemiddelde huurprijs per m ² . Daarom wordt bij de beoordeling op onderstaande aspecten het objectniveau als beter beoordeeld.			
	Object	Locatie	Gebruiker	Markt	Totaal
	+	0	0	0	+



De opgenomen huurreferenties dienen ter onderbouwing van de markthuur voor de waardering op basis van de huurwaardekapitalisatie. Deze waardering is uitgevoerd om vervolgens de allocatie te kunnen doen naar een opstalwaarde (zie verder 6.3 toelichting op de waardering).

De bovenstaande referenties laten gerealiseerde huurprijzen zien in een bandbreedte van € 58 tot € 62 per m² per jaar. Wij zijn van mening dat de huurwaarde net onder deze bandbreedte ligt, vanwege de minder courante kantoorruimte en overige ruimten op de verdieping. In de huidige staat heeft het object een matig tot redelijke staat van onderhoud. Wij hebben markthuur bepaald op gemiddeld € 54 per m² per jaar. De markthuur per m² van sec de bedrijfsruimte ligt echter wel in de bandbreedte van de referentieobjecten, deze is vastgesteld op €47,50 per m² per jaar. De markthuur van het kantoorgedeelte hebben wij bepaald op €55 per m² per jaar, gelet op bovenstaande argumenten.

De totale markthuur bedraagt € 102.143 per jaar exclusief BTW en servicekosten. Er is in de taxatie geen rekening gehouden met huurinkomsten aangezien geen rekening is gehouden met een eventuele huursituatie.

Investerings

	Adres:	Utrecht, Franciscusdreef 74-76			
	Datum:	18 november 2020			
	Objecttype:	middengrote bedrijfshal (evt. met kantoor)			
	Oppervlakte:	3.125 m ²			
	Prijs:	€ 1.975.000			
	Prijs/m ² :	€ 632			
	BAR:	9,09 %			
	Toelichting:	Het referentieobject is op hetzelfde bedrijventerrein gelegen als het onderhavige, de locatie is derhalve vergelijkbaar. Daarnaast beschikt het referentieobject over een groter totaal vloeroppervlak, welke eveneens goed onder te verdelen zijn in kleinere ruimten. Verder heeft het object een hoger onderhoudsniveau en een betere uitstraling. Deze objectaspecten verklaren het iets scherpere bruto aanvangsrendement van het referentieobject.			
	Object	Locatie	Gebruiker	Markt	Totaal
	+	0	0	0	+

	<p>Adres: Utrecht, Techniekweg 18A Datum: 7 juni 2019 Objecttype: middengrote bedrijfshal (evt. met kantoor) Oppervlakte: 1.340 m² Prijs: € 730.000 Prijs/m²: € 545 BAR: 9,38 % Toelichting: Het referentieobject is gelegen op bedrijventerrein Lage Weide. Deze locatie ligt enkele minuten dichterbij de snelweg A2 en de vraag naar ruimte op dit bedrijventerrein is groter. Het object is in 2001 gebouwd en heeft een betere kwaliteit en betere kenmerken dan het onderhavige. De kantoorruimte is vergelijkbaar qua kwaliteit en uitstraling als het onderhavige. De locatiekenmerken verklaren het scherpere bruto aanvangsrendement van het referentieobject.</p>										
	<table><tr><th>Object</th><th>Locatie</th><th>Gebruiker</th><th>Markt</th><th>Totaal</th></tr><tr><td>0</td><td>+</td><td>0</td><td>0</td><td>+</td></tr></table>	Object	Locatie	Gebruiker	Markt	Totaal	0	+	0	0	+
Object	Locatie	Gebruiker	Markt	Totaal							
0	+	0	0	+							
	<p>Adres: Nieuwegein, Drenthehaven 22 Datum: 26 oktober 2020 Objecttype: bedrijfsverzamelgebouw Oppervlakte: 1.046 m² Prijs: € 625.000 Prijs/m²: € 598 Toelichting: Er zijn niet veel vergelijkbare beleggingsreferenties beschikbaar. Daarom heeft een beoordeling van referentieobjecten in een groter geografisch bereik rondom het getaxeerde plaatsgevonden. Dit referentieobject is qua uitstraling, bouwjaar (1975) en indeling (2 bouwlagen met bedrijfs- en overige ruimten) vergelijkbaar met het getaxeerde. Het referentieobject maakt onderdeel uit van een bedrijfsverzamelgebouw, maar heeft een verhuurbaar oppervlakte van ruim 1.000 m² en is daarmee niet te beschouwen als kleine bedrijfsunit. Het is gedeeltelijk verhuurd en staat gedeeltelijk leeg. De verdieping met bedrijfs- en kantoorruimten van ca. 260 m² is geheel verhuurd. Het overige gedeelte stond leeg ten tijde van de transactie. De locatie in Nieuwegein op het deel van het bedrijventerrein Plettenburg-De Wiers wordt als min of meer vergelijkbaar beoordeeld ten opzichte van de locatie op bedrijventerrein Overvecht van het getaxeerde. Het BAR op theoretische huurinkomsten k.k. ligt net iets boven de 9% en de koopprijs bedraagt € 598 per m² k.k. Het getaxeerde is overall vergelijkbaar qua objecteigenschappen en ligging. Door de specifieke privaatrechtelijke gebruiksmogelijkheden en het feit dat het als leeg is beschouwd in deze taxatie, is het aanvangsrendement overall iets hoger ingeschat.</p>										
	<table><tr><th>Object</th><th>Locatie</th><th>Gebruiker</th><th>Markt</th><th>Totaal</th></tr><tr><td>+</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>+</td></tr></table>	Object	Locatie	Gebruiker	Markt	Totaal	+	0	0	0	+
Object	Locatie	Gebruiker	Markt	Totaal							
+	0	0	0	+							



De getoonde referenties betreffen transacties van objecten waarbij sprake is van volle eigendom.

De opgenomen beleggingsreferenties dienen ter onderbouwing van het getaxeerde aanvangsrendement. Hierbij is op basis van een huurwaardekapitalisatie methode in combinatie met de comparatieve methode de marktwaarde van het gehele object bepaald, dus grond inclusief opstallen. Deze waardering is uitgevoerd om vervolgens de allocatie te kunnen doen naar de opstalwaarde (zie verder 6.3 toelichting op de waardering) zoals gevraagd in deze taxatie.

Er zijn uiteraard geen vergelijkbare referentie-objecten in de omgeving Utrecht te vinden met een zelfde bestemming zoals privaatrechtelijk bij het getaxeerde is vastgelegd. Bij het vergelijken met beleggingsreferenties is gekeken naar objecten die qua objecteigenschappen en/of ligging min of meer vergelijkbaar zijn en als minder courant kunnen worden beschouwd dan primair vastgoed op goede locaties. Kortom er is zo veel als mogelijk gezocht naar objecten die beperkt zijn in het gebruik en daarmee is aansluiting gezocht bij de beperking die het privaatrechtelijke gebruik van het getaxeerde met zich meebrengt. Immers, het object kan alleen voor het specifieke gebruik als limonadefabriek en een groothandel in wijn en bier worden gebruikt dat de basis vormt voor het bepalen van de opstalwaarde. Deze gebruiksmogelijkheden beperken de courantheid van het object voor een brede doelgroep. Het BAR is dus gebaseerd op de beperkte gebruiksmogelijkheden.

De bruto aanvangsrendementen van de bovenstaande transacties liggen in een bandbreedte van 9,00% tot 9,50% k.k. Rekening houdende met de weergegeven beleggingsreferenties, onze algemene marktkennis, de huidige marktomstandigheden en de eigenschappen van het onderhavige object hebben wij het bruto aanvangsrendement v.o.n. op markthuur vastgesteld op 9,73% (factor 10,3x). Naast het verschil tussen beleggingsreferenties uitgedrukt in aanvangsrendementen kosten koper hebben wij de specifieke gebruiksmogelijkheden zoals vastgelegd in de erfpachtaakte meegewogen in het bepalen van het BAR c.q. de kapitalisatiefactor. Dit heeft geleid tot een licht opwaartse bijstelling van het rendement ten opzichte van de referenties, aangezien de referenties ook al objecten betreffen met beperkte gebruiksmogelijkheden door objecteigenschappen en/of ligging. Aangenomen is dat de potentiële koper bestaat uit een eigenaar/gebruiker die voornemens is het object te gebruiken conform het privaatrechtelijk gebruik.

Kooptransacties

	<p>Adres: Soesterberg, Centurionbaan 150 Datum: 29 mei 2019 Koper: n.v.t. Objecttype: land met bouwvergunning Oppervlakte: 6.450 m² Prijs: € 1.451.250 Prijs/m²: € 225 Toelichting: De referentie betreft een bouwka- vel op bedrijventerrein Richelleweg te Soest. De referentie dateert van mei 2019 en dat is ten opzichte van de taxatiedatum bijna 2 jaren geleden. Referenties van bouwka- vels zijn schaars. In Utrecht en omgeving zijn niet of nauwelijks transacties beschikbaar. De vraag is hoog en het aanbod is er niet in sommige delen of is zeer beperkt. Daarom is binnen een groter geografisch bereik rondom het getaxeerde gekeken. Het bedrijventerrein Richelleweg is een terrein waar recent bedrijfska- vels zijn uitgegeven en is daarom een goede referentie. De locatie aan de snelweg A28 is goed, maar het is in Soesterberg gelegen. Het bedrijventerrein is inmiddels nagenoeg geheel uitgegeven en vooral lokale ondernemers hebben zich hier gevestigd. De locatie van het getaxeerde in Utrecht wordt weliswaar als beter beoordeeld, maar door de ligging van het getaxeerde op Overvecht wat als een mindere locatie beoordeeld wordt dan bijvoorbeeld De Wetering of Lage Weide in Utrecht, kan het enigszins worden vergeleken met de nieuwe uitgifte aan de Richelleweg. Daarnaast speelt mee dat de marktomstandigheden ten tijde van de transactie ook zijn verbeterd en de druk op de bedrijfsruimtemarkt en daarmee de prijzen alleen maar is toegenomen.</p>								
	<table><tr><th>Object</th><th>Locatie</th><th>Markt</th><th>Totaal</th></tr><tr><td>0</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table>	Object	Locatie	Markt	Totaal	0	-	-	-
Object	Locatie	Markt	Totaal						
0	-	-	-						
	<p>Adres: Utrecht, Reactorweg 11 Datum: 8 december 2020 Koper: n.v.t. Objecttype: land met bouwvergunning Oppervlakte: 1.411 m² Prijs: € 11.750.000 Prijs/m²: € 337 Toelichting: De referentie betrof een bebouwde kavel grond dat direct aan de snelweg A2 is gelegen op bedrijventerrein Lage Weide. Uit de referentiegegevens blijkt dat het object als bouwterrein is verkocht en met die garantie als zodanig geleverd zou worden aan koper. De kavel is in de BTW-sfeer geleverd en is vrijstelling voor overdrachtsbelasting verleend blijkens de akte. De transactieprijs betreft dan ook de grondprijs per m² excl. BTW. Het verkochte betreft 1.411 m² (gedeelte van groter geheel). De locatie op Lage Weide en langs de A2 wordt als beter beoordeeld. Ook de kavel is qua vorm en oppervlakte couranter. Dit verklaart de hogere prijs per m² van de referentie. De vraag naar ruimte op Lage Weide kan ook als beter worden beoordeeld ten opzichte van de marktdynamiek op Overvecht.</p>								
	<table><tr><th>Object</th><th>Locatie</th><th>Markt</th><th>Totaal</th></tr><tr><td>+</td><td>+</td><td>+</td><td>+</td></tr></table>	Object	Locatie	Markt	Totaal	+	+	+	+
Object	Locatie	Markt	Totaal						
+	+	+	+						

	Adres:	Utrecht, Oregondreef 2- 6		
	Datum:	1 april 2020		
	Koper:	n.v.t.		
	Objecttype:	land met bouwvergunning		
	Oppervlakte:	4.484 m ²		
	Prijs:	€ 1.300.000		
	Prijs/m ² :	€ 290		
	Toelichting:	De referentie is op hetzelfde bedrijventerrein gelegen als het onderhavige en in de nabijheid van het getaxeerde. De locatie is derhalve vergelijkbaar als ook de eigenschappen van de kavel. Dit referentieobject was bebouwd, maar is als bouwkaavel verkocht. Derhalve is de kavel in de BTW-sfeer geleverd en is vrijstelling voor overdrachtsbelasting verleend blijkens de akte. De transactieprijs betreft dan ook de grondprijs per m ² excl. BTW. De sterke vraag naar goede bedrijfsruimten, het beperkte aanbod en de ontwikkelingen in dit vastgoedsegment verklaren de iets hogere getaxeerde marktwaarde voor de grond ten opzichte van deze referentie.		
	Object	Locatie	Markt	Totaal
	0	0	-	-

Bovenstaande koopreferenties hebben betrekking op transacties van kavels bedrijfsgrond in de nabije omgeving en in de regio Utrecht. Deze referenties dienen ter onderbouwing van de getaxeerde grondwaarde op basis van het bijzondere uitgangspunt in dit rapport. Goede bedrijfskavels zijn schaars en er zijn weinig transacties. De behoefte aan kavels is er nog voldoende en dit zorgt voor een prijsopdrijvend effect. Waar enkele jaren geleden de niveaus rond € 200 - € 250 per m² v.o.n. lagen zijn deze inmiddels op het niveau van € 275 - € 350 v.o.n. in de omgeving van het getaxeerde. De marktwaarde voor de onderhavige grond is vastgesteld op € 735.000 v.o.n. (€ 295 v.o.n. per m²). Dit betreft dus de marktwaarde op basis van het bijzondere uitgangspunt en daarmee de fictieve situatie 'volle eigendom'. Deze grondwaarde is comparatief bepaald, dus op basis van een vergelijking met referentietransacties. Het gebruik waarop de getaxeerde grondwaarde betrekking heeft betreft het huidige gebruik als bedrijfsruimte opgedeeld in twee bedrijfsunits, overige ruimten/kantoorruimten en een bedrijfswoning. De referentietransacties hebben betrekking op typen gebruik dat aansluit bij dit huidige gebruik van het getaxeerde. Het feit dat een bedrijfswoning is gerealiseerd op de verdieping heeft gelet op de objectkenmerken evenals de gebruiksmogelijkheden er van (geen reguliere woning) geen significante invloed op de waarde van het geheel en is daarmee vergelijkbaar met overige ruimten zoals kantoorruimten die bijvoorbeeld bij referentieobjecten op de verdieping zijn gerealiseerd.

De grondwaarde die is bepaald als onderdeel van de methodiek om tot de opstalwaarde te komen betreft een andere grondwaarde dan hiervoor benoemd. Immers, dit betreft de grondwaarde op basis van het privaatrechtelijke gebruik. Tevens is dit geen grondwaarde die als getaxeerde waarde in dit rapport is vermeld. Wel is deze van belang om tot een allocatie te komen naar waarde van de opstal. De waarde van het geheel is bepaald op basis van het privaatrechtelijk gebruik, dus grond + opstal waar onder andere de beleggingsreferenties ook op aansloten. Vervolgens is met gecorrigeerde vervangingswaarde afzonderlijk gekeken naar de waarde van de opstal en ook de grondwaarde binnen die methodiek. Die grondwaarde is mede comparatief vastgesteld door een vergelijking te maken met grondtransacties van bedrijfskavels waar het gebruik dusdanig is beperkt dat deze min of meer vergelijkbaar is met het getaxeerde. Ook hier geldt dat er uiteraard geen vergelijkbare grondtransacties zijn van gronden met het specifieke gebruik zoals bij het getaxeerde is vastgelegd. Er is hier dan ook zo goed mogelijk aansluiting gezocht bij transacties van grond waarbij het gebruik van die grond door bestemmingsplanvoorschriften beperkt is ten opzichte van 'reguliere' bedrijfsgronden. Het is voor te stellen dat bij het gebrek aan voldoende vergelijkbare transacties dit vergelijk binnen een landelijke georiënteerde scope heeft plaatsgevonden. Aangezien deze grondwaarde op basis van privaatrechtelijke beperkingen onderdeel is van de systematiek om te komen tot een opstalwaarde worden de referenties hieronder samengevat en niet als zodanig separaat gerapporteerd zoals dat wel is gedaan met de referenties voor het bepalen van de grondwaarde als separaat getaxeerde waarde in deze taxatieopdracht.

Referenties grond met beperkte gebruiksmogelijkheden:

15-05-2020

Arnesteinweg ong. Middelburg

Alleen bedrijven in cat. 4.1 toegestaan. Daarbij wordt ook een aantal bedrijven uitgesloten.

2.676 m² bedrijfskavel

€ 93/m²

De gemiddelde grondprijs in Zeeland ligt op ongeveer € 85 (Hiervoor zijn enkele grondprijsbrieven van grotere gemeenten geanalyseerd). In Middelburg en bijvoorbeeld Goes worden hogere prijzen dan dit gemiddelde gerealiseerd. Er zijn diverse bedrijventerreinen. Op het gemengde bedrijventerrein Arnestein wordt inmiddels niet meer uitgegeven. De grondprijzen in de omgeving van Middelburg zijn vergelijkbaar met Goes. De bandbreedte van de grondprijzen liggen tussen € 80 - € 130. Dit is gebaseerd op gemeentelijke uitgifteprijzen. Het gemiddelde marktniveau voor dit deel van Middelburg (Arnestein) ligt op € 100,-. De afslag voor de beperkte gebruiksmogelijkheden van de referentie is daarmee 7%.

24-09-2020

Oude Haaksbergerweg 127-133 Goor

Nog bebouwd, maar verkocht als bouwterrein. Specifiek bestemd voor wegtransportbedrijf.

12.720 m² bedrijfskavel

€ 79/m²

Er is nog wat kaveluitgifte in Goor. Dit betreffen percelen bouwgrond ten noorden van Goor op een nieuwer bedrijventerrein. De prijzen in Goor variëren in een gemiddelde bandbreedte van € 100 - € 130. Gelet op de kenmerken van de locatie/het terrein is het marktniveau op € 100 euro gesteld. De afslag voor de beperkte gebruiksmogelijkheden van de referentie is daarmee 21%.

25-01-2021

Sluisweg 71 Waalwijk

Dit object is als bouwgrond (v.o.n. met sloopverplichting) verkocht. De beperkingen zitten in het feit dat een perceel aan de voorzijde van het eigendomsperceel gehuurd moet worden om toegang te krijgen en bedrijven van alleen zwaardere categorieën worden toegestaan. Tevens is de ligging zeer ongunstig en heeft daardoor beperkingen in het gebruik.

4.029 m² bedrijfskavel

€ 165/m²

De gemiddelde grondprijs ligt op € 150/m² in Noord-Brabant. De gunstige ligging van Waalwijk aan de A59 langs een van de belangrijkste logistieke transportroutes zorgt voor een prijsopdrijvend effect. Rondom de A59 liggen de prijzen op ca. € 200/m². Het marktniveau op dit (enige) bedrijventerrein in Waalwijk dat aan de A59 is gelegen, is bepaald op € 195/m². De afslag voor de beperkte gebruiksmogelijkheden van de referentie is daarmee 15%.

De gemiddelde correctie voor de beperkte gebruiksmogelijkheden van bovenstaande transacties is na een analyse ongeveer 15%. Het getaxeerde is qua gebruiksmogelijkheden ook zeer beperkt. Echter de potentiële koper is uiteraard een onderneming die het object voor het specifieke gebruik wil en moet aanwenden. Het alternatief voor een dergelijke eigenaar-gebruiker is 'reguliere bedrijfsground'. Het prijsniveau van reguliere bedrijfsground op het bedrijventerrein waar het getaxeerde is gelegen is in deze taxatie bepaald op € 295,- per m². Voor de waarde van de grond op basis van het privaatrechtelijke gebruik is op basis van bovenstaande referentietransacties en de marktsituatie in Utrecht de correctie voor het beperkte gebruik bepaald op 15%. Bij het bepalen van de opstalwaarde is in de methodiek dan ook rekening gehouden met een grondwaarde van € 250/m² (€ 295 -/- 15%).

Bovenstaande referenties vormen een selectie en beogen geen volledigheid te bieden.

6. Beoordeling

6.1. SWOT

Sterkten	Zwakten
Macro locatie is goed, het is gelegen in Utrecht. Bereikbaarheid per auto, ligging nabij snelwegen en uitvalsweg. Goede functionaliteit. Voldoende overheaddeuren.	Eigendomssituatie (belast met erfpacht). Zeer specifiek gebruik Matig tot redelijke staat van onderhoud Aanwezigheid bedrijfswoning Geen energielabel.
Kansen	Bedreigingen
Verduurzamen gebouw. In te delen in kleinere units.	Negatieve economische vooruitzichten, onder andere door de impact van COVID-19. Veroudering van het vastgoed

6.2. Courantheid

Object	Redelijk Het object is door ons intern en extern geïnspecteerd. De functionaliteit van de bedrijfsruimte is goed te noemen met bovenliggende magazijn- en kantoorruimten. De maatvoering, vrije hoogte, vloerbelasting en voorzieningen zoals meerdere overheaddeuren maken het object courant voor meerdere gebruiksmogelijkheden. Wij beoordelen het onderhavige object echter als een redelijk courante bedrijfshal, vanwege de matige tot redelijke staat van onderhoud voor sommige gebouwelementen.
Alternatieve aanwendbaarheid	Matig

Verhuurbaarheid

Redelijk, 6-9 maanden

De vraag naar bedrijfsruimten in Utrecht is nog steeds op een goed niveau en het aanbod van kwalitatief goede bedrijfsruimten is daarentegen beperkt. Dit geldt ook voor de dynamiek op bedrijventerrein Overvecht. De objectkenmerken van het getaxeerde, zoals de goed indeelbare ruimte, voldoende vrije hoogte en de beschikbaarheid van meerdere overheaddeuren waardoor het object te splitsen is, zorgen enerzijds voor een positief effect op de verhuurbaarheid. Anderzijds is het object verouderd op sommige punten en dient rekening te worden gehouden met de matig tot redelijke staat van onderhoud op een aantal punten. Gezien de fysieke kenmerken van het object en de huidige markt naar bedrijfsruimte in Utrecht schatten wij de verhuurbaarheid bij leegstand in als redelijk. Wij verwachten dat het object bij leegstand opnieuw verhuurd kan worden binnen 6 tot 9 maanden, met de huidige marktomstandigheden. Deze periode omvat zowel de fysieke als financiële leegstand. Hierbij zullen naar verwachting geen incentives weggegeven moeten worden.

De beoordeling van de verhuurbaarheid is gebaseerd op het object zelf en de mogelijkheden op basis van de huidige marktomstandigheden. Conform het erfpachtgebruik is alleen, kort gezegd, een limonadefabriek en groothandel in wijn en bier toegestaan. De verhuurbaarheid van het object op basis van dit gebruik wordt beoordeeld als matig tot slecht, omdat de doelgroep zeer beperkt is en het object niet meer aan de eisen voldoet voor een grootschalige drankenhandel en beperkte productielocatie op dit gebied.

Verkoopbaarheid

Redelijk, 6-9 maanden

We hebben geen inzage gehad in de huursituatie en is voor deze taxatie niet van belang. Daarom is de huursituatie ook niet betrokken in de beoordeling van de verkoopbaarheid. De verkoopbaarheid van het object wordt ingeschat als redelijk. Dit heeft met name te maken met het kwaliteitsniveau. De goede functionaliteit en mogelijkheden van het object zelf om bijvoorbeeld bedrijfsunits te creëren worden gezien als positieve effecten op de verkoopbaarheid. De interesse voor het object zal vooral bestaan uit eigenaar-gebruikers of particuliere beleggers die wellicht met unitverhuur waarde willen toevoegen. Wij verwachten dat het object onder de huidige marktomstandigheden verkocht kan worden in een periode van 6 tot 9 maanden.

Ook hier geldt dat de beoordeling van verkoopbaarheid is gebaseerd op het object zelf en de mogelijkheden op basis van de huidige marktomstandigheden. Conform het erfpachtgebruik is alleen, kort gezegd, een limonadefabriek en groothandel in wijn en bier toegestaan. De verkoopbaarheid van het object op basis van dit gebruik wordt beoordeeld als slecht, omdat de doelgroep zeer beperkt is en het object niet meer aan de eisen voldoet voor een grootschalige drankenhandel en beperkte productielocatie op dit gebied. Het getaxeerde is dan ook vergeleken met objecten die ook een beperking in het gebruik kennen.

Conclusie

Redelijk

Los van de erfpachtsituatie is het object als redelijk courant aan te merken. Enerzijds heeft het object kwalitatief goede eigenschappen, anderzijds kent het op een aantal punten een matige staat van onderhoud. De erfpachtsituatie beperkt sterk het gebruik. Indien een erfpachtgerechtigde de functie en het gebruik van het vastgoed wil wijzigen, dan is eventuele meerwaarde verschuldigd als gevolg van deze wijziging. Hiermee zullen kopers rekening houden. De courantheid van het object wordt dan ook als matig beschouwd in deze situatie.

In deze opdracht is een waardering van het erfpachtrecht geen onderdeel van de taxatie. De grondwaarde is bepaald op basis van het huidige gebruik en de gebruiksmogelijkheden conform de bestemming en de opstalwaarde is gebaseerd op het specifieke privaatrechtelijke gebruik. Voor de opstalwaarde geldt wel dat het beperkte gebruik en de matige staat van onderhoud een negatieve impact heeft op de courantheid van de opstal.

6.3. Toelichting Waardering

Het object is in erfpacht uitgegeven en voor een eventuele beëindiging van het erfpachtrecht heeft opdrachtgever gevraagd inzicht te geven in enerzijds de opstalwaarde en anderzijds de grondwaarde ten behoeve van een eventuele heruitgifte. De taxatieopdracht zoals overeengekomen betrof dan ook een taxatie van de opstalwaarde en een taxatie van de grondwaarde voor onderhavig object.

Het object is nu uitgegeven in een tijdelijk erfpachtrecht onder de Algemene Voorwaarden 1961-1967. Het erfpachtrecht wordt voor onbepaalde tijd voortgezet met 1 jaar opzegtermijn. Daarnaast geldt het specifiek vastgelegde gebruik in de erfpachtake, namelijk een limonadefabriek en een groothandel in wijn en bier. Deze taxatie heeft geen betrekking op een waardering van het erfpachtrecht, maar alleen op de waarde van de opstallen en de waarde van de grond. Voor de waarde van de grond wordt conform erfpachtbeleid van de gemeente Utrecht uitgegaan van een fictieve situatie, namelijk het 'volledig eigendom'. Hiervoor wordt dan ook een bijzonder uitgangspunt gehanteerd.

Grondwaarde

Bij het bepalen van de grondwaarde is uitgegaan van het beleid dat de gemeente Utrecht volgt bij heruitgifte van het erfpachtrecht. Dit zal ook altijd geschieden conform de algemene voorwaarden 1989 en hierbij geldt dat de waarde van de grond gelijkstaat aan de grondwaarde in bouwrijpe staat. Hierbij wordt ook verwezen naar de grondprijzenbrief 2020 (pagina 36) van de gemeente Utrecht waar ook aangegeven is hoe de grondwaarde wordt vastgesteld.

Bij deze taxatie is dus uitgegaan van de grondwaarde in bouwrijpe staat en gebaseerd op het gebruik als bedrijfsruimte (het huidige gebruik). Immers, dat zal ook de situatie zijn bij heruitgifte in een nieuw erfpachtrecht. In het object wordt ook een bedrijfsruimte als bedrijfswoning gebruikt. Een bedrijfswoning is geen reguliere woning. Daarnaast is de functionaliteit en inrichting van de ruimte dusdanig beperkt voor het gebruik als woning, dat het gebruik overeenkomt met het gebruik als bedrijfsruimte en is als zodanig gewaardeerd.

De grondwaarde is comparatief vastgesteld. Daarnaast is ook een residuele waardering uitgevoerd, maar gelet op de hoge bouwkostenniveaus en de huurniveaus in dit deel van Utrecht benadert een residuele waardering niet de marktwaarde van de grond zoals die thans op basis van vergelijkingen in de markt kan worden vastgesteld.

De grondwaarde is vastgesteld op € 295,- per m² kaveloppervlakte vrij op naam (in bouwrijpe staat), totaal afgerond € 735.000,- vrij op naam. De grondwaarde is dus niet gecorrigeerd voor de bebouwde staat.

Opstalwaarde

Voor het bepalen van de opstalwaarde worden geen richtlijnen meegegeven vanuit bijvoorbeeld gemeentelijk erfpachtbeleid of vanuit de Algemene Voorwaarden die van toepassing zijn. Het waarderen van de opstalwaarde kan met behulp van meerdere methodieken worden verricht. In dit geval is de marktwaarde van het geheel bepaald (zie bijlage rekenmodel). Hierbij is wel rekening gehouden met het specifieke gebruik zoals vastgelegd in de erfpachtaakte. Vervolgens is de marktwaarde vrij op naam van het geheel gealloceerd naar een component voor de grond en een component voor de opstal. De opstalwaarde is het verschil tussen de waarde van het geheel v.o.n. en de aldus vastgestelde grondwaarde v.o.n. De beperkingen die het specifieke gebruik met zich meebrengt, is met name van invloed op de grondwaarde. Immers, de bestemming bepaalt het gebruik van de grond.

In deze taxatie is ook nog als extra controle een indicatieve gecorrigeerde vervangingswaarde opgesteld voor het bepalen van de opstalwaarde. Dus de uitkomst van de hiervoor genoemde methodiek, 'waarde van het geheel minus de grondwaarde' is getoetst met een gecorrigeerde vervangingswaardemethodiek. Waarbij voor het bepalen van de opstalwaarde is uitgegaan van de nieuwbouwkosten van de opstal gecorrigeerd met technische en functionele afschrijving. Hierbij is kort gezegd uitgegaan van nog een beperkte technische restwaarde gelet op de leeftijd van het object en gemiddeld 15% functionele afschrijving. Door de aanwezigheid van meerdere overheaddeuren, redelijke vrije hoogte en enkele overige ruimten is de opstal zelf nog redelijk goed inzetbaar en functioneel te noemen voor het specifieke privaatrechtelijke gebruik.

De marktwaarde van de opstal is getaxeerd op afgerond € ^{5.1.2b} vrij op naam.

De grondwaarde en de opstalwaarde van het onderhavige zijn dus separaat getaxeerd. Het uitgangspunt voor de grondwaarde is dus het huidige gebruik, een bedrijfsruimte en overige ruimten inclusief bedrijfswoning. Het uitgangspunt voor de opstalwaarde is de privaatrechtelijke bestemming dus het gebruik als limonadefabriek met drankenhandel.

7. Standaarden

Educatie

De taxatie is uitgevoerd door een taxateur in dienst bij Envalue Real Estate (&Value B.V.), waarbij minimaal één taxateur is ingeschreven in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). De taxateur heeft voldoende theoretische en praktische kennis om deze professionele taxatiedienst uit te voeren en zijn ter zake professioneel geregistreerd en gekwalificeerd zoals bedoeld in artikel 9 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT. De taxateur heeft voldoende actuele lokale en nationale kennis en inzicht in de specifieke vastgoedmarkten van onderhavig vastgoed.

Onafhankelijkheid

De taxateur heeft vastgesteld geen conflicterende belangen te hebben bij de uitvoering van de taxatie. De taxateur heeft op geen enkele wijze directe of indirecte betrokkenheid met de opdrachtgever en of het getaxeerde en is ten minste een jaar niet betrokken geweest bij een eventuele transactie, bemiddeling, beheer of financiering waarin het getaxeerde object een rol speelde. De taxateur heeft geen financiële belangen in het object of de opdrachtgever. De taxateur heeft geen bedreigingen kunnen identificeren voor het objectief en onafhankelijk uitvoeren van deze taxatie. Het treffen van additionele maatregelen is derhalve niet noodzakelijk. Het taxatiebedrijf heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium. Het honorarium van de taxateur is niet afhankelijk van de uitkomst van de taxatie. Taxateur eerbiedigt het 25% omzetprincipe uit Artikel 11.6 Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT

Standaarden

Op deze taxatie zijn de EVS 2020 en/of IVS 2020 van toepassing. In geval van strijdigheid tussen genoemde standaarden prevaleren de richtlijnen van de IVS. De taxateur is op de hoogte van de inhoud van deze taxatierichtlijnen en heeft gehandeld overeenkomstig deze richtlijnen.

Richtlijnen

De volgende richtlijnen zijn van toepassing:

- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, vastgesteld op 10 oktober 2019
- Het Reglement Kamers NRVT, vastgesteld op 12 december 2019
- Het Reglement Definities NRVT, vastgesteld op 10 oktober 2019
- Het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed NRVT, vastgesteld op 10 oktober 2019
- RICS-taxatiestandaarden (The 'Red Book') van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), van toepassing vanaf 1 januari 2020

8. Definities

Basis van Waarde

In de taxatiebasis zijn de fundamentele veronderstellingen vastgelegd die de voorwaarden van de hypothetische transactie definiëren waarop de taxatie is gebaseerd. Iedere wijziging in de basis heeft waarschijnlijk een aanzienlijke invloed op de waarde. Onderstaand worden de gehanteerde taxatiebases nader gedefinieerd.

Marktwaarde

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Algemene uitgangspunten ten aanzien van de marktwaarde:

- Koper en verkoper handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar
- De hypothetische verkoopperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde
- Geen rekening is gehouden met koop- en verkoopkosten en zonder verrekening van gerelateerde belastingen
- Indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Koper zal dan geen ontruiming bewerkstelligen.

Markthuur

Markthuur (Market Rent) is de te verwachten huurprijs die op de dag van de taxatie wordt overeengekomen voor een onroerende zaak, of een gedeelte van een onroerende zaak, tussen een willige verhuurder en een willige huurder die op een gepaste afstand van elkaar staan, na een goed voorbereide en uitgevoerde marketing en waarbij de partijen met kennis, voorzichtigheid en zonder dwang handelen en wordt uitgegaan van gebruikelijke huurcondities.

Algemene uitgangspunten ten aanzien van de markthuur:

- De huurwaarde is gebaseerd op marktvergelijkingen en huurvoorwaarden conform standaard ROZ huurcontract bij een huurtermijn van 5 + 5 jaar, met de gebruikelijke verdeling van onderhoud- en verzekeringskosten en een eventuele (gedeeltelijke) reductie op de huurwaarde voor verleende incentives bij het afsluiten van het huurcontract
- Huurder en verhuurder handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar
- De hypothetische verhuurperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.

Overige Definities

Met de hierna in dit rapport gebruikte termen in de beschrijving van de onderhoudssituatie: uitstekend, goed, voldoende, matig, onvoldoende en niet waargenomen, wordt het volgende bedoeld:

Uitstekend	zo goed als nieuw
Goed	op peil
Voldoende	onderhoud is afdoende en zal niet op korte termijn noodzakelijk zijn
Matig	onderhoud op korte termijn noodzakelijk
Slecht	achterstallig onderhoud
Niet waargenomen	bij oppervlakkige waarneming niet gezien, maar mogelijk wel aanwezig

De energieprestatie van het gebouw wordt weergegeven in een energie-index in een gestandaardiseerde energieklassering variërend van A tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

Tabel voor woningen:

Energieklasse	Grenswaarde energie index (ei) energieprestatie woningen
A++	Kleiner of gelijk aan 0,60
A+	0,61 - 0,80
A	0,81 - 1,20
B	1,21 - 1,40
C	1,41 - 1,80
D	1,81 - 2,10
E	2,11 - 2,40
F	2,41 - 2,70
G	Groter dan 2,70

Tabel voor energieklassen en utiliteitsgebouwen:

Energieklasse	Grenswaarde energie index (ei) energieprestatie utiliteitsgebouwen
A++	Kleiner of gelijk aan 0,60
A+	0,61 - 0,80
A	0,81 - 1,20
B	1,21 - 1,40
C	1,41 - 1,80
D	1,81 - 2,10
E	2,11 - 2,40
F	2,41 - 2,70
G	Groter dan 2,70

Bron: www.rijksoverheid.nl

B.V.O.

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

V.V.O.

De verhuurbare vloeroppervlakte van een gebouw is de gebruiksoppervlakte vermeerderd met de "correctie glaslijn". Deze correctie wordt berekend door de raamopeningen in de buitenbegrenzingsde afstand tussen de meetlijn voor netto-vloeroppervlak en de binnenkant van het glas op 1,5 meter boven de vloer te bepalen en te vermenigvuldigen met de breedte van deze glasopeningen.

Gebruiksoppervlakte

De gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Uitgangspunten

Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Dit betreffen feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op de taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd. Uitgangspunten worden normaal gesproken gehanteerd wanneer specifiek onderzoek niet is vereist om te bewijzen dat iets waar is.

Bijzonder uitgangspunt

Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de waardepeildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper het zou hanteren op de waardepeildatum.

Inspectie

De bezichtiging en (daarop gebaseerde) beoordeling van het vastgoedobject ter plaatse.

Inspectiedatum

De datum waarop het te taxeren vastgoedobject is geïnspecteerd. Bij een inspectie van meerdere dagen is de laatste dag van bezichtiging de inspectiedatum.

Waardepeildatum

De datum waarop de Schatting van toepassing is. Dit is de datum waarnaar de waarde is bepaald.

Professionele taxatiedienst

Het in overeenstemming met de daarvoor geldende (inter)nationale standaarden schatten van en rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten door de taxateur, aan welke schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen wordt ontleend en waarbij de taxateur zijn vakbekwaamheid aanwendt.

Vastgoedobject

De grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken, daaronder begrepen het meest omvattende recht hierop (eigendomsrecht) alsmede de beperkte zakelijke rechten die hierop gevestigd kunnen zijn (zoals erfpacht, opstal en vruchtgebruik), alsmede appartementsrechten, een en ander in Nederland gelegen.

Bijzonder object

Een object dat zelden of nooit op de open markt wordt verkocht, anders dan door middel van verkoop van het bedrijf waarvan het deel uitmaakt, vanwege de uniciteit die voortkomt uit de gespecialiseerde aard en ontwerp van het object, de configuratie, omvang, locatie of andere kenmerken.

Bedrijfsgerelateerd object

Elk type vastgoedobject dat is ontworpen voor een specifiek bedrijfstype waar de waarde van het object het handelspotentieel van dat bedrijf weergeeft.

Begrippenlijst

NAR	Netto Aanvangs Rendement
BAR	Bruto Aanvangs Rendement
DCF	Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige cash flows
Disconteringsvoet	Yield waarmee de netto kasstromen van de kapitaalscorrecties in de BAR/NAR berekening contant worden gemaakt
Internal Rate of Return (IRR)	Het verwachte rendement op basis van de ingeschatte kasstromen (investering, kasstromen en eindwaarde)
HABU	Highest And Best Use
EVS	European Valuation Standards 2020
IVS	International Valuation Standards 2020
IVSC	International Valuation Standards Committee
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
TEGoVA	The European Group of Valuers Association
NRVT	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs

9. Algemene Uitgangspunten

Onderstaande algemene uitgangspunten zijn op deze waardering van toepassing tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in deze rapportage.

Bouwkundige en technische staat

- 1 Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
- 2 Bij de beoordeling van het onderhoud is een relatie gelegd met de ouderdom van het gebouw. Technische en/of functionele veroudering van de onderdelen is daarbij in relatie gebracht tot de ouderdom, type gebruik en de (multi-) functionaliteit van het gehele gebouw.
- 3 De beoordeling van het onderhoud is geen bouwkundig rapport en geeft slechts een indicatief inzicht. Voor meer gedetailleerde informatie adviseren wij een bouwkundig onderzoek.
- 4 De onderhoudstoestand van het dak is uitsluitend vanaf de begane grond beoordeeld.
- 5 Bij de waardering is ervan uitgegaan, dat de in het getaxeerde aanwezige technische installaties in functionerende staat van onderhoud verkeren voor het huidige gebruik, en dat eventuele van overheidswege vereiste periodieke goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen. De aanwezige apparatuur / installaties is/zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.
- 6 De taxateurs aanvaarden geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf of mogelijke verborgen gebreken.
- 7 Ten behoeve van een taxatie waarin de opstallen, nog gerealiseerd dan wel verbouwd en opgeleverd dienen te worden, wordt ervan uitgegaan dat eventuele (verbouwings-) werkzaamheden naar de eisen van goed en deugdelijk werk door een erkende aannemer worden uitgevoerd, gebruikmakend van duurzame materialen.
- 8 Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door ondergetekende van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
- 9 De bruto oppervlakte is, tenzij anders opgegeven, gedefinieerd door het Nederlands Normalisatie-instituut in NEN 2580 en de verhuurbare oppervlakte in bijlage B van NEN 2580. Voor de gebruikte termen, definities en bepalingsmethoden wordt verwezen naar de "NEN 2580 oppervlakten en inhouden van gebouwen".

