Gemeente Utrecht

Bestemmingsplan



Actualisering diverse gebieden 2021

Vastgesteld, datum volgt na vaststelling



Actualisering diverse gebieden 2021

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 7

1.1 Doelstelling 7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 7
1.3 Wijze van raadplegen 8
1.4 Geldende plannen 8
1.5 Leeswijzer 10

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders 11

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie en de aanpassing per deelgebied 13

3.1 Inleiding 13
3.2 Deelgebied A 13
3.3 Deelgebied B 14
3.4 Deelgebied C 15
3.5 Deelgebied D 17
3.6 Deelgebied E 19
3.7 Deelgebied F 21
3.8 Deelgebied G 22
3.9 Deelgebied H 23
3.10 Deelgebied I 24
3.11 Deelgebied J 25
3.12 Deelgebied K 26
3.13 Deelgebied L 27
3.14 Deelgebied M 28
3.15 Deelgebied N 30
3.16 Deelgebied O 32

Hoofdstuk 4 Onderzoek en randvoorwaarden 33

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid 35

5.1 Economische uitvoerbaarheid 35
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 35

Hoofdstuk 6 Juridische plantoelichting 37

6.1 Inleiding 37
6.2 Artikelsgewijze toelichting 37

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 40

Artikel 1 Begrippen 40

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 41

Artikel 2 Overige zone-gebied A 41
Artikel 3 Overige zone-gebied D 41
Artikel 4 Overige zone-gebied F 41
Artikel 5 Overige zone-gebied H 41
Artikel 6 Overige zone-gebied O 42
Artikel 7 Gemengd 42
Artikel 8 Gemengd-1 42
Artikel 9 Gemengd-2 43

Artikel 10 Leiding-Brandstof 43
Artikel 11 Tuin 43
Artikel 12 Verkeer 43
Artikel 13 Verkeer-Verblijfsgebied 43
Artikel 14 Algemene aanduidingsregels 43
Artikel 15 Waarde-Archeologie 44
Artikel 16 Waarde Beschermd-stadsgezicht 44
Artikel 17 Waarde-Landschap 44
Artikel 18 Waterstaat-Waterkering 44
Artikel 19 Waterstaat-Waterlopen 45
Artikel 20 Wonen 45
Artikel 21 Wonen-3 45

Hoofdstuk 3 Algemene regels 46

Artikel 22 Anti-dubbeltelregel 46

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 47

Artikel 23 Overgangsrecht 47
Artikel 24 Slotregel 47

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

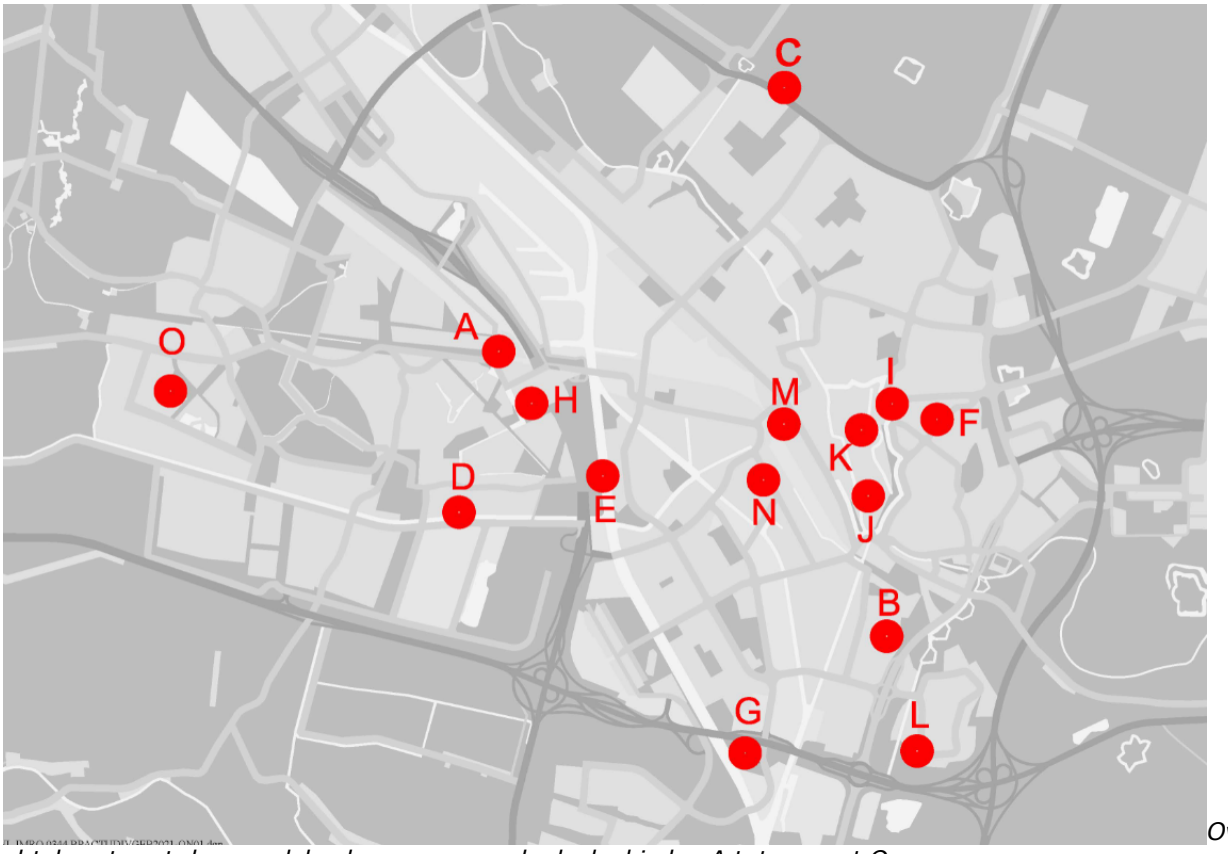
1.1 Doelstelling

Het doel van het bestemmingsplan is het repareren en verbeteren van de regels en verbeeldingen op ondergeschikte punten van geldende bestemmingsplannen op een aantal locaties.

Dit bestemmingsplan geldt voor een aantal deelgebieden, die verspreid liggen over de gemeente Utrecht. De nieuwe regelingen in dit actualiseringsplan sluiten aan bij de geldende regels van de directe omgeving van de deelgebieden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Dit plan geldt voor een aantal deelgebieden. Op de afbeelding hieronder is te zien dat de locaties verspreid liggen over de gemeente Utrecht.



Overzichtskaart met daarop globaal aangegeven de deelgebieden A tot en met O

A bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord (wijzigen regels 'Gemengd' m.b.t. detailhandel), **B** Detmoldstraat 46 (wijzigen bestemming voortuin), **C** Gageldijk 102 (bestemmingsplan in overeenstemming met verleende omgevingsvergunning brengen), **D** bestemmingsplan Slingeraklaan-Zandweg, Langerak (wijzigen bijgebouwen regeling van de bestemming 'Wonen-2'), **E** bestemmingsplan Leeuwesteyn, Leidsche Rijn (wijzigen verbeelding ter hoogte van de Dafne Schippersbrug van 'Verkeer-Verblijfsgebied' in 'Gemengd-1'), **F** Tulpstraat 27 (functieaanduiding opnemen in artikel), **G** bestemmingsplan Woonboulevard kanaleneiland IKEA e.o. (toevoegen geluidzone-industrie), **H** bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid (wijzigen begrip peil), **I** Lucasbolwerk 10, 11, 12, 13, 14 en 15 (opnemen juiste kleur van bestemming 'Tuin' op verbeelding), **J** Oudegracht 323, 325 en 325 bs en Geertestraat 2, 2A, 2B en 2C (bestemming 'Gemengd-2' opnemen op verbeelding), **K** Ambachtstraat 5 (wijzigen bouwvlak), **L** Aucklands 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 en 16 (wijzigen maximale bouwhoogte), **M** bestemmingsplan Smakkelaarsveld, 1e herziening (wijzigen voorwaarde bouw trillingen), **N** bestemmingsplan Kop Beurskwartier (vergroten ondergrondse parkeergarage), **O** bestemmingsplan Vleuterweide, Vleuten (wijzigen bijbehorende bouwwerken regeling bestemmingen 'Wonen-2' en 'Wonen-3').

1.3 Wijze van raadplegen

In dit actualiseringsplan zijn drie soorten deelgebieden te onderscheiden, die verschillend te raadplegen zijn:

- Deelgebieden waarbij de regel of regels wijzigen en de verbeelding ongewijzigd blijft. Bij deze herziening van de regel(s) moeten de regels van het moederplan (het nu geldende bestemmingsplan voor de locatie, zie hiervoor paragraaf 1.4) ook bekeken worden. Ook de verbeelding van het moederplan moet hierbij worden geraadpleegd. Voor de toelichting, behalve voor de toelichting op de wijzigingen, wordt ook teruggevallen op de toelichting in het moederplan. Dit is het geval voor de deelgebieden A, D, F, H en O.
- Deelgebieden waarbij de verbeelding wijzigt en de bijbehorende regels ongewijzigd blijven. Voor deze deelgebieden moeten de wijzigingen van de verbeelding in dit bestemmingsplan bekeken worden en blijven de regels van het moederplan (het nu geldende bestemmingsplan voor de locatie, zie hiervoor paragraaf 1.4) gelden. Daarnaast verandert voor een deel van de deelgebieden alleen een stuk van de verbeelding van het perceel. Voor het deel van het perceel dat ongewijzigd blijft, moet het moederplan worden geraadpleegd. Deze manier van raadplegen geldt voor de deelgebieden B, C, E, G, I, J, K, L en N.
- Deelgebieden waarbij de regels en de verbeelding wijzigen. De herzieningen van de regels uit dit bestemmingsplan moeten in samenhang met de regels uit het moederplan (het nu geldende bestemmingsplan voor de locatie, zie hiervoor paragraaf 1.4) worden geraadpleegd. Voor de toelichting, behalve voor de toelichting op de wijzigingen, op de bestemmingen wordt teruggevallen op de toelichting in het moederplan. De wijzigingen van de verbeeldingen moeten in dit bestemmingsplan geraadpleegd worden. Voor deze deelgebieden verandert overigens maar een stuk van de verbeelding. Voor het deel van het perceel of plangebied dat niet wijzigt blijft de verbeelding van het moederplan gelden. Deze manier van raadplegen geldt voor de deelgebieden G en M.

1.4 Geldende plannen

Voor de in dit bestemmingsplan opgenomen locaties gelden onderstaande bestemmingsplannen. In een aantal gevallen wordt het geldende bestemmingsplan naast het actualiseringsplan geraadpleegd (zie voor een nadere uitleg hierover paragraaf 1.3).

A bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord (wijzigen regels 'Gemengd' m.b.t. detailhandel), **B** Detmoldstraat 46 (wijzigen bestemming voortuin), **C** Gageldijk 102 (bestemmingsplan in overeenstemming met verleende omgevingsvergunning brengen), **D** bestemmingsplan Slingeraklaan-Zandweg, Langerak (wijzigen bijgebouwen regeling van de bestemming 'Wonen-2'), **E** bestemmingsplan Leeuwesteyn, Leidsche Rijn (wijzigen verbeelding ter hoogte van de Dafne Schippersbrug van 'Verkeer-Verblijfsgebied' in 'Gemengd-1'), **F** Tulpstraat 27 (functieaanduiding opnemen in artikel), **G** bestemmingsplan Woonboulevard kanaleneiland IKEA e.o. (toevoegen geluidzone-industrie), **H** bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid (wijzigen begrip peil), **I** Lucasbolwerk 10, 11, 12, 13, 14 en 15 (opnemen juiste kleur van bestemming 'Tuin' op verbeelding), **J** Oudegracht 323, 325 en 325 bs en Geertestraat 2, 2A, 2B en 2C (bestemming 'Gemengd-2' opnemen op verbeelding), **K** Ambachtstraat 5 (wijzigen bouwvlak), **L** Aucklands 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 en 16 (wijzigen maximale bouwhoogte), **M** bestemmingsplan Smakkelaarsveld, 1e herziening (wijzigen voorwaarde bouw trillingen), **N** bestemmingsplan Kop Beurskwartier (vergroten ondergrondse parkeergarage), **O** bestemmingsplan Vleuterweide, Vleuten (wijzigen bijbehorende bouwwerken regeling bestemmingen 'Wonen-2' en 'Wonen-3').

