Gemeente Utrecht

Bestemmingsplan



Westflank Zuid, Stationsgebied 1e herziening

Vastgesteld, datum nog vast te stellen



Westflank Zuid, Stationsgebied 1e herziening

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	**Begrippen**	**3**
Artikel 2	**Wijze van meten**	**11**
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	**Gemengd**	**13**
Artikel 4	**Kantoor**	**15**
Artikel 5	**Verkeer - Verblijfsgebied**	**18**
Hoofdstuk 3	Bouwen en slopen	20
Artikel 6	**Inleidende regels over het bouwen en het slopen**	**20**
Artikel 7	**Bijzondere regels over bouwen**	**20**
Artikel 8	**Bouwen is toegestaan**	**21**
Artikel 9	**Bouwen met vergunning**	**22**
Artikel 10	**Bouwen is niet toegestaan**	**23**
Artikel 11	**Slopen met vergunning**	**23**
Hoofdstuk 4	Gebouwen en locaties gebruiken	24
Artikel 12	**Activiteiten die niet zijn toegestaan**	**24**
Artikel 13	**Activiteiten in de woning, nieuwe woonruimte**	**24**
Artikel 14	**Detailhandel en bezorging**	**26**
Artikel 15	**Bedrijfsactiviteiten**	**26**
Artikel 16	**Additionele horeca**	**26**
Artikel 17	**Ondersteunende horeca in een winkel of verkoop in horeca**	**27**
Artikel 18	**Kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten**	**27**
Hoofdstuk 5	Grondwerk	28
Artikel 19	**Vergunning in verband met de bescherming van een functie**	**28**
Artikel 20	**Bescherming van archeologische waarden**	**28**
Hoofdstuk 6	Beheer van natuur, flora en fauna	30
Artikel 21	**Aantasten van bomen of andere houtopstanden**	**30**
Hoofdstuk 7	Overgangs- en slotregels	32
Artikel 22	**Overgangsrecht**	**32**
Artikel 23	**Slotregel**	**32**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Het bestemmingsplan 'Westflank Zuid, Stationsgebied' is onverminderd van toepassing, met dien verstande dat de navolgende artikelen worden toegevoegd of herzien:

Artikel 1 Begrippen

Artikel 1 van het bestemmingsplan 'Westflank Zuid, Stationsgebied' wordt geheel vervangen door de volgende begripsbepalingen uit het CHW bestemmingsplan algemene regels, Utrecht, waarbij voor dit bestemmingsplan de begrippen Buurthuis, Plintfuncties, Sokkel, Stadslobby en Toren zijn toegevoegd.

1.1 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur die de locatie aanwijst als werkingsgebied van een regel.

1.2 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.3 Accommodatie

Een ruimte of complex van ruimten waarin een bezoeker tegen betaling tijdelijk kan overnachten.

1.4 Additionele horeca

Horeca-activiteiten, die passend, aanvullend en ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie die ter plaatse is toegestaan.

1.5 Afhaalzaak

Een winkel waar in hoofdzaak kant en klare maaltijden, kleine etenswaren, alcoholvrije drank en consumptie-ijs te koop zijn. De waren worden niet in de winkel gegeten of gedronken. Een afhaalzaak is een specifieke vorm van detailhandel.

1.6 Ambachtelijk bedrijf

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

1.7 Antenne-installatie

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.8 Antennedrager

Antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.9 Archeologisch onderzoek

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

1.10 Archeologische verwachtingswaarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de waarschijnlijk in dat gebied voorkomende historische overblijfselen in de bodem.

1.11 Atelier

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

1.12 Bebouwing

Eén of meer bouwwerken.

1.13 Bebouwingspercentage

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

1.14 Bed-and-breakfast

Het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de woning of de bedrijfswoning.

1.15 Bedrijf

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

1.16 Bedrijf-aan-huis

Beroep of bedrijf dat in een woning of een daarbij bijhorend bouwwerk wordt uitgeoefend.

1.17 Bedrijfswoning

Een woning die bij een bedrijf hoort en die is bedoeld voor een werknemer die bij het bedrijf woont in verband met het noodzakelijke beheer van het bedrijf.

1.18 Belhuis

Een onderneming die diensten aanbiedt op het gebied van telecommunicatie, zoals telefoon- en internetverbindingen.

1.19 Besluit Hogere waarde

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

1.20 Bestaand

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

1.21 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.22 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen. Zie ook: Plan.

1.23 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.24 Bevi-inrichting

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

1.25 Bezorgdienst

Vorm van een distributiebedrijf dat elektronisch geplaatste en afgerekende bestellingen van, meestal dagelijkse, consumentengoederen bij de klant thuisbezorgt, waarbij het bedrijf vaak een korte tijd tussen de bestelling en de bezorging van de goederen aanbiedt.

1.26 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 (bron: Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht).

1.27 Bijzondere bouwlaag

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

1.28 Bouwen

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

1.29 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.30 Bouwlaag

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

1.31 Bouwperceel

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

1.32 Bouwperceelsgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.33 Bouwwerk

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

1.34 Buurtactiviteit

Niet commerciële activiteit voor en door bewoners uit de omgeving van de locatie waar de activiteit plaatsvindt met een verwaarloosbare planologische uitstraling op de omgeving, zoals activiteiten van bewonersorganisaties, het verenigingsleven, ouderen- en jongerenwerk, huiswerkbegeleiding, muziekles, burendag, kaartclubs en scouting. Hieronder worden in ieder geval niet verstaan kinderdagverblijven, buitenschoolse opvang, religieuze voorzieningen, voorzieningen voor verslavingszorg of vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen of een horeca-activiteit van de Lijst met Horeca activiteiten.

1.35 Buurthuis

Een openbaar gebouw dat dienst doet als centrum voor buurtactiviteiten, zoals omschreven in artikel 1.34.

1.36 Consumentenvuurwerk

Consumentenvuurwerk als bedoeld in artikel 1.1.1 van Vuurwerkbesluit.

1.37 Creatieve bedrijven

Bedrijven die zich hoofdzakelijk richten op:

- creatieve zakelijke dienstverlening: reclame en grafische bedrijven, architecten, industriële ontwerpers;
- multimedia: bedrijven die in hoofdzaak producten maken of diensten verlenen op het gebied van beeld, geluid, gaming en tekst met gebruikmaking van radio, televisie, computer, internet, mobiele telefonie, print en evenementen;
- toegepaste kunsten: audiovisuele en fotografiebedrijven, dienstverlenende bedrijven tbv de kunsten, mode en interieurbedrijven;
- autonome kunsten: zoals beeldend kunstenaar, muzikanten, theatermakers.

1.38 Culturele voorzieningen

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

1.39 Cultuurhistorische waarde

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met historische kenmerken.

1.40 Dakopbouw

Het direct onder het dak liggende deel van een hoofdgebouw, waarin zich een of meer verblijfsruimten bevinden en dat zich bouwkundig van de ondergelegen bouwlagen onderscheidt, bijvoorbeeld door de constructie, de vorm of door de terug liggende voorgevel.

1.41 Detailhandel

Het bedrijfsmatig verkopen van consumentengoederen in een winkel.

1.42 Dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van een dienst of van hulp aan een klant, bijvoorbeeld door een kapper, een stomerij of wasserette, een pedicure, een bankfiliaal, een reisbureau of een uitzendbureau.

1.43 Eigen toegang

De officiële ingang van een woning, wat blijkt uit de volgende kenmerken:

- de ingang heeft een huisnummer dat de gemeente aan die ingang heeft toegekend en
- de ingang is bereikbaar vanaf de straat of vanuit een gemeenschappelijke hal.

1.44 Evenementen

Georganiseerde, publieke, bijzondere gebeurtenissen.

1.45 Functie

Een onderscheidend kenmerk van een locatie waaruit blijkt voor welke activiteiten de locatie bedoeld of geschikt is; functie in de zin van artikel 4.2 van de Omgevingswet; bestemming als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

1.46 Gebouw

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

1.47 Groen

Park, plantsoen, berm of erf waar planten en bomen groeien of kunnen groeien; oppervlaktewater.

1.48 Grondwerk

Activiteit die het verstoren van de bodem of de daarop aanwezige beplanting tot gevolg kunnen hebben zoals graven, ploegen, ophogen, het aanbrengen of verwijderen van verharding, het leggen van leidingen, het dempen van oppervlaktewater of het aanbrengen van drainage, funderingen, constructies of apparatuur in de bodem; activiteit in de zin van artikel 3.3, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening.

1.49 Hoofdgebouw

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

1.50 Hoogteaccent

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

1.51 Horeca

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

1.52 Hotel

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

1.53 Inwoning

Het wonen in een woonruimte die deel uitmaakt van een woning waarin een ander huishouden woont.

1.54 Kaart

De digitale weergave van het grondgebied van de gemeente dat bij een bestemmingsplan hoort, waarop de locaties en aanduidingen die in de regels worden genoemd zijn ingetekend op een topografische ondergrond, met uitzondering van locaties of aanduidingen die voor het hele grondgebied van dat bestemmingsplan gelden.

1.55 Kantoor

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

1.56 Kantoorruimte

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

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

1.57 Kap

Een gesloten en hellend of gedeeltelijk hellend dak.

1.58 Kelder

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

1.59 Landschapswaarde

Waarden in landschappelijk-esthetische geomorfologische zin.

1.60 Lijst van bedrijfsactiviteiten

Lijst die een onderverdeling van bedrijfsactiviteiten aangeeft. De onderverdeling is gemaakt op basis van de te verwachten invloed van een activiteit op de omgeving. De lijst maakt deel uit van de regels.

1.61 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

Lijst die deel uitmaakt van deze regels, waarin bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen die passen op een locatie met woningen.