Milieu

- 1 Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de grond en de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten.
- 2 Wij hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.
- 3 Bij inspectie van het pand is globaal onderzocht of bij de bouw gebruik werd gemaakt van materialen die naar de huidige inzichten gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van de mens, zoals in het bijzonder asbest.
- 4 Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecteten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecteten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecteten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid 1 van deze paragraaf "Milieu" onverminderd van toepassing.

- 5 Tenzij uit de rapportage anders blijkt zijn we bij de taxatie ervan uitgegaan dat er geen materialen in het gebouw zijn verwerkt die belastend zijn voor het milieu en/of de volksgezondheid.
- 6 Wij hebben aangenomen dat het gehele complex vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.
- 7 Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw dient er een energieprestatiecertificaat aanwezig te zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat gaan wij er van uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de waardering wordt er van uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.

Eigendom

- 1 Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.
- 2 Wij hebben geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen blijken.
- 3 Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.
- 4 Bij onze waardering is geen onderzoek verricht naar de toepassing zijnde Vereniging van Eigenaren. Wij hebben geen inzicht in de balans en de winst- en verliesrekening van de Vereniging van Eigenaren gehad. Bij onze waardering zijn we ervan uitgegaan dat de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren zodanig is dat deze geen negatief effect heeft op de door ons vastgestelde waarde. Voorts zijn we ervan uitgegaan dat in de splitsingsakte en/of het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren geen bepalingen zijn opgenomen die een negatief effect zouden kunnen veroorzaken op de door ons vastgestelde waarde.
- 5 Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerd object of complex, ten behoeve van een juiste waarde onderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waarde vaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

Huurrecht

- 1 Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat er bij de expiratie van de huurovereenkomst(en) geen kosten of opbrengsten voor de eigenaar ontstaan als gevolg van het achterlaten van aanpassingen/verbeteringen in het gehuurde die door de huurder(s) zijn aangebracht.
- 2 Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de huurder en de verhuurder bestaan.

Publieksrecht

- 1 Indien de taxateurs onderzoek hebben verricht naar de publiekrechtelijke bepalingen die van toepassing zijn op het getaxeerde zijn de resultaten van dit onderzoek in ons waardeoordeel betrokken.
- 2 Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de huurder en de verhuurder bestaan.
- 3 De waardering is uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
- 4 Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de eventueel niet getekende huurcontracten ongewijzigd zijn ondertekend en dat huurpenningen, bankgaranties, optiebeschikkingen e.d. kunnen worden overgedragen aan een verkrijger.

- 5 Indien er geen huurcontract(en) is/zijn verstrekt, maar uitsluitend een huurlijst met essentialia, zijn wij uitgegaan van een standaard ROZ-contract van 5+5 jaar, waarbij geen waarde beïnvloedende bijzondere bepalingen zijn opgenomen.
- 6 Bij de waardering is uitgegaan van de verstrekte informatie inzake de BTW-aftrek en dat er geen wijzigingen van gebruik hebben plaatsgevonden.
- 7 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat er geen achterstand in huur of andere betalingsverplichtingen zijn.
- 8 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de eventueel door huurder(s) betaalde waarborgsom(men) geen onderdeel uitmaken van de waarde van het getaxeerde en dat partijen deze verrekenen bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak.
- 9 Indien het object in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of een moedermaatschappij van de eigenaar is die overeenkomst bij deze waardering buiten beschouwing gelaten.
- 10 De maximaal redelijk huurprijs van de individuele zelfstandige en/of onzelfstandige wooneenheden is niet vastgesteld conform het wettelijk kader ("woningwaarderingssysteem"). In de waardering is erderhalve vanuit gegaan dat de wooneenheden marktconform zijn verhuurd en gerealiseerd binnen de geldende wet- en regelgeving.

Voordelen

- 1 Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.
- 2 Bij de waardering zijn mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten buiten beschouwing gelaten.

Plaatselijke voorschriften

- 1 Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat op de waardepeildatum de onroerende zaak en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en -eisen.

Fiscale wetgeving

- 1 In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting. Wij adviseren in voorkomende gevallen een fiscaal adviseur te raadplegen betreffende de faciliteiten die samenhangen met het getaxeerde vastgoed.
- 2 Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW), tenzij anders vermeld en er wordt van uitgegaan dat bij verhuur en verkoop de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt.
- 3 De vastgestelde waarden zijn "kosten koper" tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder "kosten koper" verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, evenals de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

Toekomstige wetgeving

- 1 Bij de uitvoering van de taxatie hebben wij geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving.

Rechten van derden

- 1 Er wordt door ons aangenomen dat er geen rechten van derden zijn anders dan in dit rapport genoemd.

Tijd

- 1 Een taxatie is tijdafhankelijk. De waarde reflecteert de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum;

- 2 Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de geregistreerde taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering;
- 3 Wanneer na de waardepeildatum maar voor de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde object plaatsvindt, die van substantiële invloed is op de waardering, zal de geregistreerde taxateur dit melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan wordt vastgelegd in het taxatierapport;
- 4 Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de waardepeildatum en rapportdatum, die al op voorhand bekend zijn bij de geregistreerde taxateur, kunnen in overleg met de opdrachtgever worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

Aansprakelijkheid

- 1 Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Deze taxatie zal uitsluitend voor interne doeleinden worden gebruikt en zal zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de opdrachtnemer niet worden gepubliceerd. Wel behoudt de opdrachtgever zich het recht voor de taxatie desgewenst te delen met controlerende en/of regulerende instanties, zoals accountants en De Nederlandse Bank. Tevens zullen de nadere afspraken omtrent verstrekking en aansprakelijkheid in de dienstenovereenkomst worden gerespecteerd. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van Envalue Real Estate (&Value B.V.).
- 2 Wij hebben alle informatie en gegevens voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de waardering. Wij gaan er vanuit dat deze gegevens die wij in het kader van de taxatie hebben verkregen volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever dan wel door derden zijn verstrekt, tenzij wij uitdrukkelijk anders vermelden. Wij hebben dit rapport met zorg samengesteld, doch aanvaarden wij geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan ons verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.
- 3 Voor zover door ons een herbouwwaarde wordt gerapporteerd, hebben wij geen gedetailleerde berekening gemaakt zodat de herbouwwaarde moet worden gezien als een globale schatting ter indicatie.

Beschikbare gegevens

- 1 De waardering is mede gebaseerd op de door de opdrachtgever of derde verstrekte gegevens/informatie.
- 2 De aangeleverde stukken zoals onder andere eigendomsbewijzen en huurcontracten worden globaal door ons gelezen. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde zouden kunnen beïnvloeden.
- 3 Wij gaan er vanuit dat wij alle relevante stukken met betrekking tot de onroerende zaak hebben ontvangen en dat zij correct en compleet zijn.
- 4 Voor zover juridische informatie aan ons ter beschikking wordt gesteld wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als juridisch expert. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documenten.
- 5 Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er van uitgegaan dat deze oppervlakte correct zijn.
- 6 Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak hanteren wij in de regel de aan ons aangeleverde gegevens dan wel gegevens afkomstig zijn van plattegronden en/of huur-(overzichten)-contracten. Wij gaan er vanuit dat deze gegevens volledig en correct zijn.

- 7 Door ons opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580 voor de specificatie van de oppervlakten van het gebouw, tenzij dergelijke meetstaten uitdrukkelijk zijn verstrekt.
- 8 Wij verrichten geen onderzoek naar de debiteurenstatus van (toekomstige) huurder(s) van de onroerende zaak. Evenmin verrichten wij onderzoek naar de kredietwaardigheid van de (toekomstige) huurder(s) en/of lopende en aangekondigde huurgeschillen.

Overige waarde bepalende factoren

- 1 Er wordt bij de taxatie verondersteld dat zich in, op of nabij de getaxeerde onroerende zaak geen schadelijke invloeden voor de gezondheid bevinden, zoals een elektromagnetisch veld, radon en/of legionella bacterie. Voor zover deze invloeden zich in de praktijk wel voordoen, wordt verondersteld dat deze geen kwantificeerbare invloed op de waarde zullen hebben.
- 2 Buiten deze taxatie blijven inventaris en/of branche-specifieke inrichtingen.

Copyright

- 1 Niets uit deze taxatie mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Envalue Real Estate (&Value B.V.).

Taxatieonzekerheid

- 1 Alle taxaties zijn opinies betreffende de prijs die gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie. Het vermelden van het bestaan van onzekerheid hoort bij de professionele deskundigheid van de taxateur. Onvoorziene macro-economische of politieke crises kunnen dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkopen of eenvoudig onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan de taxatie niet als representatief worden beschouwd.

Bijlagen

1. Geraadpleegde informatie
2. Plausibiliteitsverklaring
3. Rekenmodel
4. Foto's
5. Kadastrale gegevens
6. Bestemmingsplan
7. Erfpachtake
8. Meetrapport

BIJLAGE 1 - GERAADPLEEGDE INFORMATIE

Soort informatie	Geraadpleegd	Bron	Opmerking(en)
Kadastrale gegevens	Ja	Openbaar	
Koopovereenkomst	Nee	Niet van toepassing	
Leveringsakte	Nee	Niet van toepassing	
Splitsingsakte	Nee	Niet van toepassing	
Erfpachtake	Ja	Opdrachtgever	
Erfpachtgegevens	Nee	Niet van toepassing	
Huuroverzicht	Nee	Niet van toepassing	
Huurovereenkomsten	Nee	Niet van toepassing	
Allonges	Nee	Niet van toepassing	
Plattegrondstekeningen	Nee	Niet van toepassing	
Meetcertificaat(en) NEN 2580	Ja	Opdrachtgever	
Bodemrapport(en)	Nee	Niet van toepassing	
Asbestinventarisatie(s)	Nee	Niet van toepassing	
Bouwkundige rapportage(s)	Nee	Niet van toepassing	
Onderhoudsrapportage(s)	Nee	Niet van toepassing	
Energie label	Nee	Niet van toepassing	
Bestemmingsplan(nen)	Ja	Openbaar	
WOZ-beschikking	Nee	Niet van toepassing	
VVE stukken	Nee	Niet van toepassing	
BAG	Ja	Openbaar	
Funderingsviewer	Nee	Niet van toepassing	

BIJLAGE 2 - PLAUSIBILITEITSVERKLARING

Ondergetekende:

Naam : 5.1.2.e 5.1.2.e
 Registratienummer : 5.1.1.e
 Verbonden aan : Envalue Real Estate (&Value B.V.)
 Adres : Europalaan 400
 Postcode/plaats : 3526 KS Utrecht
 Telefoonnummer : +31 5.1.2.e

verklaart:


- het taxatierapport met dossiernummer 00190-01 van middengrote bedrijfshal (evt. met kantoor) gelegen aan de Hudsondreef 1, 3, 5, Mississippi dreef 3 en 5, Utrecht, getaxeerd en beoordeeld te hebben op plausibiliteit van de waarden en de onderbouwing van de waarden;
- dat het getaxeerde kadastraal bekend is als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Utrecht	E	456	2.488 m ²
Totaal			2.488 m²

- Het taxatierapport d.d. 28 april 2021 te hebben beoordeeld;
- geen interne en/of externe inspectie van het object te hebben gedaan;
- alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport te hebben bekeken;
- geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen te geven;
- op basis van de beoordeelde stukken van mening te zijn dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Utrecht, 28 april 2021

5.1.2.e



5.1.2.e 5.1.2.e

BIJLAGE 3 - REKENMODEL

BAR/NAR output fictie grond + opstal



Utrecht - Hudsondeef 1, 3, 5, Mississippideef 3 en 5
Opdrachtgever: Gemeente Utrecht
Waardepeildatum: 28-1-2021

Huurinkomsten	Oppervlakte	Expiratie	Resterende		
Huurder (top 5)	IPD Type	v.v.o. of g.b.o	datum	contractduur	Huuropbrengst
Leegstand	Industrieel	1.890	28-1-2026	5,0	€ -
Totaal		1.890			-

Markthuur	Aantal m²	Markthuur	Aantal	Markthuur	Totale
	v.v.o. / g.b.o	m² v.v.o. / g.b.o	eenheden (m2)	parkeerplaatsen	markthuur
Detailhandel	- €	-	-	-	-
Kantoor	149 €	55	-	-	8.195
Industrieel	1.741 €	48	-	-	82.698
Residentieel	- €	-	-	-	-
Andere sector	- €	-	-	-	-
Buitenterrein	- €	-	750	11.250	11.250
Totaal		1.890	750	€	102.143

Huurinkomsten en markthuur	percentage	
	v/d markthuur	
Huurinkomsten	0,00%	€ -
Theoretische Huurinkomsten		€ 102.143
Markthuur		€ 102.143
Markthuur leegstand	100,00%	€ 102.143
Resterende looptijd		

Exploitatiekosten op jaarbasis	in % van de markthuur	
Onroerende zaakbelasting	3,14%	€ 3.204
Rioolheffing	0,65%	€ 666
Waterschaps- en polderlasten	0,31%	€ 320
Verzekeringen incl 21% assurantiebelaasting	2,31%	€ 2.358
Beheerkosten	1,50%	€ 1.532
Onderhoudskosten	7,60%	
Diversen	0,00%	€ -
Overige lasten	0,00%	€ -
Totaal		15,51% € 15.844

Netto Markthuur	€	86.299
Netto aanvangsrendement op markthuur		8,20%

Marktwaaarde v.o.n. voor correcties	1.052.424
-------------------------------------	-----------

Correcties	grondslag	Totaal
Achterstallig onderhoud	m² bvo 1.941 € -	€ -
Contante waarde huurverschil	discontovoet 0 € -	€ -
Leegstand in maanden	aantal maanden - € 102.143	€ -
Incentives in maanden	aantal maanden - € 102.143	€ -
Marketing en verhuur kosten	% van markthuur 0% € 102.143	€ -
Contante waarde add. Kasstromen	7% € -	€ -
Totale BTW-correctie	- € -	€ -
Erfpacht	- € -	€ -
Totale incentives huurders	- € -	€ -
Totale BTW compensaties huurders	- € -	€ -
Diversen	- € -	€ -
Totale correcties		€ -

Marktwaaarde v.o.n. na correcties	€	1.052.424
-----------------------------------	---	-----------

Overdrachtsbelasting		0,00%	€ -
Overdrachtsbelasting (erfpacht)	n.v.t.	n.v.t.	0,00%
Overige transactiekosten		0,00%	€ -

Marktwaaarde kosten koper na correcties	€	1.052.424
---	---	-----------

Rendementen	Markthuur	Huurinkomsten	THI
NAR v.o.n.	8,20%	-1,51%	8,20%
BAR v.o.n. voor correcties	9,71%	0,00%	9,71%
BAR v.o.n. na correcties	9,71%	0,00%	9,71%
BAR k.k. na correcties	0,00%	0,00%	0,00%

Marktwaaarde vrij op naam	€	1.050.000
---------------------------	---	-----------

Allocatie marktwaarde conform privaatrechtelijk gebruik o.b.v. huurwaardekapitalisatie methodiek



Utrecht - Hudsondreef 1, 3, 5, Mississippidreef 3 en 5
Opdrachtgever : Gemeente Utrecht
Waardepeildatum : 28-1-2021

Taxatie + objectgegevens

Type taxatie:	Volledige taxatie
Plaats:	Utrecht
Adres	Hudsondreef 1, 3, 5, Mississippidreef 3 en 5
Postcode	3565 AV

Waardebegrip:	Marktwaarde
Peildatum:	28-1-2021
Inspectiedatum:	28-1-2021

Totaal m² v.v.o.:	1.890
Totaal m² g.b.o.:	-
Totaal m² b.v.o.:	1.941
Perceel grootte	2.488

Huurinformatie

Huuropbrengsten (excl. leegstand)	€	-
Theoretische huuropbrengsten	€	102.143
Markthuur leegstand	€	102.143
Totale markthuur	€	102.143
Gemiddeld restant looptijd huurovereenkomsten		
Netto contante waarde huurverschil	€	-

Exploitatiekosten

Exploitatiekosten als % van de Markthuur		15,51%
Totale exploitatielasten	€	15.844

Correcties

Totale correcties	€	-
-------------------	---	---

Rendementen en factoren

BAR v.o.n. Huuropbrengst (excl. leegstand)	0,00%
BAR v.o.n. Theoretische huuropbrengst	9,71%
BAR v.o.n. Totale markthuur	9,71%

BAR k.k. Huuropbrengst (excl. leegstand)	
BAR k.k. Theoretische huuropbrengst	
BAR k.k. Totale markthuur	

Factor k.k. Huuropbrengst (excl. leegstand)	
Factor k.k. Theoretische huuropbrengst	
Factor k.k. Totale markthuur	

NAR	8,20%
-----	-------

Output

Marktwaarde v.o.n.	€	1.052.424
Koperskosten %		0,00%
Transactiekosten (overdrachtsbelasting + overig)	€	-
Marktwaarde v.o.n.	€	1.052.424

Marktwaarde vrij op naam privaatrechtelijk gebruik	€	1.050.000
--	---	-----------

Allocatie marktwaarde conform privaatrechtelijk gebruik o.b.v. gecorrigeerde vervangingswaarde methodiek

Huurder	IPD Type	IPD sub-type	Oppervlakte in m² v.v.o. of g.b.o.	Oppervlakte in m² b.v.o.	Bruto vvw in € / m² b.v.o.						Bruto vv waarde
Totaal			1.890,00	1.940	825						1.600.648,70
Leegstand	Industrieel	Middengrote bedrijfshal (evt. met kantoor)	1.197,00	1.229	830	-	-	-	-	-	1.020.030,80
Leegstand	Industrieel	Middengrote bedrijfshal (evt. met kantoor)	544,00	559	830	-	-	-	-	-	463.572,90
Leegstand	Kantoor	Kantoor overige	149,00	153,00	765	-	-	-	-	-	117.045,00

Gecorrigeerde vervangingswaarde		vervangingswaarde	technische restwaarde	Technische afschrijving over	Totale levensduur in jr*	Resterende levensduur*	Technische afschrijving	Subtotaal na techn afschrijving	economische afschrijving*	Totale gecorrig. vvwaarde in €
Totaal	100%	1.600.648,70		1.561.433						427.268
fundering	4%	64.025,95	5%	60.824,65	50	20	60%	27.531	0%	27.531,16
ruwbouw	25%	400.162,17	5%	380.154,07	40	15	63%	162.566	25%	121.924,41
afbouw	20%	320.129,74	5%	304.123,25	40	15	63%	130.053	25%	97.539,53
afwerking	19%	304.123,25	0%	304.123,25	30	5	83%	50.687	25%	38.015,41
elektrische installaties	17%	272.110,28	0%	272.110,28	20	5	75%	68.028	0%	68.027,57
klimaat- en transportinstallaties	12%	192.077,84	0%	192.077,84	15	5	67%	64.026	0%	64.025,95
vaste voorzieningen	3%	48.019,46	0%	48.019,46	20	5	75%	12.005	15%	10.204,14

*afgaand op het bouwjaar van het object is de technische levensduur van de opstallen verstreken. Echter, gelet op de staat van onderhoud en de bouwkundige staat is een inschatting gemaakt van de resterende levensduur van de verschillende gebouwelementen.

Grondwaarde o.b.v. privaatrechtelijk gebruik	€ / unit grond	€ waarde grond		economische afschrijving	Grondwaarde excl. BTW
Totaal		622.000			622.000
grondwaarde op basis van m² b.v.o.	1.940	-	- excl. BTW	0%	-
grondwaarde op basis van kaveloppervlakte:	2.488	250,00	622.000 excl. BTW	0%	622.000,00
		(-/ 15% t.o.v. marktniveau)			

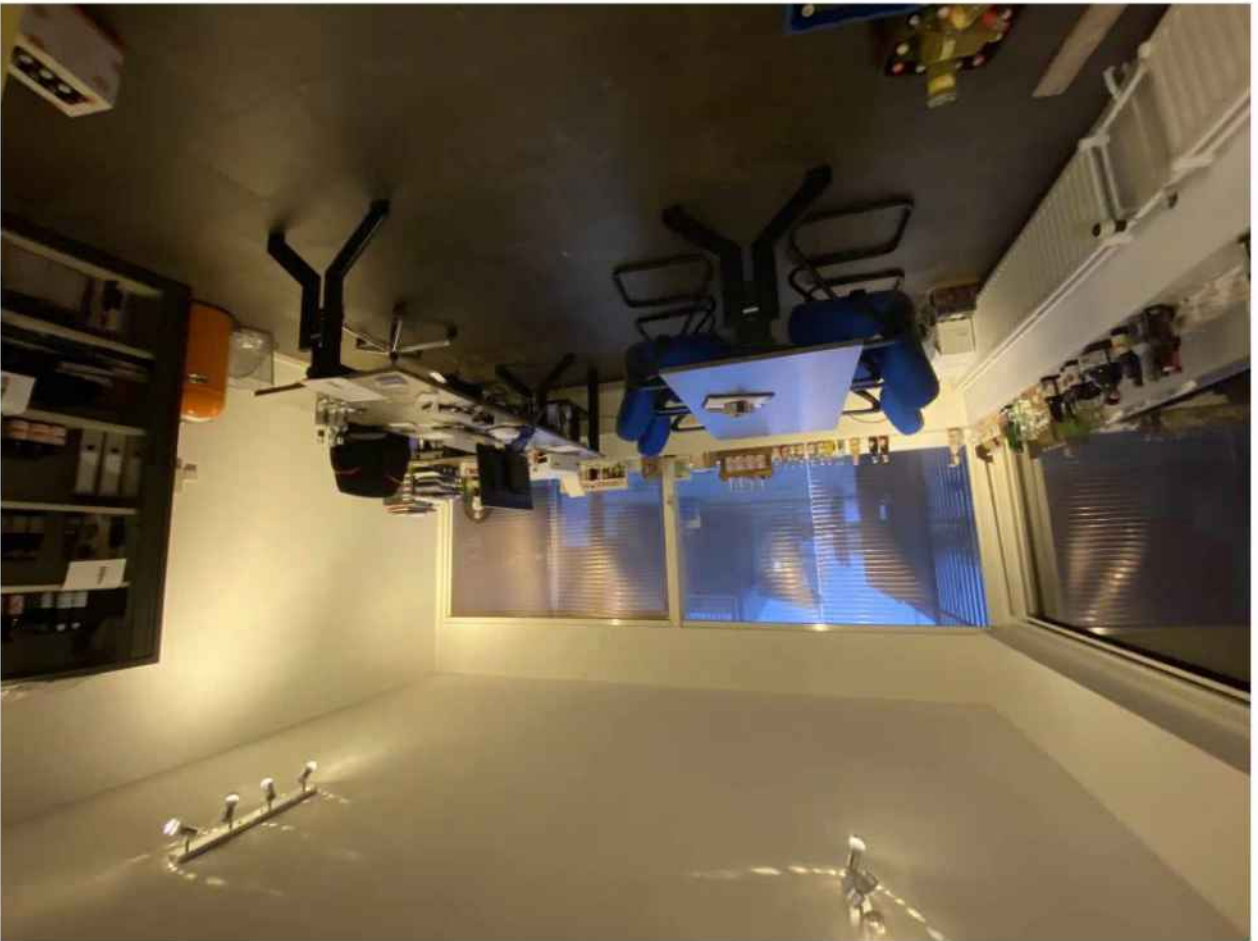
Resumé benadering (berekening via gecorrigeerde vervangingswaarde methode)	Opstalwaarde (bruto verv.waarde minus afschrijvingen)	Grondwaarde
	afgerond	afgerond
Marktwaarde v.o.n. (afgerond)	430.000	620.000,00

BIJLAGE 4 - FOTO'S

5.1.2.e



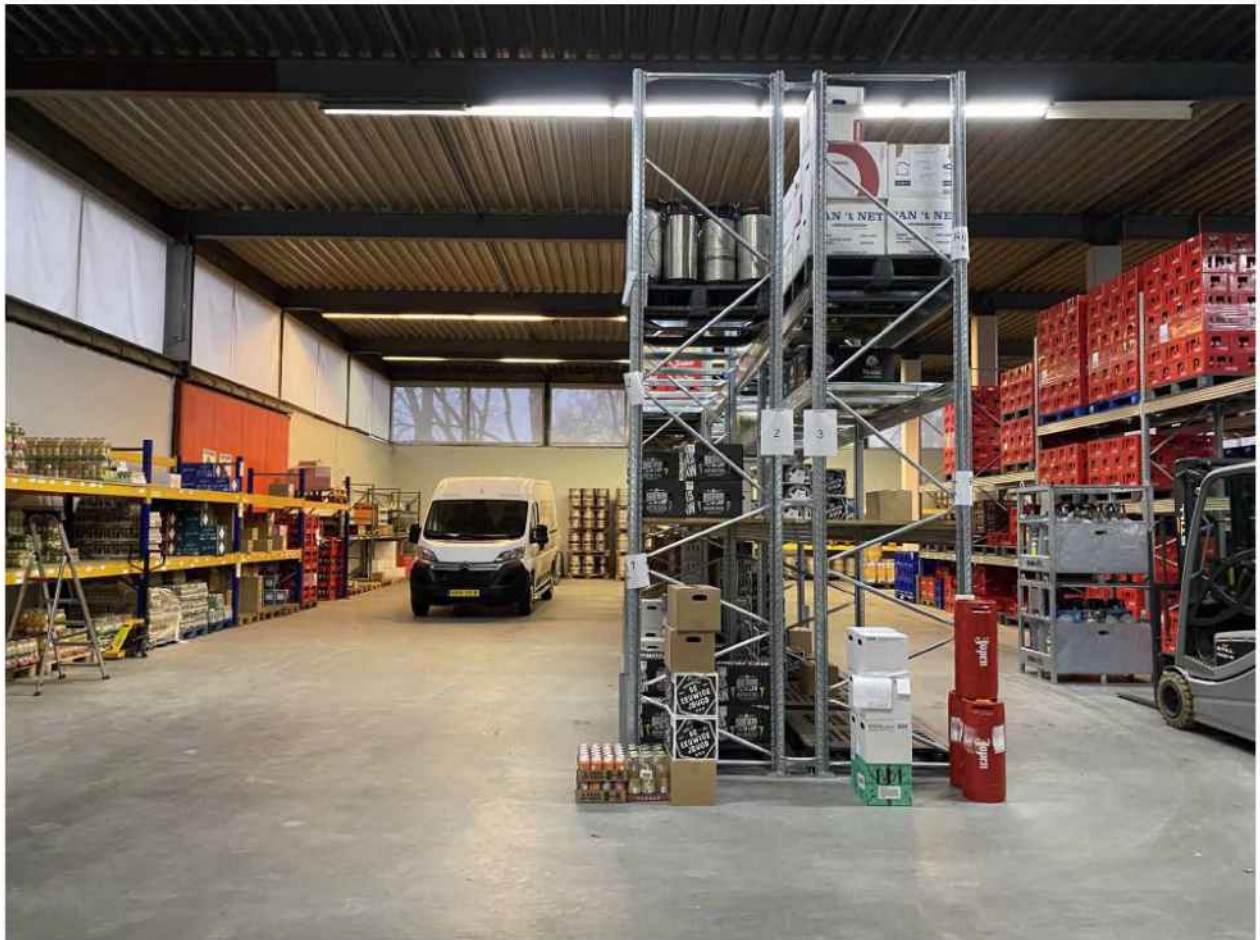












5.1.2.e

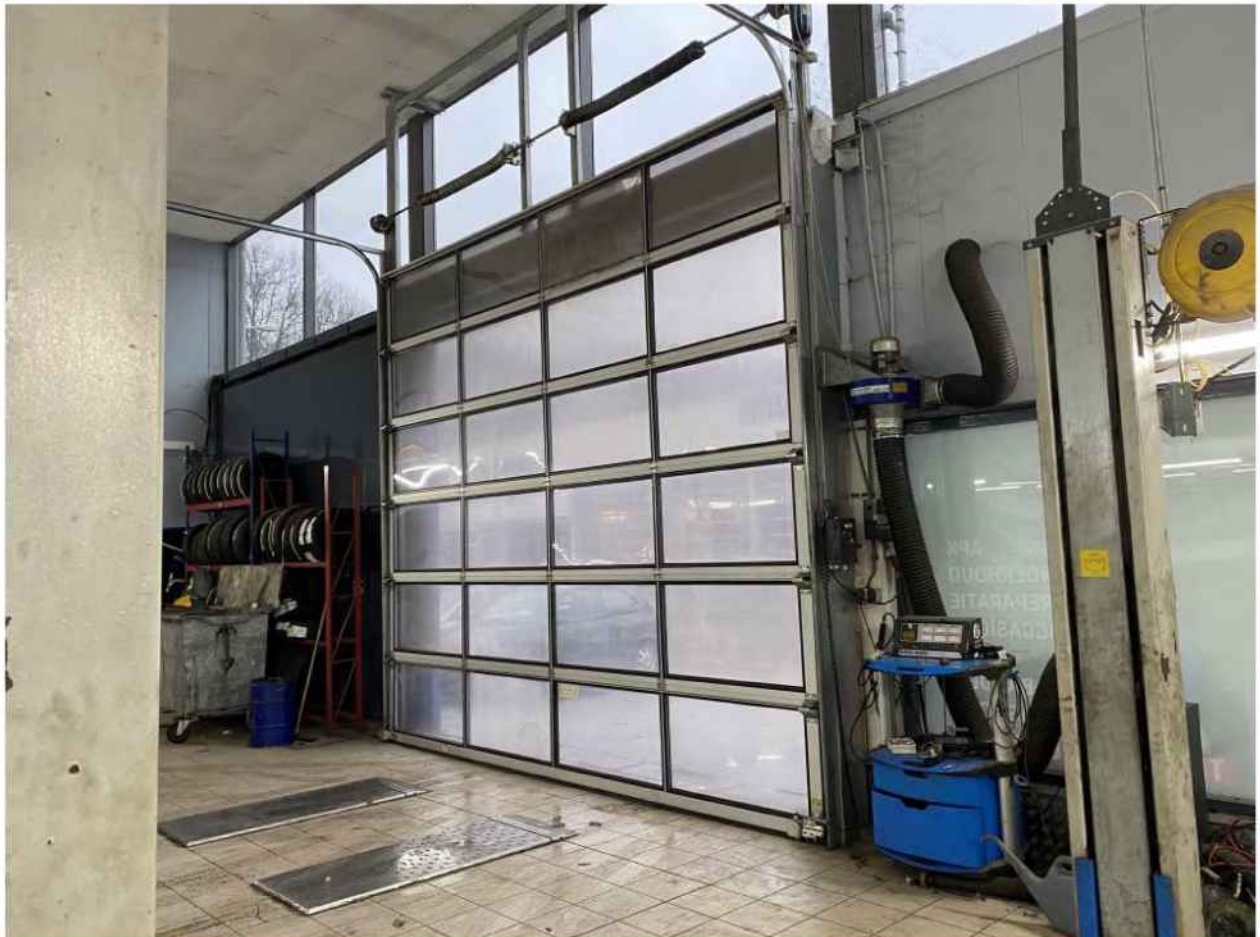


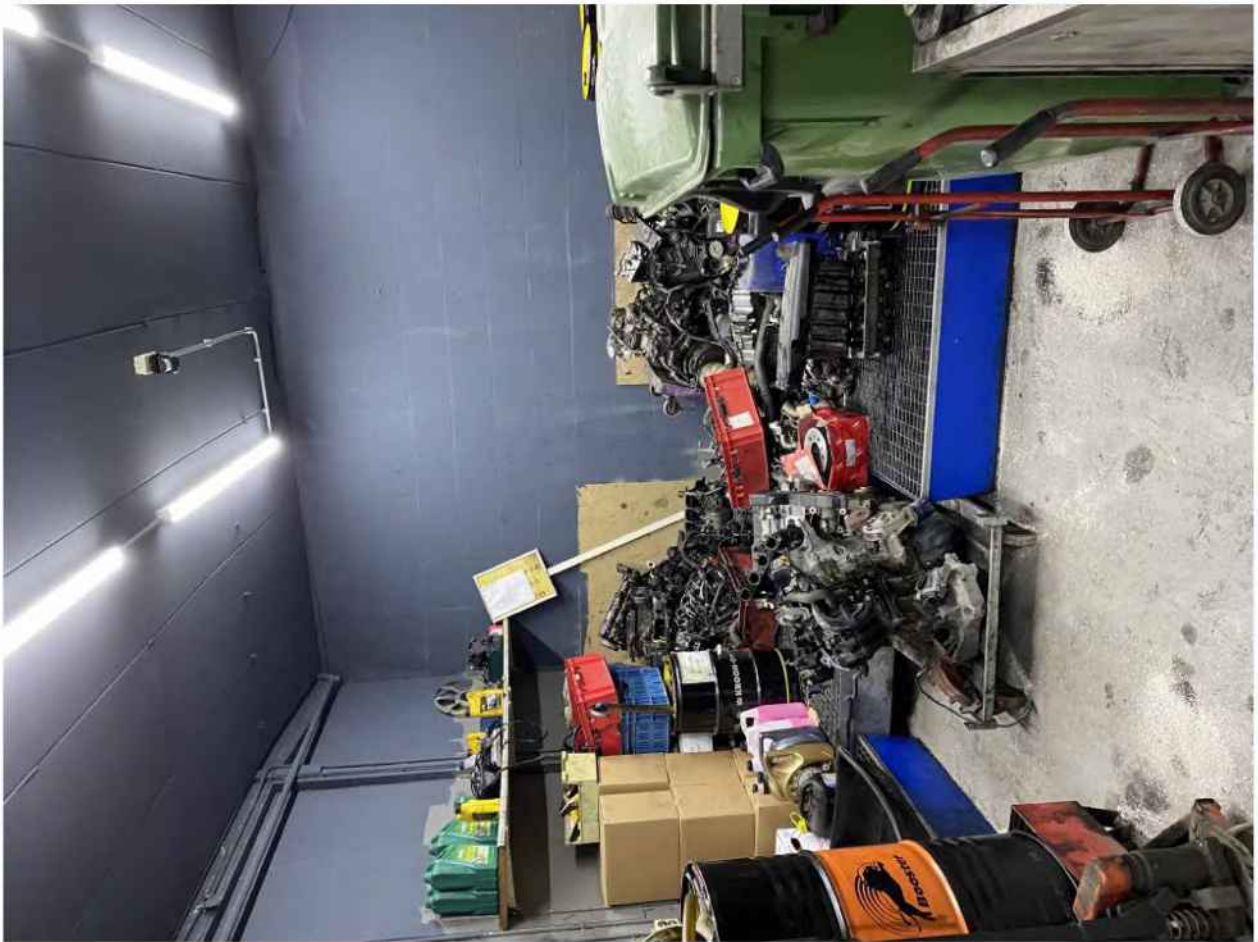














BIJLAGE 5 - KADASTRALE GEGEVENS

BIJLAGE 6 - BESTEMMINGSPLAN

Bestemmingsplan



Bedrijventerrein Overvecht, 1e herziening

Oktober 2011



voorstel aan de raad



Gemeente Utrecht

Opgesteld door StadsOntwikkeling
Sector Ontwikkeling
Stedenbouw & Monumenten

Kenmerk SO 11.075243

Vergadering Raad

Vergaderdatum 22 september 2011

Jaargang en nummer 2011 - 111

Vaststelling bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht en omgeving, eerste herziening

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

- 1 in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform het vaststellingsrapport, inclusief de ambtshalve wijzigingen, en deze tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren;
- 2 de zienswijzen van reclamanten 1 tot en met 4, conform hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport, ongegrond te verklaren;
- 3 de zienswijze van reclamant 5, conform hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport, deels gegrond te verklaren en
- 4 het bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht en omgeving, eerste herziening, met inachtneming van de wijzigingen, die voortvloeien uit de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen, conform het vaststellingsrapport, gewijzigd vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

5.1.2.e

5.1.2.e

Conclusie commissie Stad en Ruimte:

De wethouder geeft aan dat deze week nog direct met de SUL afspraken worden gemaakt, deze afspraken worden niet in dit bestemmingsplan opgenomen.
datum: 13 sep 2011

status: A

samenvatting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 11.075243
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	22 september 2011
Jaargang en nummer	2011 – 111



Gemeente Utrecht

Vaststelling bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht en omgeving, eerste herziening

Raadsvoorstel:

- 1 in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform het vaststellingsrapport, inclusief de ambtshalve wijzigingen, en deze tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren;
- 2 de zienswijzen van reclamanten 1 tot en met 4, conform hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport, ongegrond te verklaren;
- 3 de zienswijze van reclamant 5, conform hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport, deels gegrond te verklaren en
- 4 het bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht en omgeving, eerste herziening, met inachtneming van de wijzigingen, die voortvloeien uit de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen, conform het vaststellingsrapport, gewijzigd vast te stellen.

Argumenten

- 1.1 Het vaststellingsrapport bevat de samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop.
- 2.1 Deze ingekomen zienswijzen geven geen aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan.
- 3.1 De ingekomen zienswijze heeft op één punt geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In het vaststellingsrapport wordt daar op ingegaan.
- 4.1 Omdat de zienswijzen aanleiding geven tot bijstelling van het bestemmingsplan dient het plan gewijzigd te worden vastgesteld. Het plan voldoet na aanpassing aan de eisen van goede ruimtelijke ordening.
- 4.2 Het bestemmingsplan is financieel uitvoerbaar.

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 11.075243
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	22 september 2011
Jaargang en nummer	2011 – 111



Vaststelling bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht en omgeving, eerste herziening

Context

Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied wordt gevormd door een groot deel van het bedrijventerrein Overvecht. Het plan wordt begrensd door de Franciscusdreef, de Floridadreef, de Mantobadreef en de Mississippiidreef.

Doel van het bestemmingsplan

In december 2009 heeft uw raad de ruimtelijk-economische visie 'Investeren in een duurzame toekomst voor bedrijventerrein Overvecht' vastgesteld (Jaargang 2009, nr. 153). Deze visie is het resultaat van een gezamenlijk initiatief van de gemeente Utrecht, de Ondernemersvereniging Overvecht en de Kamer van Koophandel Midden-Nederland. Belangrijkste uitgangspunt van de visie is dat functiemenging op het bedrijventerrein Overvecht meer levendigheid zal brengen op het terrein en zal leiden tot revitalisering. Het nu voorliggende bestemmingsplan is een vertaling van de genoemde visie.

In de juridische regeling van het bestemmingsplan zijn zones aangegeven, waarbinnen door middel van het toepassen van een afwijkingsregel en wijzigingsbevoegdheid andere functies –onder voorwaarden– mogelijk zijn. Het gaat daarbij om de functies kinderdagverblijf, detailhandel, sport- en leisure, onderwijs, wonen, horeca en een hotel. Het stellen van nadere voorwaarden voor het toepassen van de flexibiliteitsbepalingen gericht op functiemenging, is noodzakelijk omdat het gebied in eerste instantie een bedrijfsfunctie dient te behouden. Limitering en zonering van andere functies is daarom nodig. Ook kan het toelaten van andere functies vanuit milieuhygiënisch oogpunt leidt tot maatregelen bij aangrenzende bedrijfsfuncties. Een nader afwegingsmoment per initiatief is dan ook nodig.

Motie 'uitbreiding SUL'

Op 5 november 2009 heeft uw raad, in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Overvecht en omgeving', de motie 'uitbreiding SUL' aangenomen (2006/M065). Het perceel van de SUL maakt geen onderdeel uit van het plangebied van het nu voorliggende bestemmingsplan. De SUL is medio 2011 geïnformeerd over de wijze waarop wij uitvoering geven aan de motie. Verwezen wordt naar het bijgevoegde vaststellingsrapport.

toelichting



Gemeente Utrecht

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 11.075243
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	22 september 2011
Jaargang en nummer	2011 – 111

Overzicht voorgaande fasen

Op 17 december 2009 heeft uw raad de toekomstvisie voor het Bedrijventerrein vastgesteld.

Op 24 mei 2011 hebben wij besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Vervolgens heeft het ontwerp met ingang van 2 juni tot en met 13 juli 2011 ter inzage gelegen. Er zijn vijf zienswijzen ingediend.

Argumenten

1.1 *Het vaststellingsrapport bevat de samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop.*

Het vaststellingsrapport gaat uitgebreid in op de ingediende zienswijzen. In de zienswijzen wordt voornamelijk verzocht om verdere uitbreiding van functies voor een aantal percelen. Er is echter voldoende aanleiding om aan de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen zonering vast te houden. Bij het besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan, moeten de zienswijzen gemotiveerd worden meegewogen. De uitgebreide motivering is terug te vinden in het vaststellingsrapport. De belangrijkste ambtelijke wijzigingen betreffen aanpassingen als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Algemene plaatselijke verordening en de laatste versie van de 5.1.2.e

2.1 *Deze ingekomen zienswijzen geven geen aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan.*

In een aantal zienswijzen wordt verzocht om uitbreiding van zones waarbinnen functiemenging is toegestaan of om uitbreiding van functie in een bepaalde zone. Aan deze zienswijzen kan om diverse redenen niet tegemoet worden gekomen. Voor de motivering wordt verwezen naar het vaststellingsrapport.