Deelgebied A: bestemmingsplanLeidsche Rijn Centrum Noord (wijzigen regels 'Gemengd' m.b.t. detailhandel)

Bestemmingsplan	Vastgesteld door Raad	Onherroepelijk
Leidsche Rijn Centrum Noord	30 januari 2014	24 september 2014

Deelgebied B: Detmoldstraat46 (wijzigen bestemmingvoortuin)

Bestemmingsplan	Vastgesteld door Raad	Onherroepelijk
Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg	25 oktober 2012	30 oktober 2013

Deelgebied C: Gageldijk 102 (bestemmingsplanin overeenstemmingmet verleende omgevingsvergunningbrengen)

Bestemmingsplan	Vastgesteld door Raad	Onherroepelijk
Overvecht-Noordelijke stadsrand	21 juni 2012	5 november 2012

Deelgebied D: bestemmingsplanSlingeraklaan-Zandweg, Langerak (wijzigen bijgebouwen regeling van de bestemming 'Wonen-2')

Bestemmingsplan	Vastgesteld door Raad	Onherroepelijk
Slingeraklaan-Zandweg, Langerak	21 juni 2012	23 augustus 2012

Deelgebied E: bestemmingsplanLeeuwesteyn, Leidsche Rijn (wijzigen verbeelding ter hoogte van de Dafne Schippersbrug van 'Verkeer-Verblijfsgebied in 'Gemengd-1')

Bestemmingsplan	Vastgesteld door Raad	Onherroepelijk
Leeuwesteyn, Leidsche Rijn	9 maart 2017	4 mei 2017

Deelgebied F: Tulpstraat 27 (functieaanduidingopnemen in artikel)

Bestemmingsplan	Vastgesteld door Raad	Onherroepelijk
Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen	4 februari 2016	13 april 2016

Deelgebied G: bestemmingsplanWoonboulevard Kanaleneiland IKEA e.o. (toevoegen geluidzone-industrie)

Bestemmingsplan	Vastgesteld door Raad	Onherroepelijk
Woonboulevard kanaleneiland IKEA e.o.	6 januari 2011	30 mei 2012

Deelgebied H: bestemmingsplanLeidsche Rijn Centrum Kern en Zuid (wijzigen begrip peil)

Bestemmingsplan	Vastgesteld door Raad	Onherroepelijk
Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid	7 juni 2012	20 maart 2013

Deelgebied I: Lucasbolwerk 10, 11, 12, 13, 14 en 15 (opnemen juiste kleur van bestemming 'Tuin' op verbeelding)

Bestemmingsplan	Vastgesteld door Raad	Onherroepelijk
Binnenstad	18 februari 2010	25 januari 2012

Deelgebied J: Oudegracht 323, 325 en 325 bs en Geertestraat 2, 2A, 2B en 2C (bestemming 'Gemengd-2' opnemen op verbeelding)

Bestemmingsplan	Vastgesteld door Raad	Onherroepelijk
Binnenstad	18 februari 2010	25 januari 2012

Deelgebied K: Ambachtstraat5 (wijzigen bouwvlak)

Bestemmingsplan	Vastgesteld door Raad	Onherroepelijk
Binnenstad	18 februari 2010	25 januari 2012

Deelgebied L: Aucklands 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 en 16 (wijzigen maximale bouwhoogte)

Bestemmingsplan	Vastgesteld door Raad	Onherroepelijk
Actualisering 2015, Oog in Al en Lunetten	26 november 2015	17 augustus 2016

Deelgebied M: Smakkelaarsveld, 1e herziening (wijzigen voorwaarde bouw trillingen)

Bestemmingsplan	Vastgesteld door Raad	Onherroepelijk
Smakkelaarsveld, 1e herziening	20 februari 2020	24 april 2020

Deelgebied N: bestemmingsplanKop Beurskwartier (vergroten ondergrondse parkeergarage)

Bestemmingsplan	Vastgesteld door Raad	Onherroepelijk
Kop Beurskwartier	18 juni 2020	28 augustus 2020

Deelgebied O: bestemmingsplanVleuterweide, Vleuten (wijziging bijbehorende bouwwerken regeling bestemmingen'Wonen-2' en 'Wonen-3')

Bestemmingsplan	Vastgesteld door Raad	Onherroepelijk
Vleuterweide, Vleuten	10 april 2014	12 juni 2014

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt kort wat over het relevante beleid beschreven. Hoofdstuk 3 bevat per deelgebied een korte beschrijving van de bestaande situatie en de aanpassing die met dit actualiseringsplan wordt gedaan. Over de milieuaspecten en de andere benodigde onderzoeksaspecten is in hoofdstuk 4 wat opgenomen. In de hoofdstukken 5 en 6 zijn de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en de juridische plantoelichting opgenomen.

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders

Dit actualiseringsplan repareert en verbetert regelingen en verbeeldingen. Hiermee wordt de bestaande situatie van de deelgebieden vastgelegd. Voor deelgebied C (Gageldijk 102) wordt de situatie in overeenstemming gebracht met een verleende omgevingsvergunning, waarmee de bestemming is gewijzigd.

Voor de relevante beleidskaders wordt verwezen naar de bestemmingsplannen van de deelgebieden zoals aangegeven in paragraaf 1.4).

Met dit actualiseringsplan wordt geen stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt, waardoor de ladder van duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening) niet van toepassing is.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie en de aanpassing per deelgebied

3.1 Inleiding

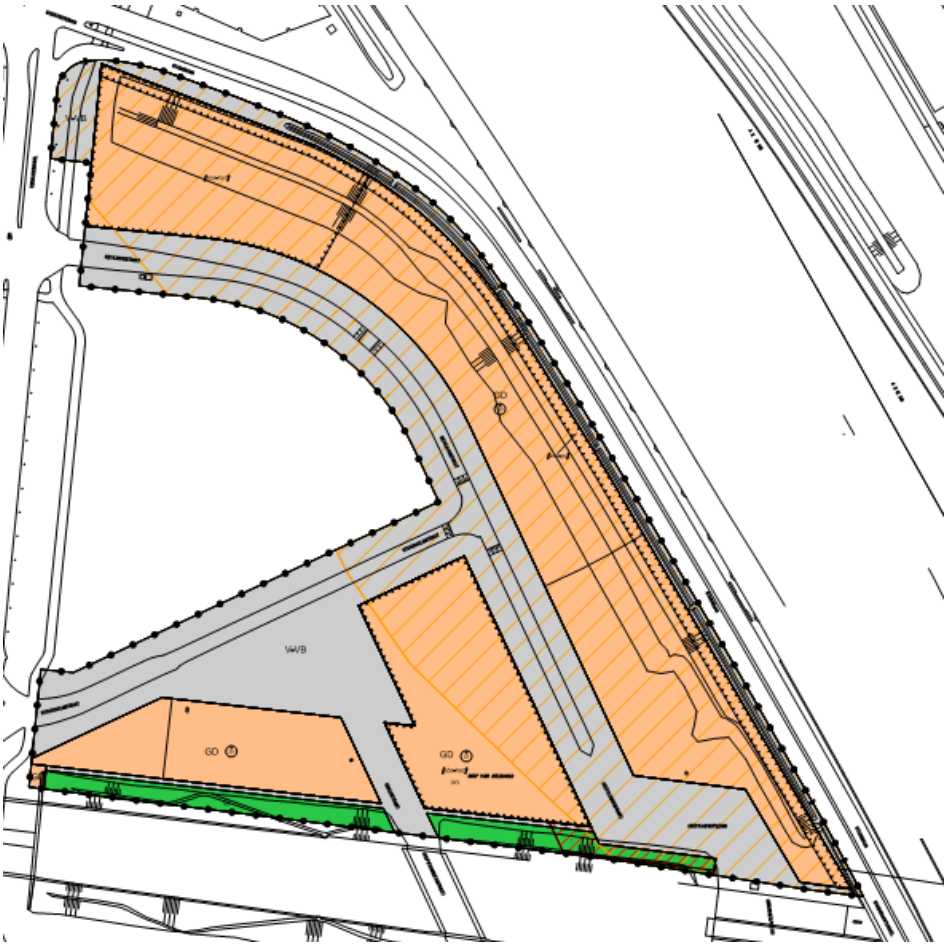
Dit hoofdstuk geeft inzicht in de huidige situatie van de diverse plangebieden A t/m O, gevolgd door de juridisch-planologische aanpassingen aan de bestaande situatie. De aanpassingen zorgen ervoor dat deze aansluiten bij de bestaande situatie en beleidsmatige en stedenbouwkundige inzichten. Er is daarbij gezocht naar aansluiting bij de geldende regels van de directe omgeving van de deelgebieden.

3.2 Deelgebied A

3.2.1 Huidige situatie

In bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Centrum Noord' is binnen de bestemming 'Gemengd', op grond van artikel 3 lid 3.5.3 van de bestemmingsplanregels maximaal 400 m^2 brutovloeroppervlak detailhandel toegestaan. Daarvan wordt 100 m^2 brutovloeroppervlak benut.

Op 13 december 2016 heeft het college het wijzigingsplan 'Leidsche Rijn centrum Noord, 1e Wijziging' vastgesteld. Dit wijzigingsplan voorziet ook in de bestemming 'Gemengd'. Voor dit wijzigingsplan wordt getoetst aan de regels van de bestemming 'Gemengd' van bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Centrum Noord' (het zogenaamde 'moederplan').



Verbeelding van bestemmingsplan 'Leidsche Rijn centrum Noord'

3.2.2 Aanpassing

De overige 300 m^2 brutovloeroppervlak detailhandel, binnen de bestemming 'Gemengd', worden ingezet bij de ontwikkeling van de hoogbouwkavel. De hoogbouwkavel behoort tot Leidsche Rijn centrum Noord maar is geen onderdeel van het plangebied van bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Centrum Noord'. Voor de hoogbouwkavel wordt een apart bestemmingsplan gemaakt. In dat bestemmingsplan wordt 300 m^2 brutovloeroppervlak detailhandel mogelijk gemaakt.

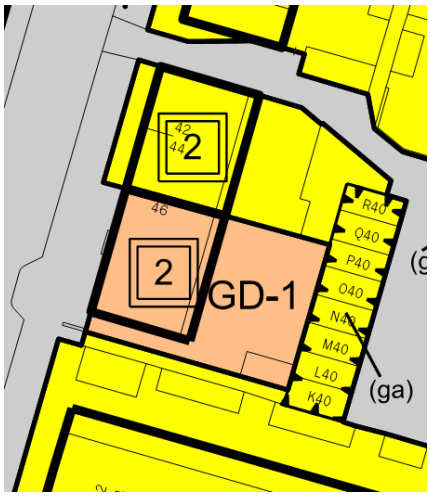
Dit betekent dat het aantal m^2 brutovloeroppervlak detailhandel in bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Centrum Noord' teruggebracht wordt naar 100 m^2 brutovloeroopervlak. Daarvoor moet een regel van bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Centrum Noord' herzien worden. Hiermee wordt het aantal vierkante meters detailhandel in Leidsche Rijn Centrum Noord niet vergroot en blijft kleinschalige detailhandel mogelijk.

Voor het overige blijft bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Centrum Noord' (NL.IMRO.0344. NL.IMRO.0344.BPLRUCENTRUMNOORD-0601) gelden. De verbeelding blijft ook ongewijzigd. De herziening van de tabel behorende bij artikel 3 lid 3.5.3 van bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Centrum Noord' is in dit bestemmingsplan te vinden in artikel 2.