1.62 Lijst van horeca-activiteiten

Lijst die een onderverdeling van horeca-activiteiten aangeeft. De onderverdeling is gemaakt op basis van de te verwachten invloed van een activiteit op een nabij gelegen of omringende woonomgeving. De lijst maakt deel uit van de regels.

1.63 Logies verstrekken

Ruimte of complex van ruimten die tegen betaling voor een periode voor overnachtingen worden aangeboden. Er zijn verschillende vormen van accommodatie, bijvoorbeeld hotel voor kort verblijf, middellang zakelijk verblijf (“short stay”), de woning of een deel van de woning aanbieden als accommodatie (particuliere vakantieverhuur, bed-and-breakfast).

1.64 Maatschappelijke voorzieningen

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

1.65 Natuurwaarde

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

1.66 Nutsvoorzieningen

Voorzieningen zoals transformatorhuisjes en andere bouwwerken voor het leveren van gas, elektriciteit of internettoegang, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.67 Omgevingsvergunning

Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht; na inwerkingtreding van de Omgevingswet: een vergunning als bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet.

1.68 Omzetting (van een woning)

Zelfstandige woonruimte, of een deel daarvan, in gebruik geven of laten geven als onzelfstandige woonruimte. Ook het in stand laten van het gebruik van zelfstandige woonruimte als onzelfstandige woonruimte valt onder het begrip omzetting.

1.69 Onderbouw

Een kelder of een souterrain.

1.70 Onzelfstandige woonruimte

Woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte.

1.71 Particuliere vakantieverhuur

Incidentele verhuur van een woning voor een korte periode aan toeristen of aan andere bezoekers van de gemeente door de eigenaar-bewoner, die tijdens de verhuur meestal niet in de woning aanwezig is.

1.72 Peil

1. Voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg.
2. Voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan een verhoogd maaiveld: de hoogte van de kruin van de meest nabijgelegen openbare weg.
3. Voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
4. Voor gebouwen die grenzen aan een dijk: de hoogte van de kruin van de dijk ter plaatse van het bouwwerk.

1.73 Plan

Het bestemmingsplan Westflank Zuid, Stationsgebied 1e herziening van de gemeente Utrecht met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPWESTFLZUI1EHER-VA01.

1.74 Platte afdekking

Een horizontaal vlak ter afdekking van een gebouw of bijzondere bouwlaag.

1.75 Plintfuncties

Een stedelijke programmamix bestaande uit dienstverlening, creatieve zakelijke dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid, kunst-, cultuur- en buurtfuncties en horeca.

1.76 Prostitutie

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

1.77 Publieksfunctie

Functie die publiek aantrekt, zoals buurtvoorzieningen, horeca, cultuur of vermaak.

1.78 Recreatiewoning

Een permanent gebouw, geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend of hoofdzakelijk te worden gebruikt als recreatieverblijf, door personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.79 Seksinrichting

Een voor klanten toegankelijke ruimte of meerdere besloten ruimten in elkaars nabijheid, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof dit bedrijfsmatig is, seksuele handelingen, al dan niet met een sekswerker, tegen vergoeding worden verricht.

1.80 Set back

Deel van een gebouw dat terug ligt ten opzichte van de sokkel.

1.81 Sokkel

Het deel van een gebouw dat het onderste deel (voetstuk) vormt van het totale gebouw en op de grond staat.

1.82 Souterrain

Het doorlopende gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd en dat maximaal 1,2 m boven het (straat)peil is gelegen.

1.83 Stadslobby

Een openbaar toegankelijke ontmoetingsplaats voor onder meer medewerkers, bewoners en bezoekers.

1.84 Toren

Het deel van het gebouw dat op de sokkel staat en dat zich stedenbouwkundig van de sokkel onderscheidt door middel van uitkragingen en setbacks.

1.85 Vergunning

De omgevingsvergunning van artikel 2.1, lid 1, onder b of c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht; na inwerkingtreding van de Omgevingswet: de omgevingsvergunning van artikel 5.1, lid 1, onder a, van de Omgevingswet.

1.86 Wgh- inrichting

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

1.87 Winkel

Een pand waar de activiteit detailhandel plaatsvindt.

1.88 Woning

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

1.89 Woningvorming

Een woning verbouwen tot twee of meer woningen of het zodanig inrichten, gebruiken of laten gebruiken van een deel van de woning dat er feitelijk twee of meer woningen ontstaan. Ook het in stand laten van de verbouwing of inrichting of het gebruik van de extra woning valt onder het begrip woningvorming. Dat een extra woning is ontstaan, kan in ieder geval opgemaakt worden uit de aanwezigheid van een keuken in die nieuwe woning.

1.90 Woonboot

Elk vaartuig of drijvend voorwerp, dat wordt gebruikt als woning.

1.91 Woonlaag

Een bouwlaag die voor bewoning is bestemd.

1.92 Woonruimte

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

1.93 Zelfstandige woonruimte

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

1.94 Zendmast

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

1.95 Zomerseizoen

De periode van 1 april tot en met 31 oktober van een jaar.

1.96 Zorgwoning

Woning voor een bewoner die aantoonbaar en vaker dan dagelijks langdurige, professionele zorg, toezicht of begeleiding nodig heeft, zoals zorg die geboden wordt op grond van de Wet langdurige zorg of zorg in de vorm van beschermd wonen (artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015).

Artikel 2 Wijze van meten

Artikel 2 van het bestemmingsplan 'Westflank Zuid, Stationsgebied' wordt als volgt herzien:

2.1 Hoogte- en dieptematen

1. De hoogte van een bouwwerk: de afstand vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het 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. De goothoogte van een bouwwerk: de afstand vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
3. De hoogte van een kap: de afstand vanaf de bovenkant van de goot, de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot het hoogste punt van de kap.
4. Verticale bouwdiepte: vanaf het peil tot aan het laagste punt van een ondergronds bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals funderingen, heipalen of daarmee vergelijkbare bouwonderdelen. Als de vloer het laagste punt is dan geldt de onderkant van de vloer.

2.2 De dakhelling

De hoek die het dakvlak maakt ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 Oppervlakte

1. De oppervlakte van een bouwwerk: de oppervlakte, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
2. Bruto vloeroppervlakte (b.v.o.): het totaal van de binnen een gebouw beschikbare vloeroppervlakte van alle verdiepingen, inclusief kelders en souterrains.
3. Verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.): de totale oppervlakte van de voor publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.
4. Bedrijfsvloeroppervlakte: de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf, met inbegrip van de magazijnen en overige dienstruimten. Gebouwde, ondergrondse of half verdiept gelegen, parkeervoorzieningen worden hierbij niet meegeteld.
5. De gebruiksoppervlakte van woonruimte: met toepassing van de norm NEN 2580.

2.4 Inhoud

De inhoud van een bouwwerk: de inhoud, gemeten tussen:

- de onderzijde van de begane grondvloer,
- de buitenzijde van de gevels, het hart van de scheidsmuren en
- de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.5 Anti dubbeltelregeling

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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

Artikel 3.1 van het bestemmingsplan 'Westflank Zuid, Stationsgebied' wordt als volgt herzien:

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. gemengde functies met een totaal maximum van 22.000 m^2 bruto vloeroppervlak, bestaande uit:
   a. kantoren met bijbehorende vergader- en congresfaciliteiten tot een maximum van 14.000 m^2 b.v.o.;
   b. wonen, al dan niet in combinatie met een Bedrijf-aan-huis of Logies: bed-and-breakfast en particuliere vakantieverhuur, met dien verstande dat:
      - maximaal 100 woningen zijn toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van minimaal 7.000 m^2 b.v.o.;
   c. plintfuncties met een minimum van 1000 m2 b.v.o., met dien verstande dat:
      - het totaal aan plintfuncties, zoals bedoeld in artikel 3.1 onder 1c en in artikel 4.1 onder 2, niet meer bedraagt dan 3.500 m2 b.v.o.;
      - horeca-activiteiten uitsluitend zijn toegestaan met een maximum van 1000 m^2 b.v.o. en uitsluitend in de categorieën D1 en D2 van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten;
      - Er op de begane grond minimaal 4 bouwkundig te onderscheiden vestigingen worden gerealiseerd, die zelfstandig functioneren en elke vestiging minimaal 50 m^2 en maximaal 400 m^2 aaneengesloten m^2 b.v.o. heeft en de hoofdentree op de begane grond is;
      - De plintfuncties in de eerste bouwlaag in beginsel in een hoek van het gebouw worden gerealiseerd en de entree van de plintfunctie in beginsel op de hoek wordt gesitueerd.
2. voorzieningen en functies die bij de bestemming horen zoals inpandige bergingen en fietsparkeervoorzieningen, verkeers- en groenvoorzieningen, voorzieningen voor het beperken van windhinder, opgangen en trappartijen, onderdoorgangen, bergingen, laad- en losvoorzieningen, daktuinen, kunstobjecten, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor de verwarming en koeling van gebouwen, water, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

Artikel 3.2.1 van het bestemmingsplan 'Westflank Zuid, Stationsgebied' wordt als volgt herzien:

3.2.1 Gebouwen

1. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
2. Op de voor 'Gemengd' aangewezen gronden, mag 1 gebouw worden gebouwd, bestaande uit een Sokkel met daarop een Toren.
3. De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding: 'maximum bouwhoogte (m)', mag niet worden overschreden.
4. De toren, zoals bedoeld onder 2, ligt ten opzichte van de sokkel minimaal 5 meter terug aan de zijde van het spoor en aan de zijde van de Croeselaan en minimaal 4 meter aan de zijde van de Mineurslaan.
5. Ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' wordt de sokkel van de bebouwing in de gevellijn gebouwd.
6. In afwijking van het eerste lid, mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' alleen een overbouwing worden gebouwd, uitsluitend vanaf de zesde bouwlaag.
7. De afstand tussen de sokkel ter plaatse van het bouwvlak in de bestemming Gemengd en de sokkel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 3' moet minimaal 21 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

Artikel 3.3 van het bestemmingsplan 'Westflank Zuid, Stationsgebied' wordt als volgt herzien:

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

1. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
2. stedenbouwkundige aspecten;
3. de verkeersveiligheid en verkeersaspecten;
4. de milieusituatie;

5. de sociale veiligheid;
6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
7. de handhaving van de diversiteit van het bebouwingsbeeld;
8. voorzieningen ter beperking van windhinder;
9. de situering van het laden en lossen op het perceel.