3.1 *De ingekomen zienswijze heeft op één punt geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In het vaststellingsrapport wordt daar op ingegaan.*

Naar aanleiding van een zienswijze is de verbeelding en de inhoud van artikel 3 van de regels aangepast. Hiermee wordt een ontwikkeling van een aantal panden in de toekomst eenvoudiger gemaakt. Voor de motivering wordt verwezen naar het vaststellingsrapport.

4.1 *Omdat de zienswijzen aanleiding geven tot bijstelling van het bestemmingsplan dient het plan gewijzigd te worden vastgesteld. Het plan voldoet na aanpassing aan de eisen van goede ruimtelijke ordening.*

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 11.075243
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	22 september 2011
Jaargang en nummer	2011 – 111



Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De periode waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend eindigde op 13 juli 2011. Er zijn vijf zienswijzen ingediend. De zorgvuldige voorbereiding heeft er vervolgens toe geleid dat toelichting, regels en verbeelding op elkaar zijn afgestemd. Er is dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.2 *Het bestemmingsplan is financieel uitvoerbaar.*

Met de uitvoering van het bestemmingsplan zijn –naast kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan waarvoor een subsidie is verkregen– voor de gemeente geen kosten gemoeid. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk per initiatief nadere afspraken te maken met een initiatiefnemer over kosten (zowel plankosten als bijvoorbeeld kosten voor ingrepen in het openbaar gebied) en in voorkomende gevallen een exploitatieplan op te stellen. De afwenteling van planschade is hierin meegenomen. Het bestemmingsplan is hiermee economisch uitvoerbaar.

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal Stadsontwikkeling zorgdragen voor de verdere afhandeling van het bestemmingsplan. Nadat de raad het bestemmingsplan en het vaststellingsrapport heeft vastgesteld, wordt het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan aan de inspectie ruimtelijke ordening en de provincie voorgelegd. Daarna zal de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan worden bekendgemaakt en zal het gewijzigde bestemmingsplan en raadsbesluit gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn van ter inzage legging kan tegen het besluit tot vaststelling beroep worden ingesteld door een ieder die zich tijdig met zienswijzen tot de gemeenteraad heeft gewend, alsmede belanghebbenden aan wie niet redelijkerwijs kan worden verweten dat zij geen zienswijzen tegen het bestemmingsplan hebben ingebracht, en door belanghebbenden die bezwaren hebben tegen de wijzigingen die de raad bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerp heeft aangebracht.

Tevens kan een voorlopige voorziening worden aangevraagd bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De inwerkingtreding van het bestemmingsplan wordt dan opgeschort totdat een uitspraak is gedaan over de voorlopige voorziening. De uitspraak op voorlopige voorziening kan circa 3 maanden duren. De afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State doet uitspraak over de ingediende beroepschriften binnen één jaar na afloop van de beroepstermijn.

toelichting

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 11.075243
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	22 september 2011
Jaargang en nummer	2011 – 111



Gemeente Utrecht

Bijlagen voor de raad en/of raadscommissie

- Bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht e.o., eerste herziening (bestaande uit toelichting, regels en verbeelding): uitsluitend digitaal
- Vaststellingsrapport bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht e.o., eerste herziening: uitsluitend digitaal
- Verbeelding bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht e.o., eerste herziening: uitsluitend digitaal

raadsbesluit

Opgesteld door StadsOntwikkeling
Sector Ontwikkeling
Stedenbouw & Monumenten

Kenmerk SO 11.075243

Vergadering Raad

Vergaderdatum 22 september 2011

Jaargang en nummer 2011 – 111



Vaststelling bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht en omgeving, eerste herziening

Besluit

- 1 in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform het vaststellingsrapport, inclusief de ambtshalve wijzigingen, en deze tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren;
- 2 de zienswijzen van reclamanten 1 tot en met 4, conform hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport, ongegrond te verklaren;
- 3 de zienswijze van reclamant 5, conform hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport, deels gegrond te verklaren en
- 4 het bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht en omgeving, eerste herziening, met inachtneming van de wijzigingen, die voortvloeien uit de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen, conform het vaststellingsrapport, gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 22 SEP 2011

De griffier,

De burgemeester,

5.1.2.e

5.1.2.e

Bestemmingsplan

Bedrijventerrein Overvecht, 1e Herziening

Onherroepelijk per 1 december 2011

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doelstelling	5
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.4	Vigerende plannen	6
1.5	Bestemmingsplanmethodiek	7
1.6	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Relevante beleidskaders	8
2.1	Rijksbeleid	8
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	9
2.3	Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 3	Bestaande situatie	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Beschrijving van het plangebied	17
3.3	Beschrijving van de bestaande functies	19
3.4	Verkeer en parkeren	23
3.5	Conclusie	24
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	25
4.1	Projectbeschrijving	25
4.2	Uitgangspunten toekomstvisie	25
4.3	Scheiden van functies	26
4.4	Programma	28
4.5	Verkeer en openbare ruimte	36
Hoofdstuk 5	Onderzoek en randvoorwaarden	38
5.1	Inleiding	38
5.2	Bedrijven en milieuzonering	38
5.3	Geluidhinder	39
5.4	Luchtkwaliteit	40
5.5	Externe veiligheid	42
5.6	Flora en fauna en natuurbescherming	43
5.7	Waterhuishouding en riolering	44
5.8	Bodem	46
5.9	Duurzame ontwikkeling	46
5.10	Milieu-effectrapportage	47

Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	48
6.1	Economische uitvoerbaarheid	48
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
Hoofdstuk 7	Juridische plantoelichting	50
7.1	Inleiding	50
7.2	Planvorm	50
7.3	Opbouw Regels	50
7.4	Artikelsgewijze toelichting	50
7.5	Lijst van bedrijfsactiviteiten	61
7.6	Lijst van horeca-inrichtingen	62
7.7	Handhaving	62
Bijlagen		64
Bijlage 1	Bedrijveninventarisatie	66
Bijlage 2	Externe veiligheid – Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)	68
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	71
Artikel 1	Begrippen	71
Artikel 2	Wijze van meten	78
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	79
Artikel 3	Bedrijventerrein	79
Artikel 4	Gemengd	85
Artikel 5	Horeca	86
Artikel 6	Verkeer – Verblijfsgebied	87
Hoofdstuk 3	Algemene regels	89
Artikel 7	Antidubbeltelbepaling	89
Artikel 8	Algemene bouwregels	89
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	89
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	90
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	90
Artikel 12	Werking wettelijke regelingen	90
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	91
Artikel 13	Overgangsrecht	91
Artikel 14	Slotregel	91
Bijlagen		92
Bijlage 1	Lijst van Bedrijfsactiviteiten	93
Bijlage 2	Lijst van Horeca-activiteiten	96

Toelichting bestemmingsplan

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een deel van het bedrijventerrein Overvecht. Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht en omgeving (vastgesteld op 5 november 2009). Dit laatstgenoemde bestemmingsplan richt zich voornamelijk op beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur.

Bedrijventerrein Overvecht dateert uit de jaren '60 en is een belangrijke bedrijvenlocatie in Utrecht. De laatste jaren heeft het bedrijventerrein aan aantrekkingskracht verloren ondanks kwaliteitsimpulsen in de openbare ruimte en door uitgifte van nieuwe kavels.

Gelet op de noodzaak om het gebied weer een aantrekkelijke vestigingslocatie voor bedrijven te laten worden is tot een gezamenlijke aanpak besloten door de Gemeente Utrecht, de Ondernemersvereniging Overvecht en de Kamer van Koophandel Midden-Nederland. De afspraken hebben geresulteerd in een gezamenlijke ruimtelijke economische visie 'Investeren in een duurzame toekomst voor bedrijventerrein Overvecht' (vastgesteld door de gemeenteraad in december 2009). Deze is tot stand gekomen in nauw overleg met ondernemers, eigenaren en vastgoedexperts uit de regio.

1.2 Doelstelling

Eén van de strategieën om te komen tot revitalisering is het geven van ruimere gebruiksmogelijkheden dan de huidige bestemming voor de bedrijven toelaat. Daarnaast zijn er concrete initiatieven die op dit moment in strijd zijn met het bestemmingsplan, maar waar de gemeente in beginsel positief tegenover staat. De opgave is dan ook om te komen tot een flexibeler en ruimere regeling. In voorliggend bestemmingsplan zijn die ruimere mogelijkheden opgenomen.

Het plan richt zich daarnaast op beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur. In het plan zijn de wijzigingen in de wet- en regelgeving en het beleid van de verschillende overheden op het gebied van de ruimtelijke ordening, die zich recentelijk hebben voorgedaan, verwerkt. Met dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij recent tot stand gekomen bestemmingsplannen binnen de gemeente, om de uniformiteit van bestemmingen en regelgeving te bevorderen.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de noordwesthoek van de gemeente Utrecht (zie figuur 1). Aan de noordoostzijde wordt het plangebied begrensd door de Floridadreef. Aan de zuidwestzijde vormt de Franciscusdreef de grens van het plangebied. De fietsstrook evenwijdig aan de Mississipidreef vormt zuidwestelijke begrenzing van het plangebied en tenslotte vormt de Manitobadreef de noordwestelijke begrenzing van het plangebied.



Afbeelding 1.1: Begrenzing plangebied

1.4 Vigerende plannen

Binnen het gebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Vastgesteld door raad
Bedrijventerrein Overvecht	25 november 2009
Bestemmingsplan 'Arkansasdreef'	29 juni 2010

Bedrijventerrein Overvecht e.o.

In het bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht e.o. (2009) is in hoofdzaak de bestaande ruimtelijk en functionele structuur vastgelegd. Het bestemmingsplan heeft betrekking op het bedrijventerrein in Overvecht, inclusief de landelijke strook rondom de Gageldijk. De gemeenteraad heeft dit plan op 5 november 2009 vastgesteld. Tegen onderdelen is beroep ingesteld bij de Raad van State waardoor het bestemmingsplan op die onderdelen (w.o. Nevadadreef 70, 72, 74 en 76 en Franciscusdreef 88) nog niet onherroepelijk is (augustus 2011).

Bestemmingsregeling

Het huidige bestemmingsplan staat in hoofdzaak relatief lichte milieubelastende bedrijvigheid toe. Dit is maximaal categorie 3.2 uit de bij het bestemmingsplan behorende 'Lijst van bedrijfsactiviteiten'. De bijbehorende maximale afstandsnorm ten aanzien van gevoelige functies bedraagt 100m. Vier bedrijven uit categorie 4.1 zijn, bij uitzondering, op het bedrijventerrein toegestaan. Het gaat om twee kunststofverwerkende bedrijven zonder fenolharsen (sbi-code 252.1) (waarvan er één niet meer actief is) een producent van snacks (sbi-code 1589) met een grootste afstand tot gevoelige functies van 200 m ten aanzien van geur. Daarnaast betreft het een aanhangwagen- en opleggerfabriek (sbi-code 3420.2) met een grootste afstand tot gevoelige functies van 200 m ten aanzien van geluid.

Zogeheten grote 'lawaaimakers', bedrijven die vallen onder artikel 2.4 Inrichtingen en vergunningenbesluit van de Wet milieubeheer, zijn niet toegestaan. Ook bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen zijn niet toegestaan.

Door middel van een ontheffingsbevoegdheid (onder de Wabo: afwijkingsregels) in de regels is het op grond van het nu geldende bestemmingsplan mogelijk om af te wijken van de bedrijvenlijst door bedrijven in een categorie hoger toe te laten dan toegestaan. Dit op voorwaarde dat het nieuwe bedrijf, vanwege specifiek omstandigheden, qua aard en invloed op de omgeving gelijk kan worden gesteld met de lagere categorie bedrijvigheid.

Het nieuwe bestemmingsplan laat in hoofdzaak geen andere functies dan bedrijfsfuncties toe. Wel zullen een aantal zones worden aangewezen waar een uitzondering wordt gemaakt op dit uitgangspunt door onder voorwaarden andere passende functies toe te laten.

Bestemmingsplan Arkansasdreef

Op 29 juni 2010 heeft de gemeenteraad ingestemd met het bestemmingsplan 'Arkansasdreef' ten behoeve van de realisatie van de Dutch Health Tec Academy (DHTA). De DHTA is gerealiseerd in een bestaand bedrijfspand (functiewijziging) en is een initiatief van 14 organisaties die binnen deze nieuwe onderwijsinstelling samenwerken. Het plangebied omvat het perceel Arkansasdreef 17-23/ St. Laurensdreef 20-22 op het bedrijventerrein Overvecht.

1.5 Bestemmingsplanmethodiek

Het bestemmingsplan richt zich op de actualisering van het ruimtelijk beleid. De bestaande ruimtelijk-functionele structuur vormt de basis. Aan de te verwachten ontwikkelingen de komende 10 jaar wordt, voor zo ver wenselijk en mogelijk, ruimte geboden. Er worden op maat gesneden regelingen geformuleerd ter bescherming van specifieke kwaliteiten of juist om voldoende flexibiliteit naar de toekomst toe te kunnen bieden (bijvoorbeeld rekening houden met voorzienbare wensen).

Ten aanzien van gebieden waar mogelijk veranderingen zullen gaan plaatsvinden heeft de gemeenteraad op 1 september 2005 besloten dat deze veranderingen alleen in een op "beheer" gericht bestemmingsplan worden meegenomen als de ontwikkelingen voldoende uitgekristalliseerd zijn. In alle andere gevallen zal aan deze gebieden een conserverende bestemming worden gegeven, die zoveel mogelijk aansluit bij de geldende bestemming en het bestaande (legale) gebruik.

1.6 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de beschrijving van de relevante beleidskaders. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de bestaande situatie. Onder andere de ruimtelijke structuur, de historische ontwikkeling van het gebied en de beschrijving van de aanwezige functies worden hier beschreven. In hoofdstuk 4, de planbeschrijving, worden de mogelijkheden die het plan biedt aan de toekomstige ontwikkelingen beschreven. De uitvoeringsaspecten komen in hoofdstuk 5 aan bod. In hoofdstuk 6 wordt de juridische toelichting op de planregels gegeven. Hoofdstuk 7 gaat in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is in januari 2006 door de Eerste Kamer aangenomen. Inhoudelijk heeft de nota het adagium: 'decentraal wat decentraal kan, centraal wat centraal moet'. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking is.

Bundeling

Centraal staat het bundelen van verstedelijking en economische activiteiten. Dit betekent dat nieuwe bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand komt in bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Het Rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen.

Gemeente Utrecht maakt deel uit van het grootste nationaal stedelijk netwerk in Nederland: 'Randstad Holland'. Doelstelling van het rijk is om de internationale concurrentiepositie van de Randstad als geheel te versterken. Binnen het nationaal stedelijke netwerk Randstad Holland zijn drie economische kerngebieden gelegen: de Noordvleugel, de Zuidvleugel en de regio Utrecht. Belangrijke bestaande kwaliteiten van het economisch kerngebied Utrecht, die behouden en versterkt moeten worden, zijn:

- Regio Utrecht als centraal knooppunt van infrastructuur;
- Regio Utrecht als broedplaats van kennis en talent;
- Regio Utrecht als belangrijk centrum van nationaal georiënteerde zakelijke dienstverlening en maatschappelijke organisaties.

Verdichting

De ruimte die in het bestaand stedelijk gebied (verouderde bedrijventerreinen en wijken) aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt door revitalisering, herstructurering en transformatie.

PDV/ GDV

De Nota Ruimte geeft het primaat met betrekking tot PDV/ GDV aan de provincie en de Wet Gemeentelijke Regelingen. Wel hebben gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen een aparte regeling in een bestemmingsplan ten behoeve van PDV en /of GDV op te nemen.

Begrippen

Met PDV worden de volgende branches bedoeld: auto's, boten, caravans (ABC goederen) en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en /of materialen, keukens, badkamers en sanitair. Bij rechtstreeks samenhangende artikelen kan gedacht worden aan inbouwapparatuur en tegels. Alle overige grootschalige detailhandelsvestigingen (> 1500 m²) die niet onder de PDV vallen en zich vestigen buiten het kernwinkelgebied worden aangeduid als GDV.

De VROM raad pleit in haar visie op werklandschappen van de toekomst voor functiemenging, zowel op nieuwe als op bestaande te herstructureren terreinen. Door vast te houden aan een ruimtelijke scheiding van functies op bedrijventerreinen worden, volgens de VROM raad, kansen gemist op verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Juist de combinatie met andere functies biedt kansen voor ontwikkeling en herstructurering van gebieden tot duurzame en levendige werklandschappen. Vooral binnen het stedelijk gebied biedt functiemenging kansen. Laat herstructurering van een woonwijk en een werkgebied gelijk opgaan. Met een grotere functiemenging wordt tevens ingespeeld op de huidige ontwikkeling van zorgboulevards, entertainmentcentra en sportcomplexen. Mits in overeenstemming met de voorkeuren van de belanghebbende bedrijven en bewoners, kunnen functies van dergelijke complexen goed gemengd worden met andere functies als wonen en groen (VROM Raad, rapport Werklandschappen 2006). De Taskforce Herstructurering, onder leiding ^{5.1.2e} pleit in haar rapport Kansen voor Kwaliteit (2008) voor onder andere versterkte inspanning op herstructurering van bestaande bedrijventerreinen door middel van economische stadsvernieuwing, waarbij herprofilering (functieverruiming) een middel is voor waardevermeerdering en daarmee financiering van de revitalisering. Ook pleit de taskforce voor een grotere rol voor private partijen bij de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen.

Structuurvisie Randstad 2040

Het ministerie van VROM heeft in samenwerking met bestuurders van de Randstad een structuurvisie 'Randstad 2040' opgesteld. Het kabinet heeft de structuurvisie op 5 september 2008 vastgesteld met een 'horizon' tot 2040.

De ambitie is om de Randstad tot een duurzame en concurrerende Europese topregio te ontwikkelen. Het kabinet maakt ruimtelijke keuzes voor de ruimtelijke ontwikkeling van de Randstad vanuit vier leidende principes:

Principe 1: leven in een veilige, klimaatbestendige en groenblauwe delta

Principe 2: kwaliteit maken door een sterkere wisselwerking tussen groen, blauw en rood

Principe 3: wat internationaal sterk is, sterker maken

Principe 4: krachtige duurzame steden en regionale bereikbaarheid

'Revival' van de stad

Principe 4 omvat het verstedelijkingsbeleid. Het kabinet kiest bovenal voor een kwaliteitsstrategie. Daarbij hoort een verdichtingsstrategie voor wonen, werken en voorzieningen. Koppeling van verstedelijking en bereikbaarheid op regionaal niveau biedt kansen voor opschaling van de woningmarkt en arbeidsmarkt en kansen om agglomeratievoordelen beter te benutten.

Conclusie Rijksbeleid

Het uitgangspunt in het hierboven aangehaalde rijksbeleid is de 'bundeling', 'verdichting' en 'transformatie' van bestaande functies. De toekomstvisie 'Investeren in een duurzame toekomst voor bedrijventerrein Overvecht' en het voorliggende bestemmingsplan sluiten goed aan bij recente beleidsontwikkelingen op het gebied van bedrijventerreinen.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015–2030

De essentie van de regionale Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015–2030 is verdichting en kwaliteitsverbetering. Dit houdt in het vinden van een oplossing voor de spanning tussen de behoefte aan ruimte om te wonen en te werken voor het groeiend aantal huishoudens en de behoefte aan bescherming van natuur en landschap en de duurzaamheid in de ruimtelijk-economisch ontwikkeling.

Werklocaties

Voor bedrijventerreinen heeft de Noordvleugel Utrecht de uitbreidingsbehoefte voor de periode 2015–2030 berekend op 410 ha bruto. De regio heeft, in overleg met ^{5.1.2.e} zich de ambitie gesteld om bestaande en nieuwe bedrijventerreinen tien procent intensiever te gebruiken dan nu het geval is. De intensivering zal vorm krijgen door toepassing van de SER-ladder. Daardoor is de planningsopgave tien procent lager: 410 in plaats van 455 ha. De realisatiemogelijkheden zijn echter beperkt: slechts voor 179 ha kan op eigen grondgebied worden ingevuld. Op korte termijn wordt bekeken hoe de vraagzijde zich ontwikkelt en welke mogelijkheden aan de aanbodzijde kunnen worden gevonden voor het ruimtetekort. Het beleid van de regionale overheden om de ontwikkeling van kantoren te concentreren op toplocaties die goed bereikbaar zijn, zal in hoofdlijnen worden voortgezet.

Voorwaarden

De woningbouw en de ontwikkeling van werklocaties dienen onder meer te voldoen aan de volgende randvoorwaarden voor het behoud van de kwaliteit van het gebied en voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling als geheel:

- Indien het mogelijk is om de grote binnenstedelijke opgave in de regio Utrecht tot stand te brengen, worden daarmee kosten van nieuwe weginfrastructuur beperkt;
- De groeiende binnenstedelijke bevolking is tegelijk een randvoorwaarde om het hoogwaardig openbaar vervoer rendabel te maken;
- Het buitengebied dient voldoende groene en watergebonden recreatiemogelijkheden te bieden;
- Het grootste deel van de nieuwe recreatiemogelijkheden zal dicht rond de steden moeten worden aangelegd;
- Daarnaast is een sterke focus op de aanleg van stad-landverbindingen;
- Het Rijk hanteert voor nieuwbouwlocaties het richtgetal van 75 m² recreatief groen per woning. Bij een opgave van 65.500 woningen dient ongeveer 500 ha aan recreatief groen te worden gerealiseerd.

Regionaal Economische Ontwikkelingsstrategie

De Regionale Economische Ontwikkelingsstrategie van Bestuursregio Utrecht (BRU) draagt bij aan de regionale samenwerking en profilering van de stadsregio Utrecht op het gebied van economische ontwikkeling.

De ontwikkeling van het BRU richt zich op:

- Een tijdig en adequaat aanbod van diverse typen werklocaties, afgestemd op de vraag van bedrijven en instellingen in kwantiteit en kwaliteit;
- Het zoveel mogelijk voorkomen van verdere congestie door toenemende mobiliteit, met vanuit de REOS specifieke aandacht voor de bereikbaarheid van werklocaties;
- In samenwerking met andere partijen uitvoeren van stimulerende acties gericht op:
 - a. versterking en profilering van enkele speerpunten van de Utrechtse kenniseconomie;
 - b. betere afstemming van de vele acties gericht op de onderkant van de arbeidsmarkt;
 - c. aanvullende mogelijkheden om toerisme en leisure te bevorderen door coördinatie van diverse activiteiten;
 - d. het faciliteren van veranderingen op de arbeidsmarkt (pendelrelaties, nieuwe woon/werk-concepten);
- Bevordering van de economische belangen van de regio Utrecht in overleggen met Rijk, provincie en gemeenten en het aantrekken van extra financiële middelen van Rijk/EU en private partijen, via gerichte, strategische interventies.

- De regio ziet het als zijn taak om te zorgen voor voldoende aanbod van werklocaties door een Regionaal Platform Werklocaties op te richten dat inzet op afstemming in de ontwikkeling van kantorenlocaties, herstructurering, nieuwe terrein tijdig beschikbaar krijgen, terreinen beoordelen vanuit diverse typen gebruikers en regionaal vestigingsbeleid voor grootschalige voorzieningen. Sturing op kwaliteit staat daarbij hoog in het vaandel. Verder gaat de regio op zoek naar creatieve oplossingen om belangrijke clusters van werkgelegenheid bereikbaar te houden. Tot slot gaat Bestuur Regio Utrecht een aantal initiatieven ondersteunen waarbij andere organisaties het voortouw hebben.

Conclusie regionaal beleid

De doelstelling van onderhavig bestemmingsplan om de bestaande functies op het bedrijventerrein waar mogelijk te verruimen en te verbreden past in het regionaal beleid. Zo gaat de Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015–2030 uit van verdichting en kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijventerreinen. Daarnaast is een doel van de Regionale Economische Ontwikkelingsstrategie om te voorzien in een tijdig en adequaat aanbod van diverse typen werklocaties, afgestemd op de vraag van bedrijven en instellingen in kwantiteit en kwaliteit. Beide doelen zijn onder voorwaarden verenigbaar.

Structuurvisie provincie Utrecht (Streekplan)

Op 23 juni 2008 hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht de Beleidslijn nieuwe Wro vastgesteld. Doel van deze beleidslijn is om, ook na inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008, slagvaardig het Streekplan Utrecht 2005–2015 als beleidskader te kunnen blijven toepassen. Met de Beleidslijn wordt de inzet van de nieuwe Wro-instrumenten vastgelegd. Met nadruk geldt dat deze Beleidslijn géén nieuw beleid bevat. Het Streekplan Utrecht is van rechtswege omgezet in een structuurvisie en blijft onverminderd gelden.

De provincie geeft in het structuurplan aan dat het ruimtelijk beleid voor een belangrijk deel is ingegeven door het principe van beheerste groei. De aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking dient zoveel mogelijk te worden vermeden. Ook de contrastwerking tussen stad en land dient versterkt te worden. In verband daarmee is het gewenst om nieuwe bouwmogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied goed te benutten. Beleidsmatig is dit vertaald in een ruimtelijke afbakening van het stedelijk gebied door rode contouren.

Het stadsgewest Utrecht is het zwaartepunt van de verstedelijking en economie in de provincie. Dat wil zeggen dat de provincie nieuwe opgaven voor wonen en werken vooral hier wil realiseren. Utrecht heeft bij deze opgave, als centrale stad in het stadsgewest, de belangrijkste taak om door verdichting, herstructurering en transformatie, binnenstedelijke capaciteit voor wonen, werken en voorzieningen te ontwikkelen en tegelijkertijd een kwaliteitssprong te realiseren.

Het structuurplan geeft daarnaast met name richting aan de nadere invulling van het gebied buiten de rode contouren, het landelijk gebied.

Op de kaart van het structuurplan is het plangebied aangeduid als 'Bedrijventerrein'.

Economisch beleidsplan 2007–2011

Het provinciaal economisch beleid is verwoord in het Economisch beleidsplan 2007–2011 'Krachten benutten! Krachten bundelen!'. De centrale doelstelling van het provinciaal economisch beleid is de ontwikkeling van een economie die de Utrechtse bevolking in staat stelt om op een duurzame en maatschappelijk verantwoorde wijze te voorzien in haar behoeften. De provincie kiest derhalve voor selectieve groei: faciliteren van het bestaande bedrijfsleven in Utrecht en groei in nieuwe bedrijvigheid zoeken, met name in de bedrijfssectoren die passen bij de Utrechtse bevolking en bij de ruimtelijke kenmerken van Utrecht.

Voor de komende jaren heeft de provincie een viertal ambities geformuleerd:

Ambitie 1:

Bevorderen van de ontwikkeling van een kennisintensieve en creatieve economie door kennis en creativiteit meer te benutten, en door innovatie bij bedrijven te stimuleren. Hiermee beoogt de provincie een duurzame economische ontwikkeling.

Ambitie 2:

Verder verbeteren van de kwaliteit van het vestigingsmilieu en voldoende diversiteit aanbieden die aansluit op de diverse wensen van bedrijven.

Ambitie 3:

Nieuwe bedrijven aantrekken en bestaande bedrijven binden die passen bij het economisch profiel van de provincie Utrecht. De meest kansrijke sectoren zijn de gaming, de zakelijke dienstverlening, het zakelijk toerisme, en de medische sector en life sciences.

Ambitie 4:

Betere afstemming tussen onderwijs en de regionale arbeidsmarkt en een betere benutting van het arbeidspotentieel in kwantitatief en kwalitatief opzicht.

De komende jaren wil de provincie nieuwe activiteiten opstarten. Daarbij is een onderverdeling gemaakt in vier hoofdthema's die aansluiten bij de ambities:

- vernieuwen met kennis en creativiteit;
- ruimtelijk Economisch Beleid;
- meer en anders ondernemen;
- arbeidsmarktbeleid.

Conclusie provinciaal beleid

Het provinciaal beleid geeft in het provinciale economisch beleidsplan de ambitie weer om de kwaliteit van het vestigingsmilieu te verbeteren en voldoende diversiteit aan te bieden die aansluit op de diverse wensen van bedrijven. Met functiemenging kan aan de doelstellingen uit het Economisch beleidsplan tegemoet worden gekomen.

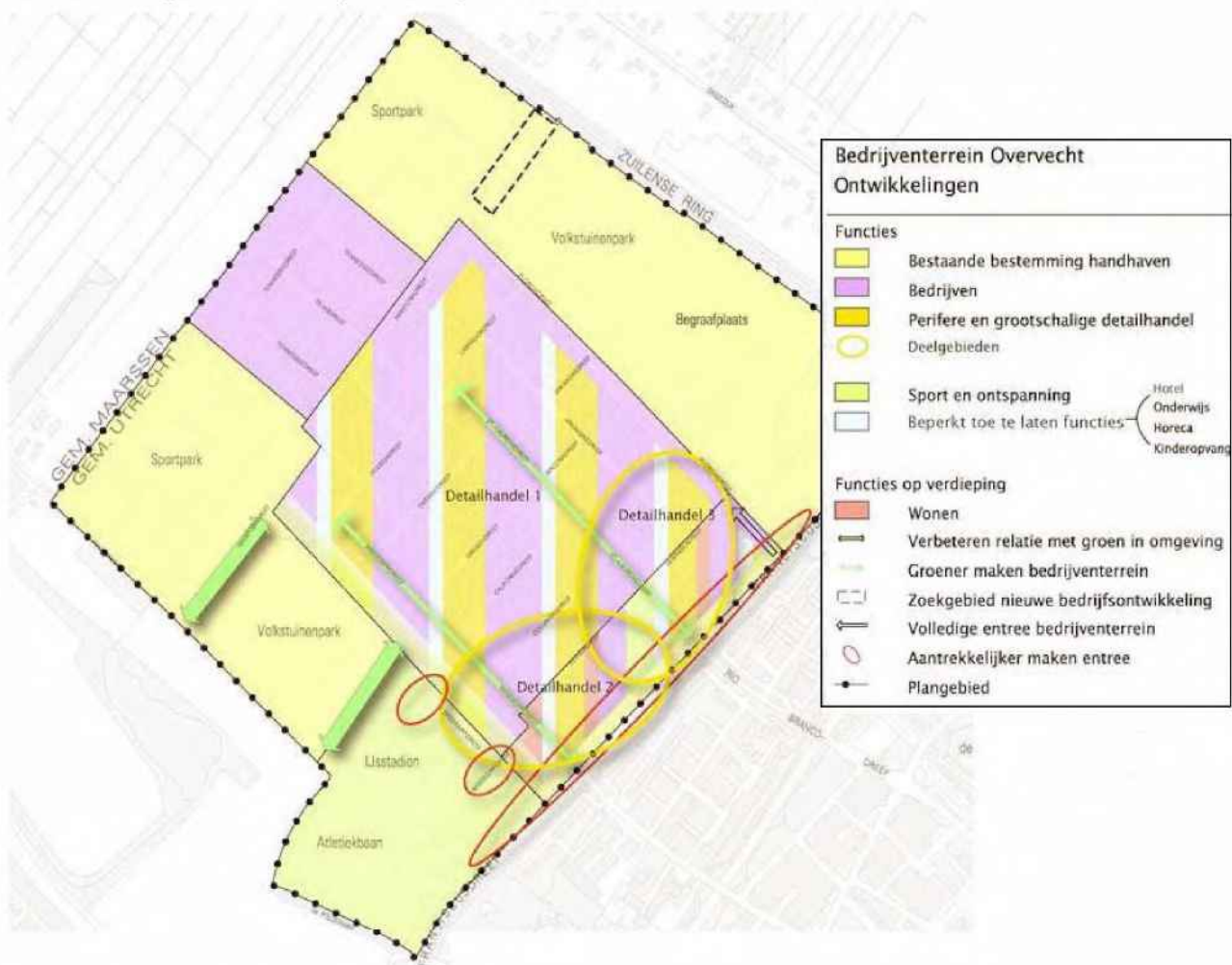
2.3 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke economische visie 'Investeren in een duurzame toekomst voor bedrijventerrein Overvecht'

In 2009 is de ruimtelijk-economische visie 'Investeren in een duurzame toekomst voor bedrijventerrein Overvecht' (29-09-09) tot stand gekomen als basis voor toekomstige investeringen.

De samenwerkende partijen hebben voor het bedrijventerrein het volgende gewenste eindresultaat geformuleerd: 'In 2020 is Bedrijventerrein Overvecht een toekomstbestendig modern gemengd bedrijventerrein, dat een inspirerende omgeving biedt voor werken, leren en mogelijk andere functies. Indien versterkend voor de economische kracht van het gebied, worden nieuwe functies zoals onderwijs, wonen en sport & ontspanning aan de hoofdfunctie werken toegevoegd. In een goede dosering en passend binnen een compleet concept. Via functiemenging wordt Bedrijventerrein Overvecht een modern gemengd stedelijk gebied en (weer) onderdeel van de wijk Overvecht'.

De doelstelling uit de ruimtelijke visie zijn vertaald in onderstaande kaartbeeld.



Figuur 2.1: Ruimtelijke visie Bedrijventerrein Overvecht

In bijbehorende verklaring bij de kaart is aangegeven dat de kern van de revitalisering zit in het creëren van economische levendigheid en meer heterogeniteit van functies in het gebied. Het gaat dan om het in beperkte mate toe laten van functies als perifere detailhandel, sport en ontspanning, wonen, hotel, onderwijs, horeca en kinderopvang.

Met het vaststellen van deze visie is een visie op maat beschikbaar voor het gebied. Op onderdelen wordt hiermee – gemotiveerd en onder voorwaarden – afgeweken van bestaand beleid (Ontwikkelingskader Bedrijventerreinen 2006–2020, Detailhandelsnota Boodschap aan winkels, Ontwikkelings- en toetsingskader grootschalige leisurevoorzieningen gemeente Utrecht).

Hotelnota en beleid 2010–2020 'A Room with a view'

De ambities op het vlak van hotelontwikkeling zijn de afgelopen 10 jaar niet waargemaakt. Vooral omdat plannen die in de pijplijn zaten, zijn vertraagd (o.a. stationsgebied, Leidsche Rijn) en er beperkt ruimte is gegeven aan alternatieve plannen. De beperkte toename van het aantal hotelkamers heeft de afgelopen 10 jaar geen gelijke tred gehouden met de groei van de (zakelijke) dienstverlening, de toeristische bestedingen en de versterking van het cultuur- en evenementenaanbod in Utrecht.

De komende 10 jaar voorzien experts een gemiddelde groei van de toeristische sector van 3%–5% per jaar. Gezien de groei van de stad, de ambities op toeristisch en cultureel vlak en het huidige tekort aan kamers op piekmomenten, gaat Utrecht uit van 5% groei. Dat betekent dat er tot 2020 marktruimte is om 1000 kamers toe te voegen aan het huidige bestand van 1400 kamers. Die groei wil de gemeente faciliteren. De gemeente stelt zich flexibeler op bij locatiekeuzes. Bij herziening van bestemmingsplannen wordt waar mogelijk een afwijkmogelijkheid opgenomen voor hotelontwikkeling. Hotelontwikkeling wordt bij voorbaat beperkt vastgelegd op specifieke locaties.

Strategisch kader functiemenging en kleinschalige bedrijfshuisvesting

Het college van B&W heeft 23 mei 2000 het strategisch kader Kleinschalige Bedrijfshuisvesting vastgesteld. Versterking van de kleinschalige bedrijvigheid moet resulteren in extra werkgelegenheid, meer functiemenging (van wonen en werken) en verbetering van de leefbaarheid van de wijken. De gemeente ziet bedrijfshuisvesting primair als een zaak van de markt, maar wil de ontwikkeling ervan waar mogelijk ondersteunen. Dit doet zij onder meer door het verbeteren en vergroten van het aanbod van kleine bedrijfsruimten en kavels. Verder draagt de gemeente Utrecht in bepaalde gevallen middels subsidies bij aan de realisatie van bedrijfsverzamelgebouwen voor specifieke doelgroepen die niet in voldoende mate door de markt bediend worden. In de vraag naar kantoorruimte kan worden voorzien door bestaande kantoorruimte te handhaven, door in stedenbouwkundige programma's meer kleinschalige kantoren op te nemen, door het ontwikkelen van bedrijfsverzamelgebouwen en door realisatie van vrijstaande kantoorpanden voor meerdere gebruikers. In de vraag naar bedrijfsruimte kan worden voorzien door het aanbieden van zelfstandige units in bedrijvenclusters of verzamelgebouwen.

Nota Parkeernormen 2004

De Nota Parkeernormen 2004 is een uitwerking van het gemeentelijke parkeerbeleid. Het uitgangspunt is dat, rekening houdend met de kenmerken van de locatie en de functie, het parkeren op eigen terrein opgelost dient te worden, bij voorkeur ondergronds. De normen zijn niet exact vastgelegd, maar zijn gedefinieerd binnen een bandbreedte, teneinde optimale flexibiliteit en maatwerk te bieden bij het realiseren van bouwplannen. In uitzonderingsgevallen kunnen afwijkingen boven de bandbreedte op hun merites worden beoordeeld. Indien er een afwijking is onder de minimale norm, omdat de aanleg van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein onmogelijk is, wordt nagegaan of extra parkeerruimte in de openbare ruimte gecreëerd kan worden. Als de parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden aangelegd, dient de aanvrager zorg te dragen voor alternatieve parkeergelegenheid.

Nota partiële herijking parkeernormen Utrecht

In 2008 is besloten om de parkeernormen te herijken om de belangen van openbare ruimte en leefbaarheid, van stedelijke ontwikkeling en het gebruik van gebouwde voorzieningen beter met elkaar in balans te brengen en om de regelgeving te verminderen. Het gewenste effect is dat vertragingen in de bouw verminderen en er meer en beter rekening kan worden gehouden met bestaande praktijksituaties.

Op hoofdlijnen zijn er drie soorten aanpassingen doorgevoerd:

- versoepeling van de parkeernormen voor horeca, voor kinderopvang/basisscholen, voor kleinere projecten en voor kantoren op voormalige B-locaties;
- betere definities van woningcategorieën;
- aanpassing van de gebiedsindeling in de bestaande stad.

Geluidnota Utrecht

Het geluidbeleid behelst het beheersen van geluidshinder bij toekomstige ontwikkelingen in Utrecht. Bestaande knelpunten zullen worden onderzocht en aangepakt in het kader van de EU-richtlijn Omgevingslawaa. De Geluidnota heeft alleen betrekking op weg-, rail- en industrielawaai. Voor geluidhinder van bijvoorbeeld brommers, luchtvaart en burens is in deze nota geen specifiek beleid opgesteld.

De nota is een direct gevolg van de wijziging van de Wet geluidhinder en is tevens een voortvloeisel van de doelstellingen uit het Milieubeleidsplan 2003–2008. In de nota zijn de gemeentelijke bevoegdheden conform de Wet geluidhinder uitgewerkt. Daarbij is een aantal beleidsregels van het vigerend (o.a. provinciaal) beleid overgenomen en is een aantal beleidsregels versoepeld en vereenvoudigd.

Actieplan luchtkwaliteit Utrecht 'Lucht voor ambitie'

Op 3 december 2009 heeft de gemeenteraad het Actieplan Luchtkwaliteit 2009 goedgekeurd. Schone lucht, een bereikbare stad en duurzame groei. Dat zijn de doelstellingen van het Actieplan Luchtkwaliteit Utrecht (ALU). Het ALU bevat een samenhangend pakket maatregelen om de luchtkwaliteitsknelpunten op te lossen, bewoners, werkenden en bezoekers te stimuleren meer met het openbaar vervoer en de fiets te reizen en knelpunten in het autoverkeer op te lossen.

Woonvisie 2009–2019: Wonen in een sterke stad (2009)

De visie schetst de kaders van het woonbeleid van de gemeente Utrecht voor de komende tien jaar. Hierin worden de prioriteiten benoemd die de gemeente stelt om om te gaan met de enorme druk op de Utrechtse woningmarkt. Naast verruiming van het aanbod door nieuwbouw in Leidsche Rijn en Rijnenburg, wil de gemeente ook de kwaliteit van de woningen in de bestaande stad verbeteren. Binnenstedelijke vernieuwing biedt veel kansen voor een groter woningaanbod dat tegelijkertijd van een hogere kwaliteit is.

Een van de speerpunten is binnenstedelijk bouwen met hoge kwaliteit en kwantiteit: zoveel mogelijk verminderen van de druk op de woningmarkt en het bevorderen van doorstroming.

Conclusie gemeentelijk beleid

De doelstelling van onderhavig bestemmingsplan is om de bestaande bedrijfsfuncties op het bedrijventerrein te behouden maar anderzijds functies – waar mogelijk – te verruimen en te verbreden. Deze doelstelling van functiemening past in het gemeentelijk beleid. Op gemeentelijk niveau is het kader voor deze transformatie op maat neergelegd in de ruimtelijk-economische visie 'Investeren in een duurzame toekomst voor bedrijventerrein Overvecht'.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Inleiding

Bedrijventerrein Overvecht is een belangrijke bedrijvenlocatie van de stad Utrecht. Het gebied heeft een omvang van 44 hectare. Verder zijn er ruim 300 ondernemers gevestigd en werken er ruim 4.000 werknemers in het gebied. Bedrijventerrein Overvecht dateert uit de jaren '60 en is door de jaren heen verouderd.