3.3 Deelgebied B

3.3.1 Huidige situatie

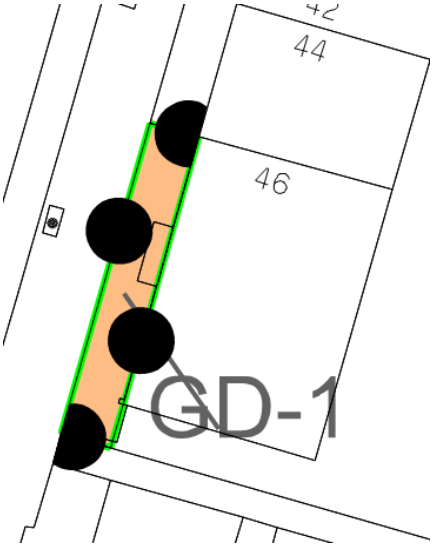
Voor het perceel Detmoldstraat 46 in Utrecht geldt bestemmingsplan 'Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg'. Het perceel heeft de bestemming 'Gemengd-1' en de voortuin heeft de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied', terwijl dit stuk grond geen gemeentegrond is. Binnen deze bestemming kan geen tuin behorende bij een woning worden gerealiseerd.



Uitsnede verbeelding Detmoldstraat 46

3.3.2 Aanpassing

Een deel van de grond met de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' hoort wat het eigendom betreft bij het perceel Detmoldstraat 46. De eigenaar wil hier graag een voortuin realiseren en dit is niet mogelijk binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Daarom wordt de bestemming 'Gemengd-1' van bestemmingsplan 'Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg' aan de voorzijde uitgebreid en gelijkgetrokken met de voortuinen van de percelen Detmoldstraat 42 en 44, zodat er stedenbouwkundig een eenduidig beeld ontstaat. Binnen deze bestemming kan een voortuin behorende bij de bestemming 'Gemengd-1', waaronder een woning, worden aangelegd. Artikel 8 van dit bestemmingsplan gaat over dit deelgebied.



Nieuwe verbeelding voortuin Detmoldstraat 46



Luchtfoto van het (witte) pand Detmoldstraat 46 inclusief de omgeving

3.4 Deelgebied C

3.4.1 Huidige situatie

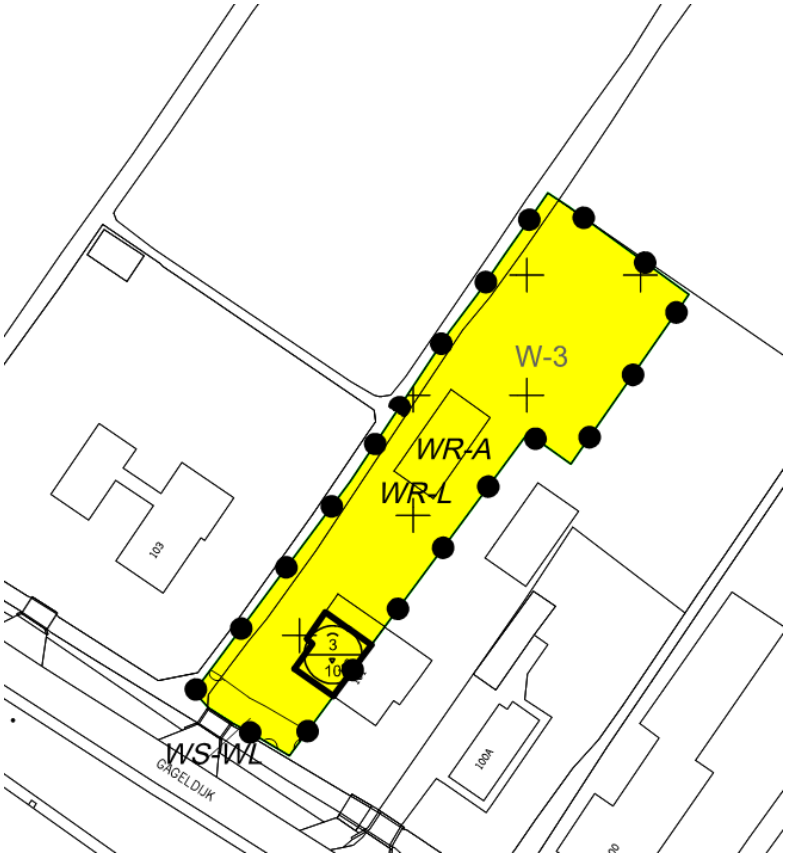
Voor het perceel Gageldijk 102 in Utrecht geldt bestemmingsplan 'Overvecht-Noordelijke stadsrand'. Het perceel heeft de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Er zijn op grond van artikel 4 lid 4.1 onder a van de bestemmingsplanregels bedrijven uit ten hoogste categorie B2 van de bijbehorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie', 'Waarde-Landschap' en 'Waterstaat-Waterlopen' van toepassing. De maximale bouwhoogte binnen het bouwvlak is 10 meter en de maximale goothoogte bedraagt 3 meter. Ook geldt er een maximaal bebouwingspercentage van 50%.



Links: uitsnede verbeelding 'Overvecht-Noordelijke stadsrand' met daarop het perceel Gageldijk 102
Rechts: een luchtfoto van het perceel Gageldijk 102 en de directe omgeving

3.4.2 Aanpassing

Op 27 januari 2010 (verzonden op 29 januari 2010, met kenmerk BV2085472) is er een bouwvergunning inclusief artikel 19 WRO vrijstelling (nu: omgevingsvergunning) verleend voor het wijzigen van het gebruik van een agrarische dienstwoning naar een burgerwoning en voor het plaatsen van een schuur achter de woning. Met dit bestemmingsplan worden de gronden in overeenstemming gebracht met de verleende omgevingsvergunning. Daarom worden deze gronden net als de naastgelegen panden en gronden bestemd als 'Wonen-3'. Daarnaast zijn op het perceel de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie', 'Waarde - Landschap' en 'Waterstaat-Waterlopen' van bestemmingsplan 'Overvecht-Noordelijke stadsrand' van toepassing. Hiermee is het bestemmingsplan in overeenstemming met de feitelijke en vergunde situatie gebracht. De artikelen 21, 17, 15 en 19 van dit bestemmingsplan hebben betrekking op dit deelgebied.



De aanpassing van de verbeelding voor Gageldijk 102

3.5 Deelgebied D

3.5.1 Huidige situatie

In bestemmingsplan 'Slingeraklaan-Zandweg, Langerak' is een onvolledige regeling voor aanbouwen en bijgebouwen opgenomen. Deze regeling in artikel 9 lid 9.2.2 'Wonen-2' regelt namelijk alleen iets voor bouwpercelen tot 250 m^2, terwijl zich binnen het plangebied ook grotere bouwpercelen bevinden. Bovendien wordt niet voorgeschreven dat aanbouwen en bijgebouwen alleen in het achtererfgebied mogen worden gebouwd. De regel, die wordt herzien, luidt als volgt:

9.2.2 Aanbouwen en bijgebouwen

Indien de oppervlakte van een bouwperceel kleiner is dan 250 m^2 mag de maximale oppervlakte aan aanbouwen en bijgebouwen ten hoogste 50 % bedragen van het bouwperceel tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m^2, waarbij het bouwvlak waarop het hoofdgebouw is gebouwd bij deze berekening buiten beschouwing wordt gelaten;



Verbeelding bestemmingsplan 'Slingeraklaan - Zandweg, Parkwijk', waarop de 'Wonen-2' (W-2) bestemmingen te zien zijn

3.5.2 Aanpassing

Artikel 9 lid 9.2.2 van bestemmingsplan 'Slingeraklaan-Zandweg, Langerak', de regel over aanbouwen en bijgebouwen binnen de bestemming 'Wonen-2', wordt met dit bestemmingsplan herzien. De regeling is aangevuld voor bouwpercelen vanaf 250 m^2 tot 500 m^2 en voor bouwpercelen van 500 m^2 en groter. Hiermee voorkomen we dat bouwpercelen vanaf 250 m^2 volgebouwd kunnen worden met aanbouwen en bijgebouwen. Ook wordt de regel aangevuld zodat aanbouwen en bijgebouwen alleen in het achtererfgebied gebouwd mogen worden. Hierdoor wordt de ruimtelijk ongewenste situatie voorkomen dat bijvoorbeeld een bijgebouw in de voortuin van een woning wordt geplaatst. Met deze aanpassing is de regeling hersteld zoals deze was bedoeld. Daarnaast sluiten we aan bij andere bestemmingsplannen die wel voorzien in een regeling voor percelen vanaf 250 m². Hieronder worden cursief de aanvullingen op artikel 9 lid 9.2.2 van bestemmingsplan 'Slingeraklaan-Zandweg, Langerak' weergegeven. Voor het overige is bestemmingsplan 'Slingeraklaan-Zandweg, Langerak' (NL.IMRO.0344.BPSLINGERLAZANDWEG-0601) onverminderd van toepassing. De verbeelding blijft ook ongewijzigd.

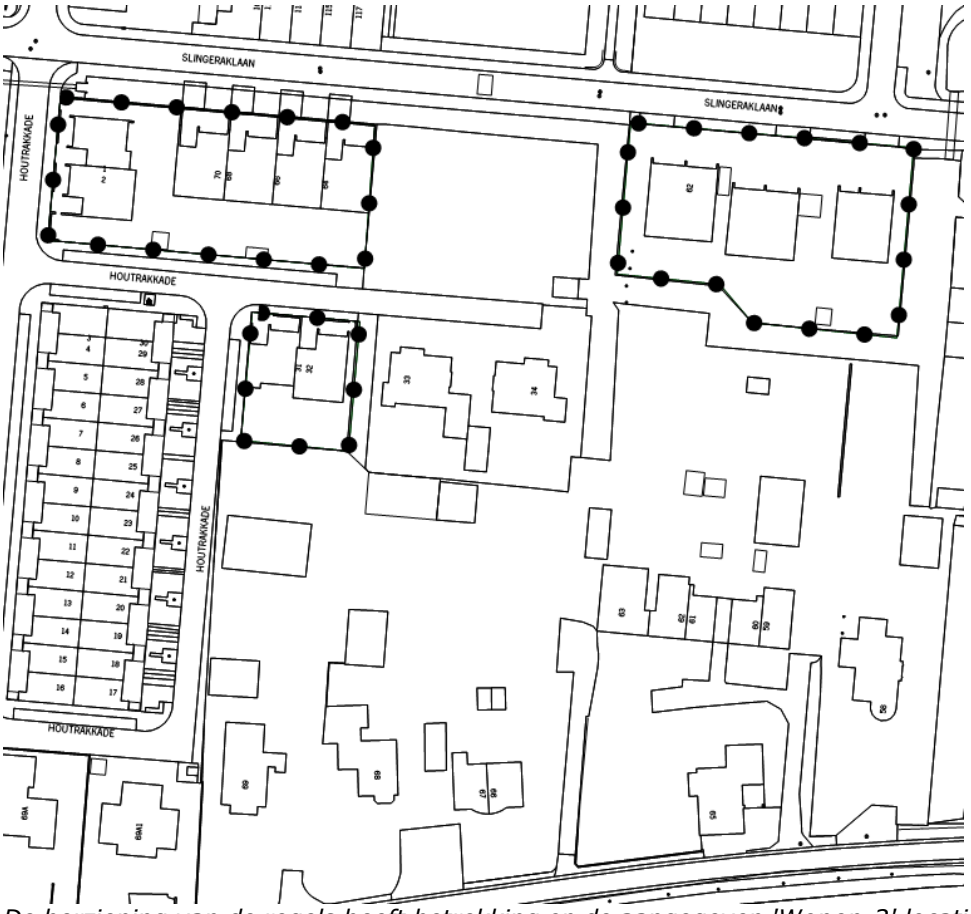
9.2.2 Aanbouwen en bijgebouwen

Aanbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd en moeten aan de volgende voorwaarden voldoen:

a. indien de oppervlakte van een bouwperceel kleiner is dan 250 m^2 mag de maximale oppervlakte aan aanbouwen en bijgebouwen ten hoogste 50 % bedragen van het bouwperceel tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m^2, waarbij het bouwvlak waarop het hoofdgebouw is gebouwd bij deze berekening buiten beschouwing wordt gelaten;
b. indien de oppervlakte van het bouwperceel 250 m² of meer bedraagt en minder dan 500 m^2 mag de maximale oppervlakte aan aanbouwen en bijgebouwen ten hoogste 20 % bedragen van het bouwperceel tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m², waarbij het bouwvlak waarop het hoofdgebouw is gebouwd bij deze berekening buiten beschouwing wordt gelaten;
c. indien de oppervlakte van een bouwperceel 500 m^2 of meer bedraagt mag de maximale oppervlakte

aan aanbouwen en bijgebouwen ten hoogste 25 % bedragen van het bouwperceel tot een oppervlakte van maximaal 150 m², waarbij het bouwvlak waarop het hoofdgebouw is gebouwd bij deze berekening buiten beschouwing wordt gelaten.