3.4 Specifieke bouwregels

Artikel 3.4 van het bestemmingsplan 'Westflank Zuid, Stationsgebied' wordt als volgt herzien:

1. De eerste en tweede bouwlaag van de sokkel moeten beide minimaal 4,5 meter hoog zijn;
2. De eerste bouwlaag van de toren moet minimaal 4,5 meter hoog zijn;
3. De toren heeft een maximale footprint van 1.100 m^2;
4. Wanneer de sokkel en de toren samen een bouwhoogte hebben van meer dan 75 meter, wordt een Set back in de toren aangebracht tussen de functie wonen en kantoor;
5. Wanneer de sokkel en de toren samen een bouwhoogte hebben van meer dan 75 meter, moet de bouwhoogte gelijk zijn aan de bouwhoogte van de gebouwen, zoals bedoeld in artikel 4.2.1 onder 4.
6. De set back, zoals bedoeld onder 4, ligt minimaal 4 tot maximaal 6 meter terug aan de zijde van de Knooppassage;
7. In aanvulling op artikel 9.2 onder 1, wordt de vergunning voor de overschrijding van de maximale bouwhoogte met maximaal 10% niet verleend, als daarmee de bouwhoogte meer dan 92,5 meter wordt;

3.5 Specifieke gebruiksregels

Artikel 3.5 van het bestemmingsplan 'Westflank Zuid, Stationsgebied' wordt als volgt herzien:

3.5.1 Toegestaan gebruik

De functies zoals bedoeld in lid 3.1 onder sub 1 zijn uitsluitend toegestaan ter hoogte van de voor 'Gemengd' aangewezen gronden, in de bouwlagen, zoals aangegeven in onderstaande tabel. Daarbij geldt dat met de bouwlagen de bouwlagen worden bedoeld van het totale gebouw, dus sokkel plus toren, tenzij anders aangegeven:

Functie	**Onderdeel functie**	**Locatie (in bouwlaag)**
Kantoor	Kantoor	In de 3de bouwlaag en hoger
	Entree en ontmoetingsruimtes	In de 1e en 2e bouwlaag
	Hoofdentree	Verhoogd maaiveld (Knooppleinniveau)
Wonen	Wonen	Uitsluitend in de toren, boven het kantoorprogramma. Bij een gebouw met een maximale bouwhoogte van 90 meter, is wonen toegestaan vanaf de set back, zoals bedoeld in 3.4 onder 4.
	Entree en verticale opgang en ontmoetingsruimtes	In alle lagen van het gebouw
	Hoofdentree	In 1e bouwlaag (begane grond)
Plintfunctie	Plintfunctie	In de 1e en 2e bouwlaag. In de 3de bouwlaag, alleen wanneer minimaal 1000 m2 b.v.o. aan plintfuncties in de 1e en 2e bouwlaag zijn gerealiseerd.
	Entree	In 1e (begane grond) of 2e (verhoogd maaiveld/ Knoopplein-niveau) bouwlaag.
	Hoofdentree	In 1e (begane grond) of 2e (verhoogd maaiveld/ Knoopplein-niveau) bouwlaag.

3.5.2 Terrassen

Terrassen bij horecagelegenheden zoals bedoeld in 3.1 onder 1c zijn niet toegestaan.

3.6 Afwijken van de bouwregels

Artikel 3.6 van het bestemmingsplan 'Westflank Zuid, Stationsgebied' wordt als volgt herzien:

3.6.1 Afwijken van de bouwhoogte voor palen en masten

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder c voor de bouwhoogte van palen en masten, die worden opgericht op het verhoogde maaiveld, waarbij de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 30 meter, met dien verstande dat de hoogte van dergelijke bouwwerken op het verhoogde maaiveld wordt gemeten vanaf de bovenkant van het verhoogde maaiveld.

3.6.2 Afwijken van de regels over plintfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels in artikel 3.1.1 onder c voor wat betreft het minimum aantal plintfuncties en de locatie eisen voor de plintfuncties, als bij de aanvraag omgevingsvergunning kan worden aangetoond dat met deze afwijking ook een levendige plint gerealiseerd kan worden.

3.7 Afwijken van de gebruiksregels

Artikel 3.7 van het bestemmingsplan 'Westflank Zuid, Stationsgebied' wordt als volgt herzien:

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regel in artikel 3.5.2 voor het realiseren van een terras behorend bij een naastgelegen horecagelegenheid, als wordt aangetoond dat het gecumuleerde langtijdgemiddelde geluidniveau van het geluid dat op het terras veroorzaakt wordt op de gevels van omliggende geluidsgevoelige functies niet meer bedraagt dan 55 dB(A) voor de dagperiode (7-19 uur), 50 dB(A) voor de avondperiode (19-23 uur) en 45 dB(A) voor de nachtperiode (23-7 uur).

3.8 Voorwaardelijke verplichting waterberging

1. De omgevingsvergunning voor het bouwen wordt alleen verleend, als vaststaat dat 15 mm waterberging, gerekend over het verhard oppervlak, op eigen terrein plaats kan vinden en dat er bij een piekbui van 80 mm of meer per 24 uur, geen schade optreedt aan gebouwen en vitale infrastructuur. De waterbergende voorziening dient binnen 10 tot 48 uur te kunnen ledigen, zodat de berging binnen 48 uur weer beschikbaar is voor een nieuwe bui.

2. Van de regel onder 1 kan worden afgeweken als bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangetoond dat het hemelwater op een andere manier binnen het plangebied wordt vastgehouden en verwerkt.

Artikel 4 Kantoor

4.1 Bestemmingsomschrijving

Artikel 4.1 van het bestemmingsplan 'Westflank Zuid, Stationsgebied' wordt als volgt herzien:

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. kantoren met bijbehorende vergader- en congresfaciliteiten tot een maximum van in totaal 68.500 m2 bruto vloeroppervlak, waarbij geldt dat:
   a. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van kantoor SK-1' maximaal 30.000 m^2 b.v.o. is toegestaan;
   b. ter plaatse van de functieaanduidingen 'specifieke vorm van kantoor SK-2' en 'specifieke vorm van kantoor SK-3' een gezamenlijk maximum van 38.500 m^2 b.v.o. is toegestaan;
2. plintfuncties met een minimum van 1.500 m^2 b.v.o. en een maximum van 2.500 m^2 bvo, waarbij geldt dat:
   a. Het totaal aan plintfuncties, zoals bedoeld in artikel 3.1 onder 1c en in artikel 4.1 onder 2 niet meer bedraagt dan 3.500 m^2 b.v.o.;
   b. horeca-activiteiten uitsluitend zijn toegestaan in de categorieën D1 en D2 van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten;
   c. de plintfuncties in beginsel in een hoek van het gebouw gerealiseerd worden.
   d. er ter hoogte van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor-2' in de derde bouwlaag minimaal drie bouwkundig te onderscheiden vestigingen worden gerealiseerd die zelfstandig functioneren en elke vestiging minimaal 50 m^2 en maximaal 400 m^2 b.v.o. heeft en de hoofdentree aan het aangrenzende verhoogde maaiveld (forumniveau) ligt.
   e. ter hoogte van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor-3' in de eerste bouwlaag minimaal twee bouwkundig te onderscheiden vestigingen worden gerealiseerd, die zelfstandig functioneren en elke vestiging minimaal 50 m^2 b.v.o en maximaal 400 m^2 b.v.o. heeft en de hoofdentree van elke vestiging op de begane grond is.
   f. ter hoogte van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor-3' in de derde bouwlaag minimaal twee bouwkundig te onderscheiden vestigingen worden gerealiseerd, die zelfstandig

functioneren en elke vestiging minimaal 50 m² en maximaal 400 m² b.v.o. heeft en de hoofdentree van elke vestiging aan het aangrenzende verhoogde maaiveld (forumniveau) ligt.