3.2 Beschrijving van het plangebied

3.2.1 Stedenbouwkundige structuur

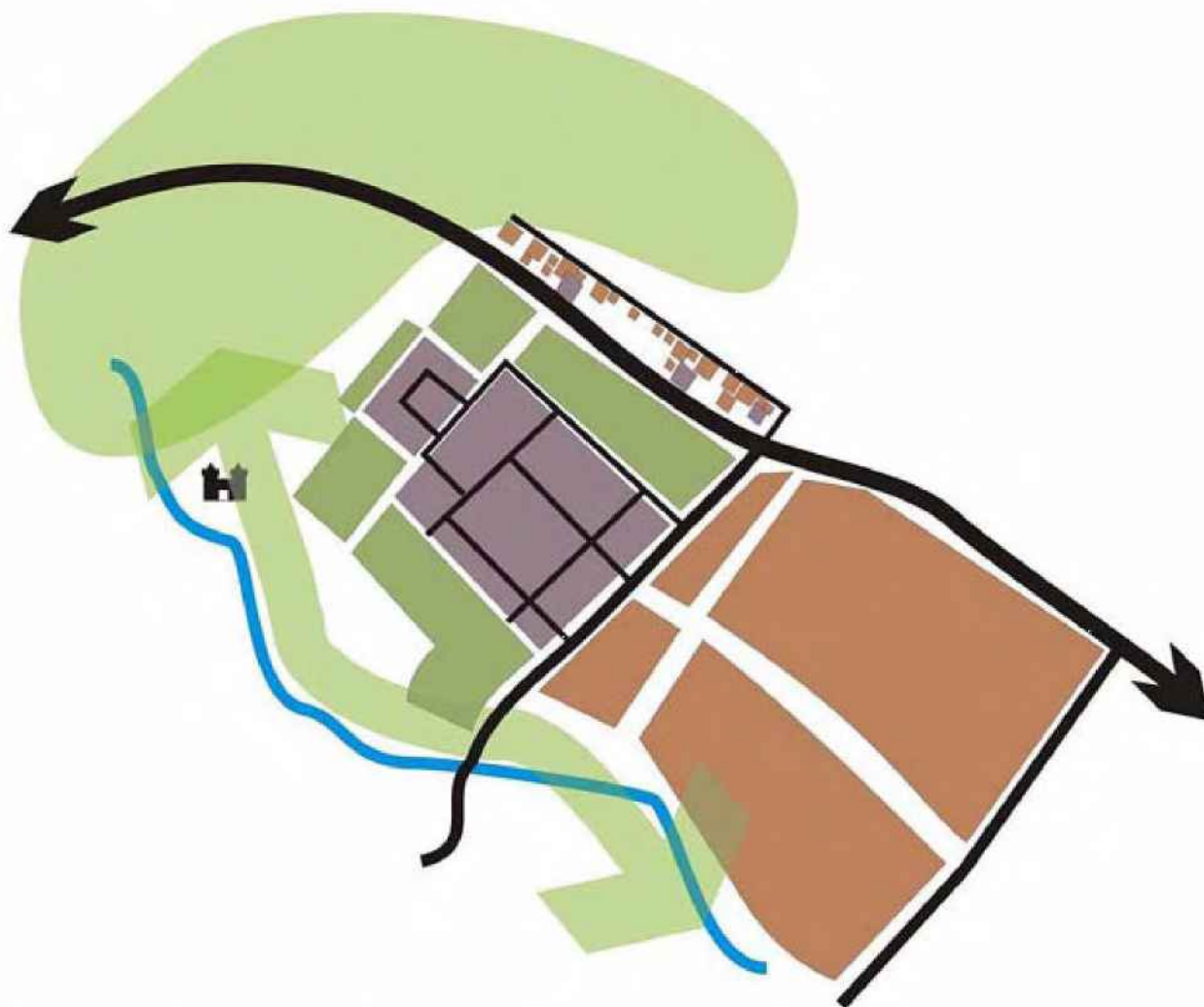
Het plangebied maakt onderdeel uit van de wijk Overvecht. Overvecht is ontwikkeld in de geest van de CIAM-gedachte (Congrès Internationaux pour l'Architecture Moderne). Belangrijke uitgangspunten bij de opbouw van deze wijk zijn onder meer geweest:

- het duidelijk scheiden van hoofdfuncties in de ruimte zoals wonen, werken en recreëren;
- het plaatsen van de bouwblokken en de wegenstructuur onder een hoek van 45° op de noord-zuidlijn in verband met een optimale bezonning;
- het vestigen van stedelijke voorzieningen langs de hoofdontsluitingswegen.

Deze groene buffer bestaat uit een crematorium, een begraafplaats, een sportcomplex met onder meer een kunstisbaan en atletiekbaan, sportparken en twee volkstuincomplexen. Het crematorium en het sportcomplex De Vechtse Banen zijn aan de Franciscusdreef gesitueerd. De Franciscusdreef is een onderdeel van de hoofdinfrastructuur van Overvecht. Vanuit de Franciscusdreef wordt het bedrijventerrein ook ontsloten.

3.2.2 Stedenbouwkundige opzet

Volledig in de geest van het idee van functiescheiding, zijn het bedrijventerrein en het sportpark bij de ontwikkeling als twee onafhankelijke structuren van elkaar opgezet. Er bestaat geen onderlinge relatie, het bedrijventerrein wordt door een dichte groenstructuur van bomen en struiken visueel en functioneel afgeschermd van het sportpark. Ook de verkeersstructuur is gescheiden.



Figuur 3.1 Stedenbouwkundige opzet Bedrijventerrein Overvecht

Het sportpark wordt vanaf de Franciscusdreef via de Floridadreef en Manitobadreef ontsloten. Het bedrijventerrein wordt vanaf de Franciscusdreef op twee plekken ontsloten: de St. Laurensdreef en de Mississippidreef. De 2e Polderweg, een historische landweg, vormt een secundaire verbinding met het omringende buitengebied. Op enkele plaatsen zijn er langzaamverkeersverbindingen tussen het buitengebied en het bedrijventerrein.

Opzet bedrijventerrein

Het bedrijventerrein heeft een orthogonale opzet van hoofdwegen en ontsluitingswegen. Het terrein is oorspronkelijk in zichzelf besloten en heeft twee verkeersaansluitingen op de Franciscusdreef.

Met de uitbreiding en de aansluiting van de rest van het bedrijventerrein op de Manitobadreef en Floridadreef heeft het een betere relatie met het omliggende gebied gekregen. Ook heeft het, praktisch gezien, via de Floridadreef een derde ontsluiting op de Franciscusdreef gekregen. De verkavelingsrichting bouwt voort op de verkavelingsrichting van de woonwijken.

Overvecht-Zuid en -Noord en is niet gebaseerd op het oorspronkelijke landschappelijke sloten en wegenpatroon. Zowel de openbare ruimte als de gebouwen op het bedrijventerrein zijn in de loop der jaren onderhevig aan verval geweest. De kwaliteit van openbare ruimte en gebouwen heeft een grote invloed op de uitstraling van het bedrijventerrein. Naast een commerciële invloed, heeft deze uitstraling ook invloed op het gevoel van veiligheid van mensen en is dus belangrijk. In 1999 is door Arcadis een onderzoek gedaan naar de mogelijkheden tot revitalisering van de wijk. In 1999-2001 is in en na goed overleg met ondernemersvereniging Overvecht (OVO) een revitaliseringsproject gerealiseerd. De riolering is vernieuwd teneinde wateroverlast tegen te gaan, terwijl door nieuwe bestrating, groenvoorzieningen, extra parkeerplaatsen en afkoppeling hemelwaterafvoeren van de riolering, een kwaliteitsslag in de openbare ruimte is gemaakt.

Ook zijn bij de realisering van de uitbreiding uitgebreide randvoorwaarden gedefinieerd en is een beeldkwaliteitplan opgesteld om de kwaliteit te waarborgen.

Gezicht

De structuur en de opbouw van het bedrijventerrein is helder en functioneel. Het gemis van een eigen "gezicht" alsmede het introverte karakter van het bedrijventerrein, werden voor de uitbreiding als een bezwaar gezien. Met de uitbreiding en de aansluiting op de ontsluiting van de stedelijke groenzone heeft het terrein wat dat betreft een positieve ontwikkeling ondergaan.

Openbare ruimte en veiligheid

De Franciscusdreef, een deel van de Manitobadreef en de Floridadreef zijn ruim opgezette lanen met daarlangs waterpartijen. Langs de Franciscusdreef en het deel van de Manitobadreef bij de sportvoorzieningen wordt de weg begeleid door volgroeide bomen. De ontsluiting van de stedelijke groenzone vindt voor een groot deel plaats via deze dreven. Door de aard van deze zone, waarin functies zijn gevestigd die ook 's avonds en in het weekend worden bezocht, is de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte hier extra belangrijk. Het bedrijventerrein is dan relatief verlaten en met name in het donker is een goede verlichting belangrijk in verband met de sociale veiligheid. Ook een heldere, open en goed onderhouden openbare ruimte draagt bij aan de veiligheid.

Veroudering gebied

Hoewel de herstructurering in de jaren 1999-2001 van de openbare ruimte en de uitgifte van nieuwe kavels in 2003 een kwaliteitsimpuls aan het gebied hebben gegeven, is dit onvoldoende gebleken om het verlies van aantrekkingskracht van het bedrijventerrein voor het bedrijfsleven te stoppen. Dit uit zich in een toenemende leegstand van het vastgoed en de hiermee gepaard gaande verslechtering van de uitstraling van het gebied. Hiermee dreigt achteruitgang van het gebied en staat het vestigingsklimaat van bedrijventerrein Overvecht onder druk.

3.3 Beschrijving van de bestaande functies

Bedrijven

Het grootste deel van het plangebied is ingericht als bedrijventerrein. Binnen het plangebied komt een verscheidenheid aan bedrijven voor. Wat opvalt is een aanzienlijk aandeel autodealers, garagebedrijven en hieraan gerelateerde bedrijven binnen het plangebied, hoewel een groot aantal merkdealers de afgelopen jaren verhuisd zijn met name naar bedrijventerrein de Wetering-Noord. Behalve de autobedrijven, is er ook een aanzienlijk aantal bedrijven met een groothandelsfunctie en is er een aantal productie- en bouwbedrijven.

Een beperkt aantal bedrijven heeft uitsluitend een kantoor of daaraan verwante functie, zoals een rechtskundig adviesbureau, een advocatenkantoor, bedrijven voor werving en selectie van personeel, reclamebureaus en medische laboratoria. Mede in relatie tot het aanzienlijke sportcluster dat rondom het bedrijventerrein gevestigd is, heeft het bedrijventerrein het thema Mobiliteit en Beweging meegekregen binnen de profilering van bedrijventerreinen in Utrecht.

Enkele jaren geleden is het bedrijventerrein uitgebreid met circa 7 ha op een gedeelte van het sportpark Overvecht. Dit gedeelte is buiten het plangebied gehouden omdat in dat gedeelte geen wijziging is voorzien in de bestaande planologische regeling. Deze uitbreiding is met name bedoeld voor op het bedrijventerrein Overvecht gevestigde bedrijven die willen verplaatsen, voor bedrijven in het gebied Gageldijk / Herenweg binnen de gemeente Maarssen die moeten worden verplaatst, voor bedrijven uit stadsvernieuwingsgebieden en voor saneringen in het buitengebied. Ter plaatse van deze uitbreiding zijn ook meerdere bedrijfsverzamelgebouwen/zelfstandige bedrijfsunits in één bedrijfsgebouw gerealiseerd. De uitgifte van bedrijfspercelen in dit uitbreidingsgebied is snel verlopen.

Deelgebieden

Het meest westelijke deel van het bedrijventerrein heeft een redelijk homogeen beeld, zowel ruimtelijk als functioneel. Hier staan met name vrijstaande bedrijfshallen. Het gebied tussen de Floridadreef en de Sint Laurensdreef bestaat uit grotere kavels met verschillende functies. Onlangs is hier een bouwplan voor een school gerealiseerd. Het middengebied bestaat voornamelijk uit kleine bedrijven met veel kleine zelfstandige garagebedrijfjes. De strook langs de Franciscusdreef heeft een gemengd karakter, met deels consument gerichte functies zoals bouwmarkt, supermarkt en autodealer en deels meer besloten bedrijven.

Soort panden

Op het terrein staan behoorlijk wat panden leeg. Leegstand is met name te vinden in het oudste gedeelte van het bedrijventerrein (dus niet het meest westelijke gedeelte). Belangrijkste plekken waar leegstand is zijn de strook langs de Franciscusdreef en de onbebouwde kavels langs de Floridadreef. Het betreft veelal leegstaande showroompanden door het vertrek van een groot aantal autodealers uit het gebied. In het middengebied gaat het om een aantal verspreid liggende panden. Het terrein kent een zeer hoge bebouwingsdichtheid. Dit is een kwaliteit. Er zijn relatief weinig braakliggende stukken. Op plekken waar buitenopslag plaatsvindt (met name auto's) wordt de bebouwing onderbroken.



Figuur 3.2 Type bedrijven

Floridadreef

De Floridadreef is ontwikkeld als een nieuwe voorkant en aanvullende ontsluiting voor het bestaande bedrijventerrein. De zone wordt gezien als overgangsgebied tussen het bedrijventerrein en het naastliggende landschap. De Floridadreef maakt onderdeel uit van een (fiets)route vanaf de woonwijk Overvecht richting de achterliggende sportvelden. Om een prettige route te creëren, wordt gezocht naar bedrijven met een representatieve uitstraling die zoveel mogelijk bijdragen aan de sociale veiligheid van het gebied.

Detailhandel

Op het bedrijventerrein Overvecht bevinden zich enkele detailhandelvestigingen. Meest in het oog springend zijn Super de Boer en Karwei, naast elkaar gelegen en direct zichtbaar vanaf de Franciscusdreef. Daarnaast bevindt zich iets verder langs de Franciscusdreef een handel in woningtextiel.

De supermarkt is de enige supermarkt op een perifere locatie in Utrecht. Het betreft hier een detailhandelsvestiging die oorspronkelijk behoorde tot de categorieën: cash- en carrybedrijven,

discount-houses en consumentenmarkten. Ten tijde van de vestiging van het oorspronkelijke bedrijf in een bestaand bedrijfsgebouw, waren er geen wettelijke middelen dit detailhandelsgebruik te verbieden.

Karwei heeft een omvang van ongeveer 1.450 m² vvo. Voor een bouwmarkt is dat niet groot. Het gemiddelde oppervlak van een bouwmarkt in Nederland vertoont een stijgende lijn en ligt op 2.610 m² (HBD, Branches in detail, 2002). De bouwmarkt heeft een lokaal verzorgende functie. Deze past daarmee binnen het gemeentelijke beleid.

Tapijthandel

De tapijthandel valt onder de woninginrichtingbranche. Grootschalige aanbieders in dit segment worden in Utrecht vooral geconcentreerd op de meubelboulevard Kanaleneiland. De vestiging aan de Franciscusdreef maakt deel uit van een formule die reeds een vestiging op de meubelboulevard heeft. Verplaatsing van deze winkel naar de meubelboulevard ligt daarom niet voor de hand.

Autoboulevard

Op het bedrijventerrein bevindt zich een ruime sortering aan bedrijven die auto's verkopen en/of onderhouden. Als tegenhanger van de term woonboulevard werd hiervoor in Utrecht het begrip autoboulevard gehanteerd. Echter, met het vertrek van een groot aantal merkdealers naar met name bedrijventerrein de Wetering-Noord is niet meer echt sprake van een Autoboulevard. Deze aanduiding dekt niet meer de lading van het type bedrijven dat er zit en de toekomstige richting van het gebied. Het gebied zal zich meer profileren op het thema Mobiliteit en Beweging en in het verlengde hiervan gezondheid.

Horeca

Op het bedrijventerrein is geen horeca aanwezig, met uitzondering van twee snackbars aan de Sint Laurensdreef en de Mississippidreef.

Wonen

Het plangebied heeft maar een beperkte functie voor het wonen. In het gebied ten zuidwesten van de Zuilense Ring wordt nauwelijks gewoond. Op het bedrijventerrein beschikken slechts enkele bedrijven over een bedrijfswoning. In het algemeen kunnen bedrijfswoningen beperkingen opleveren voor de bedrijfsvoering van bedrijven in de nabijheid van woningen. In verband daarmee is het in beginsel niet wenselijk dat verspreid over het bedrijventerrein woningen voorkomen.

Sport en recreatie

Rondom het plangebied zijn belangrijke functies voor sport en recreatie. Aan de zuidkant van het plangebied liggen enkele grootschalige sport- en recreatievoorzieningen in de vorm van de kunstijsbaan en kunstijshal, atletiekbanen en het sportcentrum Cannons, die voor de wijde omgeving van betekenis zijn. Bij de ijsbaan zijn ook tennisbanen en een fitness & healthclub aanwezig.

Een tenniscomplex ligt ook aan de Manitobadreef, nabij de 2e Polderweg. Dit complex sluit aan op een voetbalveldencomplex met drie velden en een oefenveld, eveneens aan de Manitobareef. Een tweede complex voor de veldsport ligt op de hoek van de Manitobadreef met de Floridadreef. Hier liggen drie voetbalvelden, een voormalig honkbalveld, enkele tennisbanen en een handbalveld.

Onderwijs

Op de percelen Arkansasdreef 17-23/ St. Laurensdreef 20-22 is de Dutch Health Tec Academy (DHTA) gevestigd. De DHTA is gerealiseerd in een bestaand bedrijfspand (functiewijziging) en is een initiatief van 14 organisaties die binnen deze nieuwe onderwijsinstelling samenwerken en gericht zijn op vakmanschap in medisch technische beroepen.

Aan de bestaande bedrijfsfunctie van het gebouw is de functie onderwijs toegevoegd. In een deel van de begane grond is een autobedrijf aanwezig. De nieuwe functie is een opleidingscentrum ten behoeve van gezondheidstechniek. In het gebouw worden vakopleidingen en cursussen gegeven voor beroepen onder meer als opticien, tand- en orthopedisch technicus en technische oogheelkundig assistent. Naast deze opleidingen wordt het gebouw ook gebruikt voor het aantrekken van nieuwe vakopleidingen, een loopbaancentrum, een expertisecentrum, een uitvindershuis en een ondernemershuis. Ook is een kennis- en opleidingscentrum in het gebouw gevestigd.

Gebouw

Het gebouw is qua oppervlakte en hoogte ongewijzigd met de afmetingen van 83 bij 58 meter en een maximaal toegestane hoogte van 13 meter. Het gebouw is geschikt gemaakt voor het geven van onderwijs (leslokalen), maar ook voor ondersteunende voorzieningen (administratie/ kantoorruimten, vergaderzalen), centrale voorzieningen (entree, restaurant, gangen, trappen, liften, toiletten) en praktijkruimten voor studenten.

Parkeren

In de ruimte tussen het gebouw en het naastgelegen gebouw aan de noordzijde zijn 19 parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor het overige vindt parkeren plaats op het nabijgelegen openbare parkeerterrein aan de overkant van de St. Laurensdreef.

Omliggende bedrijven

De school is een gevoelige bestemming en ligt binnen de milieuzones van een aantal omliggende bedrijven. De feitelijke milieubelasting van de school vanwege deze bedrijven is onderzocht, en getoetst aan de Wet Milieubeheer. Geluidbelasting bleek het knelpunt, maar met enige maatregelen voldoet de belasting aan de norm (50dB(A)). Om toekomstige milieuhinder of gevaar voor de school tegen te gaan, is in het bestemmingsplan vervolgens bepaald dat zich in een zone van 30 meter rondom de bestemmingsgrenzen van de school uitsluitend bedrijven mogen vestigen in de categorie 3.1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten. In de zone tussen 30 en 50 meter zijn ten hoogste categorie 3.2-bedrijven toegestaan.

3.4 Verkeer en parkeren

Externe en interne ontsluitingsstructuur

Het plangebied ligt ten noordwesten van de Franciscusdreef die een belangrijke gebiedsontsluitende functie heeft voor het noordwestelijk deel van de stad. Vanaf deze gebiedsontsluitende weg wordt het bedrijventerrein ontsloten. In noordelijke richting geeft de Franciscusdreef aansluiting op het noordelijke deel van de "Ring Utrecht" (NRU) waarvan de Zuilense Ring en de Karl Marxdreef onderdeel uitmaken. In zuidelijke richting sluit de Franciscusdreef aan op de J.M. de Muinck Keizerlaan richting Zuilen. De huidige ontsluitingsstructuur zal de komende jaren gehandhaafd blijven en geen grootschalige infrastructurele wijzigingen ondergaan. Gestudeerd wordt op het realiseren van ongelijkvloerse kruisingen en een dynamisch verkeersmanagement op de Zuilense Ring. Eventueel kan op de lange termijn sprake zijn van reconstructie van het Gandhiplein.

De interne ontsluitingsstructuur op het bedrijventerrein Overvecht wordt gevormd door een lusvormige hoofdontsluitingsstructuur met radiale tussenverbindingen. De lus wordt gevormd door de Mississippi-dreef, Hudson-dreef en Sint Laurensdreef. Het noordelijk en westelijk deel van het bedrijventerrein in de rand worden ontsloten door de Floridadreef en Manitobadreef. De Mississippi-dreef, de Sint Laurensdreef en de Floridadreef sluiten aan op de gebiedsontsluitende Franciscusdreef. De eerste twee kruisingen zijn voorzien van een verkeersregelinstantie (VRI).

Openbaar vervoer

Het plangebied wordt door het openbaar vervoer ontsloten in de vorm van busdiensten met de stad Utrecht en aangrenzende gemeenten. Op enige afstand van het plangebied bevinden zich haltes, waardoor de afstand tot die haltes in sommige gevallen kan oplopen tot circa 800 m. De ontsluiting per openbaar vervoer kan redelijk worden genoemd.

Langzaam verkeer

Voor het gebied van het bestemmingsplan zijn de volgende wegen als hoofdfietsroute aangewezen, te weten:

- fietspad ten zuidwesten van de Mississippidreef tussen Franciscusdreef en Manitobadreef;
- Floridadreef;
- Franciscusdreef;
- Manitobadreef.

Ter hoogte van de kruispunten met verkeersregelininstallaties (VRI's) kunnen de wegen beveiligd worden overgestoken door fietsverkeer. Het netwerk van fietsroutes en fietspaden zal verder worden uitgebreid binnen het zogenoemde Sternet en verder worden verbeterd. Dit heeft vooralsnog geen ruimtelijke consequenties.

Voetgangers

Langs de wegen in het gebied zijn voorzieningen voor voetgangers. Het oversteken van de Franciscusdreef is geregeld door verkeerslichten. Een uitzondering hierop is het kruispunt Franciscusdreef– Floridadreef. De situatie voor voetgangers zal waar mogelijk verder verbeterd worden. Dit heeft vooralsnog geen ruimtelijke consequenties.

Parkeren

Het bedrijventerrein kent geen betaald parkeren. Naast de mogelijkheid van parkeren op eigen terrein, wordt vooral gebruikgemaakt van de parkeergelegenheid op de openbare weg of de centrale parkeerterreinen die binnen het bedrijvengebied aanwezig zijn. Wel is betaald parkeren ingesteld bij de grootschalige sportvoorzieningen in het zuidelijk deel van het plangebied. De sportvoorzieningen aan de zuidrand van het bedrijventerrein (ijsbaan, atletiekbaan en Cannons) beschikken over grootschalige parkeervoorzieningen op eigen terrein, waaronder een recent gerealiseerde parkeergarage voor de ijsbaan (Vechtse Banen). Het CBR en David Loyd beschikken beide over een eigen terrein dat alleen selectief toegankelijk is.

3.5 Conclusie

De huidige ruimtelijke structuur vormt de basis voor het bestemmingsplan. Wat de planvorm betreft krijgt het bestemmingsplan de vorm van een gedetailleerd bestemmingsplan, waarin deze structuur wordt vastgelegd.

Bedrijventerrein Overvecht dateert uit de jaren '60 en is een belangrijke bedrijvenlocatie in Utrecht. De laatste jaren heeft het bedrijventerrein aan aantrekkingskracht verloren ondanks kwaliteitsimpulsen in de openbare ruimte en door uitgifte van nieuwe kavels. Op het bedrijventerrein zijn veel verschillende functies gevestigd en is weinig zware bedrijvigheid gevestigd. Daardoor leent het bedrijventerrein zich voor een verbreding en verruiming van sommige functies in bepaalde gebieden om het gebied aantrekkelijker te maken.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

In het grootste deel van het plangebied wordt de bestaande situatie vastgelegd. Daarnaast zijn er een aantal locaties waar ontwikkelingen plaatsvinden. Aangezien voor een aantal ontwikkelingen nog geen concrete plannen zijn, kunnen deze nog niet direct juridisch mogelijk gemaakt worden.

In dit hoofdstuk worden eerst de algemene uitgangspunten voor het bestemmingsplan geformuleerd. Vervolgens wordt ingegaan op de nieuwe ontwikkelingen.

4.1 Projectbeschrijving

Het voorliggende bestemmingsplan (eerste herziening) is een uitwerking van de toekomstvisie 'Investeren in een duurzame toekomst voor bedrijventerrein Overvecht', die in december 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld. Belangrijkste uitgangspunt van de visie is dat functieverruiming meer levendigheid zal brengen op het bedrijventerrein en zal leiden tot economische revitalisering van het gebied. In de visie is een globale weergave gegeven van het toestaan van nieuwe functies op het terrein. In het voorliggende bestemmingsplan is deze functieverruiming nader ruimtelijk uitgewerkt en juridisch vertaald.

4.2 Uitgangspunten toekomstvisie

Zoals in de toekomstvisie aangegeven wordt Bedrijventerrein Overvecht door middel van functiemenging een modern gemengd stedelijk gebied en (weer) onderdeel van de wijk Overvecht. Aangezien het vigerende bestemmingsplan deze functies niet toelaat is een aanpassing van het bestemmingsplan door verruiming van de bestemmingsmogelijkheden in het gebied gewenst. Het gaat dan in het bijzonder om de entree en de toegangswegen. Hierdoor ontstaat de noodzakelijke levendigheid op het bedrijventerrein. Dit zal niet alleen gunstig zijn voor de entreegebieden, maar ook een duidelijke doorwerking laten zien naar het direct hieraan grenzende middengebied. Dit gebied zal door een grotere toestroom aan bezoekers meer potentiële klanten trekken. Daarnaast zorgen de nieuwe functies voor een nieuwe dynamiek in het gebied waardoor ook het middengebied aantrekkelijker wordt voor (toeleverende) bedrijven. Op deze wijze moet de combinatie van bestemmingsverruiming en een beperkt aantal ruimtelijke ingrepen in de entree en de toegangswegen van het bedrijventerrein een katalysator zijn voor een nieuwe economische impuls voor het gehele bedrijventerrein. Door daarnaast in te zetten op sociale binding en handhaving wordt deze economische impuls een structurele structuurversterking voor bedrijventerrein Overvecht, aldus de beschrijving in de visie.

De kern van de revitalisering zit in het creëren van economische levendigheid en meer heterogeniteit van functies in het gebied. Het gaat dan om het in beperkte mate toe laten van functies als (perifere) detailhandel, sport en ontspanning, wonen, hotel, onderwijs, horeca en kinderopvang.

4.3 Scheiden van functies

Huidige opzet bedrijventerrein

De wens om nieuwe functies te regelen in een bestemmingsplan heeft een aantal consequenties met ruimtelijke impact. Bij 'ruimtelijke ordening' gaat het om de verdeling van de ruimte voor verschillende functies. Daarbij worden keuzes gemaakt omdat ruimte schaars is. Met dat doel, worden alle ruimtelijk relevante aspecten geordend en de verschillende belangen afgewogen. Bij een goede belangenafweging dient altijd duidelijk te zijn waar welke functie gewenst is en waarom die functie juist daar nodig is. Het resultaat hiervan dient te voldoen aan het vereisten van 'een goede ruimtelijke ordening' (artikel 2.1. lid 1 Wro).

Van de gewenste functies uit de ruimtelijke visie nemen de 'gevoelige' functies, zoals het wonen en onderwijs, een bijzondere plaats in. Dit is vanwege het feit dat deze functies de meeste bescherming genieten ten opzichte van overige functies, zoals 'sport' en 'detailhandel'.

Goede ruimtelijke ordening

Het begrip 'goede ruimtelijke ordening' komt tot uiting in het voorkomen van onderlinge hinder door het scheiden van verschillende functies. In het bijzonder 'gevoelige' functies (wonen, lesfuncties en in minder mate kinderopvang en hotel.) en bedrijven uit de zwaardere milieucategorie (3.1, 3.2 en meer).. Tussen dit type bedrijvigheid en 'gevoelige' functies gelden indicatieve afstandsnormen ten aanzien van geluid, geur, stof en externe veiligheid. Zo worden gevoelige functies beschermd tegen bijvoorbeeld te hoge geluidbelasting. Aan de andere kant geeft die afstand bedrijven de nodige milieuruimte, bijvoorbeeld om tot een bepaald nivo te produceren.

De afstandsnormen zijn gebaseerd op de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Opzet en werkwijze hiervan zijn breed geaccepteerd in Nederland en bevestigd door uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Voor risico houden we vast aan de richtafstand voor een gemengd gebied.

milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk (in meters)	Richtafstand gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Tabel 4.1: Afstandsnormen VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'

Bij de opstelling van een bestemmingsplan dienen ook de gevolgen voor het woon- en leefmilieu te worden meegenomen in het kader van de belangenafweging. Er dient te worden beoordeeld of, uitgaande van de maximale mogelijkheden van het plan, geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten. De belangenafweging kan niet, in een later stadium, worden volledig 'doorgeschoven' naar de milieuvergunningverlening (ABRS 6-07-2005, nr. 200408416/1).

Milieucategorieën

Op het bedrijventerrein komen hoofdzakelijk bedrijven voor met een lichte milieucategorie. Drie bedrijven uit categorie 4.1 zijn, bij uitzondering, afzonderlijk bestemd op het bedrijventerrein (bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht en omgeving). Het gaat om een kunststofverwerkende bedrijven zonder fenolharsen (sbi-code 252.1) aan de Arkansasdreef 24 (inmiddels niet meer actief) en een producent van snacks (sbi-code 1589) met een grootste afstand tot gevoelige functies van 200 m ten aanzien van geur. Daarnaast betreft het een aanhangwagen- en opleggerfabriek aan de Coloradodreef (sbi-code 3420.2) met een grootste afstand tot gevoelige functies van 200 m ten aanzien van geluid.

Hieronder is een indicatief beeld opgenomen van de huidige feitelijke situatie. Hierbij wordt opgemerkt dat het slechts een momentopname (april 2010) is en dat niet alle maatbestemde bedrijven in de categorie 4.1 hierin zijn opgenomen.



Figuur 4.1 Milieucategorie gevestigde bedrijven

Eén van de strategieën om te komen tot revitalisering is het geven van ruimere gebruiksmogelijkheden dan de huidige bestemming voor de bedrijven toelaat. Het gaat daarbij onder meer om het mogelijk maken van 'gevoelige' functies.

Door incidenteel 'gevoelige' functies door het gehele plangebied toe te laten zou de opzet van het bestemmingsplan teveel verlaten worden. Ten eerste brengen gevoelige functies belemmeringen met zich mee voor omliggende bedrijven. Uitbreiding is niet meer zonder meer mogelijk. Daarnaast kunnen, zoals hierboven aangegeven, er – in bepaalde gevallen – niet zomaar nieuwe bedrijven in dezelfde milieucategorie voor terug kunnen komen.

In het bestemmingsplan zijn dan ook zones aangegeven waarbinnen gevoelige functies mogelijk gemaakt kunnen worden. Op deze manier worden gevoelige functies daar gesitueerd waar ze wenselijk zijn en kunnen bijdragen aan de levendigheid. Tevens blijft er ruimte op het bedrijventerrein voor (uitbreiding van) categorie 3.2 bedrijven en hebben reeds gevestigde bedrijven zekerheid over toekomstige milieumogelijkheden.

Aangezien economische verlevendiging van het bedrijventerrein het belangrijkste doel is voor het toevoegen van deze functies, is het belangrijk dat deze functies bij voorkeur aan de belangrijkste openbare ruimte grenzen. Andere overwegingen betreffen: zichtbaarheid, parkeren en bereikbaarheid. Langs de randen van het bedrijventerrein liggen bovendien de beste kansen voor een prettig verblijfsklimaat door de nabijheid van openbaar groen. Zogenaemde 'gevoelige' functies kunnen dan ook gefaciliteerd worden langs de Franciscusdreef, de Floridadreef, beide zijden van de Mississippi dreef en rondom het centrale parkeerplein aan de St. Laurensdreef. Deze bestemmingen zijn in deze zones mogelijk gemaakt door middel van afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden, waarbij het eventuele planschaderisico wordt gedragen door de private initiatiefnemer en een afweging per concreet initiatief kan plaatsvinden.

4.4 Programma

De in de visie beoogde functiemenging is nader uitgewerkt, waarbij als hoofdpopzet geldt:

- Voor de strook langs Franciscusdreef wordt een ruime functiemenging voorzien met naast bedrijven en perifere detailhandel ook ruimte voor sport en ontspanning, horeca (waaronder een hotel), wonen en onderwijs;
- Het gebied tussen Manitobadreef, Floridadreef, Nevadadreef en de fietsstrook evenwijdig aan de Mississippi dreef krijgt beperktere mogelijkheden voor functiemenging in daarvoor aangewezen zones.

Uitgangspunt blijft hierbij echter dat het gebied primair een bedrijventerrein blijft. Het toevoegen van functies is hieraan ondergeschikt en dient versterkend te werken aan de gewenste economische levendigheid in het gebied.

De vastgestelde toekomstvisie 'Investeren in een duurzame toekomst voor bedrijventerrein Overvecht' geeft zeer globaal een overzicht van de gewenste functiemenging. Uitgangspunten van de toekomstvisie zijn enerzijds optimale flexibiliteit en anderzijds behoud van (groei)mogelijkheden voor gevestigde bedrijven. Bij de nadere uitwerking van de toekomstvisie in het voorliggende bestemmingsplan bleken beide uitgangspunten op het gebied van de zogeheten 'gevoelige functies' (zoals kinderopvang en onderwijs) strijdig te zijn. Hiertoe is besloten om deze gevoelige functies in speciale zones toe te staan, waarbij ze enerzijds zo min mogelijk belemmerend werken op gevestigde bedrijven en anderzijds een optimale bijdrage kunnen leveren aan de gewenste levendigheid op het bedrijventerrein. Voor het bestemmingsplan heeft dat geresulteerd in het toelaten van de volgende functies.

Wonen

De toevoeging van een woonfunctie komt met name voort uit de wens meer levendigheid op het terrein te brengen. Dit mede om toekomstige overlast situaties te voorkomen en voldoende uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven te behouden. Wonen blijft echter een ondergeschikte functie, het terrein blijft een werkgebied.

Naast levendigheid biedt het toevoegen van wonen de mogelijkheid om te zorgen voor meer volume van de bebouwing. Bij het toepassen van dubbelruimtegebruik ontstaat meer potentie voor herontwikkeling. In de ruimtelijke visie is de strook langs de Franciscusdreef aangewezen als mogelijk locatie voor wonen.

Het toevoegen van wonen in bestaande bebouwing zal slechts zeer gering van toepassing zijn, aangezien de bestaande bebouwing niet of nauwelijks geschikt is voor woningen. Het realiseren van woningen betekent dus een grote ruimtelijke ingreep en een forse investering in het gebied.

Het is van belang dat deze ingreep op een duurzame wijze wordt uitgevoerd, waarbij een goede organisatie ontstaat op de kavel (van onder andere toegangen en parkeren) en zo mogelijk een flexibel gebouw waar zowel woon- als werkfuncties een plek kunnen hebben. Zo blijven functiewijzigingen in de toekomst mogelijk.

Het realiseren van wonen op een bedrijventerrein is een relatief nieuw fenomeen. Aangezien er nog geen concrete plannen zijn en er weinig referenties zijn van wonen in combinatie met bedrijven is het niet wenselijk om de mogelijkheden op voorhand in te perken. Er is dan ook getracht om zoveel mogelijk vrij te laten en alleen datgene vast te leggen dat nodig is. Uitgangspunten hierbij zijn:

- Het wonen draagt bij aan de levendigheid;
- er ontstaat een aantrekkelijke woonkwaliteit en een prettige leefomgeving;
- het gebied blijft een werkgebied;
- er wordt voldaan aan de milieuvoorwaarden.

Er worden geen doelgroepen voor de woningen vastgelegd. In eerste instantie wordt gedacht aan de volgende doelgroepen:

- woonwerkwoningen (bijvoorbeeld ateliers);
- studentenwoningen (studentenwoningen zijn denkbaar in combinatie met de Dutch Health Tec Academy);
- starterswoningen.

In principe kan in de strook (50 meter diep) grenzend aan de Franciscusdreef woningbouw plaatsvinden. De begane grond dient hierbij wel een werkfunctie te behouden. Aangezien verlevendiging van het bedrijventerrein het belangrijkste doel is, is het belangrijk dat nieuwe woonbebouwing aan de openbare ruimte grenst. De Franciscusdreef krijgt daarmee meer levendigheid en wordt een echte stadsstraat, waarbij meer ruimte wordt geboden aan de voetganger en minder ruimte is voor zaken als bevoorrading.

Op dit moment zijn de kavels vrijwel geheel volgebouwd, waarbij parkeren in het openbaar gebied plaatsvindt (en in mindere mate op de eigen kavel). Het toevoegen van woningen betekent dat de kavels anders ingericht moeten worden, waarbij o.a. nagedacht moet worden over bevoorrading, entrees, parkeerruimte en de buitenruimte van woningen. Om dit op een goede manier op te lossen biedt de aanpak van meerdere kavels in één keer waarschijnlijk de meeste mogelijkheden. Voor de realisatie van woningbouw is een reorganisatie van de kavel nodig. Hierbij gelden de volgende eisen en wensen.

Eisen:

- Woonbebouwing grenst aan de voorgevelrooilijn. Waar een kavel aan twee zijden grenst aan de openbare ruimte (hoeken), dient de bebouwing aan twee zijden in de voorgevelrooilijn te staan.
- de entree van de woningen bevindt zich aan de Franciscusdreef.
- levendige plint langs de Franciscusdreef, dus functies in de plint die mensen aantrekken. Zo min mogelijk blinde muren.
- de begane grond heeft een minimale hoogte van 4 meter.
- woningen dienen te voldoen aan milieueisen.
- voldoen aan parkeernorm.
- maximaal één inrit per kavel.
- begane grond dient een bedrijfsfunctie te houden.

Kinderopvang

Het realiseren van kinderopvang op het bedrijventerrein komt voort uit de wens het bedrijventerrein te verlevendigen en een voorziening te bieden voor de werknemers op het terrein en in de omgeving. Ook is er vraag naar deze functie vanuit de markt. Het realiseren van kinderopvang is waarschijnlijk in veel gevallen mogelijk in de bestaande bebouwing. Wel dient er voor de kinderopvang een buitenruimte gerealiseerd te worden, die zal in veel gevallen niet direct voorhanden zijn.

Kinderopvang is een functie die je niet direct verwacht op een bedrijventerrein. Anderzijds past de functie goed op een bedrijventerrein omdat het geen “stille” functie is en er op het bedrijventerrein veel mensen werken die kinderopvang nodig hebben. Omdat het hier gaat om kleine kinderen is het belangrijk om hierbij zeer zorgvuldig om te gaan met de veiligheidseisen. In de visie is geen afbakening aangegeven voor het gebied waar kinderopvang mogelijk is.

Bij het zoeken naar een geschikte plek voor kinderopvang zijn er (naast de milieueisen) twee zaken van belang. De locatie dient een goede bereikbaarheid te hebben voor het halen en brengen van kinderen en de locatie dient een prettig verblijfsklimaat te hebben. Dit laatste aspect zal op het bedrijventerrein met name te vinden zijn aan de randen van het gebied, waar de bebouwing grenst aan het groen en goed bereikbare delen van het terrein (Floridadreef, Mississippi-dreef en het plein aan de St. Laurensdreef). Met name de strook aan de zuidzijde van de Mississippi-dreef leent zich voor kinderopvang. Hier kan een relatie worden gelegd tussen bedrijven en het groen en er kan een aantrekkelijke groene buitenruimte worden gerealiseerd voor de kinderen.