De herziening van artikel 9 lid 9.2.2 van bestemmingsplan 'Slingeraklaan-Zandweg, Langerak' is in dit actualiseringsplan terug te vinden in artikel 3.

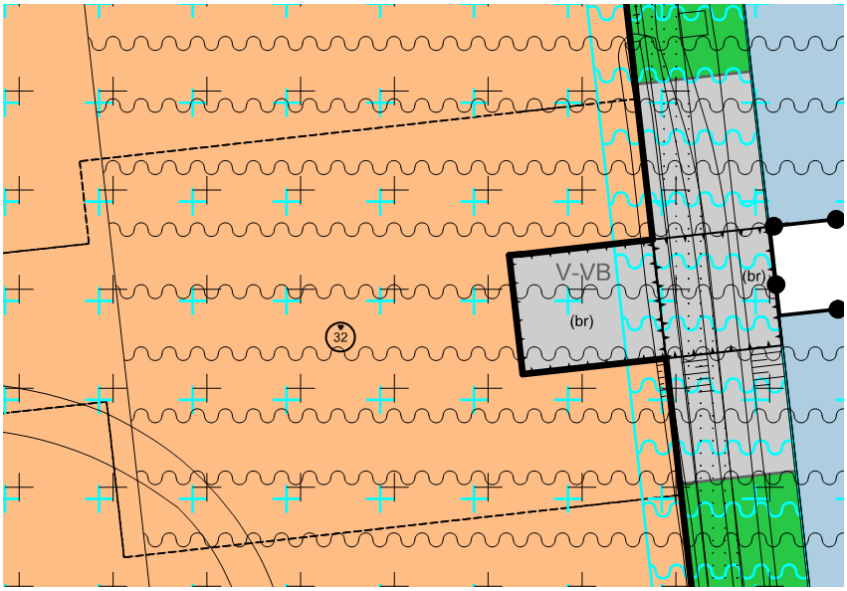


De herziening van de regels heeft betrekking op de aangegeven 'Wonen-2' locaties

3.6 Deelgebied E

3.6.1 Huidige situatie

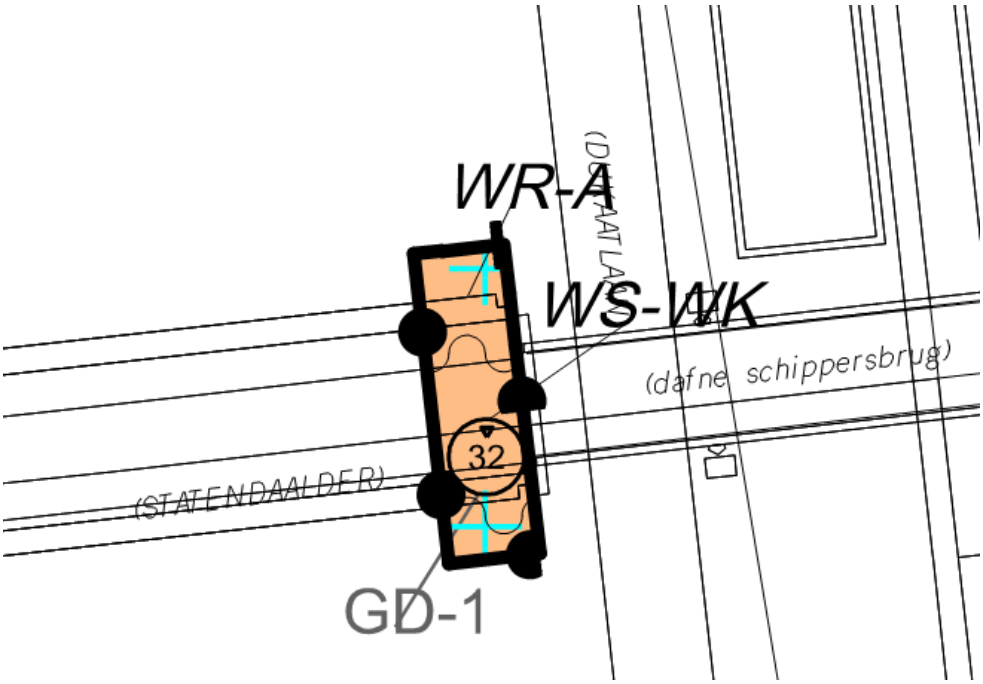
Op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Leeuwesteyn, Leidsche Rijn' is op de locatie voor de aanlanding van de Dafne Schippersbrug de bestemming 'Verkeer–Verblijfsgebied' opgenomen. De bestemming 'Verkeer–Verblijfsgebied' ligt echter te ver de bestemming 'Gemengd–1' in. De bestemming 'Verkeer–Verblijfsgebied' moet op deze locatie de bestemming 'Gemengd–1' hebben. Hierdoor kan het toekomstige bouwblok juist worden afgerond. Op dit moment neemt de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' een hap uit het bouwblok en dit is stedenbouwkundig ongewenst.



Uitsnede verbeelding 'Leeuwesteyn, Leidsche Rijn' met daarop de betreffende 'Verkeer-Verblijfsgebied' bestemming, die wordt aangepast

3.6.2 Aanpassing

In dit actualiseringsplan is een deel van de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' gewijzigd in de bestemming 'Gemengd-1'. Technisch is het noodzakelijk dat dit deel van het plangebied een eigen bouwvlak krijgt en is het niet mogelijk dat dit onderdeel wordt van het al bestaande bouwvlak van de bestemming 'Gemengd-1'. Gebouwen en bouwwerken die binnen de regels van de bestemming 'Gemengd-1' passen, mogen eventueel binnen twee bouwvlakken vallen (dit wordt niet als strijdig gezien). De dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' en 'Waterstaat-Waterkering' en de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone-straalpad' uit bestemmingsplan 'Leeuwesteyn, Leidsche Rijn' zijn ook van toepassing. De artikelen 8, 14.1, 15 en 18 van dit bestemmingsplan gaan over dit deelgebied.

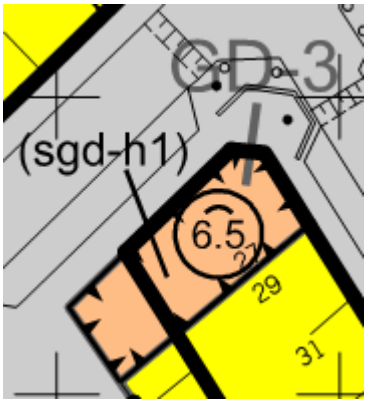


De verbeelding behorende bij deelgebied E van dit bestemmingsplan

3.7 Deelgebied F

3.7.1 Huidige situatie

Het adres Tulpstraat 27 in Utrecht heeft op de verbeelding van bestemmingsplan 'Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen' de bestemming 'Gemengd-3' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd-horeca-1'. Deze functieaanduiding komt echter abusievelijk niet terug in artikel 9 lid 9.1 behorende bij de bestemming 'Gemengd-3' van bestemmingsplan 'Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen'.



Uitsnede van de verbeelding van bestemmingsplan 'Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen' voor het perceel Tulpstraat 27

3.7.2 Aanpassing

Met dit bestemmingsplan wordt artikel 9 lid 9.1 van de bestemming 'Gemengd-3' van bestemmingsplan 'Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen' aangevuld met de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd-horeca-1'. Hierdoor is bij panden met deze aanduiding horeca in de categorie t/m C (zoals een cafetaria en snackbar) toegestaan. Hiermee wordt in de regel een koppeling met de verbeelding gemaakt, waarmee de fout wordt hersteld.

Hieronder wordt cursief de aanvulling op artikel 9 lid 9.1 van bestemmingsplan 'Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen' weergegeven. Voor het overige is bestemmingsplan 'Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen' (NL.IMRO.0344.BPWILHELMINABWITTE-VA02) onverminderd van toepassing. De verbeelding blijft ook ongewijzigd.

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

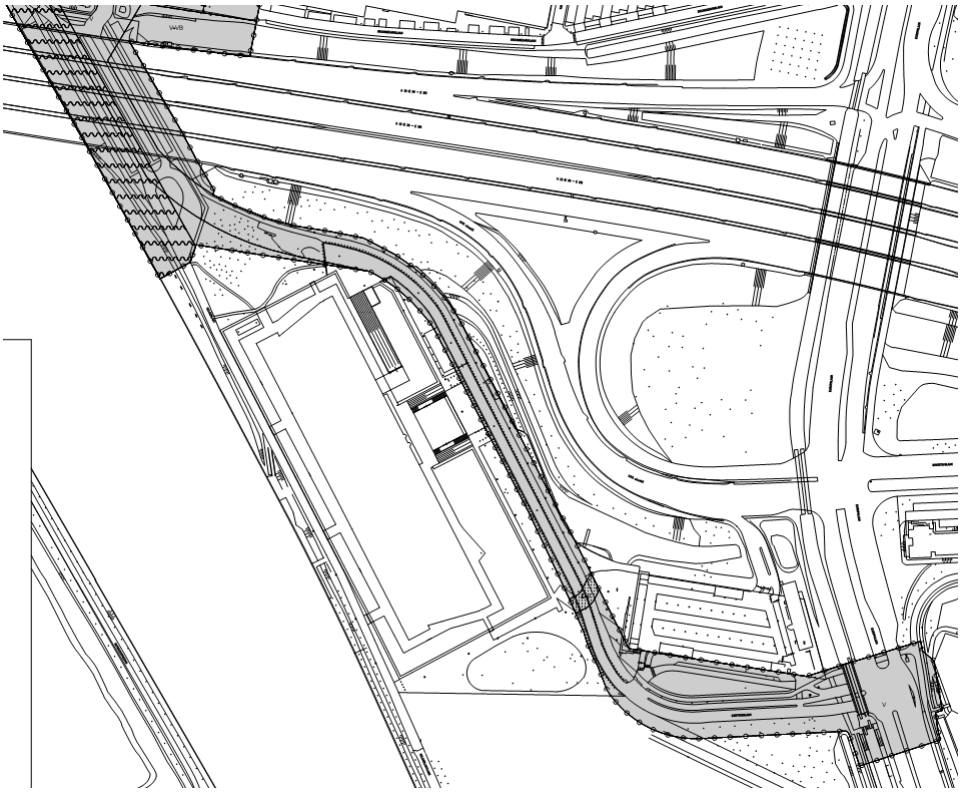
a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf dan wel een bed & breakfast;
b. kantoren, uitsluitend op de begane grond;
c. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
d. ateliers, uitsluitend op de begane grond;
e. bedrijven, zoals opgenomen in de categorieën A en/of B1 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijven 'functiemenging', uitsluitend op de begane grond;
f. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
g. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' tevens dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' tevens maatschappelijke voorzieningen;
i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2' tevens een hotel, uitsluitend op de begane grond;
j. ter plaatse van de aanduiding 'hotel' tevens een hotel;
k. de bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen;
l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca -1' tevens horeca tot en met categorie C van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten, uitsluitend op de begane grond.

De herziening van artikel 9 lid 9.1 sub l van bestemmingsplan 'Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen' is in dit bestemmingsplan terug te vinden in artikel 4.