3. een Stadslobby, waarbij geldt dat:
   a. het aantal m² b.v.o. dat hiervoor in de eerste drie lagen gerealiseerd wordt, in mindering gebracht mag worden op het minimum aantal m² b.v.o. voor plintfuncties zoals genoemd in het tweede lid.
   b. het aantal m² b.v.o. dat hiervoor gerealiseerd wordt in de vierde bouwlaag en hoger, in mindering gebracht wordt op het maximum aantal m² b.v.o. voor kantoren, zoals bedoeld in het eerste lid.
4. een parkeergarage voor parkeerplaatsen en fietsparkeervoorzieningen onder de gebouwen en onder het (verhoogde) maaiveld;
5. verkeer- en verblijfsgebied voor langzaam verkeer;
6. voorzieningen en functies die bij de bestemming horen zoals, verkeers- en groenvoorzieningen, fietsenstallingen, voorzieningen voor het beperken van windhinder, opgangen en trappartijen, onderdoorgangen, bergingen, laad- en losvoorzieningen, daktuinen, kunstobjecten, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor de verwarming en koeling van gebouwen, water, tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

Artikel 4.2.1 van het bestemmingsplan 'Westflank Zuid, Stationsgebied' wordt als volgt herzien:

4.2.1 Gebouwen

1. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
2. Bij de specifieke functieaanduidingen 'specifieke vorm van kantoor SK-2' en 'specifieke vorm van kantoor SK-3' mag elk één gebouw worden gebouwd, bestaande uit een Sokkel met daarop een Toren met een maximale footprint van 1.100 m²;
3. De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding: 'maximum bouwhoogte (m)', mag niet worden overschreden;
4. Beide gebouwen, zoals bedoeld onder 2 hebben dezelfde bouwhoogte van minimaal 85 meter.
5. In afwijking van de regel onder 2 zijn er gebouwde parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen onder het (verhoogde) maaiveld en onder de gebouwen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 8 meter en waarbij de bouwhoogte aansluit op het omliggende maaiveld;
6. De toren van het gebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor SK- 3' moet aan alle zijden, behalve de zijde van het spoor, minimaal 5 meter terug liggen van de sokkel.
7. Ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' wordt de sokkel van de bebouwing in de gevellijn gebouwd;
8. In afwijking van het eerste lid is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van kantoor SK-3' uitsluitend een overbouwing toegestaan, uitsluitend vanaf de vijfde bouwlaag vanaf het verhoogd maaiveld (Forumniveau);
9. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van kantoor SK-2' is uitsluitend aan de zijde van de Knooppassage een overbouwing toegestaan, die maximaal 8 meter mag uitsteken ten opzichte van de sokkel;
10. De bouwhoogte van de overbouwing, zoals bedoeld onder 9, is toegestaan vanaf de vijfde bouwlaag vanaf het verhoogd maaiveld (Knooppleinniveau) en dient gelijk te zijn aan de hoogte van de bovenkant van de sokkel ter hoogte van de functieaanduiding 'specifieke vorm van kantoor SK-3';
11. De afstand tussen de sokkel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor SK-2' en de sokkel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor SK-3' moet minimaal 29 meter bedragen;
12. De afstand tussen de sokkel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor SK-3' en de sokkel ter plaatse van de bestemming Gemengd moet minimaal 21 meter bedragen;

4.3 Nadere eisen

Artikel 4.3 van het bestemmingsplan 'Westflank Zuid, Stationsgebied' wordt als volgt herzien:

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

1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
2. stedenbouwkundige aspecten;
3. de verkeersveiligheid en verkeersaspecten;
4. de milieusituatie;
5. de sociale veiligheid;

6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
7. maatregelen en voorzieningen ter beperking van windhinder;
8. de situering van het laden en lossen op het perceel.

4.4 Specifieke bouwregels

Artikel 4.4 van het bestemmingsplan 'Westflank Zuid, Stationsgebied' wordt als volgt herzien:

1. de eerste bouwlaag van de toren is minimaal 4,5 meter hoog;
2. In aanvulling op artikel 9.2 onder 1, wordt de vergunning voor de overschrijding van de maximale bouwhoogte met maximaal 10% niet verleend, als daarmee de bouwhoogte meer dan 92,5 meter wordt;
3. De gevellijn van de sokkels ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van kantoor SK-2' en 'specifieke vorm van kantoor SK-3' moeten uitsluitend aan de zijde van de Croeselaan, in één lijn liggen.
4. De uit- en inrit van de fietsenstalling is uitsluitend toegestaan aan de zijde van de Knooppassage.
5. De uit- en inrit van de parkeergarage is uitsluitend toegestaan aan de zijde van de Mineurslaan.
6. De omgevingsvergunning voor het bouwen wordt alleen verleend, wanneer door middel van bodemonderzoek de effecten op eventuele zetting en op het grondwatersysteem inzichtelijk zijn gemaakt en is aangetoond dat deze effecten beheersbaar zijn.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Na artikel 4.5 van het bestemmingsplan 'Westflank Zuid, Stationsgebied' wordt dit artikel 'Specifieke gebruiksregels' toegevoegd met de volgende leden:

4.5.1 Toegestaan gebruik

De functies zoals bedoeld in artikel 4 lid 1 onder sub 1, 2 en 3, zijn uitsluitend toegestaan in de bouwlagen, zoals aangegeven in onderstaande tabel. Daarbij geldt dat met de bouwlagen de bouwlagen worden bedoeld van het totale gebouw, dus sokkel plus toren, tenzij anders aangegeven:

Functie	**Onderdeel functie**	**Locatie in bouwlagen**
Kantoor	Kantoor bij specifieke vorm van kantoor-2	In de 3e bouwlaag en hoger
	Kantoor bij specifieke vorm van kantoor-3	In de 4e bouwlaag en hoger
	Entrees, ontmoetingsruimtes	In alle lagen van de gebouwen ter hoogte van de specifieke functieaanduidingen 'specifieke vorm van kantoor-2' en 'specifieke vorm van kantoor-3'
Plintfuncties	Plintfuncties	In 1e t/m de 3e bouwlaag ter hoogte van de specifieke functieaanduidingen 'specifieke vorm van kantoor-2' en 'specifieke vorm van kantoor-3'
Stadslobby	Stadslobby	In de 1e t/m de 5e bouwlaag (de sokkel) van het gebouw ter hoogte van de specifieke functieaanduiding 'specifieke vorm van kantoor-3'

4.5.2 Gebruik ondergrondse en/of half verdiepte parkeergarage

In de ondergrondse en/of halfverdiepte parkeergarage onder het (verhoogde) maaiveld, zoals bedoeld in artikel 4.1 onder 4, wordt in ieder geval het aantal gebouwgebonden fietsparkeerplaatsen en autoparkeerplaatsen gerealiseerd op grond van artikel 7.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren. Daarbij zijn maximaal 280 parkeerplaatsen voor auto's toegestaan, waarvan 11 parkeerplaatsen voor deelauto's gebruikt moeten worden. Daarnaast worden hier zoveel mogelijk openbare fietsparkeerplaatsen gerealiseerd en wordt maximaal ingezet op dubbelgebruik van de fietsparkeerplaatsen.

4.5.3 Terrassen

Terrassen bij horecagelegenheden zoals bedoeld in artikel 4.1 onder 2b zijn niet toegestaan.

4.6 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels in artikel 4.1 2 onder d, e en f voor wat betreft het minimum aantal plintfuncties en de locatie eisen voor de plintfuncties, als bij de aanvraag omgevingsvergunning kan worden aangetoond dat met deze afwijking ook een levendige plint gerealiseerd kan worden.

4.7 Afwijken van de gebruiksregels

Na artikel 4.5 van het bestemmingsplan 'Westflank Zuid, Stationsgebied' wordt dit artikel 'Afwijken van de gebruiksregels' toegevoegd:

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regel in artikel 4.5.3 voor het realiseren van een terras behorend bij een naastgelegen horecagelegenheid, als wordt aangetoond dat het gecumuleerde langtijdgemiddelde geluidniveau van het geluid dat op het terras veroorzaakt wordt op de gevels van omliggende geluidsgevoelige functies niet meer bedraagt dan 55 dB(A) voor de dagperiode (7-19 uur), 50 dB(A) voor de avondperiode (19-23 uur) en 45 dB(A) voor de nachtperiode (23-7 uur).

4.8 Voorwaardelijke verplichting waterberging

1. De omgevingsvergunning voor het bouwen wordt alleen verleend, als vaststaat dat 15 mm waterberging, gerekend over het verhard oppervlak, op eigen terrein plaats kan vinden en dat er bij een piekbui van 80 mm of meer per 24 uur, geen schade optreedt aan gebouwen en vitale infrastructuur. De waterbergende voorziening dient binnen 10 tot 48 uur te kunnen ledigen, zodat de berging binnen 48 uur weer beschikbaar is voor een nieuwe bui.

2. Van de regel onder 1 kan worden afgeweken als bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangetoond dat het hemelwater op een andere manier binnen het plangebied wordt vastgehouden en verwerkt.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

Artikel 5.1 van het bestemmingsplan 'Westflank Zuid, Stationsgebied' wordt als volgt aangevuld:

5.1 Bestemmingsomschrijving

1. Fietsparkeervoorzieningen onder het (verhoogde) maaiveld;
2. Een parkeergarage onder het (verhoogde) maaiveld;

Artikel 5.2 van het bestemmingsplan 'Westflank Zuid, Stationsgebied' wordt als volgt herzien:

5.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

5.2.1 Gebouwen

De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden, waarbij voor de bouwhoogte van 8 meter geldt dat deze moet aansluiten op het bestaande, naastgelegen verhoogde maaiveld.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, waarbij geldt dat de hoogte van dergelijke bouwwerken op een verhoogd maaiveld, wordt gemeten vanaf de bovenkant van het verhoogde maaiveld.

2. De regel onder 1 geldt niet voor noodzakelijke voorzieningen ten behoeve van het verbeteren van het windklimaat.

3. In afwijking van de regel onder 1 mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen, waarbij geldt dat de hoogte van dergelijke bouwwerken op een verhoogd maaiveld, wordt gemeten vanaf de bovenkant van het verhoogde maaiveld.

Artikel 5.3 van het bestemmingsplan 'Westflank Zuid, Stationsgebied' wordt als volgt herzien:

5.3 Afwijken van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van de regel in artikel 5.2.2 onder 3 voor de realisatie van palen en masten met een maximale bouwhoogte van 30 meter, waarbij geldt dat de hoogte van dergelijke bouwwerken op het verhoogde maaiveld wordt gemeten vanaf de bovenkant van het verhoogde maaiveld.

2. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 5.1 en van artikel 5.2.1 en toestaan dat tussen het gebouw met de functieaanduiding 'specifieke vorm van kantoor SK-1' en het gebouw met de functieaanduiding 'specifieke vorm van kantoor SK-2' een gebouwde verbinding gerealiseerd wordt, mits deze verbinding voldoet aan de volgende voorwaarden:

a. de maximale bouwhoogte van de gebouwde verbinding is gelijk aan de hoogte van de sokkel van het gebouw ter hoogte van de functieaanduiding 'specifieke vorm van kantoor SK-2'.

b. de gebouwde verbinding mag maximaal 1 bouwlaag hoog zijn en wordt als ondergeschikt element met het hoofdgebouw mee ontworpen.

c. onder de gebouwde verbinding moet een vrije doorloophoogte van minimaal 8 meter gerealiseerd worden.

d. de gebouwde verbinding wordt uitsluitend gerealiseerd op de locatie, waar de ruimte tussen het gebouw met 'de specifieke vorm van kantoor SK-1' en het gebouw met de 'specifieke vorm van kantoor SK-2' het kleinst is.

e. De gebouwde verbinding wordt uitsluitend gerealiseerd voor de gebruiksfunctie kantoor.

f. De gebouwde verbinding zorgt niet voor een onevenredige aantasting van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld
b. de sociale veiligheid
c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden of bouwwerken.

Artikel 6 'Waarde Archeologie' van het bestemmingsplan 'Westflank Zuid, Stationsgebied' komt te vervallen.

Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen

Hoofdstuk 3 algemene regels van het bestemmingsplan 'Westflank Zuid, Stationsgebied' komt te vervallen en wordt vervangen door de regels uit hoofdstuk 3, 4, 5 en 6. ,

Artikel 6 Inleidende regels over het bouwen en het slopen

6.1 Werking van de regels in dit hoofdstuk

Regels in dit hoofdstuk blijven buiten toepassing voor zover zij niet te verenigen zijn met een regel over de toegewezen functie, met uitzondering van de regel in artikel 7, lid 7.5, die altijd van toepassing is.

6.2 Nieuwe bouwwerken

Het bouwen is alleen toegestaan als de activiteit bouwen past bij het doel van de functie en als ook de activiteit of activiteiten waar het bouwwerk voor gebouwd wordt passen bij het doel van de functie.

6.3 Bestaande bouwwerken

1. Bouwwerken die legaal zijn gebouwd, zijn in overeenstemming met de regels die dit plan over de activiteit bouwen stelt.
2. Bouwwerken of voorzieningen die zijn gebouwd of aangebracht om te voldoen aan een voorwaarde van een regel over een functie die op een locatie geldt, mogen niet worden gesloopt, verwijderd of veranderd, als daardoor niet meer aan die voorwaarde wordt voldaan.

6.4 Voorbereiding van de bouw: peil aangeven, rooilijnen uitzetten

De bouw van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend mag in ieder geval niet beginnen, voordat het bevoegde gezag of zijn vertegenwoordiger:

- het straatpeil heeft aangegeven en
- de rooilijnen en bouwgrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet of
- heeft vastgesteld dat het aangeven van het straatpeil of het uitzetten van rooilijnen niet nodig is.

Artikel 7 Bijzondere regels over bouwen

7.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

1. Een vergunning voor het bouwen wordt alleen verleend, als vast staat dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.
2. De regel onder 1 is niet van toepassing op het bouwen van bijbehorende bouwwerken, dakopbouwen of dakterrassen.
3. Burgemeester en wethouders stellen aan de hand van de 'Beleidsregel parkeernormen auto 2021 Gemeente Utrecht' en de 'Beleidsregel parkeernormen fiets 2021 gemeente Utrecht' of aan de hand van de beleidsregels die daarvoor in de plaats zijn getreden, vast of aan de regel onder 1 wordt voldaan.

7.2 Voorwaardelijke verplichting windhinder

1. Bij het in gebruik nemen van de gebouwen en de openbare ruimte staat vast dat het windklimaat rondom de nieuwe bebouwing overeenkomstig het rapport in Bijlage 21 Windklimaat, bij het criterium 'doorlopen' grotendeels als 'goed' wordt beoordeeld. Het windklimaat bij het criterium 'doorlopen' mag bij de Mineurslaan, de aanlanding van de Moreelsebrug en in de ruimte tussen de sokkels als 'matig' worden beoordeeld. Het windklimaat bij het criterium 'doorlopen' mag nergens als 'slecht' worden beoordeeld.
2. Als de eisen uit het eerste lid (tijdelijk) niet worden gehaald, dan moeten (tijdelijke) maatregelen worden getroffen in de vorm van luifels en/of schermen die voldoen aan de beeldkwaliteitseisen uit hoofdstuk 5 van het Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan.
3. De maatregelen voor windhinder, zoals bedoeld onder 2, moeten in stand worden gehouden, voor zover het geen tijdelijke maatregelen betreft.
4. Wanneer de omliggende bebouwing van 'Beurskwartier 1' nog niet is gerealiseerd, dienen er

tijdelijke maatregelen voor windhinder te worden getroffen. Deze tijdelijke maatregelen moeten ook voldoen aan de beeldkwaliteitseisen uit hoofdstuk 5 van het Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan en dienen in stand gehouden te worden totdat het deel van 'Beurskwartier 1' dat effect heeft op windhinder, is gerealiseerd ;
5. Voor het Knoopplein geldt een inspanningsplicht om maatregelen te nemen die zorgen voor een windklimaat dat voor het criterium 'slenteren' zoveel mogelijk als 'goed' of minimaal matig wordt beoordeeld.

7.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

1. Een vergunning voor het bouwen wordt alleen verleend, als vaststaat dat 15 mm waterberging, gerekend over het verhard oppervlak, op eigen terrein plaats kan inden en dat er bij een piekbui van 80 mm of meer per 24 uur, geen schade optreedt aan gebouwen en vitale infrastructuur. De waterbergende voorziening dient binnen 10 tot 48 uur te kunnen ledigen, zodat de berging binnen 48 uur weer beschikbaar is voor een nieuwe bui.

2. Van de regel onder 1 kan worden afgeweken als bij de vergunningaanvraag wordt aangetoond dat het hemelwater op een andere manier binnen het plangebied wordt vastgehouden en verwerkt.

7.4 Voorwaardelijke verplichting bodemonderzoek

Een vergunning voor het bouwen wordt alleen verleend als na sloop van de bebouwing en vóór de herinrichting een actualiserend bodemonderzoek wordt verricht naar de chemische bodemkwaliteit en de afvoer van grond bij de parkeergarage.

7.5 Woningvorming en omzetting

Het verbouwen, vervangen of vergroten van een woning die de vorming van een extra woning of de omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte tot gevolg heeft is alleen toegestaan als de eigenaar van de woning voldoet aan artikel 13, lid 13.3.

Artikel 8 Bouwen is toegestaan

8.1 Vergunningvrij bouwen

Op grond van dit plan is voor het bouwen geen vergunning nodig:

1. als wettelijk bepaald is dat een bouwactiviteit niet hoeft te voldoen aan de regels van het bestemmingsplan;
2. als de locatie niet is aangeduid als 'overige zone - omgevingskwaliteit' en
   a. als het bouwwerk op grond van de volgende leden van dit artikel is toegestaan of
   b. als in de regels over de toegewezen functie regels over het bouwen zijn opgenomen en het bouwen in overeenstemming is met die regels en met de regels in dit hoofdstuk.

8.2 Gevallen waarin het overschrijden van de bouwgrens is toegestaan

1. Een bouwgrens die geen bestemmingsgrens is mag, ongeacht de aanduidingen en regels over maatvoering en situering, met maximaal 1,5 meter overschreden worden door bij gebouwen horende trappenhuizen, entreeportalen, veranda's, en afdaken of andere ondergeschikte bouwdelen.
2. De regel onder 1 geldt niet als daarbij gebouwd wordt op een locatie die in verband met een functie beschermd is met een verbod om te bouwen.

8.3 Bijbehorend bouwwerk dat aan een openbaar gebied grenst

1. Een bijbehorend bouwwerk bij een woning dat niet voldoet aan de bepaling in artikel 2, onderdeel 3, onder c, van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, maar wel voldoet aan de overige bepalingen van dat onderdeel, mag gebouwd worden, als het openbaar toegankelijke gebied een deel van een binnenterrein is dat aan alle zijden omgeven is door hoofdgebouwen.
2. Voor de toepassing van de regel onder 1 wordt de versie van het Besluit omgevingsrecht gebruikt die geldt op de datum van vaststelling van dit plan.

8.4 Bouwen in de openbare ruimte

In de openbare ruimte is, als de toegewezen functies zich daartegen niet verzetten en de verkeersveiligheid, de waterveiligheid en de veiligheid van personen die in de openbare ruimte verblijven niet worden aangetast, het bouwen van de volgende voorzieningen toegestaan:

1. sport- of speeltoestellen die niet hoger zijn dan 4 meter en die uitsluitend functioneren met

behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens;
2. geluidwerende voorzieningen en
3. kunstobjecten.

Artikel 9 Bouwen met vergunning

9.1 Bouwen buiten de bouw- en bestemmingsgrens

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor het afwijken van de regels die op een locatie gelden en daarbij toestaan dat een bouw- en bestemmingsgrens, ongeacht de aanduidingen en regels over die functies of over de maatvoering en de situering, met maximaal 1,5 meter overschreden worden door:
   a. bij gebouwen horende trappenhuizen, entreeportalen, veranda's;
   b. andere ondergeschikte bouwdelen, zoals bij gebouwen horende stoepen, stoeptreden, hellingbanen;
   c. balkons, erkers en afdaken, als de vrije hoogte, gemeten van de onderzijde van het overschrijdende bouwdeel tot aan het aansluitende, afgewerkte maaiveld minimaal 2,2 meter bedraagt.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de onder 1 bedoelde vergunning niet als:
   a. de overschrijding niet te verenigen is met het doel van de functie of
   b. de overschrijding onevenredige hinder voor aangrenzende percelen tot gevolg heeft of
   c. op een locatie die in verband met een functie beschermd is met een verbod om te bouwen.