Eisen:

- Kinderopvang grenst aan de voorgevelrooilijn;
- buitenruimte dient op eigen terrein te worden gerealiseerd. De buitenruimte bevindt zich achter de voorgevelrooilijn, behalve als over het gehele bouwblok een voortuin wordt gerealiseerd;
- er dient te worden voldaan aan strenge milieueisen. Een kinderdagverblijf is volgens de Wet geluidhinder geen geluidsgevoelig object. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening ('goede ruimtelijke ordening') wordt door de gemeente wel geadviseerd om de geluidsbelasting te toetsen als ware het een geluidgevoelige functie. Om toekomstige milieuhinder te voorkomen, moet de maximaal toegestane milieucategorie rond de vestiging worden aangepast: binnen 30 meter mogen slechts bedrijven met maximaal milieucategorie 3.1 gevestigd zijn, binnen 10 meter slechts bedrijven met maximaal milieucategorie 2. Vanwege de luchtkwaliteit is vestiging in eerstelijnsbebouwing en (bij vrijstaande bebouwing) binnen 50 meter van een drukke weg zoals de Franciscusdreef (> 10.000 mv./etmaal) is niet gewenst;
- parkeerplaatsen realiseren volgens parkeernorm. Parkeerplaatsen in de openbare ruimte die voor de eigen kavel liggen kunnen worden toegerekend aan de kavel. Overige parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren. Indien dit niet voldoende parkeerplaatsen oplevert kan een parkeerdrukmeting worden gedaan om te zien of er in het openbaargebied nog parkeerruimte is;
- een veilige parkeersituatie voor het halen en brengen van kinderen.

Hotel

De vraag om een hotel te kunnen vestigen op het terrein komt voort uit de wens om het gebied te verlevendigen. Een hotel brengt mensen van buiten naar het terrein en kan in combinatie met horeca een aantrekkingspunt worden op het terrein. Een hotel op het bedrijventerrein moet het hebben van de goede bereikbaarheid en zichtbaarheid. Gezien de functie zal niet meer dan één hotel wenselijk zijn. De realisatie van een hotel zal gepaard gaan met sloop-nieuwbouw aangezien de bestaande bebouwing zich niet leent voor een volwaardig hotel. Net als bij het toevoegen van wonen zal dus sprake zijn van een ingrijpende aanpassing van de kavel. Het is belangrijk dat dit op zodanige wijze gebeurt dat dit bijdraagt aan de opwaardering van het gehele terrein.

Naast deze stedenbouwkundige opwaardering is ook de bereikbaarheid van een hotel van groot belang. Om die reden is een hotelfunctie denkbaar aan de Franciscusdreef of Mississippidreef. De parkeerbehoefte dient bij voorkeur in een gebouwde voorziening te worden opgelost.

Uitgangspunten:

- Het hotel wordt zodanig gesitueerd dat het bijdraagt aan de opwaardering van het terrein;
- het hotel draagt bij aan de levendigheid;
- prettig verblijfsklimaat;
- er wordt voldaan aan de milieuvoorwaarden.

Eisen:

- Maximaal 1 locatie voor een hotel in het plangebied (inclusief de Vechtsebanen);
- indien het hotel wordt gerealiseerd aan de Franciscusdreef dan gelden dezelfde voorwaarden als voor wonen.
- de bebouwing grenst aan de voorgevelrooilijn;
- het hotel heeft op de begane grond een transparante uitstraling;
- de functies die ook voor niet-hotelgasten zijn dienen op de begane grond te worden gerealiseerd, met een directe relatie met de openbare ruimte;
- parkeerplaatsen realiseren volgens parkeernorm. Parkeerplaatsen in de openbare ruimte die voor de eigen kavel liggen kunnen worden toegerekend aan de kavel. Overige parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren. Indien dit niet voldoende parkeerplaatsen oplevert kan een parkeerdrukmeting worden gedaan om te zien of er in het openbaar gebied nog parkeerruimte is.

Onderwijs

Onderwijs is een functie die goed past bij het bedrijventerrein. Het biedt mogelijkheden voor wisselwerking tussen het onderwijs en de bedrijven, door bijvoorbeeld een combinatie van werken en leren. Bij het vestigen van een onderwijsfunctie dient dan ook te worden bekeken of het onderwijs aansluit op de functies op het bedrijventerrein. Onlangs is de Dutch HealthTec Academy gevestigd op het terrein, dit is een vakopleiding voor gezondheidstechniek. Realisatie van onderwijs zal in veel gevallen in de bestaande bebouwing kunnen plaatsvinden, waarbij wel aandacht dient te zijn voor specifieke aspecten van onderwijs zoals een goede bereikbaarheid, voldoende parkeerplaatsen en buitenruimte. Een onderwijsfunctie is denkbaar aan de Floridadreef, Mississippidreef, het plein aan de St. Laurensdreef en in principe aan de Franciscusdreef. De buitenruimte wordt bij voorkeur zodanig gesitueerd dat dit een relatie en uitstraling heeft op de openbare ruimte.

Uitgangspunten:

- Het onderwijs draagt bij aan de levendigheid;
- het onderwijs heeft een functionele relatie met het bedrijventerrein;
- er wordt voldaan aan de milieuvoorwaarden. Onderwijs is een geluidgevoelige bestemming en een gevoelige bestemming vwb. luchtkwaliteit. Vestiging in eerstelijnsbebouwing en (bij vrijstaande bebouwing) binnen 50m. van een drukke weg zoals de Franciscusdreef (> 10.000 mv./etmaal) is in beginsel niet gewenst.

Eisen:

- de bebouwing grenst aan de voorgevelrooilijn;
- buitenruimte dient op eigen terrein te worden gerealiseerd. De buitenruimte bevindt zich achter de voorgevelrooilijn, behalve als over het gehele bouwblok een voortuin wordt gerealiseerd;
- de onderwijsinstelling heeft op de begane grond een transparante uitstraling;
- functies die ook voor niet-leerlingen zijn dienen op de begane grond te worden gerealiseerd, met een directe relatie met de openbare ruimte;
- parkeerplaatsen realiseren volgens parkeernorm. Parkeerplaatsen in de openbare ruimte die voor de eigen kavel liggen kunnen worden toegerekend aan de kavel. Overige parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren. Indien dit niet voldoende parkeerplaatsen oplevert kan een parkeerdrukmeting worden gedaan om te zien of er in het openbaar gebied nog parkeerruimte is. Dit geldt ook voor fietsparkeren.

Detailhandel

Detailhandel past onder voorwaarden goed op het bedrijventerrein en draagt bij aan de levendigheid. Het gaat daarbij om winkels die vanwege hun aard en/of omvang over het algemeen niet passen in de winkelcentra. Zoals perifere, volumineuze detailhandel (pdv) of woonwinkels groter dan 1.000m² wvo (= 1.350 m² bvo). De eerste categorie wordt in de economische visie overal toegestaan op het bedrijventerrein. Voor de tweede categorie wordt in de visie een zone aangewezen voor grootschalige detailhandel in de woonsfeer, met een maximum omvang van 25.000m² bvo (inclusief bestaande vestigingen). Door deze functie toe te staan langs de Franciscusdreef kan deze dreef transformeren tot een levendiger stadsstraat. Het toevoegen van woondetailhandel biedt daarbij mogelijkheden voor het vullen van voormalige autodealers die in bedrijfsruimtes waren gevestigd die moeilijk zijn her te gebruiken voor andere functies. Naast goede bereikbaarheid, wat bij de Franciscusdreef het geval is, is grootschalige woondetailhandel gebaat bij zichtbaarheid en goede parkeermogelijkheden. Het realiseren van voldoende parkeerplaatsen is langs of vanaf de Franciscusdreef echter een groot probleem, zowel verkeerstechnisch als ruimtelijk. In hoofdstuk 3 is aangegeven welke mogelijkheden er zijn om de benodigde parkeerplaatsen in het openbaar gebied en/ of op eigen terrein op te lossen. Een of meerdere centrale parkeervoorzieningen ontsloten vanaf de zijstraten die tussen de bedrijven is niet alleen goed en efficiënt voor het functioneren van grootschalige woondetailhandel, maar zou ook een meerwaarde hebben voor het achterliggende gebied. Om dit mogelijk te maken is het goed om de grootschalige detailhandel te concentreren en te labelen. Daarnaast zou grootschalige detailhandel in gezet moeten worden om de “hoeken” van het bedrijventerrein vorm te geven.

Beleidsmatig algemeen

Het beleid van de gemeente Utrecht is erop gericht dat de inwoners van de gemeente én van de omringende regio de beschikking hebben over een in kwantitatief en kwalitatief opzicht zo compleet, gevarieerd en attractief mogelijk pakket aan winkels. Ook wordt een bovenregionale en landelijke functie nagestreefd. Uit deze ambitie volgen de volgende drie hoofddoelen:

- a. Het versterken van de lokale verzorgingsfunctie én van de regionale, bovenregionale en landelijke aantrekkingskracht;
- b. Een duurzame aanbodstructuur met op langere termijn levensvatbare en complementaire winkelgebieden, zodat het verzorgingsniveau is gewaarborgd;
- c. Het versterken van het ondernemingsklimaat en faciliteren van de dynamiek in de detailhandel. In eerste instantie dragen de Utrechtse binnenstad en de stadsdeel-, wijk- en buurtwinkelcentra bij aan de geformuleerde ambitie en doelstellingen. In het Utrechtse detailhandelsbeleid staat daarom een sterke structuur van deze reguliere winkelgebieden voorop. Indien het aanbod vanwege de omvang en aard van de winkel of de gevoerde artikelen niet inpasbaar zijn in of aansluitend aan de reguliere winkelgebieden, kan een uitzondering worden gemaakt en worden uitgeweken naar een aantal perifere locaties, zoals Woonboulevard Utrecht, The Wall en Bedrijventerrein Overvecht.

Beleidsmatig: Bedrijventerrein Overvecht

Op Bedrijventerrein Overvecht is ruimte voor perifere, volumineuze detailhandel (conform 3.5.6. van de regels) én grootschalige detailhandel binnen het thema wonen. Voor winkelaanbod gericht op wonen ligt vanwege het koopgedrag (dure aankopen, breed oriënteren, kijken en vergelijken) een sterke mate van thematische clustering voor de hand. In Utrecht staat een heldere, evenwichtige en duurzame voorzieningenstructuur voorop, waarbij de verschillende winkelgebieden elkaar aanvullen en hun eigen taak binnen de structuur vervullen. Complementariteit met Woonboulevard Utrecht

Het nog te realiseren winkelgebied op bedrijventerrein Overvecht dient door omvang én door invulling qua verzorgingsfunctie complementair te zijn aan Woonboulevard Utrecht: De omvang van het nog te realiseren PDV winkelgebied op bedrijventerrein Overvecht is veel kleiner dan die van Woonboulevard Utrecht. Gedacht kan worden aan een omvang van 15.000 à 20.000 m² wvo (winkelvloeroppervlak). Met dergelijke omvang zal het cluster zich qua aantrekkingskracht kunnen meten met andere 'secundaire' PDV clusters elders in Nederland, bijvoorbeeld Steenakker (17.000 m² wvo) in Breda en Kanaaldijk (24.000 m² wvo) in Eindhoven. Op woonclusters (boulevards) is steeds meer aanbod verkrijgbaar buiten het gebruikelijke (PDV) assortiment. In de markt ontwikkelen zich, buiten de traditionele (PDV) branches, winkelformules van soms 5.000 m² wvo en meer met een zeer breed en compleet assortiment in o.a. bruin- & witgoed, rijwielen en sport & spel. Dergelijke brancheverbreiding wordt voor het nog te realiseren cluster op bedrijventerrein Overvecht niet voorgestaan. Voorgesteld wordt om hier enkel de traditionele PDV branches toe te laten. De ontwikkeling van brancheverbreiding, in combinatie met de ontwikkeling naar meer beleving en smaak, genieten en ervaren, horeca en vrije tijd, biedt ons inziens juist Woonboulevard Utrecht de kans om haar onderscheidend vermogen te vergroten.

Ruimtelijke clustering

Bij concentratie c.q. clustering van winkels ontstaat een meerwaarde voor de betreffende bedrijven. De bedrijven kunnen profiteren van elkaars nabijheid, aantrekkingskracht en gemeenschappelijke faciliteiten. De consument heeft het voordeel van gemak, overzichtelijkheid en veel keuzemogelijkheden. Een indirect effect is dat winkels bekend raken bij het publiek en dus bij potentiële klanten. Clustering resulteert daarom in meer bezoekers en daarmee ook meer draagvlak voor verbreding en verdieping van het totale assortiment. Daarnaast draagt concentratie ook bij aan het beperken van het aantal verkeersbewegingen. Nieuwe ontwikkelingen dienen daarom zoveel mogelijk (maar niet uitsluitend) plaats te vinden binnen aangewezen concentratiegebieden. Bedrijventerrein Overvecht is er primair voor de bedrijvigheid waarvoor het bedoeld is. Met de vestiging van detailhandel dient daarom zorgvuldig te worden omgegaan. Dit principe van duurzaam ruimtegebruik op het bedrijventerrein, in combinatie met bovenstaande richtlijn van clustering, draagt bij aan een goede segmentering en zonering op het bedrijventerrein en voorkomt ongewenste menging van activiteiten. Voorgesteld wordt te streven naar maximale clustering op één locatie op het bedrijventerrein en uitwaaiëring over het gehele bedrijventerrein te voorkomen. De (snelle) beschikbaarheid van panden is van belang in het kader van het creëren van voldoende kritische massa, richting 15.000 à 20.000 m² wvo.

Branchepatroon

Voor de invulling van de locatie Franciscusdreef kan worden gedacht aan één c.q. twee bouwmarkten en aan een aantal woonwinkels, bijvoorbeeld Kwantum, Leen Bakker, Beter Bed, Profijt Meubel, Pronto Wonen, Sanidrome, etc. Vooral de woonwinkelformules met een prijsvriendelijk karakter die veelal aan de randen van de stad te vinden zijn, zoals bijvoorbeeld ook Carpet Right, komen in aanmerking. In de mate van het mogelijke dient te worden vermeden dat het 'consumentenverkeer' zich moet mengen tussen het 'bedrijvenverkeer'. Op dit vlak scoort de strook aan de Franciscusdreef beter dan het binnengebied omdat de consumenten dan in principe niet over het bedrijventerrein moeten rijden. Inritten worden bij voorkeur niet aan Franciscusdreef geplaatst. De bevoorrading dient bij voorkeur inpandig en zo mogelijk aan de achterzijde plaats te vinden (dus niet via de Franciscusdreef).

Eisen:

- Parkeerplaatsen realiseren volgens parkeernorm. Parkeerplaatsen in de openbare ruimte die voor de eigen kavel liggen kunnen worden toegerekend aan de kavel. Overige parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren. Indien dit niet voldoende parkeerplaatsen oplevert kan een parkeerdrukmeting worden gedaan om te zien of er in het openbaar gebied nog parkeerruimte is;
- levendige plint langs de Franciscusdreef, dus functies in de plint die mensen aantrekken. Zo min mogelijk blinde muren;
- de begane grond heeft een minimale hoogte van 4 meter.

Sport en leisure

In het gebied is vraag naar ruimtes voor sport en leisure functies. Deze functies passen goed in het profiel van het bedrijventerrein (mobiliteit en beweging). Ook zijn er aan de randen van het terrein al veel sportvoorzieningen aanwezig. De functies kunnen ook zorgen voor levendigheid op het terrein tijdens de uren dat de bedrijvigheid minder is. Om te zorgen voor een optimale samenhang met de bestaande sportfuncties en de ligging langs sociaal veilige routes kunnen deze functies alleen gevestigd worden langs de Mississippidreef en de Franciscusdreef. Als uitgangspunten gelden hierbij een goede bereikbaarheid en de aanwezigheid van voldoende parkeermogelijkheid.

Eisen:

- Langs de Franciscusdreef kan sport en leisure alleen op de verdieping een plek krijgen, langs de Mississippidreef ook op de begane grond;
- parkeerplaatsen realiseren volgens parkeernorm. Parkeerplaatsen in de openbare ruimte die voor de eigen kavel liggen kunnen worden toegerekend aan de kavel. Overige parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren. Indien dit niet voldoende parkeerplaatsen oplevert kan een parkeerdrukmeting worden gedaan om te zien of er in het openbaar gebied nog parkeerruimte is.

Horeca

Vanuit ondernemers is er vraag naar horeca op het terrein in de vorm van een lunchroom en/of cafetaria. Op basis van het huidige horecabeleid is het mogelijk om, aanvullend aan de bestaande voorzieningen, nieuwe horeca C (fastfood) en horeca D (restaurant, lunchroom) te vestigen. Wel wordt het aantal horecavestigingen begrensd). Voor deze functie zijn de Franciscusdreef, Mississippidreef, Floridadreef of St. Laurensdreef geschikt. Daarnaast bestaat vanuit de wijk en de stad behoefte aan zaalruimte voor feesten en kerkdiensten. Om aan deze wens tegemoet te komen wordt voorgesteld om maximaal 1 accommodatie (uitsluitend bedoeld voor zalenverhuur) toe te staan in het gebied (exclusief de Vechtsebanen en een eventueel hotel), met een maximum omvang van 1.000 m² (gebied tussen de Mississippidreef, Oregondreef, Arkansasdreef en Nevadadreef op loopafstand van parkeergarage de Vechtsebanen en/of de publieke parkeerplaats aan de St. Laurensdreef). De horeca draagt bij aan de levendigheid op het terrein. Daarvoor is het wel belangrijk dat de horeca op de juiste locatie wordt gerealiseerd. Maximale sluitingstijd van horeca op het bedrijventerrein is 24.00 uur. Sluitingstijden worden geregeld in de exploitatievergunning.

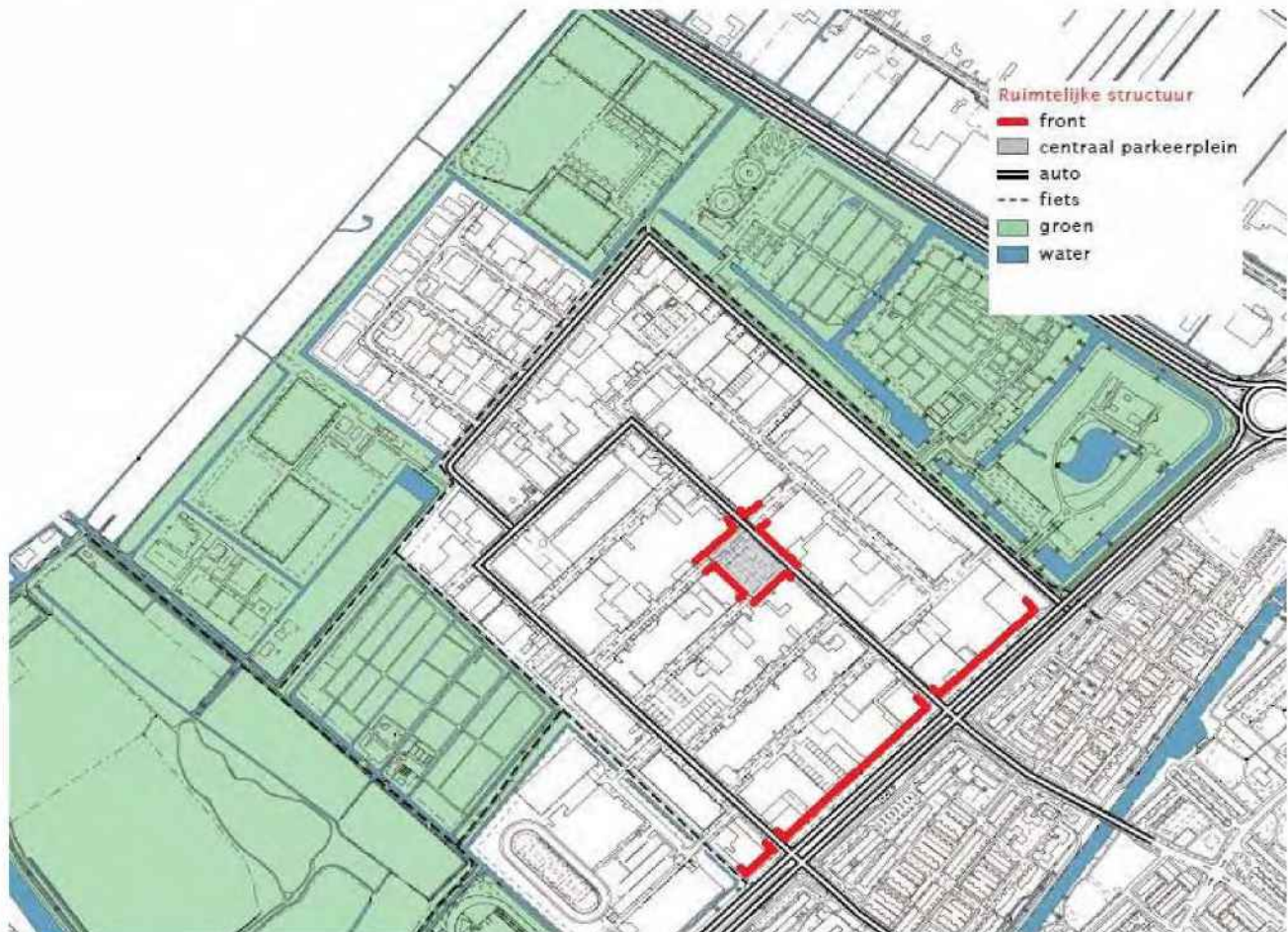
Eisen:

- De bebouwing grenst aan de voorgevelrooilijn;
- de horeca bevindt zich op de begane grond;
- parkeerplaatsen realiseren volgens parkeernorm. Parkeerplaatsen in de openbare ruimte die voor de eigen kavel liggen kunnen worden toegerekend aan de kavel. Overige parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren. Indien dit niet voldoende parkeerplaatsen oplevert kan een parkeerdrukmeting worden gedaan om te zien of er in het openbaar gebied nog parkeerruimte is.

4.4.1 Stedenbouwkundig plan

Het front

Een uitwerking van het programma vormt het 'Front'(rode lijnen kaartbeeld hieronder). Ten einde een meer uniforme uitstraling te verkrijgen in het gebied is, in het kader van de economische revitalisering, een beeldkwaliteitplan opgesteld (Urhahn, november 2010). In het beeldkwaliteitplan wordt de Franciscusdreef benoemd als de meest publieke zijde van het bedrijventerrein. De bebouwing langs de Franciscusdreef vormt het gezicht van het bedrijventerrein. De hoeken (met de Mississippidreef en de Floridadreef) vormen hierbij een bijzonder punt, omdat zij de aankondiging van het bedrijventerrein vormen. Belangrijkste onderdeel van het beeldkwaliteitplan is de wens om juist op de hoeken bebouwing te realiseren.



Figuur 4.2 Het Front

Routes

Het bedrijventerrein heeft drie belangrijke routes. Deze routes vormen de entrees van het terrein vanaf de Franciscusdreef. De Floridadreef heeft een groene uitstraling door de ligging langs begraafplaats en volkstuinen en een vrijliggend fietspad. De nieuwe bedrijfsunits aan de andere zijde vormen ruimtelijk een aantrekkelijke afronding van het bedrijventerrein. Realisatie van de overige units zou een verbetering zijn voor de uitstraling van de Floridadreef. De reeks hoeft echter niet door te lopen tot aan de Franciscusdreef, aangezien het ook wenselijk is om hier het front langs de Franciscusdreef te realiseren. De Floridadreef zorgt voor een rechtstreekse en duidelijke route naar het meest westelijke deel van het bedrijventerrein.

De Sint Laurensdreef wordt aan beide zijden begeleid door bedrijven. De route wordt gedomineerd door verharding en parkeren, er is weinig groen aanwezig. Het centrale parkeerplein vormt de enige open plek van het bedrijventerrein. Dit zou een aantrekkelijke plaats kunnen zijn voor gemeenschappelijke voorzieningen. Op dit moment is de plek puur een parkeerterrein en geen verblijfsplek.

De Mississippi dreef wordt ook aan beide zijden begeleid met bedrijfsbebouwing, vanaf deze weg wordt ook het achterliggende sport en businesscampus De Vechtsebanen ontsloten. Ook hier wordt de weg gedomineerd door verharding en parkeren. De strook aan de zuidzijde van de weg ligt erg gunstig voor andere functies aangezien deze aan de achterzijde grenst aan het groen.

Bedrijven

De panden en bedrijven langs de Franciscusdreef, met een gemengd karakter, (waaronder bouwmarkt, supermarkt en autodealer), biedt door de ligging de meeste potentie voor functies die meer publiek trekken.

4.5 Verkeer en openbare ruimte

4.5.1 Parkeren

Gelet op de wens om functies op het bedrijventerrein te verruimen en te verbreden dient rekening te worden gehouden met een grotere parkeervraag. Doordat het terrein een hoog bebouwingspercentage heeft is parkeren op eigen terrein niet eenvoudig te realiseren. Parkeren op het terrein wordt voor een groot deel opgelost in de openbare ruimte. Bij functieverandering zal bij een aantal functies de parkeerdruk hoger worden. Het gaat dan met name om functies als wonen en 'woondetailhandel' (maximaal 25.000 m²), maar ook sport, horeca en onderwijs. Er zijn hierbij twee opties, ofwel er worden functies in de bestaande bebouwing ingepast ofwel de bestaande bebouwing wordt gesloopt en er komt nieuwbouw. Aangezien bij functieverandering de parkeernormen voor een aantal functies hoger zijn, wordt voor het berekenen van de extra benodigde parkeerplaatsen uitgegaan van de geldende parkeernormen die in 2006 door de gemeenteraad zijn vastgesteld. De genoemde kengetallen voor horeca zijn indicatief. Hier kan, mits voldoende gemotiveerd, van worden afgeweken.

Maatregelen parkeren

Voor elke bedrijf geldt dat ingeval van functiemenging:

- Bij de herberekening van de extra benodigde parkeerplaatsen wordt uitgegaan van de minimale norm voor de nieuwe functie, verminderd met de norm die gold voor huidige bestemming. Een uitzondering hierop vormt de Franciscusdreef. Op de Franciscusdreef wordt voor de huidige bestemming uitgegaan van 0,5 parkeerplaatsen per 100m² bedrijfsoppervlak in de openbare ruimte;
- extra benodigde parkeerplaatsen dienen in eerste instantie op eigen terrein te worden gerealiseerd (eventueel in de bestaande bebouwing). Bij nieuwbouw kunnen de parkeerplaatsen geïntegreerd opgelost worden. Hierbij kan een gebouwde parkeervoorziening worden gerealiseerd. Het meest efficiënt zou zijn om een parkeervoorziening te realiseren die meerdere kavels tegelijkertijd bedient. Bijvoorbeeld een centrale voorziening ontsloten vanaf de zijstraten die tussen de bedrijven ligt;
- indien bovenstaande maatregelen (aantoonbaar) niet voldoende parkeermogelijkheden bieden of niet realiseerbaar is, kan een parkeeronderzoek in de omgeving worden gedaan waarbij kan worden aangetoond dat de daadwerkelijke parkeerdruk in de omgeving ruimte biedt voor het opvangen van de extra benodigde parkeerplaatsen. Indien dit onderzoek gunstig uitvalt dan kunnen deze parkeerplaatsen benut worden. Daarnaast kan worden onderzocht of dubbelgebruik van parkeerplaatsen de parkeerbehoefte vermindert;
- in tweede instantie kan door ondernemers en gemeente gezamenlijk worden onderzocht of het mogelijk is parkeerplaatsen toe te voegen in de openbare ruimte.

Naast deze ingrepen zijn ook maatregelen mogelijk in een aanpassing van het parkeerregime (bijvoorbeeld betaald parkeren, een blauwe zone invoeren).

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden

5.1 Inleiding

In het kader van de opstelling het vigerend bestemmingsplan (Bedrijventerrein Overvecht en omgeving, 2009) hebben diverse onderzoeken (luchtkwaliteit, geluid, etc) plaatsgevonden. Deze onderzoeken zijn nog actueel, en worden hieronder kort weergegeven. De randvoorwaarden spelen tevens een rol bij de nadere afweging bij de aanvaardbaarheid van een concreet initiatief.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

De milieuzonering van het bedrijventerrein wordt bepaald door de gevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied en binnen het plangebied zelf. De bepalende gevoelige functies zijn het woongebied ten zuidoosten van het bedrijventerrein (woonwijk Overvecht) en enkele bedrijfswoningen op het bedrijventerrein. Op een groot deel van het bedrijventerrein is vestiging van categorie 3.2-bedrijven mogelijk. Met name langs de noordwestelijke en zuidoostelijke rand van het plangebied is de toelaatbaarheid beperkt tot categorie 3.1. In de onderstaande zonering is rekening gehouden met drie verschillende gebieden: het bedrijventerrein zelf, de woonwijk Overvecht en de gemengde zone langs de Gageldijk. In de drie gebieden geldt een verschillende toelaatbaarheid.

Het meest bepalend voor de milieuzonering op het bedrijventerrein is de ligging van de bestaande bedrijfswoningen in het plangebied. In de directe omgeving van deze bedrijfswoningen zijn in het vigerende bestemmingsplan bedrijven uit milieucategorie 3.1 toegestaan. Bedrijven uit categorie 3.2 worden op een afstand van 30 m toegestaan. Om het bedrijventerrein in een later stadium volledig te kunnen benutten voor bedrijven, is voor de vlakken rond bedrijfswoningen (daar waar nu milieucategorie 3.1 is toegestaan), een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Wanneer in de loop van de tijd bedrijfswoningen van deze locatie vertrekken, is het via afwijking mogelijk om bedrijven uit categorie 3.2 toe te staan. Om de rechten van de bestaande bedrijven te respecteren, is deze regeling in het huidige bestemmingsplan gehandhaafd. Van belang is dat de afstanden tussen de gevoelige bestemming (in dit geval de bedrijfswoning) en milieubelastende bedrijven, op basis van de milieucategorie van de bedrijven in kwestie, richtafstanden zijn: het gaat er uiteindelijk om dat de feitelijke milieubelasting acceptabel is.

Voor het overige is de milieuzonering afgestemd op de woonwijk ten zuidoosten van het bedrijventerrein en het ecologische waardevolle gebied aan de noord- en westkant. Ten opzichte van de woonwijk is een strook aangegeven met een toelaatbaarheid tot en met categorie 3.1. Op die manier liggen bedrijven uit categorie 3.1 op minstens 50 m en bedrijven uit categorie 3.2 op minstens 100 m van de woonwijk Overvecht (zonering ten opzichte van een rustige woonwijk).

Ten opzichte van het ecologisch gebied is het doel om verstoring in deze gebieden zoveel mogelijk te voorkomen. Aan de randen van het bedrijventerrein is de milieuzonering daarom beperkt tot maximaal milieucategorie 3.1 en is een richtafstand van 100 m aangehouden ten opzichte van bedrijven uit categorie 3.2.

Het realiseren van gevoelige functies is (over het algemeen) niet zonder meer mogelijk in de nabijheid van bedrijven van categorie 3.2 en hoger. Daarnaast spelen op het terrein nog andere milieuaspecten die van invloed zijn op gevoelige functies. Hieronder worden de feitelijke milieuaspecten in kaart gebracht. Op bijgevoegde kaart zijn de milieuaspecten getekend die van invloed zijn op de plaatsing van gevoelige functies.

Zoals ook in hoofdstuk 4 beschreven is het toelaten van functiemening maatwerk. Per initiatief zal beoordeeld worden of de functie in die vorm en op die plaats goed inpasbaar is en zoja onder welke randvoorwaarden.

5.3 Geluidhinder

5.3.1 Wegverkeerslawaaï

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden langs alle wegen geluidszone, met uitzondering van een aantal bijzonder situaties. Aangezien zich binnen het plangebied geen woonerven en vrijwel 30 km / h-wegen bevinden, zijn bijna alle wegen gezoneerd in het kader van de Wet geluidhinder. De zonebreedte van een gezoneerde weg is afhankelijk van de ligging en het aantal rijstroken. Indien binnen de zone van een gezoneerde weg sprake is van een "nieuwe situatie" in de zin van de Wet geluidhinder, dient ingevolge de Wet geluidhinder akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. "Nieuwe situaties" doen zich voor bij de bouw van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen geluidszones van wegen en de aanleg van nieuwe wegen langs bestaande of nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen.

Volgens de Wet geluidhinder zijn de volgende bestemmingen gevoelig.

- Woningen: voor bewoning bestemd of zodanig gebruikt;
- onderwijs (excl. gymnastieklokalen, specifiek bestemd);
- gezondheidszorg (ziekenhuis, verpleeghuis, medisch centrum, psychiatrische inrichting, polikliniek, medisch kinderdagverblijf).

De functie kinderdagverblijf, hotel, sport en leisure en horeca, zijn geen geluidgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder.

De Wet ruimtelijke ordening vereist 'een goed woon- en leefklimaat'. Op die grond is dus ook voor andere functies waar mensen verblijven, zoals een kinderdagverblijf of hotel, een acceptabele geluidsbelasting belangrijk.

De belasting door verkeersgeluid ligt in een groot deel van de zone waar gevoelige functies worden gedacht, boven de voorkeursgrenswaarde. Dat geldt vooral voor de Franciscusdreef, maar ook, in mindere mate, voor de andere hoofdwegen in de voorgestelde functiemengingszones. Dit betekent dat in een voorkomend geval een hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï noodzakelijk kan zijn. Deze hogere waarde kan bij het gebruik maken van een wijzigingsbevoegdheid worden vastgesteld.

5.3.2 Geluidsbelasting inrichtingen

Aan de Floridadreef is de Stichting Utrechtse Lijnbesturingsbanden (S.U.L.) gevestigd. Bij de S.U.L. worden onder andere activiteiten georganiseerd met lijnbestuurbare modelvliegtuigen. Ook vinden er activiteiten plaats met lijnbestuurde modelauto's en er is een kleine kantine aanwezig. In 2004 is aan deze inrichting een milieuvergunning verleend waarin als geluidsvoorschrift is opgenomen dat de etmaalwaarde van 47 dB(A) niet mag worden overschreden.

In verband met de mogelijke realisatie van een bedrijfspand ten westen van de S.U.L. is in het kader van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht en omgeving (2009) de geluidsbelasting als gevolg van de S.U.L. onderzocht. Daarbij zijn de buitenactiviteiten maatgevend (horeca-activiteiten vinden binnen plaats en mogen niet tegelijk plaatsvinden met de buitenactiviteiten).

Uit het geluidonderzoek blijkt dat in de huidige situatie ter plaatse van woningen geen overschrijdingen van het wettelijk aanvaardbare niveau plaatsvinden als gevolg van de S.U.L. (in de omgeving van de S.U.L. bevinden zich thans ook geen geluidsgevoelige bestemmingen). Omdat er voor de functiemening langs de Floridadreef nog geen concreet bouwplan bestaat, is het niet op voorhand geheel duidelijk wat het effect van de S.U.L. is op de realisatie van geluidgevoelige functies in deze zone. Dit is afhankelijk van de precieze locatie waar functiemening zich zal voordoen. De uitstraling van de S.U.L. komt dus bij de toetsing van een concreet initiatief aan de orde.

5.4 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)

Artikel 5.16 Wm geeft een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat in ieder geval om ruimtelijke besluiten, zoals bestemmingsplannen, die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Luchtkwaliteitseisen spelen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van een dergelijke bevoegdheid, als tenminste aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Aannemelijk is gemaakt dat geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- b. De voorgenomen ontwikkeling leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkelingen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie PM₁₀ (fijn stof) en NO₂ (stikstofdioxide) in de buitenlucht.
- d. De voorgenomen ontwikkeling is genoemd of niet in strijd is met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In het Besluit NIBM (Niet in betekende mate) en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Sinds de inwerkingtreding van de Implementatiewet is het begrip "niet in betekende mate" gedefinieerd als een verslechtering van 3% ten opzichte van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking. Wel is ook voor die categorieën een toets nodig ten aanzien van de invloed van de bebouwing op de verspreiding van luchtverontreinigende stoffen.

Voorliggend plan laat in beperkte mate een aantal nieuwe functies toe:

- wonen;
- kinderopvang;
- hotel, maximaal 1;
- onderwijs;
- grootschalige detailhandel, maximaal 25000 m2 bvo;
- zalenverhuur, 1, maximaal 1000 m2 bvo;
- sport en leisure;
- fastfood, maximaal 1;
- restaurants, maximaal 2.

De verkeersaantrekkende werking van deze functies is echter niet anders dan op grond van het vigerende bestemmingsplan. Ook het nieuwe verkeersmodel VRU2.0 UTR2.2 levert op de Franciscusdreef (de maatgevende weg) geen noemenswaardige verschillen op. Volgens de bouwplannen zal de invloed van de bebouwing op de verspreiding hetzelfde blijven of mogelijk gunstiger worden (hogere accenten). Bij de quick scan in 2010 was er langs de Franciscusdreef geen sprake van dreigende normoverschrijding. Voorlopige berekeningen met de data die medio 2011 beschikbaar waren, leiden tot lagere concentraties dan de quick scan uit 2010. De conclusie is dan ook dat het aannemelijk is dat er geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.

Gevoelige functies

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit een oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Het rijksbeleid benoemt de volgende functies als gevoelig:

- Basis- of voortgezet onderwijs en overig onderwijs aan minderjarigen;
- kinderopvang;
- verzorgings-, verpleeg- of bejaardenhuis.

Er geldt een onderzoekszone van 300 m vanaf de rand van een rijksweg en 50 m vanaf de rand van een provinciale weg. De dichtstbijzijnde provinciale weg, de Zuilense Ring, ligt op het meest nabije punt op ca. 250m. van het bedrijventerrein; de dichtstbijzijnde rijksweg, de A2, op ruim 2.5km. Dit rijksbeleid heeft voor het bedrijventerrein dus geen consequenties voor de plaatsing van gevoelige functies.

Daarnaast geldt een advies van de GGD Utrecht waarbij gevoelige functies binnen 50 m van gemeentelijke wegen met meer dan 10.000 mv./etm. worden afgeraden. Dit betekent dat binnen 50 m vanaf de Franciscusdreef bovenstaande functies bij voorkeur niet worden gerealiseerd. Dit advies wordt meegewogen bij het al dan niet toelaten van gevoelige functies in die zones. Het bestemmingsplan maakt gevoelige functies in die zones niet op voorhand onmogelijk, maar toetsing aan het luchtkwaliteitsbeleid is expliciet opgenomen onder de voorwaarden voor toelating van deze functies, zie Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels, artikel 3.6 Wijzigingsbevoegdheid.

5.5 Externe veiligheid

Algemeen

Bij ruimtelijke plannen dient voor externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken¹⁾ en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De wetgever beschouwt een overlijdenskans van een in de miljoen jaar (aangeduid met 10⁻⁶) voor nieuwe situaties als acceptabel. Vertaald naar een bestemmingsplan (de verbeelding) kan het PR=10⁻⁶ worden weergegeven als een contour. Langs een transportas zijn dat min of meer parallelle lijnen aan beide zijden. Het plaatsgebonden risicogebonden vertegenwoordigd dus een afstandsnorm. Voor de afstand tussen de risicoveroorzakende activiteiten en kwetsbare objecten is die norm een harde grenswaarde. Voor de afstand tot beperkt kwetsbare objecten is die norm een richtwaarde waarvan mag worden afgeweken als daar een gegronde reden voor is. Binnen de 10⁻⁶ contour mogen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden bestemd of gebouwd. Voor bestaande situaties gelden overgangsregels. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij besluiten op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet het groepsrisico worden beschreven en gemotiveerd. Voor het toetsen van het groepsrisico wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde orientatiewaarde. Dit is geen harde wettelijke norm maar een houvast om te toetsen of het groepsrisico acceptabel is al dan niet in combinatie met maatregelen voor de bestrijding van ongevallen. Het groepsrisico moet bepaald worden binnen het invloedsgebied, hetgeen bepaald wordt door de afstand waarbij voor 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt bij het grootst mogelijke ongeval (effectafstand 1% letaliteit).

Het rijksbeleid benoemt de volgende kwetsbare objecten:

- Woningen;
- scholen;
- dagopvang minderjarigen;
- ziekenhuizen;
- verblijfsrecreatieterreinen met meer dan 50 personen;
- kantoren van meer dan 1500m²;
- winkelcomplexen van meer dan 1000m² bvo en 'drukke' winkels van meer dan 2000m² bvo.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Voor het realiseren van gevoelige functies op het bedrijventerrein geldt alleen de Vechtse Banen als bedrijf waar externe veiligheid een rol speelt. Naast het bestemmingsplangebied ligt het complex van de Vechtsebanen waar ammoniak wordt gebruikt voor koeling (het maken van ijs). Het gebruik van ammoniak leidt tot veiligheidsrisico's vanwege het mogelijk vrij kunnen komen van de giftige ammoniak. Daarom is een toets uitgevoerd aan risiconormen volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Aan zowel de grenswaarden als richtwaarden voor het plaatsgebonden risico met betrekking tot alle aanwezige risicovolle activiteiten bij de Vechtsebanen wordt voldaan. Binnen de bepalende risico- contour bevinden zich geen op dit moment (beperkt) kwetsbare objecten of bestemmingen. De onderbouwing hiervan is weergegeven bij de verantwoording van het groepsrisico in de bijlage van deze toelichting.