3.8 Deelgebied G

3.8.1 Huidige situatie

In bestemmingsplan 'Woonboulevard kanaleneiland IKEA e.o.', is ter plaatse van de Griffioenlaan inclusief een stukje van de Europalaan en de A12, ten onrechte de gebiedsaanduiding 'Geluidszone-industrie' niet meegenomen. De geluidzone hoort bij industrieterrein Laagraven in de gemeente Nieuwegein.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Woonboulevard kanaleneiland IKEA, e.o. met het traject Europalaan-Griffioenlaan-A12

3.8.2 Aanpassing

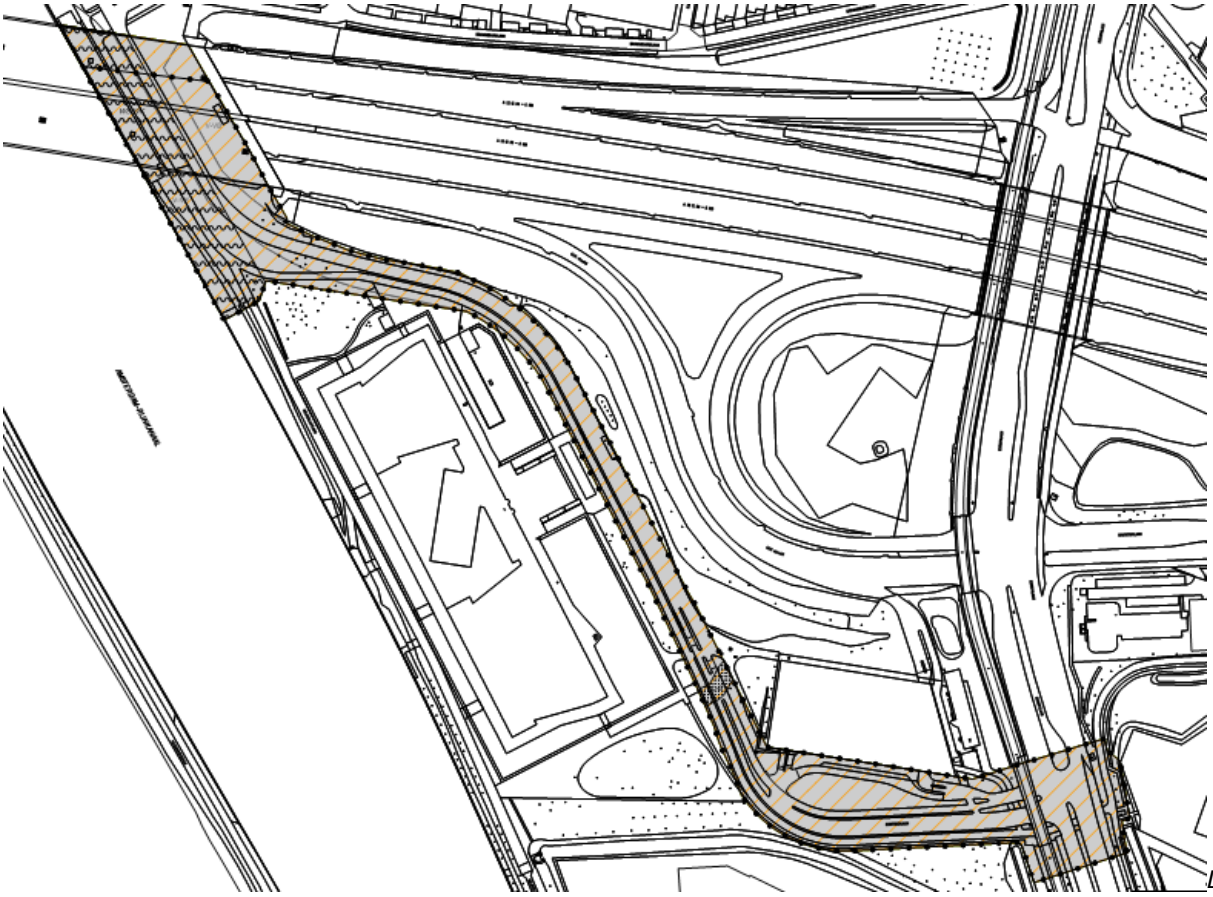
De gebiedsaanduiding 'Geluidzone-industrie' is alsnog opgenomen voor bovenstaand traject tot en met de A12 en de bijbehorende regel wordt aan bestemmingsplan 'Woonboulevard kanaleneiland IKEA e.o. toegevoegd. Dit artikel is als volgt:

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 Geluidszone-industrie

Ter plaatse van de aanduiding: 'Geluidszone-industrie' ligt de rond het industrieterrein gelegen zone als bedoeld in hoofdstuk V van de Wet geluidhinder buiten welke zone de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

Daarnaast blijven de bestemmingen 'Verkeer', 'Verkeer-Verblijfsgebied', dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' en de dubbelbestemming 'Leiding-Brandstof' van bestemmingsplan 'Woonboulevard kanaleneiland IKEA e.o.' ongewijzigd van toepassing. De artikelen 14.2, 12, 13, 18 en 10 van dit bestemmingsplan gaan over dit deelgebied.



De verbeelding behorende bij deelgebied G van dit bestemmingsplan

3.9 Deelgebied H

3.9.1 Huidige situatie

De definitie van het begrip peil is in artikel 1 lid 1.44 van bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid' als volgt: voor een gebouw en een bouwwerk, geen gebouw zijnde wordt gebruikt gemaakt van het NAP.

3.9.2 Aanpassing

Bij initiatiefnemers en omwonenden is veel discussie ontstaan over het begrip peil. Daarnaast wijkt de definitie af van andere bestemmingsplannen in Utrecht. Daarom wordt het begrip peil met dit bestemmingsplan herzien in:

1.44 peil

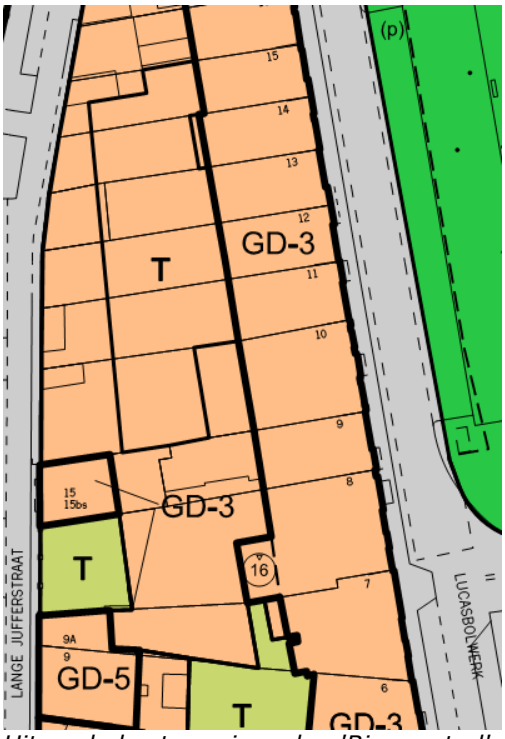
a. Voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg.
b. Voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
c. Voor gebouwen die grenzen aan een dijk: de hoogte van de kruin van de dijk ter plaatse van het bouwwerk.

Hierdoor krijgt bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid' een duidelijkere definitie van het begrip peil en is deze gelijk aan de andere bestemmingsplannen in Utrecht. De definitie is te vinden in artikel 5 van dit bestemmingsplan. Voor het overige is bestemmingsplan 'Leidsche Rijn centrum Kern en Zuid' (NL.IMRO.0344.BPLRCENTRUMKERZUID-0601) onverminderd van toepassing. De verbeelding van 'Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid' blijft ook ongewijzigd.

3.10 Deelgebied I

3.10.1 Huidige situatie

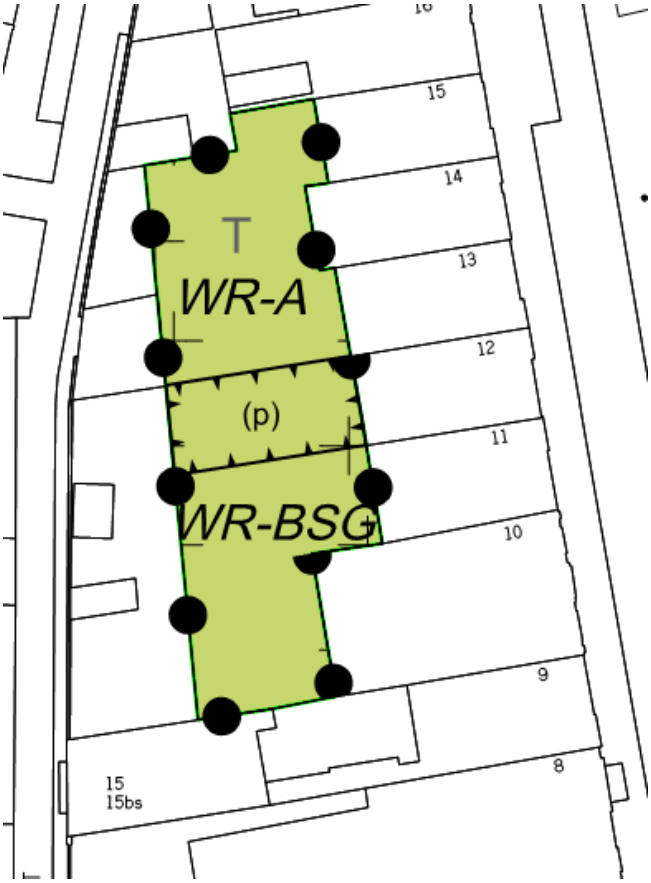
In bestemmingsplan 'Binnenstad' hebben delen van de percelen Lucasbolwerk 10, 11, 12, 13, 14 en 15 de bestemming 'Tuin' gekregen. Ten onrechte heeft deze bestemming een bruine kleur gekregen, die niet overeenkomt met de legenda. Ook gelden voor de percelen de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' en 'Waarde-Beschermd stadsgezicht'.



Uitsnede bestemmingsplan 'Binnenstad' voor o.a. de percelen Lucasbolwerk 10 t/m 15, inclusief de legenda van de bestemming 'Tuin'

3.10.2 Aanpassing

De bestemming 'Tuin' behorende bij de percelen Lucasbolwerk 10, 11, 12, 13, 14 en 15 heeft in overeenstemming met de legenda de bijpassende kleur groen gekregen, waardoor de verbeelding in overeenstemming is met de legenda. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' en 'Waarde Beschermd-stadsgezicht' uit bestemmingsplan 'Binnenstad' nog steeds ongewijzigd van toepassing. De artikelen 11, 15 en 16 van dit bestemmingsplan gaan over deelgebied I. Naar aanleiding van een ingediende zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan is bij het perceel Lucasbolwerk 12 de aanduiding 'parkeerterrein' toegevoegd, waardoor hier binnen de bestemming 'Tuin' op maaiveld niveau geparkeerd mag worden.