9.2 Bouwen met een kleine afwijking van regels

Burgemeester en wethouders kunnen, voor zover 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 percelen, een vergunning verlenen voor:

1. het afwijken van de regels die op een locatie gelden over hoogten en bebouwingspercentages met maximaal 10% van deze hoogten en percentages, voor zover de afwijking niet leidt tot een extra bouwlaag;
2. het afwijken van de regels voor het plaatsen van vlucht- of noodtrappen;
3. het overschrijden van de maximale bouwhoogte van gebouwen met maximaal 1,5 meter voor het plaatsen van hekwerken of borstweringen voor dakterrassen op een locatie zonder de aanduiding 'overige zone - bouwen';
4. het afwijken van de regels voor het bouwen met een geringe afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen, als dit noodzakelijk is in verband met onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een kleine afwijking vraagt;
5. het afwijken van de regels over de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor een bouwhoogte van maximaal 10 meter;
6. het afwijken van de regels over de hoogte van bouwwerken voor een bouwhoogte van sirenemasten of masten voor mobiel dataverkeer toestaan tot maximaal 30 meter.
7. het afwijken van de regels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt verhoogd ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, trappenhuizen, lichtkappen.

9.3 Bouwen of verbouwen van ondergeschikte bouwwerken voor mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van artikel 8, lid 8.1, een tijdelijke vergunning verlenen voor het vergroten van een bijgebouw voor mantelzorg, ongeacht de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen, voor zover de vergroting voor het doel noodzakelijk is en geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende woonpercelen veroorzaakt. Zodra de vergunning vervalt, moet de vergroting ongedaan gemaakt worden voor zover die in strijd is met artikel 8, lid 8.1.

9.4 Bouwen op locaties waar het bouwen in verband met de functie verboden is

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen om af te wijken van een regel die een locatie in verband met een functie beschermt door de activiteit bouwen te verbieden, als het bouwwerk past bij het doel van de andere aan de locatie toegewezen functies en het doel van de beschermde functie niet doorkruist.
2. De vergunning wordt geweigerd, als het bouwen of het bouwwerk, gezien het belang van de te beschermen functie, schade of gevaar kan veroorzaken of als het te bouwen bouwwerk bij wet als kwetsbaar of zeer kwetsbaar object is aangewezen.
3. Burgemeester en wethouders betrekken het advies van de beheerder van de te beschermen

functie bij het besluit over de vergunning.
4. Burgemeester en wethouders kunnen, om schade uit te sluiten of om gevaar te voorkomen, voorschriften aan de vergunning verbinden.

Artikel 10 Bouwen is niet toegestaan

Het bouwen van andere bouwwerken dan de bouwwerken die op grond van de artikelen 6 tot en met 9 toegestaan zijn, is verboden.

Artikel 11 Slopen met vergunning

11.1 Slopen op locaties waar het slopen in verband met de functie verboden is

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen om af te wijken van een regel die een locatie in verband met een functie beschermt door de activiteit slopen te verbieden, als het slopen het doel van de beschermde functie niet doorkruist.
2. De vergunning wordt in ieder geval geweigerd als niet vaststaat dat het project waar het slopen deel van uitmaakt, uitgevoerd mag worden.
3. Burgemeester en wethouders kunnen in de vergunning voorwaarden opnemen die verband houden met de veiligheid of met de functie, waaronder de voorwaarde dat de sloop alleen is toegestaan, als andere vergunningen voor het project onherroepelijk verleend zijn.
4. Bij de beoordeling van een aanvraag betrekken burgemeester en wethouders het advies van de beheerder van de te beschermen functie bij het besluit over de vergunning.

Hoofdstuk 4 Gebouwen en locaties gebruiken

Artikel 12 Activiteiten die niet zijn toegestaan

12.1 Een activiteit moet passen bij het doel van functies

Activiteiten die niet passen bij het in de regels beschreven doel van een functie die aan een locatie is toegewezen, gelezen met toepassing van artikel 13, zijn verboden.

12.2 Activiteiten die in het algemeen niet mogen

1. De volgende activiteiten zijn verboden:
   a. het plaatsen, laten plaatsen of geplaatst houden van een onderkomen op een sta- of ligplaats op onbebouwde locaties;
   b. bedrijfsmatige seksactiviteiten;
   c. zelfstandige horeca-activiteiten, belhuizen en afhaalzaken;
   d. het aanbieden van logies;
   e. het permanent bewonen van stacaravans en recreatiewoningen;
   f. het kamperen op onbebouwde gronden;
   g. het wonen in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
   h. het opslaan van goederen voor de voorgevelrooilijn;
   i. het opslaan van goederen in de openbare ruimte, anders dan opslag die hoort bij een aan de openbare ruimte toegewezen functie;
   j. het opslaan van voertuigen, vliegtuigen, boten of onderdelen daarvan op onbebouwde locaties;
   k. het storten of het opslaan van puin en afvalstoffen op onbebouwde locaties, met uitzondering van het voor korte tijd opslaan van huishoudelijk tuinafval.
2. Het verbod onder 1 geldt niet voor locaties met een functie die de activiteit expliciet toestaat.

Artikel 13 Activiteiten in de woning, nieuwe woonruimte

13.1 Uniforme toepassing van regels over wonen

1. Locaties waar op grond van de toegewezen functie de activiteit wonen is toegestaan, zijn voor zover het die activiteit betreft uitsluitend bedoeld voor het wonen in een woning.
2. Als de regels over een functie expliciet andere vormen van wonen toestaan, zoals het wonen in onzelfstandige woonruimtes of in zorgwoningen, dan:
   a. blijft de regel onder 1 buiten toepassing, als de regels over de functie uitsluitend die andere vormen toestaan, en anders
   b. wordt het onder 1 genoemde doel aangevuld met die vormen van wonen.
3. De regels over de aantallen, het type of de aard van woningen of woonruimtes die in verband met het doel van de functie wonen op een locatie gelden, blijven onverminderd van toepassing.

13.2 Algemene regels over wonen

1. De activiteit wonen is alleen toegestaan op locaties met de functie wonen.
2. In één woning woont slechts één huishouden.
3. Voor de toepassing voor deze regels worden de volgende situaties ook gezien als één huishouden:
   a. een eigenaar die als hoofdbewoner kamers verhuurt aan maximaal twee personen (hospitaregeling);
   b. een huishouden dat mantelzorg verleent, waarbij de ontvanger van mantelzorg in de woning woont of in een gebouw dat bij de woning hoort.
4. In afwijking van de regel onder 1 mag een bedrijfswoning, een woonboot en een woonwagen als woning gebruikt worden.
5. In afwijking van de regel onder 2 mogen meerdere huishoudens in een woning wonen wanneer voldaan wordt aan één van de volgende voorwaarden:
   a. de eigenaar van de woning verhuurt de woning aan maximaal drie huishoudens en deze huishoudens bestaan gezamenlijk uit maximaal 3 volwassenen, ontvangers van mantelzorg niet meegerekend.
   b. de eigenaar van de woning heeft een vergunning of een schriftelijke toestemming van

burgemeester en wethouders, die het gebruik van die woonruimte als onzelfstandige woonruimte toestaat,
c. de eigenaar van de woning beschikt over een gedoogverklaring en de onzelfstandige bewoning heeft sinds het ontvangen van die verklaring onafgebroken plaatsgevonden in maximaal diezelfde omvang of
d. de eigenaar kan aannemelijk maken dat de onzelfstandige bewoning voor 1 mei 1975 bestond en sindsdien onafgebroken heeft plaatsgevonden in maximaal diezelfde omvang.

13.3 Woningvorming en omzetting

1. Het is verboden om zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte om te zetten of om een woning zo te veranderen dat er een extra woning ontstaat.
2. Het is verboden om een bijbehorend bouwwerk te gebruiken of in te richten als woning.
3. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder 1 om woningvorming of omzetting toe te staan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen uit de 'Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht' blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   a. het woon- en leefmilieu;
   b. de privacy van omwonenden;
   c. de verkeers- of parkeersituatie;
   d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

13.4 Bedrijf-aan-huis

1. Een bedrijf-aan-huis, met uitzondering van een bed-and-breakfast, voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. het bedrijf-aan-huis past in een woonomgeving, wat onder meer blijkt uit het feit dat de activiteiten geen bijzondere verkeersbewegingen of parkeerdruk veroorzaken in vergelijking tot een normaal gebruik van de woning;
   b. het totale vloeroppervlak van het bedrijf-aan-huis, de som van de oppervlaktes die bij de toepassing van de regels onder c, d en e gebruikt worden, bedraagt maximaal 60 m^2;
   c. het bedrijf-aan-huis gebruikt maximaal een derde deel van het bruto vloeroppervlak van de woning of de bedrijfswoning;
   d. het bijbehorend bouwwerk dat voor een bedrijf-aan-huis wordt gebruikt staat vrij, waarbij het bedrijf-aan-huis maximaal 40 m^2 van het bruto vloeroppervlak van het bijbehorend bouwwerk gebruikt;
   e. in afwijking van de regel onder d kan een bedrijf-aan-huis maximaal 60 m^2 bruto vloeroppervlak van een bijbehorend bouwwerk gebruiken, als het bruto vloeroppervlak van het bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m^2 ;
   f. de bedrijfsactiviteiten worden binnen verricht;
   g. de bedrijfsactiviteiten bestaan uit de uitoefening van een beroep of uit activiteiten van een bedrijf in de categorie A of B1 van de 2 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving;
   h. het bedrijf-aan-huis is geen inrichting waarvoor een omgevingsvergunning nodig is op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
   i. het bedrijf-aan-huis is geen winkel, geen afhaalzaak, geen belhuis, geen horecabedrijf of seksinrichting.
2. In afwijking van de regel onder 1g, kunnen burgemeester en wethouders een vergunning verlenen voor andere dan de op de lijst aangegeven activiteiten, waaronder bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de 2 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, als die activiteit geen of een beperkte invloed op de omgeving heeft, vergelijkbaar met activiteiten die vallen onder de categorie A of B1 van deze lijst.