De hoogte van het groepsrisico blijft ver onder de oriënterende waarde. Met deze conclusie is uitgegaan van de grondslag van het Bevi, dat het groepsrisico uitsluitend wordt betrokken op personen buiten de perceelsgrens van de Vechtsebanen (ofwel exclusief bezoekers). Volgens deze wettelijke toets voldoet het bestemmingsplan aan de criteria van het Bevi. De volgens het Bevi verplichte verantwoording van het groepsrisico is opgenomen in bijlage. Vanwege het speciale karakter is, naast de wettelijk verplichte toets, in dezelfde bijlage aandacht besteed aan het effect op het groepsrisico indien bezoekers van de Vechtsebanen worden meegerekend.

Het invloedsgebied groepsrisico Vechtse Banen (ammoniakkoeeling) is 360m. Theoretisch is een overschrijding mogelijk bij grote aantallen lang verblijvende personen. Binnen deze zone zal bij concrete initiatieven in de zones voor functiemenging zoals in dit bestemmingsplan opgenomen, moeten worden onderzocht of het groepsrisico niet wordt overgeschreven. Het plaatsgebonden risico heeft alleen invloed op het gebied direct rond de Vechtse Banen. De PR=10-6 contour ligt maximaal 10 meter buiten de erfgrans.

Vervoer gevaarlijke stoffen

In (de omgeving van) het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het water, het spoor, een buisleiding en de weg. De afstand van het plangebied tot het kanaal (circa 600 m) en het spoor (circa 800 m) is dermate groot dat het vervoer van gevaarlijke stoffen geen beperkingen stelt aan het ruimtegebruik binnen het plangebied. Ook vindt er vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de N230/Zuilense Ring die aan de oostzijde door het plangebied loopt. Uit de gegevens in de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (AVIV, 2003) blijkt dat de PR 10-6-contour voor het wegvak ter hoogte van het plangebied (Maarssebroek – Utrecht-Noord) niet buiten de weg ligt. Langs de Klopvaart ligt hoge druk aardgasleiding W-500-01, diameter 300mm, druk 40bar. Het plaatsgebonden risico voor deze leiding is zo laag dat geen sprake is van een plaatsgebonden risicozone. De invloedszone groepsrisico (effectafstand 1% letaliteit) is 140 meter. Het bestemmingsplan ligt op 210 meter, daarmee dus buiten de zone waar het groepsrisico zodanig van belang is dat het bepaald moet worden. Er zijn dus geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

5.6 Flora en fauna en natuurbescherming

Gebiedsbescherming

Van belang zijn de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) zoals beschreven in de provinciale Structuurvisie en het Groenstructuurplan Utrecht (2007). Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, een gebied dat valt onder de Natuurbeschermingswet, de EHS of van de Utrechtse groenstructuur.

Soortenbescherming

De Nederlandse flora en fauna is beschermd via de Flora- en faunawet (2002). De wet legt een zorgplicht op voor alle planten en dieren. Dat betekent dat dieren en planten niet verstoord, verontrust of gedood mogen worden. Er is wel verschil in beschermingsnivo. De Nederlandse flora- en fauna is ingedeeld in tabel 1 soorten, tabel 2 soorten en tabel 3 soorten. Tabel 3 soorten genieten de zwaarste bescherming. Alle vogels vallen onder de laatste categorie. Bij elke ingreep inclusief sloop, nieuwbouw, verbouwing of renovatie dient eerst zorgvuldig onderzoek te worden gedaan naar de aanwezigheid van beschermde diersoorten en de effecten van de plannen hierop. Bij ingrepen waar beschermde planten of diersoorten in het geding zijn moet een compensatieplan of mitigatieplan worden opgesteld. Bij aantasting van beschermde soorten uit tabel 2 kan ontheffing worden aangevraagd, voor aantasting van het leefgebied van beschermde planten of diersoorten uit tabel 3 moeten mitigerende maatregelen worden getroffen. Ontheffing kan alleen worden verleend door het ministerie van EL&I als er sprake is van 'een dwingende reden van groot openbaar belang'. Als ontheffing wordt aangevraagd in het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning, moet een verklaring van geen bedenkingen worden aangevraagd bij het ministerie.

Het plangebied

Het bestemmingsplan wijzigt de functie van gebouwen en maakt sloop-nieuwbouw mogelijk, en het ophogen van gebouwen op twee plaatsen in het plangebied (Franciscusdreef). Dit betreft terreinen die al bebouwd zijn, met uitzondering van enkele percelen aan de Floridadreef. In gebouwen kunnen vleermuizen voorkomen, op de terreinen langs de Floridadreef mogelijk planten- of diersoorten van ruderaal terreinen. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning en andere ingrepen moet veldonderzoek worden uitgevoerd om na te gaan of beschermde soorten voorkomen en in het geding zijn. Daarbij kan het aan de orde zijn dat werkzaamheden niet mogen worden uitgevoerd in het broedseizoen dat duurt van maart tot en met juli.

Naast het voorkomen van achteruitgang van soorten, is het van belang om waar mogelijk de mogelijkheden voor flora en fauna te vergroten. De mogelijkheden in het gebied liggen vooral in het aanbrengen van nestgelegenheid voor vleermuizen en groene daken.

5.7 Waterhuishouding en riolering

Afwateringssituatie

Het plangebied ligt op een overgang van een beter ontwaterde, hoger gelegen oeverwal van zandige klei in het zuidwesten naar lager gelegen poldergebied met een bodem van zware klei of klei-op-veen in het noordoosten. Het maaiveld helt af van de oeverwal langs de Vecht (NAP +1,5 m) tot aan NAP 0 m bij de Ringweg. Door deze situatie ligt het gebied ook hydrologisch op de overgang van infiltratie op de hogere oeverwal naar kwel in de lager gelegen delen van het plangebied. Het bedrijventerrein is bij de aanleg opgehoogd tot NAP +1,5 m en heeft een bovenlaag van opgespoten zand. De kwel is in dit deel van het plangebied minimaal.

Open water is vooral aanwezig in het noordoosten bij de begraafplaats, ten westen bij de sportvelden en ten zuidwesten van het bedrijventerrein. In het hoger gelegen, zuidelijkere deel van het bedrijventerrein is geen oppervlaktewater aanwezig. De Vecht aan de zuidzijde van het plangebied is gekanaliseerd boezemwater, en heeft een boezempeil van NAP -0,3 m. In overleg met de waterbeheerder is de waterstaatkundige functie van de Vecht en de daaraan grenzende gronden in de bestemmingslegging tot uitdrukking gebracht.

Het plangebied watert af naar het zuiden naar de Vecht, via het poldergemaal De Klop, dat ligt net ten noorden van de J.M. de Muinck de Keizerbrug over de Vecht.

Riolering en waterkwaliteit

In het plangebied ligt een gemengd rioleringsstelsel. Het dakoppervlak van de ijsbaan is direct afgekoppeld naar het oppervlaktewater. Het bestaande rioleringsstelsel kent een aantal knelpunten. Doordat het onvoldoende berging heeft, treedt de enige overstort in het gebied, die loost op de Vecht, vaak in werking, met de bijbehorende vervuiling van het Vechtwater. Tevens wordt regelmatig op een aantal plaatsen op het bedrijventerrein water op straat geconstateerd. Dit is met name het geval in de omgeving van de Mississippi-, de Ontario- en de St. Laurensdreef. De waterkwaliteit van de polderwatergangen in het plangebied is matig tot slecht door een gebrek aan doorstroming, een geringe waterdiepte, en door een overschot aan meststoffen en diffuse verontreinigingen, zoals bijvoorbeeld de afspoeling van wegen.

Waterbeheer en watertoets

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, verantwoordelijk voor het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer en het beheer van de waterkeringen. Het onderhoud aan de riolering wordt uitgevoerd door de gemeente. Conform de watertoets is voor dit bestemmingsplan vooroverleg gevoerd met de waterbeheerder. De reactie van de waterbeheerders zijn, voor zover deze betrekking hebben op onderwerpen die voor het bestemmingsplan van belang zijn, verwerkt in dit bestemmingsplan.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Mede in het licht van de verwachte klimaatverandering (nattere winters, drogere zomers en intensievere buien) streven de waterbeheerders naar een veerkrachtig en duurzaam stedelijk waterbeheer. In 2002 is de Waterstructuurvisie voor De Stichtse Rijnlanden opgesteld waarin een langetermijnvisie (tot 2050) en een middellangetermijnvisie (tot 2015) is ontwikkeld. In het plangebied speelt in deze visie het ontwikkelen van een duurzamer watersysteem in bestaand stedelijk gebied. Het gaat dan om het schoonhouden, zolang mogelijk vasthouden en het benutten van schoon regenwater, infiltratie van regenwater in de bodem, afkoppelen, daar waar mogelijk aanleggen van een verbeterd gescheiden riolering en het realiseren van voldoende waterberging.

Duurzaam watersysteem bedrijventerrein en optimalisatie riolering

De gemeente Utrecht streeft naar een duurzamer stedelijk waterbeheer en naar een duurzamere waterketen (dat wil zeggen de keten van drinkwater, regenwater, grond- en oppervlaktewater en afvalwater). Conform het strategische beleid uit de nota "Utrecht Waterdicht" heeft de gemeente twee haalbaarheidsstudies laten uitvoeren naar een duurzamer watersysteem op dit bedrijventerrein. Deze studies hebben als doel het zo min mogelijk verbruiken van schoon drinkwater, het benutten van schoon hemelwater, de vuiluitwerp van het rioleringssysteem reduceren en de huidige wateroverlastproblematiek opheffen. In deze haalbaarheidsstudies zijn een drietal scenario's onderzocht.

Gekozen is voor het scenario met het afkoppelen van zoveel mogelijk dakoppervlak. Hiervoor is een apart ondergronds hemelwaterstelsel aangelegd dat afvoert op het bestaande oppervlaktewater. Bij het ontwerp en de uitvoering is ook het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden betrokken. In 2001 is 8 ha dakoppervlak daadwerkelijk afgekoppeld. Het betreft met name de Hudsondreef, de Ontariodreef, Oregondreef en Mississippidreef (gedeeltelijk). De gemeente heeft een aanvullend oppervlak van 4,4 ha afgekoppeld bij de revitalisering 2e fase (Californiëdreef, Coloradodreef, Nevadadreef en Franciscusdreef).

Consequenties voor het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is vrijwel geheel consoliderend van karakter. De ruimtelijke ontwikkelingen zijn gelegen langs de Floridadreef en voor het overige in een aantal zones. Langs de Floridadreef wordt een aantal vrijstaande bedrijfsunits gebouwd, waarvoor bouwvergunning is verleend op basis van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO. Ten aanzien van het bestaande bedrijventerrein wordt ingezet op de verdergaande afkoppeling van schoon verhard oppervlak. Dit zal gebeuren in overleg met het Hoogheemraadschap. Voor het overige maakt het bestemmingsplan alleen functiewijzing mogelijk. Voor zover het daarbij gaat om sloop en nieuwbouw dient voldaan te worden aan de eisen die de gemeente en de waterbeheerder daaraan stellen. Hiermee wordt in de bestemmingsregeling rekening gehouden.

Geconcludeerd kan worden dat maatregelen ten aanzien van het aspect water komen met name aan de orde komen bij de inrichting en het beheer van het plangebied. Het bestemmingsplan zal binnen de bedrijfsbestemming tevens mogelijkheden bieden voor waterberging. Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering is voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.8 Bodem

Het gemeentelijk bodembeleid hanteert de volgende algemene uitgangspunten uit de Wet bodembescherming:

- Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen. Als er toch bodemverontreiniging ontstaat, moet de bodem direct worden gesaneerd;
- gevallen van ernstige bodemverontreiniging moeten worden gesaneerd als er sprake is van milieuhygiënische risico's. Dit gebeurt functiegericht en kosteneffectief;
- nieuwbouw op ernstige bodemverontreiniging is niet toegestaan zonder saneringsmaatregelen;
- hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond kan bij onverdachte terreinen plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan.

Bij een aanvraag om omgevingsvergunning moet een bodemonderzoek conform NEN 5740 worden verricht. Op basis van dit onderzoek wordt beoordeeld of de locatie geschikt is voor de geplande functie, of dat nader onderzoek of een bodemsanering noodzakelijk is, voordat de locatie geschikt is voor de geplande functie.

Als er voor de bouwwerkzaamheden een grondwateronttrekking nodig is, moet rekening gehouden worden met nabij gelegen grondwaterverontreinigingen. Als binnen de invloedssfeer van de onttrekking verontreiniging aanwezig is, moet hiervoor een saneringsplan met voldoende tegenmaatregelen worden opgesteld en uitgevoerd.

Op basis van de bodemkwaliteitskaart van 2011 is het plangebied ingedeeld als industrieterrein (lichte industrie). Het terrein is circa 1,5 m met zand opgehoogd. De bovenste meter is in het algemeen niet verontreinigd. Tussen de 1 en 1,5 m-mv komen in het gehele plangebied in de ophooglaag lichte verontreinigingen met zware metalen, polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) of olie voor. Informatie over historische gegevens en uitgevoerde bodemonderzoeken is te raadplegen via de website www.utrecht.nl/milieu/bodem.

5.9 Duurzame ontwikkeling

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

De gemeente Utrecht heeft in haar milieubeleidsplan (MBP) op energiegebied de ambitie opgenomen dat Utrecht in 2030 CO₂-neutraal is. Ontwikkel- en herstructureringslocaties bieden kansen om een bijdrage te leveren aan de realisatie van deze ambitie. De inzet van maatregelen om de CO₂-uitstoot vergaand te verminderen gaat in de volgorde: energiebehoefte verminderen, inzet van duurzame bronnen en, tenslotte een zo efficiënt mogelijke omzetting van primaire energie in warmte en kracht. Dit leidt tot een fors lagere energiestaat. Initiatiefnemers voor nieuwe ontwikkelingen wordt geadviseerd om vroeg in de planning een onderzoek te doen naar de meest toekomstbestendige energievoorziening voor het geplande gebouw c.q. te ontwikkelen gebied.

Over duurzaam materiaalgebruik gelden in Utrecht afspraken in het kader van de Integrale Woning Kwaliteit. Deze afspraken houden in het vermijden van gebruik van uitloogbare materialen (lood, koper, zink) en het uitsluitend toepassen van hout uit duurzaam beheerd bos (bij voorkeur FSC keurmerk). Deze afspraken zijn ook van toepassing voor utiliteitsbouw.

De mogelijkheden in het plangebied liggen vooral op het vlak van energiegebruik incl. koeling, duurzaam materiaalgebruik en flexibel bouwen.

5.10 Milieu-effectrapportage

Het doel van een milieu effect rapportage (m.e.r.) is om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld brengen en deze een volwaardige rol te geven in de besluitvorming van plannen en besluiten. Het maken van een milieueffectrapport (MER) of m.e.r.-beoordeling is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben

In het Besluit m.e.r. staat omschreven welke activiteiten MER-plichtig (C-lijst) dan wel m.e.r.-beoordelingsplichtig (D-lijst) zijn. Echter op grond van een uitspraak van het Europese Hof (van 17/10/2009(C-255/08) dienen ook initiatieven die niet voldoen aan de drempelwaarde van het Besluit m.e.r. kritisch bekeken te worden of deze milieueffecten kunnen hebben. Indien dit het geval is dient hiervoor ook een MER of m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld.

De in dit plan opgenomen activiteit overschrijdt niet de voor deze categorie geldende drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. . Tevens zijn er, zoals blijkt uit voortstaande beschrijving van de milieuaspecten, geen andere factoren aanwezig die aanleiding kunnen geven tot het opstellen van een MER en is gezien de aard, omvang en ligging van het project geconcludeerd dat er geen sprake van aanzienlijke nadelige milieugevolgen. Er hoeft daarom voor dit plan geen MER of m.e.r.-beoordeling te worden gemaakt.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële aspecten van het bestemmingsplan. Het verruimen van gebruiksmogelijkheden uit het bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht brengt met zich dat verplicht sprake kan zijn 'kostenverhaal'. Indien sprake is van een bouwplan (art. 6.2.1 Bro) en voor de goedkeuring van dit bouwplan een wijziging van een ruimtelijk besluit (bijv. bestemmingsplan) nodig is, is een gemeente conform de Wet ruimtelijke ordening verplicht om haar kosten op de initiatiefnemer te verhalen.

Onder bouwplannen worden in dit geval, onder andere, verstaan: de uitbreiding van een gebouw met een of meer woningen, een verbouwing van een gebouw ten behoeve van detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden met een oppervlakte van meer dan 1.000 m².

Deze kosten zijn limitatief opgenomen in de kostensoortenlijst (art. 6.2.3 t/m 6.2.6 Bro). Het gaat hierbij, onder meer, om planschadeposten, de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied, de kosten van aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied. Bij dit laatste gaat het om voorzieningen zoals wegen, ongebouwde openbare parkeerplaatsen, rijwielpaden, infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken voor zover de aanlegkosten bij de gemeente in rekening worden gebracht en niet via gebruikstarieven worden gedekt en straatmeubilair.

Er zijn drie soorten manieren voor gemeenten om kosten te verhalen bij initiatiefnemers van een project. Ten eerste een vrijwillige overeenkomst met een grondeigenaar; ook wel een anterieure overeenkomst genoemd. Dit is het uitgangspunt van de wet. Hierin kunnen beide partijen over alle mogelijke onderwerpen afspraken met elkaar maken. Wanneer de gemeente met één van de grondeigenaren geen anterieure overeenkomst heeft afgesloten, dan dient de gemeente een exploitatieplan op te stellen. Nadat een exploitatieplan opgesteld is kan de gemeente alsnog afspraken maken met een grondeigenaar. In deze posterieure overeenkomst kunnen echter enkel zaken worden behandeld die ook in het exploitatieplan staan vermeld. Toch kan dit voor zowel de gemeente dan wel de grondeigenaar voordelen hebben.

De grondexploitatiekosten worden in rekening gebracht bij de aanvraag om een bouwvergunning voor een bouwplan. Bij het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid kan het kostenverhaal worden 'doorgeschoven' naar dit wijzigingsplan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze burgers en belanghebbenden bij het plan zijn betrokken en hoe zij hierop hebben kunnen reageren.

6.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

In de periode maart 2009 tot en met september 2009 is, in nauwe samenwerking tussen gemeente Utrecht, de Ondernemersvereniging Overvecht (OVO) en de Kamer van Koophandel Midden-Nederland (KvK), de ruimtelijk economische toekomstvisie 'Investeren in een duurzame toekomst voor bedrijventerrein Overvecht' opgesteld. In het kader van dit traject zijn diverse ondernemerbijeenkomsten georganiseerd om de plannen met de ondernemers, vastgoedeigenaren en stakeholders in de omgeving (tuinders, sportverenigingen en bewoners) in het gebied te bespreken.

Na vaststelling van de toekomstvisie door de gemeenteraad in december 2009, heeft gedurende de uitwerking van de toekomstvisie in het bestemmingsplan veelvuldig afstemming plaatsgevonden met de OVO en KvK en zijn de contouren van het bestemmingsplannen in een ondernemersbijeenkomst gepresenteerd aan ondernemers, vastgoedeigenaren en omwonenden in januari 2011.

Het plan is begin 2011 in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening aan het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) toegestuurd. De HDSR heeft aangegeven met het plan te kunnen instemmen. Voor het overige is bij het plan geen sprake van rijks- of provinciale belangen.

6.2.2 Advies wijkraad

De wijkraad is in de gelegenheid gesteld een advies op de herziening uit te brengen. De wijkraad heeft positief op het plan gereageerd. De doelstellingen van het bestemmingsplan worden onderschreven. De wijkraad vindt het van belang dat de nieuwe vestigingsmogelijkheden goed worden gecommuniceerd in de wijk Overvecht zodat de wijk zelf optimaal kan profiteren van de verruimde mogelijkheden. Ook is verzocht een centraal aanspreekpunt aan te wijzen om een brug te slaan tussen initiatieven uit de wijk en vestigingsmogelijkheden op het bedrijventerrein. Daarnaast heeft de wijkraad aandacht gevraagd voor het creëren van vergaderfaciliteiten voor ZZP'ers op het bedrijventerrein.

In reactie hierop wordt opgemerkt dat marketing en communicatie rondom de nieuwe vestigingsmogelijkheden ook nadrukkelijk de aandacht van de gemeente heeft. Met de wijkraad zal gekeken worden hoe dit verder handen en voeten te geven. Ten aanzien van het toelaten van meer kantoorgerelateerde functies in het gebied wordt opgemerkt dat dit niet in eerste instantie functies zijn die op het bedrijventerrein denkbaar zijn (het bestemmingsplan kent wel een bepaling om een kantoorfunctie onder voorwaarden mogelijk te maken bij leegstand). Kantoorfuncties leveren geen grote bijdrage aan de doelstelling van het gebied zoals verwoord in de visie. Anderzijds kunnen concrete initiatieven toelaatbaar zijn en per geval worden afgewogen en door middel van een procedure mogelijk worden gemaakt.

6.2.3 Resultaten ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 2 juni 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage legging zijn vier zienswijzen ingediend. Voor de inhoud daarvan en de gemeentelijke reactie wordt verwezen naar het bij het raadsbesluit gevoegde vaststellingsrapport. De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan..

Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting

7.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). De SVBP 2008 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid voor de gebruiker en draagt zo bij aan een effectiever en efficiëntere dienstverlening.

7.2 Planvorm

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht en omgeving, eerste herziening kenmerkt zich door een globale regeling. Allereerst zijn de bedrijfsfuncties mogelijk gemaakt, waarbij volledig is aangesloten bij de bestaande regeling van het geldende bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht en omgeving (2009). Vervolgens zijn in de bedrijfsbestemming afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden opgenomen om functiemenging onder voorwaarden mogelijk te maken.

7.3 Opbouw Regels

De opzet van de bestemmingsregels is steeds gelijk:

- bestemmingsomschrijving (met ondergeschikte en nevengeschikte doeleinden);
- bouwregels;
- nadere eisen waar de bestemmingsregeling dat nodig maakt;
- afwijken van de bouwregels;
- waar nodig: een bijzondere gebruiksregel, bijvoorbeeld bij wonen een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- afwijken van de gebruiksregels;
- wijzigingsbevoegdheden.

7.4 Artikelsgewijze toelichting

In deze paragraaf wordt per bestemming uitgelegd wat de achtergrond is van een bepaalde bestemming.

De inleidende bepalingen zijn identiek aan die van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht en omgeving (2009). Aan de begripsbepalingen is een aantal definities toegevoegd.

In hoofdstuk 2 van de regels is artikel 3 de kern van de regels. De inhoud van artikel 5 van het nu geldende plan (Bedrijventerrein Overvecht en omgeving 2009) is overgenomen, en er is een aantal wijzigingsbevoegdheden (voor de functies kinderdagverblijf, sport en leisure, onderwijs, horeca (waaronder een hotel), een zalencentrum en wonen, en afwijkingsbevoegdheden (voor detailhandel) opgenomen. Deze zijn gekoppeld aan diverse wro-zones op de verbeelding. In de regels zijn de randvoorwaarden opgenomen waaronder functiewijziging mogelijk is.

Afhankelijk van de concrete locatie van een initiatief en de aard hiervan, kan een wijziging van een bedrijfscategorie van een naastgelegen of nabijgelegen bedrijfspand aan de orde zijn. Om die reden is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een toegelaten bedrijfscategorie te verlagen om een initiatief mogelijk te maken. Vanzelfsprekend kan toepassing van een wijzigingsbevoegdheid eerst worden toegepast als daarbij ook – naast het vervullen van de ruimtelijke randvoorwaarden – overeenstemming is met de desbetreffende eigena(a)r(en) van die percelen. In dat kader zal ook het aspect planschade geregeld moeten zijn. Ook kan sprake zijn van een ontwikkeling waarbij de gemeente kostenverhaal kan toepassen. In dat geval zal voorafgaand aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid een exploitatieplan of een anterieure overeenkomst afgesloten moeten zijn.

Burgemeester en wethouders zullen bij het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid de nieuwe begrenzing van de toegestane milieucategorieën bij voorkeur laten samenvallen met de begrenzing van bouwblokken. Waar deze begrenzing de bedrijfsvoering in een onnodig groot gebied zou beperken, kan de nieuwe begrenzing van de categorieën samenvallen met perceelsgrenzen. Waar ook dat tot een onevenredig grote beperking van de milieuruimte van gevestigde bedrijven zou leiden, kunnen begrenzings worden gelegd op de minimale richtafstand tot de gevoelige functie.

In de wijzigingsbevoegdheden is een aantal randvoorwaarden opgenomen. Indien deze vervuld kunnen worden, kan in beginsel medewerking aan een in initiatief worden verleend. Bij de uitwerking van een concreet initiatief komen ook de eisen en wensen zoals geformuleerd in de planbeschrijving aan de orde.

De stedenbouwkundige inpassing van een initiatief is bij de belangenafweging ook van belang. Hierbij wordt een toets uitgevoerd op de in deze toelichting aangegeven eisen en wensen ten aanzien van de inpassing. Hierbij kan gedacht worden aan de situering van een entree, het toelaten van een functie op uitsluitend de verdieping etc. Ook het bereiken van een maximale bijdrage aan de levendigheid in het gebied is een overweging van stedenbouwkundige aard.

Hieronder zijn de verschillende zones die het bestemmingsplan kent, weergegeven. Voor de functionele mogelijkheden per zone, wordt verwezen naar artikel 3 van de regels.



Wro Ontheffingsgebied Detailhandel



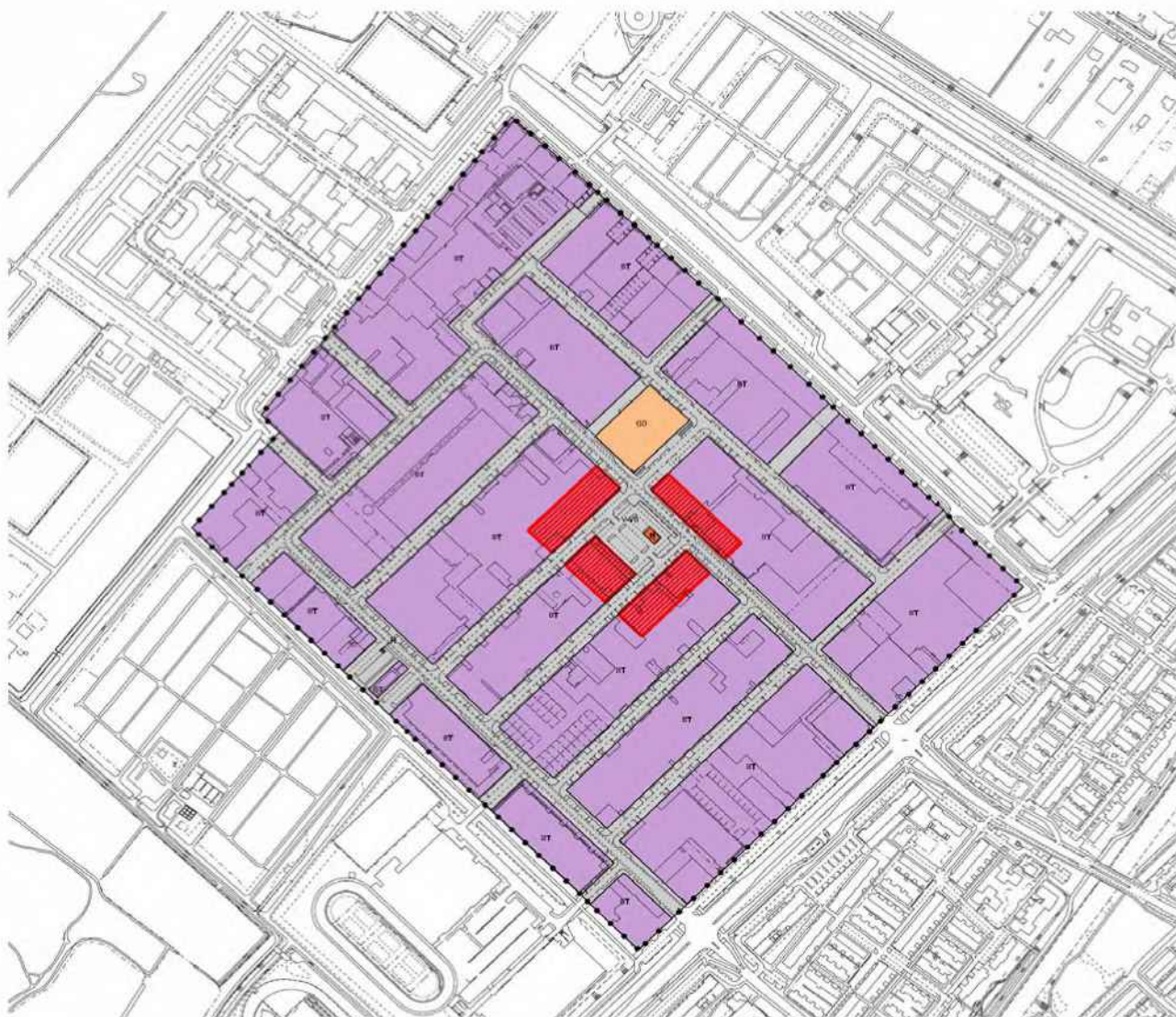
Wro wijzigingsgebied Bestaand



Wro zone wijzigingsgebied 1; Floridadreef



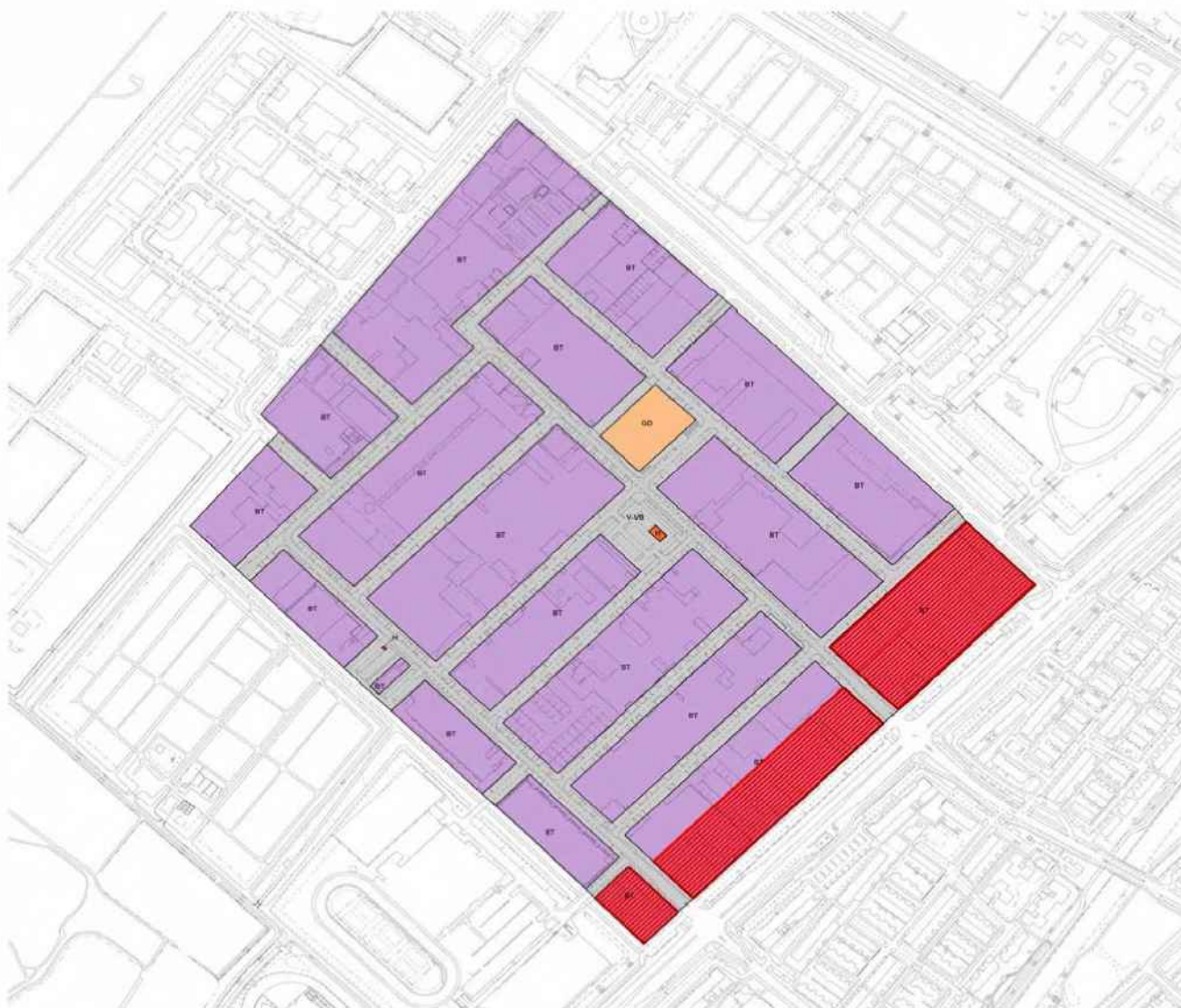
Wro zone wijzigingsgebied 2; Mississippidreef



Wro zone wijzigingsgebied 3; midden gebied



Wro wijzigingsgebied 4; Zaalverhuur



Wro wijzigingsgebied 5 Franciscusdreef

Tenslotte is een mogelijkheid om – conform het Beeldkwaliteitplan voor het gebied – op een tweetal locaties en hogere bouwhoogte toe te laten.



Wro wijzigingsgebied 6 Bouwhoogten

Artikel 4 Gemengd

Het gebouw waarin het opleidingscentrum is gevestigd wordt als bestemd als 'Gemengd' met de nadere aanduiding onderwijs (on). Het blijft ook toegestaan om het hele gebouw te gebruiken ten behoeve van een bedrijf tot en met categorie 3.1. Daarmee kan het bestaande autobedrijf, dat in hetzelfde gebouw is gevestigd, zijn activiteiten voortzetten.

De artikelen 5 en 6 zijn afkomstig uit het reeds geldende bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht en omgeving (2009) en zijn hier herhaald.

In hoofdstuk 3 van de regels zijn een aantal algemene bepalingen opgenomen.

Artikel 7 Antidubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat een stuk grond dat al eens was betrokken bij het verlenen van een omgevingsvergunning bij de beoordeling van latere bouwplannen nogmaals wordt betrokken.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In de bouwverordening zijn ook voorschriften opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vóór deze bepalingen, maar in dit artikel is bepaald welke voorschriften uit de bouwverordening naast het bestemmingsplan van kracht blijven. Het gaat daarbij om voorschriften van stedenbouwkundige aard, zoals de bereikbaarheid van bouwwerken van werkverkeer en brandblus-voorzieningen, bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten, de ruimte tussen bouwwerken en parkeergelegenheid bij gebouwen.

Daarnaast regelt dit artikel de mogelijkheid voor (beperkte) overschrijdingen van bebouwingsgrenzen die op de kaart zijn aangegeven.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

De Wro bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Een algemeen gebruiksverbod hoeft derhalve niet meer in de planregels te worden opgenomen. Het is wel mogelijk om in het bestemmingsplan aan te geven wat onder verboden gebruik in ieder geval wordt verstaan. In dit artikel is opgenomen dat onder verboden gebruik wordt verstaan: onbebouwde gronden te gebruiken als staanplaats voor onderkomens als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan of als stortplaats voor puin en afvalstoffen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel regelt de afwijkingsmogelijkheden voor het college van burgemeester en wethouders. Dit heeft primair tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Ze kunnen worden toegepast als er niet op grond van de bestemmingsregelingen in hoofdstuk 2 al een afwijkingsmogelijkheid is. Het gaat dan om een afwijking van maten, afmetingen en percentages, het plaatsen van objecten van beeldende kunst, het realiseren van kleine nutsgebouwtjes.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Dit artikel regelt voor het college van burgemeester en wethouders mogelijkheden om van het bestemmingsplan af te wijken, die verder gaan dan de mogelijkheden van artikel 10.

Artikel 12 Werking wettelijke regelingen.

Dit artikel bepaald de aanvullende en rechtstreekse werking van andere wettelijke regelingen.

De overgangs- en slotbepalingen van hoofdstuk 4 bevatten de onderstaande bepalingen.

Artikel 13 Overgangsrecht

In het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening is overgangsrecht opgenomen dat in elk bestemmingsplan moet worden overgenomen. Indien de in het plan opgenomen regels. voor wat betreft gebruik of bebouwing, afwijken van een bestaande legale situatie, dan zijn daarop de overgangsbepalingen van toepassing. De overgangsbepaling heeft tot doel bestaande belangen te respecteren totdat realisering van de nieuwe regels plaatsvindt.

Voor bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, is bepaald dat deze gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijking niet wordt vergroot. Gehele vernieuwing is in principe uitgesloten, waaronder ook gefaseerde vernieuwing van een bouwwerk wordt verstaan. Het doel van het overgangsrecht is dat het bestaande bouwwerk in de bestaande staat in stand mag worden gehouden. Uitsluitend na het tenietgaan van het bouwwerk door een calamiteit, waarmee onder andere brand of extreme weersomstandigheden wordt bedoeld, is onder voorwaarden gehele vernieuwing toegestaan.

Vergunningplichtige bouwwerken die zonder vergunning zijn opgericht, kunnen door overgangsrecht niet gelegaliseerd worden. Bouwen zonder vergunning is immers een overtreding van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO) die niet door een regeling in een bestemmingsplan ongedaan kan worden gemaakt.

Wel kan met een beroep op het overgangsrecht een aanvraag worden ingediend voor de verbouw van een illegaal bouwwerk. Om te voorkomen dat een dergelijke aanvraag moet worden gehonoreerd, is in de overgangsbepaling van dit plan opgenomen dat deze slechts van toepassing is op legale bouwwerken.

Voor het gebruik dat onder het overgangsrecht valt, is bepaald dat dat gebruik mag worden voortgezet. Het gebruik mag eveneens worden gewijzigd, voor zover de afwijking ten opzichte van het toegestane gebruik niet vergroot wordt.

Hiervoor is reeds aangegeven dat illegale bouwwerken niet gelegaliseerd kunnen worden door overgangsrecht. Voor gebruik is dat in principe wel mogelijk maar vanuit het oogpunt van handhaving ongewenst. Gezien het voorgaande is in de overgangsbepaling opgenomen dat het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, van het overgangsrecht is uitgesloten.

Ook na het van kracht worden van dit plan kan dus nog met succes handhavend worden opgetreden tegen gebruik dat reeds in strijd was met het voorgaande bestemmingsplan. Dit laatste is uiteraard mede afhankelijk van andere aspecten, waaronder de vraag of het strijdige gebruik reeds zolang plaatsvindt dat de gemeente haar rechten heeft verwerkt.

Artikel 14 Slotregel

In dit artikel is de naam van het bestemmingsplan, de citeertitel, omschreven.

Prostitutie

In het plangebied van dit bestemmingsplan zijn geen seksinrichtingen gevestigd met een vergunning op basis van de APV. Gezien het in Utrecht gehanteerde maximumstelsel zijn nieuwe seksinrichtingen niet toegestaan en zijn seksinrichtingen uitgesloten in de gebruiksbepaling en in de begripsbepaling "aan huis verbonden beroep en bedrijf". Gelet op het binnen de gemeente gehanteerde maximumstelsel betekent de regeling in dit bestemmingsplan geen algeheel verbod, maar wel een verbod op seksinrichtingen binnen dit plangebied.

7.5 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. In de bijlagen bij de regels is een toelichting opgenomen op de Lijst van Bedrijfsactiviteiten.

7.6 Lijst van horeca-inrichtingen

Bij dit bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de Utrechtse standaardlijst voor horeca-inrichtingen. Uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening kan, in verband met de overlast die horecabedrijven voor het woon- en leefklimaat kunnen meebrengen, in een 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 / de categorie 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.

In de bijlagen bij de regels is een toelichting opgenomen op de Lijst van horeca-inrichtingen.

7.7 Handhaving

Door handhaving controleert de overheid of burgers, bedrijven en bijvoorbeeld overheidsorganen zich aan de wet- en regelgeving houden. Onder handhaving wordt verstaan het door controle (toezicht en opsporing) en het toepassen (of dreigen daarmee) van bestuursrechtelijke sancties, bereiken dat het bepaalde bij of krachtens enig wettelijk voorschrift wordt nageleefd. De handhaving van de van toepassing zijnde regeling binnen de gemeente Utrecht, wordt uitgevoerd door diverse diensten en afdelingen. Zo wordt namens het college onder andere gehandhaafd op de regels van voorliggend bestemmingsplan. Dit betekent dat de regels voor wat betreft het gebruik en de bebouwingsregels worden gehandhaafd. Dit gebeurt veelal door toetsing tijdens het behandelen van de aanvragen om omgevingsvergunning, maar kan ook gebeuren als gevolg van toezicht tijdens de uitvoering van de bouw of op grond van een eigen constatering indien een bouwwerk of een perceel in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt. Indien er bijvoorbeeld sprake is van illegale ingebruikname van gemeentelijke grond, dan zal hiertegen worden opgetreden.