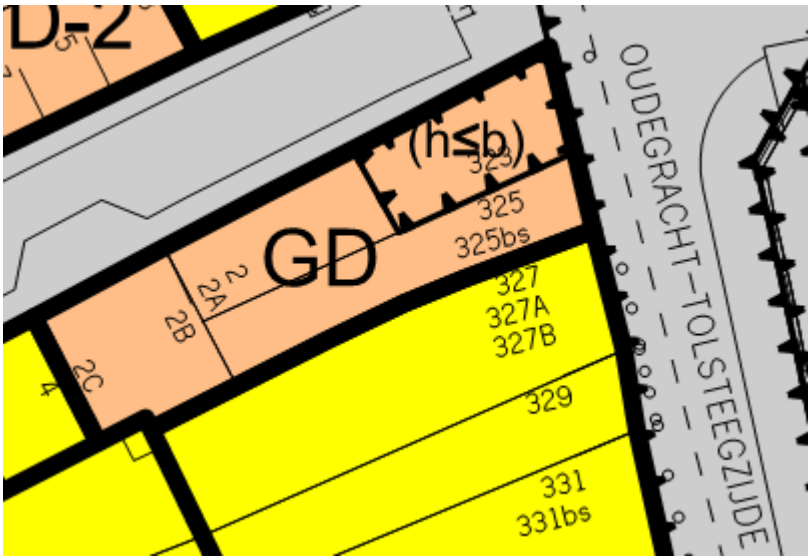


De aanpassing van de verbeelding voor de percelen Lucasbolwerk 10 t/m 15

3.11 Deelgebied J

3.11.1 Huidige situatie

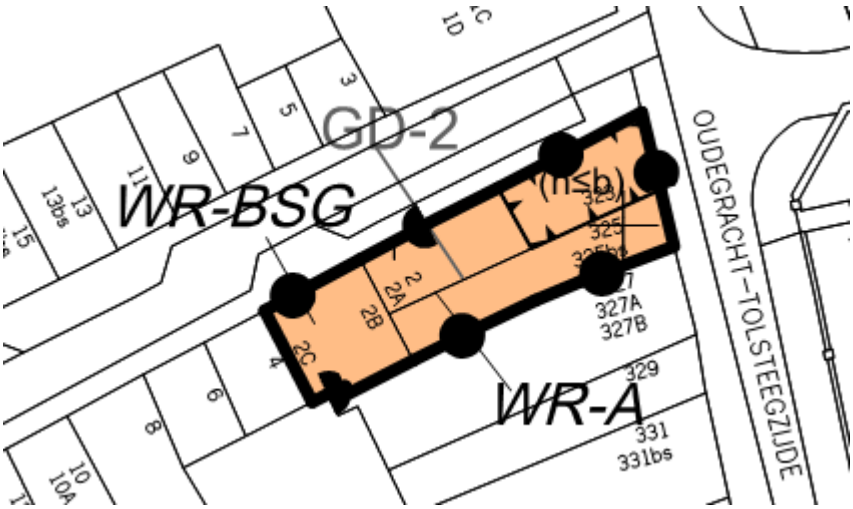
De percelen Oudegracht 323, 325 en 325 bs en de percelen gelegen aan de Geertestraat 2, 2A, 2B en 2C in Utrecht hebben ten onrechte in bestemmingsplan 'Binnenstad' alleen de bestemming 'Gemengd' (GD) gekregen, waarbij de cijferaanduiding ontbreekt. Alleen de bestemming 'Gemengd' (zonder cijferaanduiding) bestaat niet in de legenda en de regels. Hierdoor kan onduidelijkheid ontstaan. Daarnaast gelden voor de percelen de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' en 'Waarde-Beschermd stadsgezicht'.



Uitsnede van de verbeelding van bestemmingsplan 'Binnenstad' met de percelen Oudegracht 323, 325, 325 bs en Geertestraat 2, 2A, 2B en 2C

3.11.2 Aanpassing

De percelen Oudegracht 323, 325 en 325 bs en de percelen gelegen aan de Geertestraat 2, 2A, 2B en 2C hebben in overeenstemming met de andere panden met een gemengde bestemming in de omgeving de bestemming 'Gemengd-2' gekregen. Hiervoor is de verbeelding aangepast. Ook zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' en 'Waarde-Beschermd stadsgezicht' ongewijzigd van toepassing op de percelen. In dit bestemmingsplan komt dit deelgebied terug in de artikelen 9, 15 en 16.



De aanpassing van de verbeelding voor de percelen Oudegracht 323, 325, 325 bs en Geertestraat 2, 2A, 2B en 2C

3.12 Deelgebied K

3.12.1 Bestaande situatie

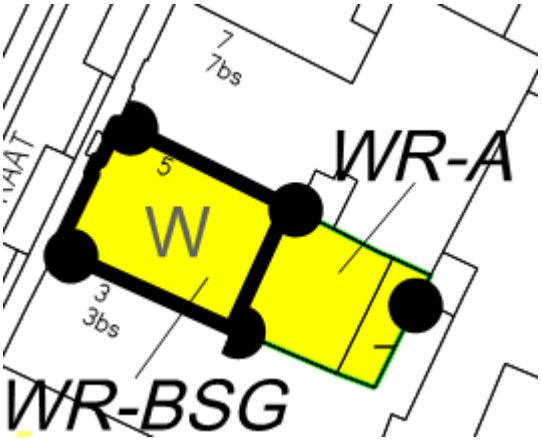
Het perceel Ambachtstraat 5 in Utrecht heeft op basis van bestemmingsplan 'Binnenstad' de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' en 'Waarde Beschermd-stadgezicht'. Het bouwvlak van het perceel Ambachtstraat 5 is te ver de tuin in getrokken (het bouwvlak is groter dan het bestaande hoofdgebouw). Het pand Ambachtstraat 5 is aangewezen als Rijksmonument.



Links: uitsnede van de verbeelding van bestemmingsplan 'Binnenstad' met daarop het te grote bouwvlak van het perceel Ambachtstraat 5
Rechts: luchtfoto met daarop het hoofdgebouw (kap geheel bedenkt met oranje dakpannen) en de tuin van Ambachtstraat 5

3.12.2 Aanpassing

Het bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' is verkleind, waardoor de situatie in overeenstemming met het bestaande hoofdgebouw is gebracht. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' en 'Waarde-Beschermd stadsgezicht ongewijzigd van toepassing. Dit deelgebied komt in dit bestemmingsplan terug in de artikelen 20, 16 en 15.

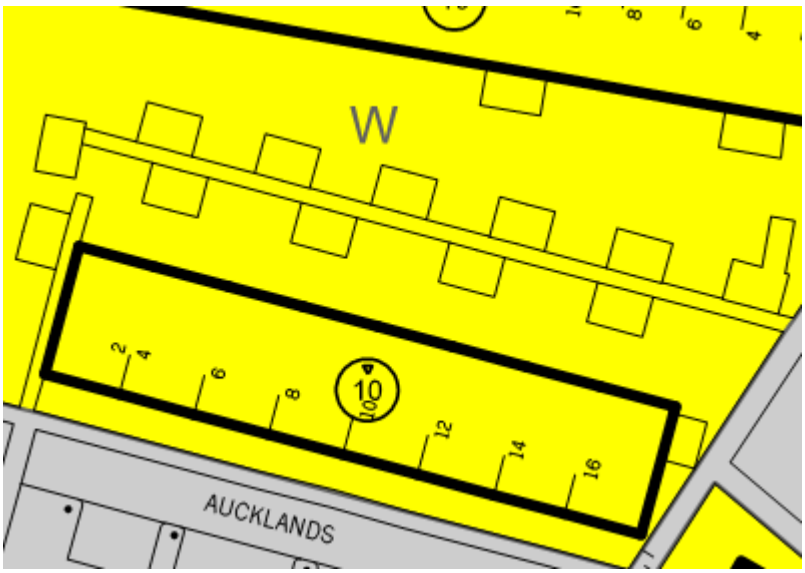


De aanpassing van de verbeelding voor het perceel Ambachtstraat 5

3.13 Deelgebied L

3.13.1 Bestaande situatie

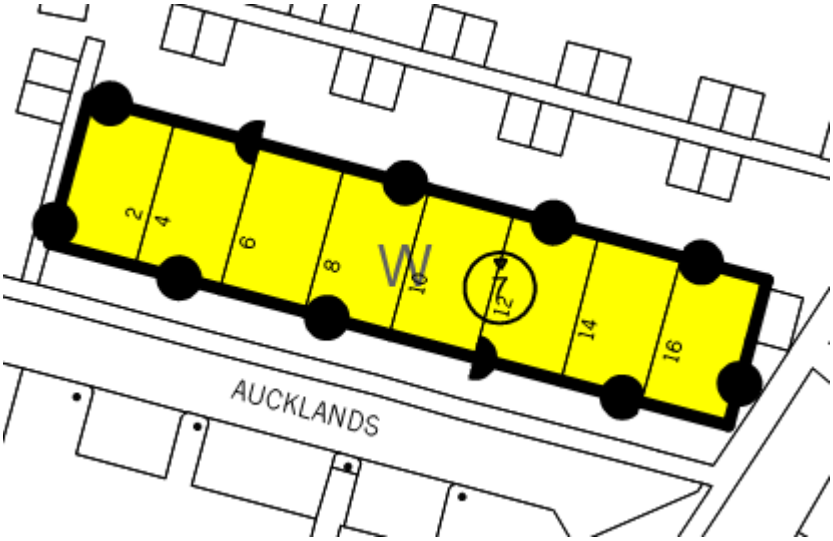
De percelen Aucklands 2-16 (even) hebben in bestemmingsplan 'Actualisering 2015, Oog in Al en Lunetten' binnen de bestemming 'Wonen' een maximale bouwhoogte van 10 meter gekregen. Terwijl de rij Aucklands 2-16 woningen zijn van één bouwlaag met een kap. De Aucklands 20-30 (even) is een vergelijkbare rij woningen van één bouwlaag met een kap met een bijbehorende maximale bouwhoogte van 7 meter.



Uitsnede van het bouwblok met de woningen Aucklands 2-16 met een te hoge maximale bouwhoogte

3.13.2 Aanpassing

De maximale bouwhoogte van de woningen Aucklands 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 en 16 is in de bestemming 'Wonen' verlaagd tot 7 meter. Hierdoor is de bouwhoogte in overeenstemming met de feitelijke situatie en in lijn met de vergelijkbare woningen Aucklands 20-30 (even). Hiermee is de fout hersteld. In dit bestemmingsplan komt dit deelgebied terug in artikel 20.



De aanpassing van de verbeelding voor de woningen Aucklands 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 en 16

3.14 Deelgebied M

3.14.1 Bestaande situatie

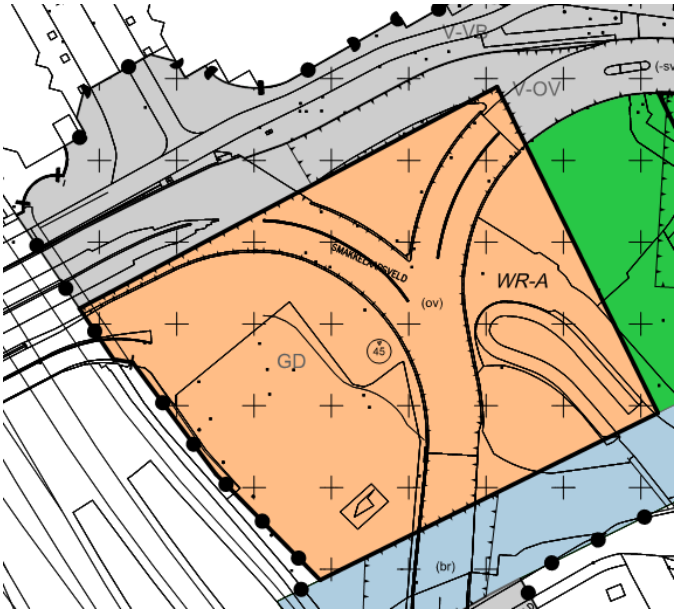
Het bestemmingsplan 'Smakkelaarsveld, 1e herziening' is een nieuwe invulling van het Smakkelaarsveld. Het maakt een extra programma mogelijk met nieuwe functies als Horeca, Kantoor en Kleinschalige leisurevoorzieningen. Smakkelaarsveld ligt ten oosten van het treinspoor, direct naast het spoor. Door het gebied loopt een trambaan.

In het bestemmingsplan staat in de bestemming 'Gemengd' een voorwaarde over bouwen met betrekking tot spoortrillingen van treinen en trams. In deze voorwaarde staat dat het bouwen van gebouwen voor de functies in het artikel van 'Gemengd' uitsluitend is toegestaan als aan bepaalde voorwaarden ten aanzien van spoortrillingen is voldaan. De bestemming 'Gemengd' gaat over wonen, kantoren, horeca en kleinschalige leisure voorzieningen. Dit betekent dat de voorwaarde voor spoortrillingen op al deze functies van toepassing is. Dat is niet de bedoeling geweest van deze regeling. In bestemmingsplan 'Smakkelaarsveld, 1e herziening' luidt de regel als volgt:

3.2.3 Voorwaarde bouwen met betrekking tot trillingen

a. Het bouwen van gebouwen voor de functies, zoals genoemd in artikel 3.1 is uitsluitend toegestaan wanneer minimaal uit een dynamische berekening van de trillingssterkte blijkt dat de streefwaarden voor Wonen nieuwe situatie, zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.
b. In afwijking van de regel onder a is het bouwen van bouwwerken voor de functies conform artikel 3.1 ook toegestaan op voorwaarde dat alle doelmatige en kosteneffectieve maatregelen om de trillingssterkte te verminderen worden getroffen en uit een dynamische berekening blijkt dat tenminste de streefwaarden voor Wonen in bestaande situatie, zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden

Daarnaast geldt voor het gebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.