13.5 Logies: bed-and-breakfast en particuliere vakantieverhuur

1. In afwijking van de regel in artikel 12, lid 12.2, onder 1d, is het aanbieden van logies in een woning toegestaan in de vorm van een bed-and-breakfast, als die voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. de bed-and-breakfast wordt gedreven door de hoofdbewoner of door een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner;
   b. de hoofdbewoner houdt minimaal 50% van de woning in gebruik voor zijn huishouden en
   c. de hoofdbewoner of een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner is in de regel in de woning aanwezig als er gasten zijn.
2. In afwijking van de regel in artikel 12, lid 12.2, onder 1d, mag een hoofdbewoner of een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner logies in een woning aanbieden in de vorm van particuliere vakantieverhuur onder volgende voorwaarden:
   a. het aantal nachten verhuur bedraagt per kalenderjaar niet meer dan 60 nachten en
   b. per nacht biedt een woning onderdak aan maximaal 6 personen, of, als het kadastraal

woonoppervlak van de woning groter is dan 200 m2 b.v.o., aan maximaal 8 personen.

Artikel 14 Detailhandel en bezorging

14.1 Kenmerken van detailhandel

Alleen in panden met de functie Detailhandel of met een functie die detailhandelsactiviteiten toestaat is de activiteit detailhandel toegestaan, met uitzondering van afhaalzaken, waarbij de activiteit aan de volgende kenmerken voldoet:

1. de aard en inrichting van de winkel is afgestemd op de verkoop ter plaatse;
2. goederen worden in hoofdzaak verkocht in de winkel;
3. de klant kan in de winkel kiezen welke goederen hij wil kopen;
4. de winkel is geen bezorgdienst of distributiebedrijf, wat blijkt uit het aanbod, zoals het aanbod van een bepaald assortiment of uit de aard van de winkel, zoals bij een supermarkt of warenhuis.

14.2 Bezorging van goederen

1. Bezorging van goederen is een onderdeel van de activiteit detailhandel als aan de voorwaarden wordt voldaan:
   a. de activiteiten van de detailhandelsvestiging zijn in overeenstemming met het vorige lid;
   b. de bezorging vindt in hoofdzaak plaats nadat de klant in de winkel zijn waren heeft gekocht.
2. Onderdeel 1b is niet van toepassing als vanwege maatregelen van het Rijk de verkoop in het winkelpand tijdelijk niet mogelijk is.

Artikel 15 Bedrijfsactiviteiten

15.1 Bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van de maximale bedrijfscategorie die een functie toestaat, een vergunning verlenen voor andere dan de op de lijst aangeven activiteiten, waaronder bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie, als de invloed van die activiteit op de omgeving vergelijkbaar is met activiteiten die binnen de functie passen.

15.2 Kantoren die bij een bedrijf horen

Aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte is onder de volgende voorwaarden toegestaan:

1. de oppervlakte van de kantoorruimte per bedrijf is maximaal 30% van de totale bruto vloeroppervlakte;
2. de oppervlakte van de kantoorruimte mag maximaal 2.000 m2 per bedrijf bedragen;

Artikel 16 Additionele horeca

Additionele horeca is als ondergeschikte activiteit toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

1. de additionele horeca vindt plaats in een gebouw dat in hoofdzaak wordt gebruikt voor een van de volgende activiteiten: zelfstandige kantoren, bedrijven, maatschappelijke diensten, culturele en sociaal-culturele activiteiten, sport en recreatie;
2. het deel van het gebouw voor de additionele horeca is alleen open tijdens de openingstijden van de genoemde hoofdactiviteit en staat alleen ten dienste van de hoofdactiviteit; verhuur of het anderszins in gebruik geven van deze ruimte aan derden voor feesten of andere bijeenkomsten is niet toegestaan;
3. bij een gebouw met een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.200 m2 is het deel voor additionele horeca niet groter dan 30% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 300 m2 ;
4. bij een gebouw met een bruto vloeroppervlak van 1.200 m2 of groter is het deel voor additionele horeca niet groter dan 25% van het bruto vloeroppervlak;
5. de additionele horecaruimte is alleen bereikbaar via de ingang van het gebouw met de hoofdactiviteit.

Artikel 17 Ondersteunende horeca in een winkel of verkoop in horeca

17.1 Voorwaarden voor ondersteunende horeca in een winkel

Ondersteunende horeca is als ondergeschikte activiteit toegestaan in een winkel, onder de volgende voorwaarden:

1. verkoop van artikelen in de winkel is de hoofdactiviteit;
2. de horeca-activiteit vindt plaats in één deel van de winkel;
3. vanaf de straat is niet zichtbaar dat er een horecadeel in de winkel is;
4. bij een winkel met een bruto vloeroppervlak van maximaal 350 m2 is het horecadeel niet groter dan 40% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 100 m2 ;
5. bij een winkel met een bruto vloeroppervlak van 350 tot 1.500 m2 is het horecadeel niet groter dan 30% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 300 m2 ;
6. bij een winkel met een bruto vloeroppervlak boven 1.500 m2 is het horecadeel niet groter dan 20% van het bruto vloeroppervlak;
7. de horecaruimte is alleen bereikbaar via de ingang van de winkel;
8. de winkel heeft een toilet voor bezoekers.

17.2 Voorwaarden voor ondersteunende verkoop in een horecabedrijf

In een horecabedrijf is winkelverkoop als ondergeschikte activiteit toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

1. de horeca-activiteit is de hoofdactiviteit;
2. de winkel-activiteit vindt plaats in één deel van het horecabedrijf;
3. vanaf de straat is niet zichtbaar dat er een winkeldeel in het horecabedrijf is;
4. bij een horecabedrijf met een bruto vloeroppervlak van maximaal 350 m2 is het winkeldeel niet groter dan 40% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 100 m2 ;
5. bij een horecabedrijf met een bruto vloeroppervlak boven 350 m2 is het winkeldeel niet groter dan 30% van het bruto vloeroppervlak;
6. het winkeldeel is alleen bereikbaar via de ingang van het horecabedrijf.

17.3 Gevelbankjes bij ondersteunende horeca of bij horeca met ondersteunende verkoop

Een winkel met ondersteunende horeca of een horecabedrijf met ondersteunende verkoop mag een of meer gevelbankjes plaatsen, als die aan de volgende regels voldoen:

1. een gevelbankje staat op een locatie met de functie Verkeer - Verblijfsgebied of met een functie die een winkel toestaat;
2. gevelbankjes worden niet gebruikt als horecaterras;
3. op een locatie met de functie Verkeer - Verblijfsgebied ontstaat er geen hinder voor verkeer, waarbij in ieder geval minimaal 1,5 meter voor passerende voetgangers beschikbaar blijft, gerekend van een gevelbankje;
4. de totale breedte van de gevelbankjes bij een winkel of een horecabedrijf bedraagt maximaal 4 meter;
5. het gevelbankje steekt maximaal 0,6 meter uit, gerekend vanaf de gevel van de winkel;
6. gevelbankjes worden weggehaald of opgeklapt als de winkel gesloten is, in ieder geval uiterlijk om 22.00 uur.

Artikel 18 Kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten

18.1 Werking van dit artikel

Dit artikel is alleen van toepassing op kruisingen van verkeersinfrastructuur of water met andere verkeersinfrastructuur of met water, waarbij de toegewezen functie, een andere functie doorkruist, wat onder meer blijkt uit het feit dat ter plaatse van de kruising aan weerszijden diezelfde andere functie is toegewezen.

18.2 Activiteitenregeling bij kruisingen

Op de locatie van de kruising zijn naast de activiteiten die bij de toegewezen functie horen ook de activiteiten toegestaan die bij de functie horen die gekruist wordt.

Hoofdstuk 5 Grondwerk

Artikel 19 Vergunning in verband met de bescherming van een functie

19.1 Grondwerk dat niet is toegestaan

Het volgende grondwerk is niet toegestaan op een locatie die in verband met een functie beschermd is met een verbod om grondwerk te verrichten:

1. het wijzigen van het maaiveldniveau door afgraven of ophogen;
2. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
3. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
4. het verrichten van graafwerkzaamheden (zoals ten behoeve van rioleringen, kabels, leidingen en drainage);
5. het planten of rooien van bomen of van andere diep wortelende planten;
6. het aanleggen van oppervlaktewater, het verbreden of het dempen van bestaand oppervlaktewater.

19.2 Vergunning voor afwijken

1. Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van de regel in lid 19.1 een vergunning voor het verrichten van grondwerk verlenen, als het grondwerk, gezien het belang van de beschermde functie, geen onevenredige schade of gevaar kan veroorzaken.
2. Burgemeester en wethouders betrekken het advies van de beheerder van de beschermde functie bij het besluit over de vergunning.

19.3 Vergunningvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen, om onevenredige schade uit te sluiten of om onveilige situaties te voorkomen, voorschriften aan de vergunning verbinden.