Doel handhavend optreden

Het doel van het handhavend optreden van de gemeente is niet direct gekoppeld aan de noodzaak van een actueel bestemmingplan. Voor de bewoners van het plangebied is duidelijk waar zij aan toe zijn (qua bouwen, zoals bijvoorbeeld uitbreiding van de woning, en qua gebruik), maar het niet handhaven haalt de effectiviteit van een actueel bestemmingsplan onderuit. De toegevoegde waarde van het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bijgebouw is niet groot, indien er op andere plaatsen – zonder vergunning – bijgebouwen zijn geplaatst. Dit wordt nog eens problematischer zodra een omgevingsvergunning wordt geweigerd, terwijl diverse vergelijkbare bouwwerken reeds illegaal zijn geplaatst. In dit laatste geval is de roep om handhavend op te treden dan ook het grootst.

Hoe wordt gehandhaafd

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft het college een tweetal instrumenten tot haar beschikking: bestuursdwang en dwangsom. Bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het geconstateerde illegale bouwwerk c.q. gebruik) ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder. Dit kan betekenen dat een bouwwerk door de gemeente wordt afgebroken en de kosten van bijvoorbeeld de aannemer en de gemeentelijke (voorbereidings)kosten op de overtreder worden verhaald. Het is tevens mogelijk om, indien er zonder omgevingsvergunning wordt gebouwd en de bouw wordt stilgelegd door middel van een bouwstop, de bouwmaterialen weg te slepen en elders op te slaan. Het opleggen van een last onder dwangsom betekent bijvoorbeeld dat het illegale gebruik moet worden gestaakt binnen een door het college gestelde termijn.

Overschrijdt men de termijn, dan zal de dwangsom in rekening worden gebracht bij de overtreder. Doel van de dwangsom is het onaantrekkelijk maken van het voortzetten van de geconstateerde overtreding. De dwangsom zal dan ook in relatie moeten staan aan (en zal derhalve altijd hoger zijn dan) het voordeel dat de overtreder heeft bij het voortzetten van de illegaliteit. In het plangebied zal handhavend worden opgetreden tegen het illegale gebruik van bouwwerken en percelen. Bijvoorbeeld het verhuren van opslagruimte ten behoeve van de stalling van caravans, maar ook het gebruik van een winkel als café. Verder zal er bij de bouw worden gecontroleerd op de uitvoering van verleende omgevingsvergunningen. Uiteraard zal er ook gecontroleerd worden of, in het geval van een geweigerde omgevingsvergunning voor een woning, de betreffende woning niet alsnog wordt gebouwd. Voor de regels van het bestemmingsplan. Indien er immers ter plaatse een bedrijfsactiviteit plaats mag vinden, zal dit qua gebruik (intensiteit en hinder) gehandhaafd worden.

Bijlagen

Bijlage 1 Bedrijveninventarisatie

Bijlage 3. Bedrijveninventarisatie

straat	nr.	naam en aard van het bedrijf	S.B.I. code	categorie S.v.B	algemene toegankelijkheid	bestemmingsregeling	opmerkingen/bijzonderheden/ eventuele klachten
Arizonadreef	1	Buitenhuis, groothandel in machines en apparaten	5162.2	3.1	3.2	BT(b≤3.2)	
	3	Gezang enveloppen BV, drukkerijen	2222	3.2	3.2	BT(b≤3.2)	
Arkansasdreef	1	Car Fitt	501, 502, 504	2	3.2	BT(b≤3.2)	
	8	Koop Bronbemaling Utrecht B.V.	45.1	3.1	3.2	BT(b≤3.2)	
	16	Jongerius Wintermachines B.V.	281.1	3.2	3.1/3.2	BT(sbt-1)	Voor een deel binnen zone 3.1 en voor een deel in zone 3.2
	20b	Arkansas DHZ garage	501, 502, 504	2	3.1	BT(b≤3.1)	
	24	Lammerts van Bueren	252.1	4.1	3.1/3.2	BT(sbt-2)	Kunststofverwerking zonder fenolharsen
	28	De Griekse Wijnhandel	5138, 5139	2	3.2	BT(b≤3.2)	
	30 D	Idea ULC Technisch beheer	453.1	2	3.2	BT(b≤3.2)	
	30 B+C	Onbekend	–	–	3.2	BT(b≤3.2)	
	32 K	Allstrat Trade Int.	5151.3	3.2	3.2	BT(b≤3.2)	
	32 G	DHZ garage wolwo	501, 502, 504	2	3.2	BT(b≤3.2)	
	34	Bakkersland Utrecht B.V.	1581.2	3.2	3.2	BT(b≤3.2)	
Californiëdreef	10	Wsv Kunststoffen B.V.	252.1	4.1	3.1/3.2	BT(sbt-2)	Kunststofverwerking zonder fenolharsen
	14	Timmerfabriek Overvecht B.V.	45.1	3.1	3.2	Bt(b≤3.2)	
	16 & 18	Carwash city	5020.5	2	3.2	BT(b≤3.2)	

straat	nr.	naam en aard van het bedrijf	S.B.I. code	categorie S.v.B	algemene toe- laatbaarheid	bestemmings- regeling	opmerkingen/bijzonderheden/ eventuele klachten
Californiëdreef	21	Tyre City	343	3.2	3.2	BT(b≤3.2)	
	28	Vios bouwgroep B.V.	45.1	3.1	3.2	BT(b≤3.2)	
	31	Autopoets Service Utrecht	501, 502, 504	2	3.2	BT(b≤3.2)	
	36	Stucadoorsbedrijf vd Linden	45.1	3.1	3.2	BT(b≤3.2)	
	39 D	Ibis productvernieuwers en Radema- ker Ontwerpbureau	36.1	3.2	3.2	BT(b≤3.2)	
	39	Beeldenatelier de Herinnering	262, 263.1	2	3.2	BT(b≤3.2)	
	39	Metaal Atelier	287.B	3.2	3.2	BT(b≤3.2)	
	40	Hoekstra B.V.	514	2	3.2	BT(b≤3.2)	
	45	Autobedrijf De snelle leeuw	501, 502, 504	2	3.2	BT(b≤3.2)	
Coloradodreef	9	Doro, benzineservicestation	505	2	3.1	BT(b≤3.1)	Geen verkooppunt LPG
	13	Marti metaal en techniek	3420.2	4.1	3.1/3.2	BT(sbt-3)	Voor een deel binnen zone 3.1 en voor een deel in zone 3.2
	17	Eras Motorenrevisiebedrijf	2851.1	3.2	3.2	BT(b≤3.2)	
	24	Framkow Verf & behang	517	2	3.2	BT(b≤3.2)	
	25	Co Dynamo	503, 504	2	3.2	BT(b≤3.2)	
	26	Jesfa Screenprinters	2222	3.2	3.2	BT(b≤3.2)	
	29	Dental Utl B.V.	33.A	2	3.2	BT(b≤3.2)	
	35	DHZ Garage Saties	501, 502, 504	2	3.2	BT(b≤3.2)	
	45	Van Zoelen B.V.	45.1	3.1	3.2	BT(b≤3.2)	

straat	nr.	naam en aard van het bedrijf	S.B.I. code	categorie S.v.B	algemene toe- laatbaarheid	bestemmings- regeling	opmerkingen/bijzonderheden/ eventuele klachten
Coloradodreef	49	TTC autobanden en Olieservice	501, 502, 504	2	3.2	BT(b≤3.2)	
	50	Lekkerkerker B.V.	5154.1	3.1	3.2	BT(b≤3.2)	
Floridadreef	0	Depot Floridadreef	9002.1 B	3.1	3.1	BT(b≤3.1)	
	98	Hazal Pijpbeugels	5156	2	3.1	BT(b≤3.1)	
	108	Van den Berg Schildersbedrijf	45.1	3.1	3.1	BT(b≤3.1)	
	118	Efaflex-van der Tol en Keijzer B.V.	3661.2	3.1	3.1	BT(b≤3.1)	
Franciscusdreef	10	Automobielbedrijf Kooijman Utrecht B.V.	501, 502, 504	2	3.1	BT(b≤3.1)	
	28	Autohuis Utrecht	501, 502, 504	2	3.1	BT(b≤3.1)	
	30	Autobedrijf Klinkert	501, 502, 504	2	3.1	BT(b≤3.1)	
	44	Bling Carwash B.V.	501, 502, 504	2	3.1	BT(b≤3.1)	
	45	Tango Utrecht	505.3	2	3.1	BT(b≤3.1)	Geen verkooppunt LPG
	46	ATU	501, 502, 504	2	3.1	BT(b≤3.1)	
	56	Sam van lingen Utrecht B.V.	501, 502, 504	2	3.1	BT(b≤3.1)	
	60	Carpetland	517	2	3.1	BT(b≤3.1)	
	68	Shurgard	527	1	3.1	BT(b≤3.1)	
	74	Koops Auto	501, 502, 504	2	3.1	BT(b≤3.1)	
	80	Stichts Handelshuis Sanitair	517	2	3.1	BT(b≤3.1)	
	92	Karwei, Doe 't zelf	5211/2,524	1	3.1	BT(b≤3.1)	

straat	nr.	naam en aard van het bedrijf	S.B.I. code	categorie S.v.B	algemene toe- laatbaarheid	bestemmings- regeling	opmerkingen/bijzonderheden/ eventuele klachten
Gageldijk	ong 190	Aanhanger- en botenverhuur	712	3.1	2	BT(sbt-4)	
	225	Groothandel in wild, gevogelte en vis	5132, 5133	3.1	2	BT(sbt-5)	In hoofdzaak een groothandel
Hudsondreef	1	S.A.S. uitlaatcentrale	501, 502, 504	2	3.2	BT(b≤3.2)	
	7	Autorijn B.V. / Ford utrecht	501, 502, 504	2	3.2	BT(b≤3.2)	
	10	De Vos Autoschade	5020.4.C.	3.1	3.2	BT(b≤3.2)	
	12	Kobako Vof	45.1	3.1	3.2	BT(b≤3.2)	
	12	Greep en Zoonen B.V.	203, 204, 205.0	3.2	3.2	BT(b≤3.2)	
	22	Enfa Group B.V.	212	3.2	3.2	BT(b≤3.2)	
	25	Otogros B.V.	503, 504	2	3.2	BT(b≤3.2)	
	27	Auto Cool Comfort	501, 502, 504	2	3.2	BT(b≤3.2)	
	29	Autobedrijf Westbroek B.V.	501, 502, 504	2	3.2	BT(b≤3.2)	
	35	DHZ Garage Overvecht	501, 502, 504	2	3.2	BT(b≤3.2)	
	37	E&Z Autogarage	501, 502, 504	2	3.2	BT(b≤3.2)	
	38	Zeldenrijk Snack B.V.	1589	4.1	3.2	BT(sbt-6)	
	39	Auto Edison Utrecht	501, 502, 504	2	3.2	BT(b≤3.2)	
	40	Installatietechniek Thermos B.V.	453.1	2	3.2	BT(b≤3.2)	
	46	Van der Velden Rioleringsbeheer Utrecht B.V.	45.1	3.1	3.2	BT(b≤3.2)	
	54	Verkerk Utrecht B.V.	501, 502, 504	2	3.2	BT(b≤3.2)	

straat	nr.	naam en aard van het bedrijf	S.B.I. code	categorie S.v.B	algemene toe- laatbaarheid	bestemmings- regeling	opmerkingen/bijzonderheden/ eventuele klachten
Labradordreef	1	Garage Robert	503, 504	2	3.2	BT(b≤3.2)	
	6	Harrems tools B.V.	517	2	3.2	BT(b≤3.2)	
	18	ULC Groep B.V.	2852.2	3.1	3.1	BT(b≤3.1)	
Manitobadreef	6 D	Brood- en banketservice Utrecht B.V.	1581.2	3.2	3.2	BT(b≤3.2)	
	6 B	Premaxx B.V.	514	2	3.2	BT(b≤3.2)	
	7	Huizenga	517	2	3.2	BT(b≤3.2)	
	13	Auto Hagen	501, 502, 504	2	3.2	BT(b≤3.2)	
	27	TPG Postdistributiecentrum	641	2	3.2	BT(b≤3.2)	
Mississippidreef	0	Aardgas B & W (categorie A)	40.D3	1	3.2	BT(b≤3.2)	
	0	Recycling Lopik B.V.	372.A1	4.2	3.2	BT(sbt-7)	
	1	Autobedrijf Roelofs B.V.	501, 502, 504	2	3.2	BT(b≤3.2)	
	2	Van oord Utrecht B.V.	501, 502, 504	2	3.2	BT(b≤3.2)	
	10	AC Delco	501, 502, 504	2	3.2	BT(b≤3.2)	
	12	Brezaan Automaterialen B.V.	501, 502, 504	2	3.2	BT(b≤3.2)	
	19	Deejay's Occasions	501, 502, 504	2	3.2	BT(b≤3.2)	
	19 B	Van Dijk Interieur	2010.1	3.2	3.2	BT(b≤3.2)	
	83	Stichting Saltro	731	2	3.2	BT(b≤3.2)	
Nebreskadreef	0 ong	Aardgas B & W	40.C3	3.2	3.2	BT(b≤3.2)	
	0 ong	Th. Vd Plaats	501, 502, 504	2	3.2	BT(b≤3.2)	

straat	nr.	naam en aard van het bedrijf	S.B.I. code	categorie S.v.B	algemene toe- laatbaarheid	bestemmings- regeling	opmerkingen/bijzonderheden/ eventuele klachten
Nebreskadreef	1	Auto Plaza Utrecht	501, 502, 504	2	3.2	BT(b≤3.2)	
	8	Euromaster	503, 504	2	3.2	BT(b≤3.2)	
	12	De Vechtstreek	5020.4.C	3.1	3.2	BT(b≤3.2)	
	16	Schildersbedrijf Siebelink	45.	3.1	3.2	BT(b≤3.2)	
	20	Nagtegaal B.V.	45.A	3.1	3.2	BT(b≤3.2)	
	26	Teleson B.V.	316	2	3.2	BT(b≤3.2)	
	36	Hagen Auto Vof	501, 502, 504	2	3.2	BT(b≤3.2)	
	38	Kalmijn & van Meurs vof	5155.1	3.2	3.2	BT(b≤3.2)	
	72	Zinkunie B.V.	5156	2	3.2	BT(b≤3.2)	
Ontariodreef	3	Netwerk Vsp	641	2	3.2	BT(b≤3.2)	
	31	Terlouw Engineering B.V.	5162.2	3.1	3.2	BT(b≤3.2)	
	39	Snelder B.V.	281.1	3.2	3.2	BT(b≤3.2)	
	43	USN-Centuri Filiaal 103	5156	2	3.2	BT(b≤3.2)	
Oregondreef	3	Bravo Auto's	501, 502, 504	2	3.2	BT(b≤3.2)	
	5	Schrijver Ortopedische Schoentech- niek B.V.	527	2	3.2	BT(b≤3.2)	
	6	HB Challenge Cars	501, 502, 504	2	3.1	BT(b≤3.1)	
	13	Fabian Promotions Holland	74.A		3.1	BT(b≤3.1)	
	17	Peker Auto	501, 502, 504	2	3.1	BT(b≤3.1)	
	21	DHZ garage Fix-it	501, 502, 504	2	3.1	BT(b≤3.1)	

straat	nr.	naam en aard van het bedrijf	S.B.I. code	categorie S.v.B	algemene toe- laatbaarheid	bestemmings- regeling	opmerkingen/bijzonderheden/ eventuele klachten
Oregondreef	29	Schram Installatietechniek	453.1	2	3.1 / 3.2	BT(b≤3.2)	
	31	Gadella Repro	2222.6	2	3.2	BT(b≤3.2)	
	42	A A-verhuur	5162	2	3.2	BT(b≤3.2)	
St. Laurensdreef	4	Van der Gun Glaswerken	2615	3.1	3.2	BT(b≤3.2)	
	8	Bouwmaat Utrecht	5153.1	3.1	3.2	BT(b≤3.2)	
	11	Meerwijk B.V.	74701	3.1	3.2	BT(b≤3.2)	
	19	Steenhouwerij Vastrick	267.1	3.2	3.2	BT(b≤3.2)	
	20	Renault Dealer Stam	501, 502, 504	2	3.2	BT(b≤3.2)	
	25	Terberg Utrecht B.V.	501, 502, 504	2	3.2	BT(b≤3.2)	
	26	Nefkens Utrecht B.V.	501, 502, 504	2	3.2	BT(b≤3.2)	
	33	Robé B.V.	501, 502, 504	2	3.2	BT(b≤3.2)	
	37	Communications	74	1	3.2	BT(b≤3.2)	
	37	Echobureau/auto-electra	74	1	3.2	BT(b≤3.2)	
	40	Sentega Holding B.V.	2222	3.2	3.2	BT(b≤3.2)	
	45	Raab Karcher Utrecht B.V.	5153.0	3.1	3.2	BT(b≤3.2)	
	49	Gagel Beheersstichting	-	2	3.2	BT(b≤3.2)	
	50	Autobedrijf van der Plaats B.V.	501, 502, 504	2	3.2	BT(b≤3.2)	
Tennesseedreef	2	AGC Krug Portegies B.V.	45.1	3.1	3.2	BT(b≤3.2)	
	3	De Ridder en Zn.	5151.2.3	3.2	3.2	BT(b≤3.2)	

straat	nr.	naam en aard van het bedrijf	S.B.I. code	categorie S.v.B	algemene toe- laatbaarheid	bestemmings- regeling	opmerkingen/bijzonderheden/ eventuele klachten
Tenneseedreef	5	Schreutelkamp Bouw B.V.	45.1	3.1	3.2	BT(b≤3.2)	
	6	Mitros Onderhoudsbedrijf	45.1	3.1	3.2	BT(b≤3.2)	
	7 A	Irini, griekse Bakkerij	5138, 5139	2	3.1	BT(b≤3.1)	
	8	Schildersbedrijf Lancee B.V.	45.1	3.1	3.1	BT(b≤3.1)	
	10 K	Dennis Hartman	5020.4.B	3.1	3.1	BT(b≤3.1)	
	10 R	Aannemersbedrijf	45.1	3.1	3.1	BT(b≤3.1)	
	10 D	Aannemersbedrijf van Wanten	45.1	3.1	3.1	BT(b≤3.1)	
	10 M	Browin B.V.	9305.B	1	3.1	BT(b≤3.1)	
	10 J	Gebroeders Scheffer	45.1	3.1	3.1	BT(b≤3.1)	
	10 L	Blom Meubel en Interieurbouw	36.1	3.2	3.1	BT(sbt-8)	
	10 P	Brink Timmerwerk en onderhoud	45.1	3.1	3.1	BT(b≤3.1)	
	10 A	Loodgietersbedrijf FRAVON	453.1	2	3.1	BT(b≤3.1)	
	10 G	Glasstelbedrijf	453.1	2	3.1	BT(b≤3.1)	
	12 A	Twem BV Aannemer	45.1	3.1	3.1	BT(b≤3.1)	
	16	R. van Vulpen	363	2	3.1	BT(b≤3.1)	
	17	Bos Installatiewerken	453.1	2	3.1	BT(b≤3.1)	
	19	Constructiebedrijf H. Baars	281.1	3.1	3.1	BT(b≤3.1)	
	21	Kraan Vlees Service	5132, 5133	3.1	3.1	BT(b≤3.1)	
	24	Egro B.V.	5132, 5133	3.1	3.1	BT(b≤3.1)	

straat	nr.	naam en aard van het bedrijf	S.B.I. code	categorie S.v.B	algemene toe- laatbaarheid	bestemmings- regeling	opmerkingen/bijzonderheden/ eventuele klachten
Tennesseeedreef	26	Holland Direct Mailing	30.A	2	3.1	BT(b≤3.1)	
	28	Fielmich Beheer B.V.	45.1	3.1	3.1	BT(b≤3.1)	
Texasdreef	7	De Bruin Schilders B.V.	45.1	3.1	3.2	BT(b≤3.2)	
	8	Vdh machines	5162.2	3.1	3.2	BT(b≤3.1)	
	15	Autoschade Rijnbergen	5020.4.C	3.1	3.2	BT(b≤3.2)	
	19	Meekers Medical B.V.	2852.2	3.1	3.1	BT(b≤3.1)	

Bijlage 2 Externe veiligheid – Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Bijlage 5. Externe veiligheid – Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

1

Inleiding – Algemeen

Waar wordt gebouwd kunnen veiligheidsrisico's optreden voor omwonenden, andere bedrijven en passanten. Om de veiligheid te vergroten wordt bij bestemmingsplannen aandacht besteed aan de omgeving van bedrijven die veiligheidsrisico's met zich meebrengen. De normen en richtlijnen zijn afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Dit besluit schrijft voor dat ruimtelijke maatregelen zoals een bestemmingsplan moeten worden getoetst aan deze normen.

Het Bevi beschrijft de afstanden tussen risicovolle bedrijven en (beperkt) kwetsbare objecten/bestemmingen. Bedrijven die gebruikmaken van een koel- of vriesinstallatie met ammoniak als koelmedium, zoals de Vechtsebanen, behoren tot deze bedrijven. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld woningen, gebouwen waarin mensen zijn die zichzelf slecht in veiligheid kunnen brengen (scholen en zorginstellingen) en gebouwen waarin regelmatig grote aantallen personen aanwezig zijn (grote winkelcentra, grote kantoren etc.). Daarnaast bestaan beperkt kwetsbare objecten, dit zijn alle andere (meestal) gebouwde objecten.

In het Bevi staan twee soorten risico's beschreven waarop de normen en richtlijnen van toepassing zijn. Het betreft het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico – Algemeen

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft aan hoe groot de overlijdenskans is indien een persoon zich permanent op een bepaalde plek bevindt. De wetgever beschouwt een overlijdenskans van eens in de miljoen jaar (aangeduid met 10^{-6}) voor nieuwe situaties als acceptabel. Vertaald naar een bestemmingsplan (in dit geval een plankaart) kan het $PR=10^{-6}$ worden weergegeven als een contour (10^{-6} -contour) rondom het risicovolle bedrijf. Alle punten op die contour vertegenwoordigen een plaatsgebonden risico van één op de miljoen jaar. Het plaatsgebonden risico vertegenwoordigt dus een afstandsnorm. Voor de afstand tussen risicovolle bedrijven en kwetsbare objecten is die norm een harde grenswaarde. Voor de afstand tussen risicovolle bedrijven en beperkt kwetsbare objecten is die norm een richtwaarde waarvan mag worden afgeweken als daar een gegronde reden voor is.

Binnen de 10^{-6} -contour mogen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden bestemd of gebouwd.

Voor bestaande situaties gelden overgangsregels. Uiterlijk in 2010 moeten de afstanden tussen risicobedrijven en kwetsbare objecten voldoen aan dezelfde normen als die voor nieuwe situaties gelden.

Groepsrisico – Algemeen

Het groepsrisico geeft aan hoeveel mensen zouden overlijden tengevolge van een calamiteit.

Het Bevi verplicht ertoe dat bij besluiten op grond van de Wet ruimtelijke ordening het groepsrisico wordt beschreven en gemotiveerd. Voor het toetsen van het groepsrisico wordt gebruikgemaakt van de zogenaamde oriënterende waarde. Dit is geen harde wettelijke norm maar een houvast om te toetsen of het groepsrisico acceptabel is al dan niet in combinatie met maatregelen voor de bestrijding van ongevallen. Volgens het Bevi moet het groepsrisico bepaald worden binnen het invloedsgebied van het risicovolle bedrijf. De grootte van het invloedsgebied verschilt per soort bedrijf.

Er zijn twee manieren om het groepsrisico te verlagen. Het is mogelijk maatregelen te nemen bij het risicovolle bedrijf of het is mogelijk maatregelen te nemen in de omgeving van het bedrijf.

Aanwezige risicobedrijven

Binnen het plangebied bevindt zich één bedrijf (Vechtsebanen) dat veiligheidsrisico's met zich meebrengt. Het risico bij de Vechtsebanen (de "inrichting") bestaat vooral uit het risico dat ammoniak vrijkomt. Ammoniak wordt gebruikt voor koeling en is een giftig gas dat bij inademing van hoge concentraties tot dodelijke gevolgen kan leiden.

Verder bevindt zich op het terrein een bovengrondse lpg-installatie ten behoeve van de tractie van de ijsmachines. Het grootste risico wordt gevormd door de mogelijkheid dat een lpg-tank-auto ontploft, een zogenaamde BLEVE.

Omgeving van de Vechtsebanen

Onlangs is voor de Vechtsebanen een milieuvergunning verleend. Omdat het Bevi een wederzijdse werking heeft, is ook tijdens de procedure voor de milieuvergunning getoetst aan het Bevi. In het kader van die toets is een risicoanalyse uitgevoerd waarbij het plaatsgebonden risico ($PR=10^{-6}$) is vastgesteld en het groepsrisico is berekend. In die risicoanalyse is voor de inventarisatie van de omgeving rekening gehouden met de bestemde functies in dit bestemmingsplan.

Binnen het plangebied bevinden zich in de directe omgeving van de Vechtsebanen geen kwetsbare objecten. Wel bevinden zich beperkt kwetsbare objecten (verenigingsgebouw, atletiekbaan, volkstuinen en bedrijven) in de directe omgeving. De dichtstbijzijnde bedrijven en de atletiekbaan liggen op circa 30 m van de erfgrans van de Vechtsebanen, de dichtstbijzijnde volkstuinen op circa 50 m. Het verenigingsgebouw van de atletiekvereniging Hermes (ten zuidwesten) raakt zelfs aan de erfgrans. De afstand van beperkt kwetsbare objecten tot installatieonderdelen die ammoniak bevatten, is in alle gevallen groter dan 30 m. De afstand van de machinekamer (installatieonderdeel waarin zich de grootste hoeveelheid ammoniak bevindt) tot omringende objecten is, met uitzondering van een aantal volkstuinen, groter dan circa 130 m.

Vaststelling uitgangspunten plaatsgebonden risico en groepsrisico

In het kader van het verlenen van de milieuvergunning in 2006 zijn diverse onderzoeken gedaan naar de risico's van de Vechtsebanen. De contra-expertise die door het Centrum Externe Veiligheid (CEV) van het RIVM is uitgevoerd, is uiteindelijk de basis geweest voor de plaatsgebonden risicocontouren, waaronder de contour voor het $PR=10^{-6}$. Ook de omvang van het invloedsgebied is ontleend aan de contra-expertise van het CEV en bedraagt 360 m, gerekend vanaf de machinekamer. De toetsing van het groepsrisico is gebaseerd op het onderzoek van adviesbureau Energie Consult. De rapportage van dit onderzoek was onderdeel van de aanvraag voor de milieuvergunning. De verantwoording van deze keuzes zijn uitgebreid behandeld in de considerans van de milieuvergunning. Om die reden wordt hier afgezien van een uitgebreide verantwoording en wordt verwezen naar de betreffende onderzoeken en de milieuvergunning.

Vanwege het speciale karakter van de Vechtsebanen is door zowel adviesbureau Energie Consult als het CEV tevens het groepsrisico in beeld gebracht indien rekening wordt gehouden met de bezoekers van de Vechtsebanen. Volgens de systematiek van het Bevi wordt bij de bepaling van het groepsrisico uitsluitend rekening gehouden met personen buiten de inrichting en komen bezoekers niet tot uiting in het groepsrisico. De extra berekening is uitgevoerd om een indicatie te krijgen naar de noodzaak om het groepsrisico bij bezoekers via een andere wettelijke regeling te verkleinen (zie verder onder "Verantwoording groepsrisico").

Plaatsgebonden risico (PR)

De door het CEV berekende contour voor het $PR=10^{-6}$ blijft vrijwel overal binnen de inrichtingsgrens. Alleen bij het noordelijk deel van het terrein van de inrichting komt de contour op enkele plekken maximaal 10 m over de inrichtingsgrens heen.

De conclusie is dat zich binnen de 10^{-6} -contour geen (beperkt) kwetsbare objecten bevinden en dat daarmee voldaan wordt aan de eisen van het Bevi.

Verantwoording groepsrisico (GR) – Inleiding

Vanwege de omgeving bestaat er rond de inrichting in beginsel een groepsrisico. Hierna wordt de omvang van het groepsrisico in beeld gebracht. Daarna wordt beschreven hoe het GR beïnvloed kan worden door maatregelen bij de inrichting en de omgeving. Tot slot wordt aangegeven hoe het aantal slachtoffers kan worden beperkt door een goede voorbereiding op een eventueel ongeval.

Verantwoording groepsrisico (GR) – Personendichtheid

De personendichtheid en de berekening van het GR zijn beschreven in de kwantitatieve risicoanalyse opgesteld door adviesbureau Energie Consult. Deze zogenaamde QRA maakte deel uit van de aanvraag voor een milieuvergunning. Adviesbureau Energie Consult ging uit van een invloedsgebied met een straal van 1.200 m rond de machinekamer en berekende een bijna verwaarloosbaar GR, exclusief de bezoekers van de inrichting. Het CEV rekende met een invloedsgebied van 360 m en uitgangspunten die een lager risico tot gevolg hebben. Het CEV heeft geen GR exclusief bezoekers bepaald, echter er mag worden aangenomen dat het CEV op een lager GR uit zou komen dan adviesbureau Energie Consult.

Het Bevi regelt de externe veiligheid en is daarmee per definitie beperkt tot de veiligheid van personen buiten de inrichting.

Volgens de definitie is dan ook de conclusie dat het groepsrisico (exclusief bezoekers) bij geen benadering in de buurt van de oriënterende waarde komt en dat daarmee voldaan wordt aan de eisen van het Bevi.

Verantwoording groepsrisico (GR) – Verlaging groepsrisico door maatregelen bij de inrichting

Omdat de effecten buiten de inrichting zeer gering zijn, zullen eventueel extra veiligheidsmaatregelen binnen de inrichting nauwelijks invloed hebben op het GR exclusief bezoekers.

Extra veiligheidsmaatregelen kunnen niet worden afgedwongen via de milieuvergunning, wel via de arbo-regelgeving. Deze zijn weliswaar gericht op werknemers maar zullen uiteraard dezelfde bescherming geven naar bezoekers.

Verantwoording groepsrisico (GR) – Verlaging groepsrisico door maatregelen in de omgeving

Maatregelen in de omgeving die een lager groepsrisico tot gevolg hebben, zijn niet van toepassing. Het gaat om een beheerbestemmingsplan. Er verandert niets in de omgeving van de inrichting. Bovendien, zoals reeds vermeld, is het GR voor de omgeving al erg laag.

Verantwoording groepsrisico (GR) – Maatregelen met betrekking tot bestrijding en hulpverlening bij een ongeval

Voor 2007 wordt voorzien om voor de Vechtsebanen en omgeving een rampbestrijdingsplan op te stellen. Hiertoe heeft het college van Burgemeester en Wethouders op 22 november 2005 besloten (besluit nr. 772). Dit plan zal voorzien in alle (overheids-)maatregelen op het gebied van bestrijding en hulpverlening bij een ongeval binnen de inrichting met effecten buiten de inrichting.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 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.

1.2 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.

1.3 aangebouwd bijbehorend bouwwerk:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 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.

1.6 antennedrager:

installatie of andere constructie bedoeld voor bevestiging van een antenne.

1.7 antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.8 antennemast

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

1.9 archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning op grond van de Monumentenwet 1988 beschikt.

1.10 archeologische waarde:

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

1.11 bebouwing:

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

1.12 bebouwingspercentage:

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

1.13 bedrijf:

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

1.14 bedrijfs- of dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.15 bedrijfsvloeroppervlakte

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

1.16 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en/of de Woningwet.

1.17 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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en/of de Woningwet.

1.18 bestaand gebruik:

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

1.19 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0344. BPBEDOVER1HERZ-0601 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.21 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.22 Bevi-inrichting

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.23 bijbehorend bouwwerk:

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

1.24 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.

1.25 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.26 bouwmarkt:

een detailhandelsbedrijf met een overdekt verkoopvloeroppervlak van minimaal 1.000 m², waarop een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouw- en doe-het-zelf producten uit voorraad wordt aangeboden.

1.27 bouwperceel:

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

1.28 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.29 bouwvlak:

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

1.30 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.

1.31 consumentenvuurwerk:

consumentenvuurwerk waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is.

1.32 cultuurhistorische waarde:

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

1.33 dak:

een bovenbeëindiging van een gebouw.

1.34 dakkapel:

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.35 dakopbouw:

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

1.36 detailhandel in keukens en sanitair:

een detailhandelsbedrijf waarbij bedrijfsmatig keukens en sanitair, alsmede inbouwapparatuur ter verkoop worden aangeboden alsmede benodigdheden en gereedschappen voor de plaatsing, aanleg, reparatie of onderhoud worden aangeboden en waarbij de overdekte verkoopvloeroppervlakte tenminste 1.000 m² bedaat.

1.37 detailhandel:

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

1.38 evenementen:

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

1.39 gebouw:

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

1.40 geluidshinderlijke inrichtingen

bedrijven in de zin van artikel 41 van de Wet geluidhinder (Stb. 1979, 99, laatst gewijzigd Stb. 2001, 29) en artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Stb. 1993, 50, laatst gewijzigd Stb. 2002, 604).

1.41 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.

1.42 horeca:

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

1.43 hotel:

een specifieke vorm van horeca, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse.

1.44 kantoor:

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

1.45 kwetsbare objecten:

objecten zoals bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 van het Vuurwerkbesluit (Stb. 2002, 33, laatst gewijzigd Stb. 2004, 133).

1.46 leisure:

grootschalig commerciële voorzieningen/accommodaties (inclusief geïntegreerde projecten/combinaties van voorzieningen/accommodaties) die speciaal of mede voor de vrijetijdsbesteding zijn ontwikkeld.

1.47 lessenaarsdak:

een eenzijdige kapconstructie waarbij het hoogste punt over de gehele, of nagenoeg de gehele lengte in één gevel is gelegen.

1.48 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.

1.49 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.

1.50 maatschappelijke voorzieningen:

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

1.51 nutsvoorzieningen:

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

1.52 platte afdekking:

een (min of meer) horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw of bijzondere bouwlaag, dat meer dan tweederde van het grondvlak van het gebouw dan wel de bijzondere bouwlaag beslaat.

1.53 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.

1.54 permanente standplaats:

het gedeelte van een kampeerterrein dat bestemd is voor het plaatsen van een kampeermiddel, dat gedurende het gehele jaar aanwezig mag zijn.

1.55 permanente verblijfsrecreatie:

verblijfsrecreatie door middel van kampeermiddelen, waarvan het ruimtegebruik een bestendig karakter draagt, waaronder wordt verstaan het innemen van een standplaats op hetzelfde terrein voor langer dan het zomerseizoen door personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.56 plan:

het bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht, 1e Herziening van de gemeente Utrecht.

1.57 prostitutie:

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

1.58 (raam)prostitutiebedrijf

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

1.59 sciencebedrijven

innovatie- en researchbedrijven (in hoofdzaak gericht op onderzoek en ontwikkeling) en kennisintensieve bedrijven, die voornamelijk arbeidsextensief zijn, en een duidelijke en aantoonbare relatie hebben met 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.

1.60 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, dan wel meerdere besloten ruimten in elkaars directe nabijheid, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen, al dan niet met een ander, tegen vergoeding worden verricht. Hieronder wordt in ieder geval verstaan een prostitutiebedrijf, raamprostitutiebedrijf of sekstheater, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.61 verkoopvloeroppervlakte (vvo):

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

1.62 Verordening op de Archeologische Monumentenzorg:

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

1.63 voorgevel:

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

1.64 vrijstaand bijbehorend bouwwerk:

een niet aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw of ander bouwwerk, met een dak, dat functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw is verbonden.

1.65 Wgh- inrichtingen:

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

1.66 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.67 zalencentrum:

een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het de verhuur van zaalruimte voor horeca-activiteiten ten dienste van uitsluitend zakelijke bijeenkomsten alsmede vergaderingen, productpresentatie (waaronder modeshows), diners, recepties en andere particuliere bijeenkomsten in besloten kring, met een maximum oppervlakte van 1.000m² bvo.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijventerrein aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2": bedrijven uit de categorie 1 en 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1": bedrijven uit de categorie 1 tot en met 3.1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2": bedrijven uit de categorie 1 tot en met 3.2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein 1 tot en met 8": tevens een bedrijfsactiviteit met SBI-code zoals hierna in de tabel genoemd, uit ten hoogste voor deze bedrijfsactiviteit in de tabel aangegeven categorie van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten;

Aanduiding	SBI-code	Activiteiten	Uit ten hoogste categorie
specifieke vorm van bedrijventerrein-1	281.1	constructiewerkplaats ingesloten gebouw	3.2
specifieke vorm van bedrijventerrein-2	252.1	Kunststofverwerkende bedrijven zonder gebruik van fenolharsen	4.1
specifieke vorm van bedrijventerrein-3	3420.2	aanhang- en opleggerfabrieken	4.1
specifieke vorm van bedrijventerrein-6	1589	vervaardiging van overige voedingsmiddelen	4.1

- ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel-1" ten hoogste één bouwmarkt met een bedrijfsvloeroppervlak van ten hoogste 5.000 m²;
- ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel-2" ten hoogste één detailhandelsvestiging in woningtextiel;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 3': één supermarkt met maximaal de bestaande omvang';
- ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" ten hoogste één bedrijfswoning;
- ter plaatse van de aanduiding "kantoor" ten hoogste één zelfstandig kantoor;
- ter plaatse van de aanduiding "sporthal" één sport- en gezondheidscentrum;
- detailhandel in auto's, motoren, boten en caravans en de daarmee samenhangende detailhandel in onderdelen en accessoires;
- aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte;
- Wgh-inrichtingen en Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- detailhandel van consumentenvuurwerk is uitsluitend toegestaan in de onder e bedoelde bouwmarkt;
- de daarbij behorende verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen, waterbeheer, waterberging en sierwater.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage" mag niet worden overschreden;
- c. de hoogte ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" mag niet worden overschreden;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 600 m³;
- e. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-1", mogen zelfstandige bedrijfsgebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de gebouwen in de gevellijn worden gebouwd en met de voorgevel naar de gevellijn zijn gekeerd;
 2. de minimale bouwhoogte van gebouwen 5 m bedraagt;
 3. de onderlinge afstand tussen de gebouwen ten minste 16 meter en ten hoogste 20 meter bedraagt;
 4. de maximale lengte van een gebouw 30 m bedraagt;
- a. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-2", mogen zelfstandige bedrijfsgebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de gebouwen in de gevellijn worden gebouwd en met de voorgevel naar de gevellijn zijn gekeerd;
 2. de minimale bouwhoogte van gebouwen 5 m bedraagt;
 3. over een breedte van minimaal 16 m van de gevellijn dienen de gebouwen op minimaal 4 m afstand van de gevellijn te liggen;
- b. de in lid 3.1 onder m genoemde, aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte, bedraagt per bedrijfsvestiging ten hoogste 50% van het bedrijfsvloeroppervlak van het bedrijf met een maximum van 2.000 m².

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen welke maximaal 2 m hoog mogen zijn;
- b. de bouwhoogte van palen en masten bedraagt niet meer dan 6 meter.

3.3 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;
- f. de situering en het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het besluit m.e.r. 1994 zijn niet toegestaan;
- e. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- f. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- g. kantoorvloeroppervlakte die meer bedraagt dan 50% van de brutovloeroppervlakte en meer dan 2000 m² per bedrijf is, is niet toegestaan.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.1:

- a. om bedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 3.1 genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden gelijk te zijn aan de in lid 3.1 genoemde categorieën van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- b. door bedrijven toe te laten die niet in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, zoals in lid 3.1 genoemd;

met dien verstande dat:

- c. Bevi-inrichtingen en Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg-installaties niet is toegestaan.

3.5.2 Afwijken voor de opslag van vuurwerk

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.1 onder o voor de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk, met dien verstande dat:

- a. de afwijkensbevoegdheid uitsluitend geldt voor de in lid 3.1 onder e bedoelde bouwmarkt;

met dien verstande dat:

- b. de afstand tussen de vuurwerkopslagplaats en (geprojecteerde) kwetsbare objecten niet minder bedraagt dan de veiligheidsafstand die in het Vuurwerkbesluit is voorgeschreven.

3.5.3 Afwijken voor zelfstandige kantoorruimten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.1:

- a. om zelfstandige kantoren toe te staan in kantoorruimten van bestaande bedrijfsgebouwen die ten tijde van de aanvraag tot afwijken ouder zijn dan 3 jaar; met dien verstande dat:
- b. per bedrijfsgebouw of bedrijfsperceel ten hoogste 1.500 m² bvo kantoorruimte is toegestaan;
- c. niet meer dan 70% van de kantoorruimte gebruikt mag worden als zelfstandig kantoor;
- d. de bedrijfsruimte in de bedrijfsbebouwing integraal gehandhaafd blijft.