Uitsnede verbeelding 'Smakkelaarsveld, 1e herziening'

3.14.2 Aanpassing

De voorwaarde voor spoortrillingen is met dit bestemmingsplan aangepast op basis van de meest recente bestemmingsplannen '2e Daalsedijk deelgebied 2 tot en met 4' en 'Cartesiusdriehoek, fase 1' uit 2021. In deze bestemmingsplannen staat een dergelijke regel over spoortrillingen. De nieuwe regel wordt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen die alleen van toepassing is voor de functie Wonen. Voor de overige functies geldt het aspect trillingen niet. Naast een aangepaste regel wordt op de verbeelding een gebiedsaanduiding opgenomen voor trillingshinder. De voorwaardelijke verplichting voor spoortrillingen is voor de functie Wonen alleen binnen dat gebied van toepassing.

De aangepaste regel is als volgt:

3.2.3 Voorwaardelijke verplichting met betrekking tot spoortrillingen

a. Het bouwen van bouwwerken voor de functie Wonen volgens regel 3.1 is ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-trillingshinder spoor' uitsluitend toegestaan wanneer uit een deskundigenonderzoek blijkt dat de streefwaarden van de trillingssterkte Vmax en Vper voor 'Wonen nieuwe situatie', zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.

b. Alleen als uit een deskundigenonderzoek blijkt dat niet doelmatig en/of kosteneffectief kan worden voldaan aan de streefwaarden voor 'Wonen nieuwe situatie' kan er worden afgeweken van lid a voor zover het de maximale trillingssterkte Vmax betreft onder de volgende voorwaarden:

1. uit een deskundigenonderzoek blijkt dat alle doelmatige en/of kosteneffectieve maatregelen om de trillingssterkte te verminderen worden getroffen en;

2. uit een deskundigenonderzoek blijkt dat tenminste de streefwaarden voor 'Wonen in bestaande situatie', zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.

Met dit bestemmingsplan wordt dan ook de verbeelding van de bestemming 'Gemengd' aangepast doordat er een gebiedsaanduiding wordt opgenomen voor trillingshinder. Daarnaast wordt de regel over spoortrillingen herzien met dit bestemmingsplan. De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' blijft daarnaast ongewijzigd van toepassing. Dit deelgebied komt in dit bestemmingsplan terug in de artikelen 7 en 15.



Nieuwe verbeelding behorende bij 'Actualiseringsplan diverse gebieden 2021'

3.15 Deelgebied N

3.15.1 Bestaande situatie

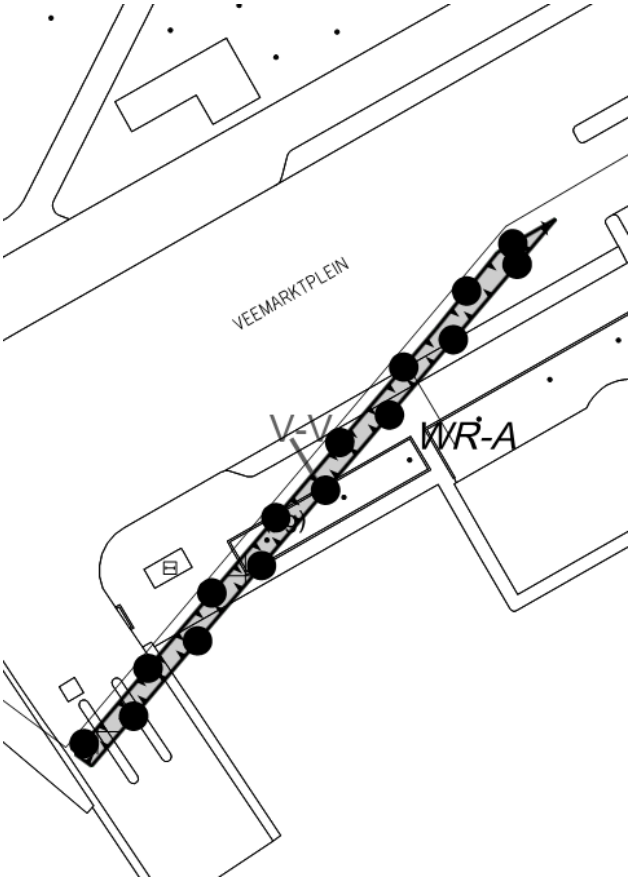
Het bestemmingsplan 'Kop Beurskwartier' ligt in het Stationsgebied. In de Omgevingsvisie is het één van de onderdelen om de historische binnenstad met het Stationsgebied te verbinden. De ontwikkeling van een multifunctioneel gebouw, Wonderwoods, levert daaraan een belangrijke bijdrage. Wonderwoods bestaat uit twee torens van 105 meter en 73 meter hoog. Binnen deze torens is plaats voor wonen, werken, ontspanning en vermaak. De torens stralen een groen uiterlijk uit met de daktuinen en daklandschappen. Het zorgt daarmee voor een gezond en duurzaam stedelijk karakter.

In het bestemmingsplan wordt een ondergrondse parkeergarage mogelijk gemaakt. Deze ligt in de bestemming 'Gemengd' en tussen de torens in de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' (specifieke bouwaanduiding 'parkeergarage'). De ondergrondse parkeergarage is gebaseerd op het bouwplan. Het bouwplan is echter later aangepast in het proces. Die aanpassing is niet meegenomen in het bestemmingsplan. Dit betreft een zeer klein deel aan de zuidoostkant van de zuidelijke toren.



3.15.2 Aanpassing

De ondergrondse parkeergarage moet aan de zuidoostkant van het plangebied vergroot worden. De aanpassing vindt plaats in de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. In de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' ligt al een functieaanduiding voor een 'parkeergarage'. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' ongewijzigd van toepassing. Deelgebied N komt in dit bestemmingsplan terug in de artikelen 13 en 15.



Aanpassing van de verbeelding van deelgebied N

3.16 Deelgebied O

3.16.1 Bestaande situatie

In bestemmingsplan 'Vleuterweide, Vleuten' staat in zowel de bestemming 'Wonen-2' (artikel 18 lid 18.2.2) als 'Wonen-3' (artikel 19 lid 19.2.3) een onduidelijke regeling voor bijbehorende bouwwerken. Er staat namelijk niet duidelijk aangegeven dat bijbehorende bouwwerken alleen in het achtererfgebied mogen worden gebouwd.

3.16.2 Aanpassing

Met dit bestemmingsplan is de bijbehorende bouwwerken regeling voor de bestemmingen 'Wonen-2' en 'Wonen-3' herzien, zodat er duidelijk staat dat bijbehorende bouwwerken alleen in het achtererfgebied gebouwd mogen worden. Hiermee wordt voorkomen dat bijbehorende bouwwerken in zijtuinen, die geen onderdeel uitmaken van het achtererfgebied, worden gebouwd. We voorkomen hiermee dat hoeken daarmee hun 'groene' karakter verliezen. Daarnaast wordt de entree van de straat die haaks op de straat van de woning staat visueel smaller en dit is stedenbouwkundig gezien ook niet wenselijk.

Aan artikel 18 lid 18.2.2 en artikel 19 lid 19.2.3 van bestemmingsplan 'Vleuterweide, Vleuten' wordt, voor sub a, de volgende regel toegevoegd:

Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd en moeten aan de volgende voorwaarden voldoen:

Voor het overige is bestemmingsplan 'Vleuterweide, Vleuten' (NL.IMRO.0344.BPVLEUTERWEIDEVLEU-0601) onverminderd van toepassing. De verbeelding blijft ongewijzigd. De herziening van deze artikelen is in dit bestemmingsplan terug te vinden in artikel 6.

Hoofdstuk 4 Onderzoek en randvoorwaarden

In toenemende mate wordt de milieukwaliteit van belang bij de ontwikkeling van functies in het landelijk en stedelijk gebied. Het milieubeleid heeft zich in de loop van enkele decennia ontwikkeld tot een complexe materie, die er in de praktijk toe leidt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen met verschillende milieuaspecten rekening moet worden gehouden.

Gezien de aard en omvang van de aanpassingen van dit bestemmingsplan verwijzen we voor de onderzoeken naar de bestemmingsplannen van de deelgebieden zoals aangegeven in paragraaf 1.4). Dit geldt ook voor de gevolgen voor de waterhuishouding. Voor deelgebied C, waarvoor een verleende omgevingsvergunning de aanleiding is tot wijziging van de bestemming, verwijzen we naar de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van de aanvraag van deze vergunning. Voor dit bestemmingsplan zijn aanvullende onderzoeken niet nodig gebleken. De vergroting van de ondergrondse parkeergarage (deelgebied N) is al meegenomen in de onderzoeken (bijvoorbeeld voor verkeer) in bestemmingsplan 'Kop Beurskwartier' en de vergunning is ook al onherroepelijk.

De onderwerpen bedrijven en milieuzonering, geluid, trillingen, geur, externe veiligheid, explosieven, luchtkwaliteit, bodem, natuurbescherming, bomen, water, archeologie, kabels en leidingen, kwaliteit van de leefomgeving, gezondheid en duurzaamheid vormen dan ook geen beperkingen voor dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De deelgebieden die onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan worden voorzien van een daarbij passende regeling. De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan worden betaald door de gemeente uit de post voor het actueel houden van de bestemmingsplannen.

Dit bestemmingsplan repareert en verbetert de regels op ondergeschikte punten. Omdat er geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, wordt geen planschade verwacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan is voorgelegd aan het waterschap (HDSR) en de provincie Utrecht. Het waterschap heeft aangegeven dat de aanpassingen geen gevolgen voor de waterhuishouding hebben. De provincie heeft voor een aantal deelgebieden een inhoudelijke reactie gegeven, waarop hieronder is gereageerd.

Deelgebied E
Met betrekking tot deelgebied E heeft de provincie ons er op gewezen dat de aanduiding 'brug' niet terugkomt in de bestemmingswijziging.

Reactie:
Het bleek dat de wijziging van de verbeelding te ver doorliep, terwijl deze wijziging van de verbeelding afstand moest blijven houden tot aan de Dafne Schippersbrug. Hierop is de verbeelding aangepast. De provincie heeft op 20 april 2021 de aangepaste verbeelding ontvangen, welke voldoet aan het provinciale beleid.

Deelgebied J
Over deelgebied J merkt de provincie op dat de percelen op grond van de Omgevingsverordening binnen het gebied "Detailhandel buiten bestaand winkelgebied" liggen. Artikel 9.18 lid 2 van de verordening bepaalt dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op deze locaties geen regels bevat die voorzien in nieuwvestiging of uitbreiding van detailhandel. Artikel 9.18 lid 2 onder g van de Omgevingsverordening kan detailhandel in het gebied "Buiten bestaand winkelgebied" mogelijk maken, mits er naar aard en omvang geen negatieve gevolgen zijn voor detailhandel op locaties binnen "Bestaand winkelgebied". Dit artikel biedt in beginsel ruimte voor detailhandel op deze locatie, maar de voorwaarde uit de bepaling uit de Omgevingsverordening zal in de toelichting van het bestemmingsplan goed moeten worden onderbouwd.

Reactie:
Bestemmingsplan 'Binnenstad', waar deelgebied J, deel van uitmaakt is vastgesteld door de gemeenteraad op 18 februari 2010. Ten tijde van deze vaststelling was de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2009 (vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht op 21 september 2009) van toepassing. Deze verordening kende geen regels over detailhandel "Buiten bestaand winkelgebied".