Artikel 20 Bescherming van archeologischewaarden

20.1 Grondwerk waarvoor geen vergunning in verband met archeologische waarden nodig is

Met inachtneming van artikel 19 is het volgende grondwerk toegestaan:

1. grondwerk dat wordt verricht op een locatie die niet is aangeduid als een archeologische verwachtingszone en die niet is aangewezen als archeologisch monument;
2. in gevallen waarin het grondwerk in omvang en diepte binnen een bestaande bodemverstoring plaatsvindt:
   a. grondwerk dat normaal onderhoud en beheer betreft, zoals onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
   b. grondwerk dat samenhangt met vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
3. grondwerk dat nodig is voor archeologisch onderzoek;
4. grondwerk dat in overeenstemming met de wettelijke voorschriften al in uitvoering is op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.

20.2 Grondwerk zonder vergunning in verband met de zone archeologische verwachtingswaarde

Met inachtneming van artikel 19 en lid 20.3 mag het volgende grondwerk op een locatie binnen een zone met een archeologische verwachtingswaarde zonder vergunning uitgevoerd worden, voor zover de activiteit aan de op de locatie geldende voorwaarden voldoet:

1. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 2' onder de voorwaarde dat het grondwerk geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30 cm onder het maaiveld;
2. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 3' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 30 m2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30 cm onder het maaiveld;
3. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 4' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 100 m2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30 cm onder het maaiveld;

4. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 5' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 500 m2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30 cm onder het maaiveld;
5. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 6' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 5000 m2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 50 cm onder het maaiveld.

20.3 Regels over het bepalen van de omvang van het grondwerk en van de zone

1. Als de verstoring in meer dan één zone valt, geldt voor de toepassing van lid 20.2 de zone die de minste verstoring toestaat.
2. Bij een gefaseerde uitvoering van een project waarvoor grondwerk nodig is, is voor het bepalen van de verstoring de totale verstoring (oppervlakte en/of diepte) van het gehele project bepalend.

20.4 Vergunning in verband met de archeologische waarde

1. Op een locatie met een van de in lid 20.2 genoemde aanduidingen is het verboden om zonder vergunning grondwerk te verrichten, behalve als de activiteit op grond van lid 20.1 of lid 20.2 is toegestaan.
2. De vergunning wordt verleend, als is gebleken dat het grondwerk geen directe of indirecte gevolgen heeft voor het archeologische erfgoed of als er maatregelen zijn getroffen waardoor de archeologische resten in de bodem worden behouden.
3. De vergunning wordt geweigerd als op voorhand zeker is dat de vergunning die op grond van artikel 19 voor het grondwerk nodig is niet verleend kan worden.
4. Bij de aanvraag voor een vergunning als bedoeld onder 1 wordt een deskundigenrapport overlegd dat goedgekeurd is door of namens het bevoegd gezag, als zo'n rapport over de gevolgen van het grondwerk op de archeologische waarde nodig is voor een goede beoordeling van de aanvraag.
5. Aan de vergunning als bedoeld onder 1 kunnen in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:
   a. de verplichting tot het treffen van maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem worden behouden;
   b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
   c. de verplichting om het grondwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Hoofdstuk 6 Beheer van natuur, flora en fauna

Artikel 21 Aantasten van bomen of andere houtopstanden

21.1 Vergunningplicht

1. Het is verboden zonder vergunning een houtopstand te vellen, zoals het kappen van een of meer bomen.
2. Het verbod geldt niet in de volgende gevallen:
   a. het kappen van een boom met een diameter kleiner dan 15 centimeter, gemeten op 1,30 meter boven het maaiveld;
   b. het kappen van een boom jonger dan 50 jaar:
      - op een kadastraal perceel van 300 m2 of kleiner; of
      - die in een tuin staat op een huurperceel die inclusief tuin kleiner is dan 300 m2 ;
   c. het periodiek vellen van hakhout voor het uitvoeren van regulier onderhoud;
   d. het periodiek knotten of kandelaberen als cultuurmaatregel bij daarvoor geschikte boomsoorten;
   e. bomen die moeten worden gekapt op grond van de Plantgezondheidswet of vanwege een aanschrijving op grond van artikel 4:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening;
   f. bomen die moeten worden gekapt vanwege een aanschrijving van het college.
3. Voor tijdelijke natuur, botanische tuinen en bosplantsoenen kan het college een vergunning met de strekking van een jaarvergunning verlenen, waardoor het verbod onder 1 niet geldt voor het afzonderlijk vellen van houtopstanden.

21.2 Beoordeling van de aanvraag

Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning weigeren:

1. als de Utrechtse hoofdbomenstructuur onevenredig wordt geschaad;
2. als een van de volgende waarden onevenredig worden geschaad:
   a. de ecologische waarde van een houtopstand,
   b. de cultuurhistorische waarde van een houtopstand,
   c. de ruimtelijke waarde van een houtopstand,
   d. de milieuwaarde of
   e. de boomwaarde.

21.3 Vergunningvoorschriften algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 21.2 voorschriften aan de vergunning verbinden.

21.4 Vergunningvoorschriften over vervanging ("herplantplicht")

1. Bij vergunningvoorschrift wordt in ieder geval bepaald dat herplant:
   a. binnen 14 maanden vanaf het moment dat de kapvergunning is verleend voor bomen die op de gemeentelijke vellijst staan, of in het geval van langlopende of complexe projecten, of bij andere bomen die niet op de gemeentelijke vellijst staan, binnen een door burgemeester en wethouders op te leggen termijn;
   b. volgens de door het bevoegd gezag te geven aanwijzingen plaatsvindt;
   c. op of zeer nabij de kaplocatie plaatsvindt;
   d. en binnen twee weken na voltooiing gereed wordt gemeld door vergunninghouder bij burgemeester en wethouders met een melding die een dagtekening en locatie van de herplant bevat.
2. Bij het bepalen van een locatie voor herplant wordt de volgende volgorde aangehouden:
   a. herplant op locatie;
   b. herplant dichtbij locatie; en
   c. herplant elders.
3. Als blijkt dat herplant niet mogelijk is, kan, in afwijking van onderdeel 1, worden bepaald dat de gevelde houtopstand financieel wordt gecompenseerd.
4. Bij vergunningvoorschrift, bedoeld in onderdeel 1, kan de locatie en wijze van herplant, vervanging bij niet-geslaagde herplant, worden bepaald.
5. De regels onder 1 tot en met 3 gelden niet in geval van tijdelijke natuur, botanische tuinen,

bosplantsoenen en er een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beheerplan is van de aanvrager.

21.5 Indieningseisen voor een vergunning

De aanvrager levert bij de aanvraag de volgende gegevens aan:

1. een identificatie met een nummer en de locatie van iedere te vellen houtopstand op een kaart, foto of tekening;
2. de soort houtopstand;
3. de locatie van de houtopstand op het voor-, zij- dan wel achtererf;
4. de diameter in centimeters van de te vellen bomen of struiken, gemeten op 1,30 meter vanaf het maaiveld;
5. een overzicht van de houtopstanden die als vervanging worden herplant en de locatie waar deze worden herplant en, als de locatie niet op of dichtbij de locatie ligt, een motivering waarom een andere locatie elders nodig is;
6. in plaats van de gegevens onder 5, als vervanging niet mogelijk is, een motivering waarom vervanging alleen in de vorm van een financiële compensatie kan plaatsvinden.

21.6 Bebouwingscontour

De geometrische begrenzing van de bebouwingscontour houtkap, bedoeld in artikel 5.165b van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarbinnen de regels over houtopstanden van het Besluit activiteiten leefomgeving niet van toepassing zijn, is aangeduid met 'overige zone - bebouwingscontour houtkap'.

21.7 Herplantplicht zonder vergunning

1. Indien een houtopstand, waarop het verbod tot vellen als bedoeld in lid 21.1 van toepassing is, zonder vergunning is geveld, dan wel op andere wijze teniet is gegaan, kunnen burgemeester en wethouders aan de zakelijk gerechtigde van de grond waarop zich de houtopstand bevond danwel aan degene die uit anderen hoofde tot het treffen van voorzieningen bevoegd is, de verplichting opleggen zo snel mogelijk maar in ieder geval binnen 14 maanden te herbeplanten.
2. Wordt een verplichting als bedoeld onder 1 opgelegd, dan kan daarbij tevens worden bepaald binnen welke termijn na de herbeplanting en op welke wijze niet-geslaagde beplanting moet worden vervangen.
3. Indien een houtopstand waarop het verbod tot het vellen als bedoeld in lid 21.1 van toepassing is, door uitvoering van werkzaamheden, in het voortbestaan ernstig wordt bedreigd, kunnen burgemeester en wethouders aan de zakelijk gerechtigde van de grond waarop zich de houtopstand bevindt dan wel aan degene die uit anderen hoofde tot het treffen van voorzieningen bevoegd is, de verplichting opleggen om overeenkomstig de door hen te geven aanwijzingen binnen een door hen te stellen termijn voorzieningen te treffen, waardoor die bedreiging wordt weggenomen.
4. Degene aan wie een verplichting als bedoeld onder 1, 2 of 3 is opgelegd, alsmede aan diens rechtsopvolger, is verplicht daaraan te voldoen.

21.8 Overgangsrecht

De bepalingen van afdeling 4.3 van de Algemene plaatselijke verordening, zoals deze luidden voorafgaand aan de inwerkingtreding dit bestemmingsplan, zijn van toepassing op:

1. besluiten en de daaraan verbonden voorschriften die zijn verleend voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
2. aanvragen om vergunning die zijn ingediend voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar die na inwerkingtreding worden afgehandeld.

Hoofdstuk 7 Overgangs- en slotregels

Artikel 22 Overgangsrecht

22.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of dat 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 tenietgegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een vergunning 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 vaststelling van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

22.2 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. Als het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van vaststelling van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 23 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

regels van het bestemmingsplan Westflank Zuid, Stationsgebied 1e herziening.

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