3.5.4 Afwijken Bevi-inrichtingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.1 onder n en lid 3.5 onder c, teneinde Bevi-inrichtingen toe te staan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de 10⁻⁶-contour voor het plaatsgebonden risico of – indien van toepassing – de afstand, zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 van het Bevi jo artikel 2 lid 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, is gelegen:
- b. binnen het bouwperceel van de Bevi-inrichting;
- c. op gronden met de bestemming Verkeer, Groen of Water;
- d. er dient verantwoording te worden gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van de inrichting.

3.5.5 Afwijken (perifere) volumineuze detailhandel

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.1 teneinde detailhandel – anders dan bedoeld onder 3.1 sub l – toe te staan in:

- a. volumineuze goederen, zoals landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;
- b. volumineuze artikelen zoals tenten en kampeerartikelen, zonwering, tuinhuisjes buitenspeeltoestellen, zwembaden, tuinbeelden, haarden, grafzerken, paardentrailers, aanhangwagens etc.

mits de vestiging geen onevenredige gevolgen hebben voor de omgeving, in de vorm van geluid- verkeers- of parkeeroverlast.

3.5.6 Afwijken (perifere) detailhandel in bouw- en woonartikelen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.1 teneinde detailhandel toe te staan in:

- a. keukens, badkamers, tegels en sanitair en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals inbouwapparatuur, accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;
- b. woninginrichting (meubels, vloerbedekking, woningtextiel, verlichting);
- c. bouwmarkten;

met inachtnaam van de volgende regels:

1. de totale omvang van de (perifere) detailhandel in bouw- en woonartikelen bedraagt niet meer dan 25.000 m² b.v.o.
2. de afwijking mag uitsluitend worden verleend voor gronden met de aanduiding "Wro-zone ontheffingsgebied 1";
3. het verkoopvloeroppervlak per vestiging bedraagt ten minste 1.000 m²;
4. de vestiging mag geen onevenredige gevolgen hebben voor de omgeving, in de vorm van geluids- verkeers- of parkeeroverlast;
5. er is aangetoond dat er, voor de realisatie van een perifere detailhandelsvestiging, geen milieutechnische belemmeringen zijn onder andere vanuit de milieuaspecten: luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, bodemkwaliteit, flora en fauna en verkeerslawaaï;
6. er zijn overwegende bezwaren zijn van stedenbouwkundige aard.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 functies ontwikkelingskader

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Bedrijventerrein als bedoeld in lid 1, wijzigen op grond van artikel 3.6 van de Wro ten behoeve van het toelaten van de hieronder aangegeven functies en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. ten behoeve van het vestigen van een of meerdere 'kinderdagverblijven';
 1. mits deze geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving, in de vorm van geluids- verkeers- of parkeeroverlast;
 2. er aangetoond is dat er, voor de realisatie van een kinderdagverblijf, geen milieutechnische belemmeringen zijn vanuit onder andere de milieuaspecten: luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, verkeerslawaaï;
 3. mits er geen overwegende bezwaren zijn van stedenbouwkundige aard, en
 4. met dien verstande de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend mag worden toegepast op gronden met de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 1', 'Wro-zone wijzigingsgebied 2' en 'Wro-zone wijzigingsgebied 3';
- b. ten behoeve van het vestigen van 'onderwijsdoeleinden';
 1. mits deze geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving, in de vorm van geluids- verkeers- of parkeeroverlast;
 2. er aangetoond is dat er, voor de realisatie van een school of andere vormen van onderwijsdoeleinden, geen milieutechnische belemmeringen zijn vanuit onder andere de milieuaspecten: luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, verkeerslawaaï,
 3. mits er geen overwegende bezwaren zijn van stedenbouwkundige aard, en
 4. met dien verstande dat de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend mag worden toegepast op gronden met de aanduiding "Wro-zone wijzigingsgebied 1", "Wro-zone wijzigingsgebied 2", "Wro-zone wijzigingsgebied 3" en "Wro-zone wijzigingsgebied 5";

- c. ten behoeve van het vestigen van 'sport- en leisure doeleinden';
 - 1. mits deze geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving, in de vorm van geluids- verkeers- of parkeerverlast;
 - 2. er aangetoond is dat er, voor de realisatie van een sportschool of andere vormen van sport- en leisure doeleinden, geen milieutechnische belemmeringen zijn vanuit onder andere de milieuaspecten: luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, verkeerslawaaï;
 - 3. mits er geen overwegende bezwaren zijn van stedenbouwkundige aard, en
 - 4. met dien verstande dat de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend mag worden toegepast op gronden met de aanduiding "Wro-zone wijzigingsgebied 2" en "Wro-zone wijzigingsgebied 5";

- d. ten behoeve van het vestigen van één 'zalencentrum';
 - 1. mits deze geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving, in de vorm van geluids- verkeers- of parkeerverlast;
 - 2. er aangetoond is dat er, voor de realisatie van de functie, geen milieutechnische belemmeringen zijn vanuit onder andere de milieuaspecten: luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, bodemkwaliteit, flora en fauna en verkeerslawaaï;
 - 3. mits er geen overwegende bezwaren zijn van stedenbouwkundige aard, en
 - 4. met dien verstande dat de afwijking uitsluitend mag worden verleend op gronden met de aanduiding "Wro-zone wijzigingsgebied 4";

- e. ten behoeve van het vestigen van één 'hotel';
 - 1. mits deze geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving, in de vorm van geluids- verkeers- of parkeerverlast;
 - 2. er aangetoond is dat er, voor de realisatie van een hotel, geen milieutechnische belemmeringen zijn vanuit onder andere de milieuaspecten: luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, bodemkwaliteit, flora en fauna en verkeerslawaaï;
 - 3. mits er geen overwegende bezwaren zijn van stedenbouwkundige aard, en
 - 4. met dien verstande dat de afwijking uitsluitend mag worden verleend voor gronden met de aanduiding "Wro-zone wijzigingsgebied 2" en "Wro-zone wijzigingsgebied 5";

- f. ten behoeve van het vestigen van maximaal twee 'horecabedrijven vallend onder horecacategorie C en/of D';
 - 1. mits deze geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving, in de vorm van geluids- verkeers- of parkeerverlast;
 - 2. er aangetoond is dat er, voor de realisatie van de een horecabedrijf vallend onder horecacategorie C en/of D, geen milieutechnische belemmeringen zijn vanuit onder andere de milieuaspecten: luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, bodemkwaliteit, flora en fauna en verkeerslawaaï;
 - 3. mits er geen overwegende bezwaren zijn van stedenbouwkundige aard, en
 - 4. met dien verstande dat de afwijking uitsluitend mag worden verleend voor gronden met de aanduiding "Wro-zone wijzigingsgebied 1", "Wro-zone wijzigingsgebied 2", "Wro-zone wijzigingsgebied 3" en "Wro-zone wijzigingsgebied 5";

- g. ten behoeve van het toelaten van een woonfunctie, daaronder medebegrepen woonwerk-units:
 1. mits deze geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving, in de vorm van geluids- verkeers- of parkeeroverlast;
 2. er aangetoond is dat er, voor de realisatie van de woonfunctie, geen milieutechnische belemmeringen zijn vanuit onder andere de milieuaspecten: luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, bodemkwaliteit, flora en fauna en verkeerslawaaï;
 3. mits er geen overwegende bezwaren zijn van stedenbouwkundige aard, en
 4. met dien verstande dat de afwijking uitsluitend mag worden verleend voor gronden met de aanduiding "Wro-zone wijzigingsgebied 5".

3.6.2 Wijzigingsbevoegdheid Lijst van Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, eerste lid onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, de Lijst van Bedrijfsactiviteiten wijzigen door het opnemen dan wel afvoeren van een bedrijf, indien ontwikkelingen op het gebied van de milieuhygiëne dan wel technologische ontwikkeling daartoe aanleiding geven.

3.6.3 Wijzigingsbevoegdheid milieucategorie hoog

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding "Wro-zone wijzigingsgebied", de milieucategorie wijzigen om bedrijven toe te staan toe te staan in één categorie hoger dan in lid 3.1 genoemd, onder voorwaarde dat de bedrijfswoning is gesloopt.

3.6.4 Wijzigingsbevoegdheid milieucategorie laag

Burgemeester en wethouders kunnen de aanduiding van toegelaten bedrijven wijzigen zodanig dat uitsluitend bedrijven zijn toegestaan in een lagere categorie, om functiemenging in het gebied mogelijk te maken.

3.6.5 Wijzigingsbevoegdheid specifieke functies

Burgemeester en wethouders kunnen de in lid 3.1 opgenomen aanduidingen voor specifieke functies verwijderen.

3.6.6 Wijzigingsbevoegdheid hogere bouwhoogte

Burgemeester en wethouders kunnen in het gebied "Wro wijzigingsgebied 6" de in lid 3.2.1. onder c opgenomen een maximale bouwhoogte toelaten tot maximaal 30 meter indien dit niet leidt tot overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard en er aangetoond is dat er geen milieutechnische belemmeringen zijn vanuit onder andere de milieuaspecten: luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, bodemkwaliteit, flora en fauna, verkeerslawaaï.

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding "onderwijs": maatschappelijk – onderwijs met de daaraan ondergeschikte kantoorruimte en additionele horeca;
- b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1": bedrijven uit de categorie 1 tot en met 3.1 uit de Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- c. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Gebouwen

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

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter (het verlengde van) de voorgevel en 1 meter hoog voor (het verlengde van) de voorgevel.
- b. de bouwhoogte van palen en masten bedraagt niet meer dan 6 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Wgh-inrichtingen en Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- d. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- e. kantoorvloeroppervlakte die meer bedraagt dan 50% van de brutovloeroppervlakte en meer dan 2000 m² brutovloeroppervlakte per bedrijf is, is niet toegestaan.

4.3.1 Bed & breakfast

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

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 4.1 door bedrijven toe te laten die niet in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd en/of één categorie hoger dan in lid 4.1 genoemd, voorzover deze bedrijven 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 de categorieën van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, zoals in lid 4.1 genoemd.

Artikel 5 Horeca

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie C": horecabedrijven uit categorie C van de Lijst van Horeca-activiteiten;
- b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte parkeervoorzieningen, verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

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

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte", mag niet worden overschreden.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 1 m bedragen;
- b. de hoogte van vlaggenmasten mag ten hoogste 6 m bedragen.

5.3 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;
- f. de situering en het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein.

Artikel 6 Verkeer – Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer–Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. waterbeheer en waterberging;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. water en kruisingen met water;
- h. evenementen;
- i. en de daarbij behorende wegen, voet- en fietspaden, geluidswerende voorzieningen, stallingruimten voor fietsen, reclame-uitingen en kunstwerken.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend in de bestemming passende gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m² per gebouw;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 3 m.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend binnen de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat bouwwerken anders dan ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging, regeling van het verkeer en kunstwerken ten hoogste 3 m hoog worden gebouwd.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 6.2.1:

- a. afwijkingen van de maximale oppervlakte van een gebouw tot ten hoogste 20 m²;
- b. afwijkingen van de maximale bouwhoogte van een gebouw tot ten hoogste 3 m.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Antidubbelbepaling

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 8 Algemene bouwregels

- a. Bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappenhuisen, hellingbanen, entreeportalen, veranda's en afdaken en andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde genoemd onder a. voor het overschrijden van bouw- en/of bestemmingsgrenzen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels door tot gebouwen behorende balkons, afdaken, erkers e.d., mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter en waarbij de vrije hoogte tot aan het peil minimaal 2,2 meter bedraagt.
- c. De regels 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 bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
 2. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
 3. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
 4. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
 5. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 9 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 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.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

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

- 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 hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- g. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 55 meter;
- h. 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 liftkokers, trappenhuisen, lichtkappen.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 12 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht, 1e Herziening.

Bijlagen

Bijlage 1 Lijst van Bedrijfsactiviteiten

Toelichting regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten

1. Hoofddeling

Tabel 1 omvat de bedrijfstypen met codering volgens de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) 2008. Bij die bedrijfstypen is rekening gehouden met de normaliter bij deze bedrijven voorkomende opslagen en installaties.

Tabel 2 omvat algemene opslagen en installaties voor situaties dat:

1. bedrijven bijzondere opslagen en/of installaties hebben, die anders dan 'normaal' zijn voor die bedrijven of
2. het betreft opslagen en/of installaties, die op zich niet als een bepaald bedrijf of bedrijfstype kunnen worden aangemerkt, maar wel als een relevante bedrijfsactiviteit in het kader van een bestemmingsplan.

2. Afstanden voor geur, stof, geluid en gevaar

Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woonbebouwing, om hinder en schade aan mensen tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Voor elk van de aspecten is de noodzakelijk geachte afstand bepaald. In principe geldt de afstand tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning. Uit de vier verkregen afstanden kan de uiteindelijk noodzakelijk geachte afstand worden afgeleid: de grootste van de vier. Bij deze invulling zijn de volgende afstandscategorieën gehanteerd voor omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied:

10 m
30 m
50 m
100 m
200 m
300 m
500 m
700 m
1.000 m
1.500 m

Mocht een bedrijf meerdere SBI-codes kennen, dan moet voor elk aspect de grootste afstand worden genomen. Dat geldt ook voor de gebruikte installaties en opslagen.

Opgemerkt dient te worden dat de methodiek in de eerste plaats is ontwikkeld om in nieuwe situaties een vestigingsplaats voor een bedrijf vast te stellen en niet voor toetsing van bestaande situaties.

Daarom wordt bij bestaande situaties uitgegaan van de maatregelen, die voor een nieuwe vestiging van een dergelijk bedrijfs- / activiteitstype redelijkerwijs kunnen worden verwacht. Verder gelden de afstanden alleen in relatie tot rustige woonwijken gelegen in zuivere woongebieden, dus niet voor woningen die in gebieden liggen met een andere bestemming of kwalificatie.

Voor de toepassing van deze methodiek op bestaande situaties is het zeker niet zo dat elk bedrijf, dat is gevestigd op kortere afstand tot aaneengesloten woonbebouwing dan de wenselijke, zonder meer onaanvaardbaar is. Wel geeft de gewenste afstand een maat voor potentiële hinder, gevaar of schade.

3. Gevaar: risico (R) en vuurwerk (V)

Voor bepaalde bedrijfstypen is na de afstand voor gevaar de letter R van 'risico' aangegeven. Dat houdt in dat voor deze bedrijfsactiviteiten moet worden nagegaan of het Bevi van toepassing is.

Daarnaast is bij bepaalde bedrijfstypen na de afstand voor gevaar de letter V van 'vuurwerk' opgenomen. Voor deze bedrijfsactiviteiten dient getoetst te worden aan het Vuurwerkbesluit.

4. Categorie

De milieucategorie wordt afgeleid van de grootste afstand van de afstanden, die daarvóór in de kolommen geur, stof, geluid en gevaar zijn vermeld. De milieucategorie is vermeld in kolom 'categorie'.

Onder de kop 'categorie' is een indeling opgenomen, in tien mogelijke milieucategorieën:

Milieucategorie	Grootste afstand
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

5. Indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem (B) en lucht (L)

Het aspect verkeer(saantrekkende werking) is kwalitatief beoordeeld. Dat weerspiegelt zich in een indicatie omtrent de bronsterkte:

1. potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
2. potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
3. potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.

Het aspect bodem (bodemverontreiniging) geeft aan dat een activiteit een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft.

Het aspect lucht (luchtverontreiniging) geeft aan dat een activiteit een uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht heeft die mogelijk in planologisch opzicht relevant is.

6. Verklaring gebruikte afkortingen

– : niet van toepassing / niet relevant

< : kleiner dan

> : groter dan

= : gelijk aan

cat. : categorie

e.d. : en dergelijke

i.e. : inwonereenheden

kl. : klasse

n.e.g. : niet elders genoemd

o.c. : opslagcapaciteit

p.c. : productiecapaciteit

p.o. : productieoppervlak

b.o. : bedrijfsoppervlak

v.c. : verwerkingscapaciteit

u : uur

d : dag

w : week

j : jaar

B : bodemverontreiniging

L : luchtverontreiniging

R : risico (Besluit externe veiligheid inrichting mogelijk van toepassing)

V : vuurwerkbesluit van toepassing

Bijlage 2 Lijst van Horeca-activiteiten

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 brancheervaging 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.

Categorie:	Inrichting:	Activiteiten:
A	discotheek bar-dancing zaalverhuur/partycentra l	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 letten op de aard en de ligging van de andere gebruiksvormen in en het karakter van het gebied.

^lregulier 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 7 - ERFPACHTAKTE

BIJLAGE 8 - MEETRAPPORT

MEETRAPPORT

Object&co

Conform de NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingen-methoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008 en de NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008"



<i>Object type</i>	Kantoor-/Bedrijfspand
<i>Adres</i>	Hudsondreef 1-5 – Mississippidreef 3-5
<i>Postcode/Plaats</i>	3565AV Utrecht

<i>Datum Meetopname</i>	28 januari 2021
<i>Datum Meetrapport</i>	2 februari 2021
<i>MeetrapportO&c</i>	OC-2021-75747
<i>Meetcertificaat Type A</i>	Ingemeten en gecontroleerd op locatie
<i>Status</i>	Definitief

<i>Opdrachtgever</i>	Object&co Nederland BV
<i>Adres</i>	Gijsbrecht van Amstelstraat 1
<i>Postcode/Plaats</i>	1213 CG Hilversum

Informatie bij het rapport

Object&co Nederland BV heeft een NEN 2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingen-methoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op **28 januari 2021**, waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;

Object&co Nederland BV heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

Bruto vloeroppervlakte - BVO - Object	1 940,80 m²
Bruto vloeroppervlakte - BVO - Geheel Perceel	2 094,50 m ²
Verhuurbare vloeroppervlakte(n) - VVO - Object	1 889,49 m²
Netto vloeroppervlakte(n) - NVO	1 827,19 m ²
Netto inhoud - Object	8 834,90 m ³
Netto inhoud - Geheel Perceel	8 834,90 m ³
Bruto inhoud - Object	10 524,40 m ³
Bruto inhoud - Geheel Perceel	11 115,20 m ³

Rapport opgemaakt door 5.1.2.e naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Hilversum, 2 februari 2021

5.1.2.e

5.1.2.e

Object&co Nederland BV

Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'.

Een meetcertificaat voorkomt onduidelijkheid en discussie en zorgt er voor dat de juiste vierkante meters worden gehanteerd. Een meetcertificaat wordt in de meeste gevallen toegepast, wanneer er een huurprijs moet worden vastgesteld van een object.

Ook voor de bepaling van een aankoop- of verkoopsom brengt een meetcertificaat duidelijkheid. Een meetcertificaat is tevens een welkom instrument bij het omslag van bijvoorbeeld *servicekosten*, *interne kostenverrekeningen* of de inrichting van uw *facility management*.

Met behulp van een NEN 2580 meetcertificaat, kan de toedeling van de (algemene) vierkante meters naar *gebruiksfunctie* en naar verschillende gebruikers c.q. huurders worden verduidelijkt.

De belangrijkste eenheden waarin de oppervlakte wordt weergegeven zijn:

BVO	–	Bruto Vloer Oppervlakte;
NVO	–	Netto Vloer Oppervlakte;
VVO	–	Verhuurbaar Vloer Oppervlakte;
GO	–	Gebruiks Oppervlakte.

In vrijwel de meeste gevallen wordt een meetrapport opgesteld ten behoeve van de bepaling van het verhuurbare vloeroppervlakte, het VVO.

Een meetrapport is een gewaarmerkte rapportage van een meting van de oppervlakten van ruimten of groep van ruimten van een gebouw of groep van gebouwen bestaande uit een of meerdere meetcertificaten met bijbehorende meetstaten en (vlakken)tekeningen, aangevuld met een toelichting op het type meetcertificaat dat wordt verstrekt en een opgave van de uitgangspunten, voorbehouden en aannames.

Meetcertificaten worden onderverdeeld in drie typen:

- **Meetcertificaat A**
- **Meetcertificaat B**
- **Meetcertificaat C**

Met deze drie verschillende typen meetcertificaten wordt, bij verschillende uitgangspunten, het onderscheid duidelijk met betrekking tot de betrouwbaarheid van een meting.

Meetcertificaat A:

- | | |
|------------------------|--|
| – uitgangspunt | gebouw ter plaatse gecontroleerd of ingemeten |
| – meting vanaf | alle soorten plattegrondtekeningen |
| – controle ter plaatse | ruimten gecontroleerd op functie, maten gecontroleerd of ingemeten |
| – nauwkeurigheid | hoog ten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten en hoog ten opzichte van de werkelijke situatie |

Meetcertificaat B:

- uitgangspunt gebouw niet ter plaatse gecontroleerd, in aanbouw, verbouw, uitvoeringsgereed
- meting vanaf bestek-, uitvoerings-, werk- en/of revisietekeningen
- controle ter plaatse n.v.t. of ruimten gecontroleerd op functie
- nauwkeurigheid hoog ten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten, maar onbekend ten opzichte van de werkelijke situatie. Gelet op de fase waarin de tekening(en) zijn gemaakt, kan worden aangenomen dat er slechts een geringe afwijking te verwachten is ten opzichte van de werkelijkheid. Dit kan echter niet met zekerheid worden vastgesteld. Tevens kunnen functies van ruimten zijn gewijzigd, wat de VVO kan beïnvloeden

Meetcertificaat C:

- uitgangspunt gebouw in ontwerpfase
- meting vanaf voorlopige of definitieve ontwerptekeningen
- controle ter plaatse n.v.t.
- nauwkeurigheid hoogten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten, maar hypothetisch ten opzichte van de werkelijke situatie. Gelet op de fase waarin de tekening(en) zijn gemaakt, is het mogelijk dat tijdens het verdere ontwerpproces, de bouwvoorbereiding en/of de realisatie van het gebouw nog wijzigingen worden doorgevoerd.

Beknopte uitleg NEN 2580

De verhuurbare vloeroppervlakte is bepaald aan de hand van de NEN 2580. Per bouwlaag is de verhuurbare vloeroppervlakte berekend. Ter verduidelijking van de meetstaat volgt hieronder een beknopte toelichting van de verschillende soorten vloeroppervlakten, zoals de NEN 2580 die kent. Hierbij is gebruikt gemaakt van het onderstaande schema waarin de relatie tussen de diverse vloeroppervlakten wordt aangegeven.

NORMTEKST NEN 2580				BIJLAGE B NEN 2580			
VIDES EN SCHALMGATEN		VIDES EN SCHALMGATEN		VERBODBAAR OPBERG- PLAATSE VAN EEN GEBOUW		NUTTIGE OPBERG- PLAATSE VAN EEN GEBOUW	
BRUTO VLOEROPPERVLAKTE VAN GEBOUWGEBOUDEN BUITENRUIMTEN (4.2.3 EN 4.2.4)		NETTO VLOEROPPERVLAKTE VAN GEBOUWGEBOUDEN BUITENRUIMTEN (4.3.3 EN 4.3.4)		GEBOUWGEBOUDEN BUITENRUIMTEN		GEBOUWGEBOUDEN BUITENRUIMTEN	
BRUTO VLOEROPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW (4.2.2)		NETTO VLOEROPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW (4.3.2)		RUIMTEN VOOR GEBOUW INSTALLATIES (2.1.8)		RUIMTEN VOOR GEBOUW INSTALLATIES (2.1.9)	
				RUIMTEN VOOR VERTICAAL VERKEER (2.1.6)		RUIMTEN VOOR VERTICAAL VERKEER (2.1.8)	
				PARKERPLAATSE		PARKERPLAATSE	
						RUIMTEBETRIJFING	
						HORIZONTAAL VERKEERS- OPPERVLAKTE	
						SANITAIR RUIMTE	
						BERGPLAATSE	
BRUTO VLOEROPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW (4.2.2)		NETTO VLOEROPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW (4.3.2)		GEBRUIKERSOPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW		WOONOPPERVLAKTE	
						HORIZONTAAL VERKEERS- OPPERVLAKTE	
						SANITAIR RUIMTE	
						BERGPLAATSE	
						WOONOPPERVLAKTE	
						HORIZONTAAL VERKEERS- OPPERVLAKTE	
						SANITAIR RUIMTE	
						BERGPLAATSE	
						WOONOPPERVLAKTE	
						HORIZONTAAL VERKEERS- OPPERVLAKTE	
						SANITAIR RUIMTE	
						BERGPLAATSE	
						WOONOPPERVLAKTE	
						HORIZONTAAL VERKEERS- OPPERVLAKTE	
						SANITAIR RUIMTE	
						BERGPLAATSE	
						WOONOPPERVLAKTE	
						HORIZONTAAL VERKEERS- OPPERVLAKTE	
						SANITAIR RUIMTE	
						BERGPLAATSE	
						WOONOPPERVLAKTE	
						HORIZONTAAL VERKEERS- OPPERVLAKTE	
						SANITAIR RUIMTE	
						BERGPLAATSE	
						WOONOPPERVLAKTE	
						HORIZONTAAL VERKEERS- OPPERVLAKTE	
						SANITAIR RUIMTE	
						BERGPLAATSE	
						WOONOPPERVLAKTE	
						HORIZONTAAL VERKEERS- OPPERVLAKTE	
						SANITAIR RUIMTE	
						BERGPLAATSE	
						WOONOPPERVLAKTE	
						HORIZONTAAL VERKEERS- OPPERVLAKTE	
						SANITAIR RUIMTE	
						BERGPLAATSE	
						WOONOPPERVLAKTE	
						HORIZONTAAL VERKEERS- OPPERVLAKTE	
						SANITAIR RUIMTE	
						BERGPLAATSE	
						WOONOPPERVLAKTE	
						HORIZONTAAL VERKEERS- OPPERVLAKTE	
						SANITAIR RUIMTE	
						BERGPLAATSE	
						WOONOPPERVLAKTE	
						HORIZONTAAL VERKEERS- OPPERVLAKTE	
						SANITAIR RUIMTE	
						BERGPLAATSE	
						WOONOPPERVLAKTE	
						HORIZONTAAL VERKEERS- OPPERVLAKTE	
						SANITAIR RUIMTE	
						BERGPLAATSE	
						WOONOPPERVLAKTE	
						HORIZONTAAL VERKEERS- OPPERVLAKTE	
						SANITAIR RUIMTE	
						BERGPLAATSE	
						WOONOPPERVLAKTE	
						HORIZONTAAL VERKEERS- OPPERVLAKTE	
						SANITAIR RUIMTE	
						BERGPLAATSE	
						WOONOPPERVLAKTE	
						HORIZONTAAL VERKEERS- OPPERVLAKTE	
						SANITAIR RUIMTE	
						BERGPLAATSE	
						WOONOPPERVLAKTE	
						HORIZONTAAL VERKE	

De verhuurbare oppervlakte en de nuttige oppervlakte omvatten verschillende (in lijst aangegeven) oppervlakte elementen:

Brutovloeroppervlakte (BVO)

De brutovloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Hierbij gelden de volgende aanvullingen:

- Als een binnenruimte aan een andere binnenruimte (van een ander gebouw of een andere huurder) grenst wordt gemeten tot het hart van de scheidingsconstructie;
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de brutovloeroppervlakte van de binnenruimte.

Niet tot de brutovloeroppervlakte horen:

- schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan 4,0 m²;
- gebouwgebonden buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen enz.;
- open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m².

Nettovloeroppervlakte (NVO)

De nettovloeroppervlakte van een ruimte of van een groep ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de begrenzend opgaande scheidingsconstructies van de afzonderlijke ruimten.

Zoals in het schema staat aangegeven is de nettovloeroppervlakte gelijk aan de brutovloeroppervlakte minus de tarra-oppervlakte (dit wordt nader toegelicht). Niet tot de nettovloeroppervlakte horen daarom:

- statische bouwdelen;
- niet statische bouwdelen, zoals separatiewanden;
- scheidingsconstructies tussen gebouwfuncties;
- oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m (bijvoorbeeld onder trappen en in ruimten met een schuin dak);
- vrijstaande kolom of een vrijstaande dragende wandschijf waarvan de oppervlakte groter is dan 0,5 m²;
- oppervlakte van een niet-toegankelijke leidingschacht waarvan de grondoppervlakte groter is dan 0,5 m²;
- schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan 4,0 m².

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m².

Tarra-oppervlakte (TARRA)

De tarra-oppervlakte van een ruimte, van een groep van ruimten of van een gebouw is gelijk aan het verschil van de brutovloeroppervlakte en de nettovloeroppervlakte van respectievelijk de desbetreffende ruimte, groep van ruimten of het gebouw.

De tarra-oppervlakte kan worden onderscheiden in:

- de vloeroppervlakten van statische bouwdelen zoals de hoofddraagconstructie, buitenwanden, wanden tussen brandcompartimenten en primaire leidingschachten die niet toegankelijk zijn;
- de vloeroppervlakten van niet-statische bouwdelen, zoals systeemwanden en andere lichte scheidingswanden, en secundaire niet-toegankelijke leidingschachten;
- oppervlakten van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m;
- De tarra oppervlakte bevat bovendien de oppervlakte, die wordt ingenomen door:
 - incidentele nissen en uitsparingen kleiner dan 0,5 m² ;
 - uitspringende of vrijstaande bouwdelen groter dan 0,5 m².

Verhuurbare oppervlakte (VVO)

De verhuurbare oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van binnenruimten omhullen vermeerderd met de glaslijncorrectie.

Bij de bepaling van de verhuurbare oppervlakte wordt niet meegerekend:

- een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties;
- een trappenhuis;
- voorzieningen voor verticaal verkeer, trapgaten, liftschachten of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4,0 m²;
- een ruimte die dient voor het parkeren van motorvoertuigen;
- de oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m;
- een vrijstaande bouwconstructie en een leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5 m²;
- een dragende binnenwand.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m².

Waar verhuurbare ruimten aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de niet statische delen van de betreffende scheidingsconstructie.

Installatie-oppervlakte (IO)

De installatie oppervlakte is de nettovloeroppervlakte van de ruimten voor alle gebouwinstallaties.

Volgens de NEN 2580 worden tot de gebouwinstallaties gerekend:

- verwarmingsinstallatie;
- rookgasafvoer en binnenriolering;
- installatie voor koud- en warmwatervoorziening;
- installatie voor gas- en perslucht;
- installatie voor ruimtekoeeling;
- installatie voor ventilatie en luchtbehandeling;
- elektrische centrale voor energievoorziening;
- kracht- en lichtinstallatie;
- communicatie-installatie;
- transportinstallatie;
- beveiligingsinstallatie;
- gangen en dergelijke welke uitsluitend dienen om de installatieruimten te bereiken;
- alle toegankelijke leidingschachten. Installaties die gericht zijn op de productie van het bedrijf vallen dus niet onder de gebouwinstallaties.

Verticaal-verkeersoppervlakte (VV)

De verticale verkeersoppervlakte is de nettovloeroppervlakte die wordt ingenomen door alle tot een gebouw behorende binnenruimten en voorzieningen voor verticaal verkeer.

Onder een ruimte of voorziening voor verticaal verkeer wordt verstaan: “Een ruimte respectievelijk een voorziening binnen een ruimte die dient voor de verkeersafwikkeling tussen de bouwlagen van een gebouw, te weten:

- Trappenhuizen;
- Liftschachten;
- Roltrappen;
- Hellingbanen;
- Hefplateaus;

Deze oppervlakten worden tot de verticale verkeersoppervlakten gerekend als minimaal één bouwlaag wordt overbrugd, dat wil zeggen dat het hoogteverschil minimaal 1,5 m dient te zijn. “

Trappen en dergelijke welke in open verbinding staan met andere gebruiksruimten worden gemeten vanaf de onderste tot en met de bovenste traprede.

Bij ruimten die primair gericht zijn op de verkeersafwikkeling in de verticale richting, wordt de gehele ruimte, inclusief de omhullende wanden, uitgezonderd van de verhuurbare vloeroppervlakte. Dit is bijvoorbeeld het geval bij trappenhuizen, inclusief toegangssluisen en liftschachten.

Oppervlakte parkeerruimte

Onder de oppervlakte van parkeerruimte wordt verstaan:

- Ruimten voor het parkeren van motorvoertuigen. Deze ruimten worden niet gerekend tot de verhuurbare oppervlakte van een gebouw omdat parkeerruimte veelal per parkeerplaats wordt verhuurd of verkocht.

Glaslijncorrectie

Ter plaatse van raamopeningen in de opgaande scheidingsconstructies aan de buitengevels wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5 m boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen. Dit wordt ook wel de glaslijncorrectie genoemd, die voortkomt uit de gangbare verhuurpraktijk 'meten tot het glas'.

Perceel (kadastrale grenzen)

Indien er in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld.

Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

Buitenruimten

De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit een praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte.

Een ruimte(n) is gebouwgebonden buitenruimte(n) indien deze ruimte(n) **niet of slechts gedeeltelijk is omsloten** door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In geval van een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voorzover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte(n) te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

Een ruimte(n) is externe bergruimte(n) indien er **geen gedeelde muur** is met het hoofdgebouw en de ruimte(n) **alleen bereikbaar is via de open lucht**. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben.



Datum Meetopname 28 januari 2021
Datum Meetrapport 2 februari 2021
Meetrapportnr O&C OC-2021-75747
Meetcertificaat Type A Ingemeten en gecontroleerd op locatie

Meetbedrijf Object&co Nederland BV
Opsteller
Status Definitief

Object type Kantoor-/Bedrijfspannd
Adres Hudsondreef 1-5 – Mississippi dreef 3-5
Postcode/Ploats 3565AV Utrecht

Verklaring Meetcertificaat A
Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.

Opdrachtgever Object&co Nederland BV
Adres Gijsbrecht van Amstelstraat 1
Postcode/Ploats 1213 CG Hilversum

Object&co Nederland BV stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008" en conform de richtlijnen NEN 2580:2007 NL, "Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingen-methoden", inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.



	PRE BVO AFTREK	BVO	VVO	NVO	TO	TO OPPIERVLAKTE(N)				VVO GEBRUIKSOPPIERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007							INHOUD	
	Vides & Schalingaten > 4 m²	Bruto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)	Verhuurbare oppervlakte	Netto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)	Tarra oppervlakte	Bouwkundige TO constructie elementen	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Separatie wanden	Glaslijn correctie	Gebruiks oppervlakte Kantoor- en Werkrimte(n)	Gebruiks oppervlakte Facilitaire ruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Installatie ruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Horizontaal verkeer	Gebruiks oppervlakte Verticaal verkeer	Externe en Gebouwegebonden Buitenuimte(n)	Gebruiks oppervlakte Parkeren	Netto inhoud m³	Bruto inhoud m³
Object opgesplitst per bouwlaag			3+4+A+B+D	A+B+C+D+E	1+2+3+4	1	2	3	4	A	B	C	D	E	F	G		
Bedrijfspannd	0,00	1 777,60	1 740,94	1 681,03	96,57	35,64	5,40	15,17	40,36	1 572,80	90,80	2,90	21,80	7,90	0,00	0,00	8 451,20	10 042,10
Begane Grond - Huurder 1	-	1 082,80	1 073,70	1 030,78	52,02	15,82	3,10	9,82	23,28	994,20	52,10	-	14,50	-	-	-	5 936,10	6 993,60
Begane Grond - Huurder 2	-	392,80	383,76	369,50	23,30	8,54	2,50	3,90	8,56	363,10	8,20	2,10	-	-	-	-	1 735,20	2 119,50
Eerste Verdieping - Huurder 1	-	88,30	86,12	83,10	5,20	-0,32	-	-	5,52	80,60	-	-	-	2,50	-	-	241,00	282,60
Eerste Verdieping - Huurder 2	-	39,80	37,50	37,10	2,70	1,50	-	-	1,20	-	56,50	0,80	-	-	-	-	129,50	150,80
Eerste Verdieping - Huurder 3	-	173,90	159,86	160,54	13,36	10,10	-	1,46	1,80	134,90	14,20	-	7,50	5,40	-	-	409,40	495,60
Kantoor	0,00	163,20	148,56	146,17	17,03	9,58	0,00	1,93	5,52	102,50	17,40	4,50	21,20	2,50	0,00	0,00	383,70	482,30
Begane Grond - Huurder 3	-	12,40	5,50	10,00	2,40	2,40	-	-	-	-	-	4,50	5,50	-	-	-	26,90	42,00
Eerste Verdieping - Huurder 3	-	150,80	143,06	136,17	14,63	7,18	-	1,93	5,52	102,50	17,40	-	15,70	2,50	-	-	356,80	440,30
Extra	0,00	153,70	0,00	0,00	3,80	3,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	149,90	0,00	0,00	590,80
Overlappend (BG) - Huurder 1	-	149,00	-	-	3,80	3,80	-	-	-	-	-	-	-	-	145,20	-	-	590,80
Balkon (EV) - Huurder 3	-	4,70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,70	-	-	-
Totalen	0,00	2 094,50	1 889,49	1 827,19	117,41	49,01	5,40	17,11	45,89	1 675,30	108,20	7,40	43,00	10,40	149,90	0,00	8 834,90	11 115,20
Procentueel tov BVO		100,00%	90,21%	87,24%	5,61%	2,34%	0,26%	0,82%	2,19%	79,99%	5,17%	0,35%	2,05%	0,50%	7,16%	0,00%		
Totalen Kantoor/Bedrijf		1 940,80	Netto BVO en Inhoud zonder Externe Buitenuimten en Gebouwegebonden Buitenuimte oppervlakten														8 834,90	10 524,40

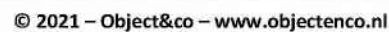
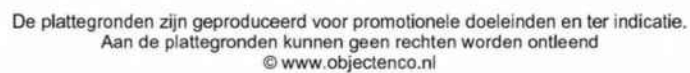
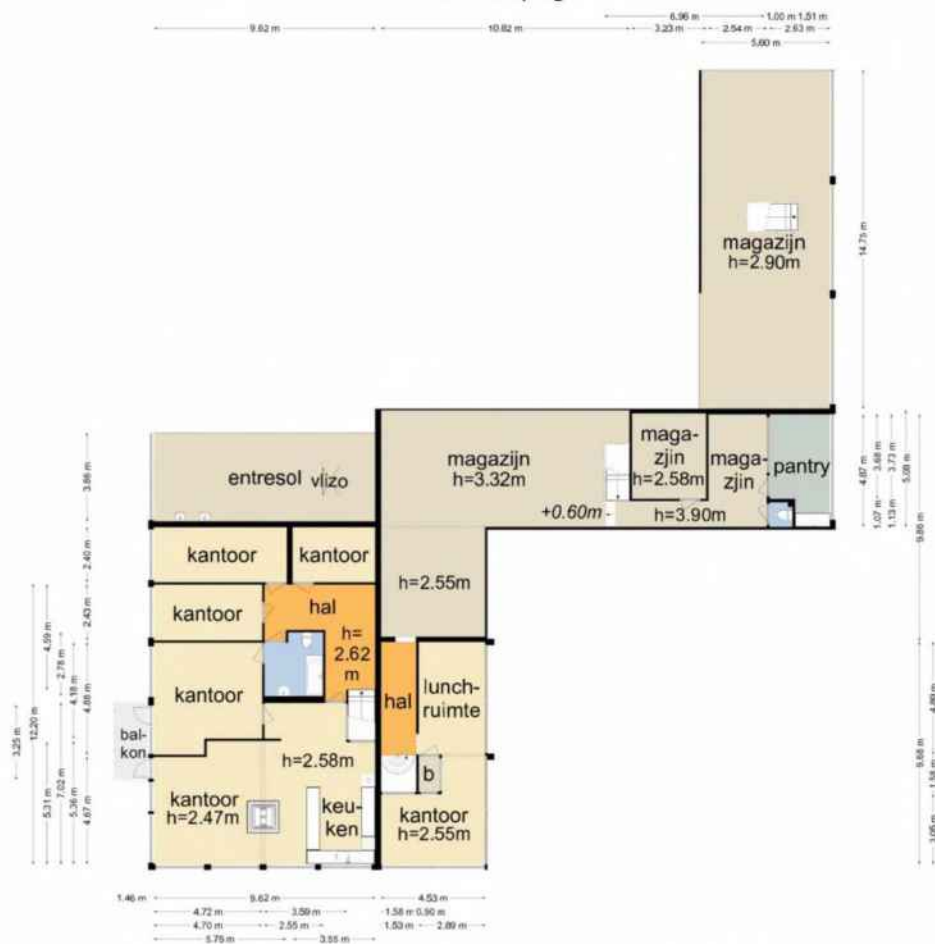


Figure 1 is a schematic diagram of the experimental setup. It shows a horizontal line representing a distance. The total distance is labeled as 19.70 m. A point is marked on the line at a distance of 29.45 m from the left end.



Hudsondreef 1-5 – Mississippidreef 3-5 - Utrecht
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