Per 1 april 2021 is de Interim Omgevingsverordening in werking getreden. Deelgebied J bevindt zich op een locatie "Detailhandel buiten bestaand winkelgebied".

Deelgebied J is van zeer beperkte omvang. Het gaat hier om drie begane grond percelen waar detailhandel mogelijk is, net als in de kelders. In de bestaande situatie is op deze percelen geen detailhandel gevestigd (maar een kapper, horeca en woning).
Daarnaast is het altijd de bedoeling geweest dat deze percelen op grond van bestemmingsplan 'Binnenstad' de bestemming 'Gemengd-2' zouden krijgen, waar onder andere detailhandel op de begane grond en in de kelders wordt toegestaan. Ten onrechte is op de locatie alleen geen cijfermatige aanduiding op de verbeelding terechtgekomen behorende bij de bestemming 'Gemengd'.
Als we kijken naar de percelen in de directe nabijheid van deelgebied J zien we dat deze percelen met de bestemming 'Gemengd' de cijfermatige aanduiding '2' wel hebben.
Uit de toelichting van bestemmingsplan 'Binnenstad' blijkt dat deelgebied J wordt gezien als een aanloopgebied van de binnenstad (zie pagina 122 van de toelichting van bestemmingsplan 'Binnenstad'). In de aanloopgebieden komt naast detailhandel een mix van functies voor. De aanloopgebieden zijn een broedplaats voor startende ondernemers en nieuwe formules en concepten (zie pagina 121 van de toelichting van bestemmingsplan 'Binnenstad').
Uit voorgaande concluderen wij dat deelgebied J op de verbeelding van bestemmingsplan

'Binnenstad' een 'Gemengd-2' bestemming had moeten krijgen, waarbinnen ook de vestiging van detailhandel mogelijk is.
Wij zijn van mening dat het toekennen van de bestemming 'Gemengd-2' aan deelgebied J geen negatieve gevolgen heeft voor detailhandel op locaties binnen het "Bestaand winkelgebied", omdat met dit bestemmingsplan alleen de verbeelding wordt verduidelijkt, gezien de beperkte omvang van deelgebied J en doordat de ruimtelijke uitstralingseffecten van detailhandel gezien de ligging in een aanloopgebied beperkt zijn.

Op 31 mei 2021 heeft de Provincie Utrecht aangegeven zich in bovenstaande motivering te kunnen vinden.

Hoofdstuk 6 Juridische plantoelichting

6.1 Inleiding

De nieuwe regelingen in dit bestemmingsplan sluiten aan bij de geldende regels van de directe omgeving van de deelgebieden.

6.2 Artikelsgewijze toelichting

Voor de deelgebieden is in deze paragraaf een nadere toelichting opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Overige zone-gebied A
Door de herziening van tabel (1) behorende bij artikel 3 lid 3.5.3 van de bestemming 'Gemengd' van de regels van bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Centrum Noord' wordt het maximum aan brutovloeroppervlak teruggebracht van 400 brutovloeroppervlak (m^2) naar 100 brutovloeroppervlak (m^2).

Artikel 3 Overige zone-gebied D

Artikel 9 lid 9.2.2 van bestemmingsplan 'Slingeraklaan-Zandweg, Langeraklaan' wordt herzien, waardoor de regeling is aangevuld voor bouwpercelen vanaf 250 m^2 tot 500 m^2 en voor bouwpercelen van 500 m^2 en groter. Daarnaast is de regel aangevuld, zodat aanbouwen en bijgebouwen alleen in het achtererfgebied gebouwd mogen worden.

Artikel 4 Overige zone-gebied F
Artikel 9 lid 9.1 van bestemmingsplan 'Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen' wordt met sub l aangevuld, dat over de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-horeca-1' gaat. Voor percelen die deze aanduiding hebben geldt dat, alleen op de begane grond, ook horeca tot en met categorie C van de Lijst van Horeca-Activiteiten is toegestaan.

Artikel 5 Overige zone-gebied H
Artikel 1.44 van bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid' vervalt en wordt vervangen door een nieuwe regel van het begrip peil.

Artikel 6 Overige zone-gebied O
Artikel 18 lid 18.2.2 en artikel 19 lid 19.2.3 van bestemmingsplan 'Vleuterweide, Vleuten' worden herzien, omdat aan deze regels wordt toegevoegd dat bijbehorende bouwwerken uitsluitend in het achtererfgebied mogen worden gebouwd.

Artikel 7 Gemengd
Binnen de bestemming 'Gemengd' is de gebiedsaanduiding opgenomen voor trillingshinder. Daarnaast wordt artikel 3 lid 3.2.3 van bestemmingsplan 'Smakkelaarsveld, 1e herziening' herzien door een nieuwe voorwaardelijke verplichting met betrekking tot spoortrillingen.

Artikel 8 Gemengd-1

a. De verbeelding is gewijzigd zodat de voortuin behorende bij het perceel Detmoldstraat 46 de bestemming 'Gemengd-1' heeft en niet meer de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'.
b. De verbeelding ter hoogte van de Dafne Schippersbrug is van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' gewijzigd in de bestemming 'Gemengd-1'. Technisch is het noodzakelijk dat dit aangepaste deel van het plangebied op de verbeelding een eigen bouwvlak krijgt en is het niet mogelijk dat dit onderdeel wordt van het al bestaande bouwvlak van de bestemming 'Gemengd-1'. Gebouwen en bouwwerken die binnen de regels van de bestemming 'Gemengd-1' passen, mogen eventueel binnen twee bouwvlakken vallen (dit wordt niet als strijdig gezien).

Artikel 9 Gemengd-2

De verbeelding voor de adressen Oudegracht 323, 325 en 325 bs en Geertestraat 2, 2A, 2B en 2C is gewijzigd, doordat de bestemming 'Gemengd-2' is opgenomen.

Artikel 10 Leiding-Brandstof

Voor een deel van deelgebied G geldt ongewijzigd de dubbelbestemming 'Leiding-Brandstof'. Voor een toelichting op dit artikel wordt verwezen naar bestemmingsplan 'Woonboulevard kanaleneiland IKEA e.o.' (vastgesteld door de gemeenteraad op 6 januari 2011, NL.IMRO.0344.BPWOONBOULKANIKEA-0601).

Artikel 11 Tuin

De bestemming 'Tuin' behorende bij de percelen Lucasbolwerk 10, 11, 12, 13, 14 en 15 is op de verbeelding voorzien van de juiste kleur. Op één perceel, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', mag op maaiveldniveau worden geparkeerd.

Artikel 12 Verkeer

Voor een deel van deelgebied G geldt ongewijzigd de bestemming 'Verkeer'. Voor een toelichting op dit artikel wordt verwezen naar bestemmingsplan 'Woonboulevard kanaleneiland IKEA e.o.' (vastgesteld door de gemeenteraad op 6 januari 2011, NL.IMRO.0344.BPWOONBOULKANIKEA-0601).

Artikel 13 Verkeer-Verblijfsgebied

a. Voor een deel van deelgebied G geldt ongewijzigd de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Voor een toelichting op dit artikel wordt verwezen naar bestemmingsplan 'Woonboulevard kanaleneiland IKEA e.o.' (vastgesteld door de gemeenteraad op 6 januari 2011, NL.IMRO.0344.BPWOONBOULKANIKEA-0601).
b. De verbeelding is ter hoogte van direct langs de zuidelijke toren aan de zuidoostkant gewijzigd doordat de functieaanduiding voor een 'parkeergarage' binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' wordt uitgebreid.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 Vrijwaringszone-straalpad
Voor een deel van deelgebied E geldt ongewijzigd de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone-straalpad'. Voor een toelichting op dit artikel wordt verwezen naar bestemmingsplan 'Leeuwesteyn, Leidsche Rijn' (vastgesteld door de gemeenteraad op 9 maart 2017, NL.IMRO.0344.BPLEEWELEIDSCHRIJN-VA01).

14.2 Geluidszone-industrie

De gebiedsaanduiding 'Geluidzone-industrie' is ter plaatse van de Griffioenlaan inclusief een stukje van de Europalaan en de A12 opgenomen op de verbeelding en de bijbehorende regel is toegevoegd.

Artikel 15 Waarde-Archeologie

Voor een aantal deelgebieden blijft de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' ongewijzigd van toepassing. Voor een toelichting op de dubbelbestemming wordt verwezen naar het zogenaamde moederplan.

Artikel 16 Waarde Beschermd-stadsgezicht
Voor een aantal deelgebieden blijft de dubbelbestemming 'Waarde Beschermd-stadsgezicht' ongewijzigd van toepassing. Voor een toelichting op deze dubbelbestemming wordt verwezen naar bestemmingsplan 'Binnenstad' (vastgesteld door de gemeenteraad op 18 februari 2010).

Artikel 17 Waarde-Landschap
Voor een deel van het perceel Gageldijk 102 (deelgebied C) geldt ongewijzigd de dubbelbestemming 'Waarde-Landschap'. Voor een toelichting op dit artikel wordt verwezen naar bestemmingsplan 'Overvecht-Noordelijke stadsrand' (vastgesteld door de gemeenteraad op 21 juni 2012, NL.IMRO.0344.BPOVERVECHTNSR-0601).

Artikel 18 Waterstaat-Waterkering
Voor deelgebied E is de bestemming 'Waterstaat-Waterkering' ongewijzigd van toepassing. Voor een toelichting op dit artikel wordt verwezen naar bestemmingsplan 'Leeuwesteyn, Leidsche Rijn' (vastgesteld door de gemeenteraad op 9 maart 2017, NL.IMRO.0344.BPLEEWELEIDSCHRIJN-VA01).

Artikel 19 Waterstaat-Waterlopen

Voor een deel van het perceel Gageldijk 102 (deelgebied C) geldt ongewijzigd de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterlopen'. Voor een toelichting op dit artikel wordt verwezen naar bestemmingsplan 'Overvecht-Noordelijke stadsrand' (vastgesteld door de gemeenteraad op 21 juni 2012, NL.IMRO.0344.BPOVERVECHTNSR-0601).

Artikel 20 Wonen

a. Het bouwvlak op de verbeelding van het perceel Ambachtstraat 5 is in lijn met de bestaande situatie verkleind.
b. De maximale bouwhoogte van de woningen Aucklands 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 en 16 is op de verbeelding verlaagd naar 7 meter.

Artikel 21 Wonen-3

In overeenstemming met de verleende omgevingsvergunning is de bestemming van het perceel gewijzigd van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen-3'.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 22 Anti-dubbeltelregel
Deze regel 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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 23 Overgangsrecht
In het Besluit 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 overgangsregels van toepassing. De overgangsregel 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 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 24 Slotregel
In dit artikel is de naam van het bestemmingsplan, Actualisering diverse gebieden 2021, omschreven.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Actualisering diverse gebieden 2021 met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPACTUDIVGEB2021-VA01 van de gemeente Utrecht.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Overige zone-gebied A

Het bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Centrum Noord' (vastgesteld door de gemeenteraad op 30 januari 2014, NL.IMRO.0344.BPLRUCENTRUMNOORD-0601) is onverminderd van toepassing, met dien verstande dat de navolgende regel wordt herzien:

Het maximum van 400 bvo (m^2) van de functie Detailhandel in tabel (1) van artikel 3 lid 3.5.3 'Gemengd' van de regels van bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Centrum Noord' vervalt en wordt vervangen door een maximum van 100 bvo (m^2) van de functie detailhandel.

Met dit bestemmingsplan wordt de verbeelding niet gewijzigd.

Artikel 3 Overige zone-gebied D

Het bestemmingsplan 'Slingeraklaan-Zandweg, Langerak' (vastgesteld door de gemeenteraad op 21 juni 2012, NL.IMRO.0344.BPSLINGERLAZANDWEG-0601) is onverminderd van toepassing, met dien verstande dat het navolgende artikel wordt herzien:

Artikel 9 lid 9.2.2 'Aanbouwen en bijgebouwen' van bestemmingsplan 'Slingeraklaan-Zandweg, Langerak' vervalt en wordt vervangen door de volgende regel:

9.9.2 Aanbouwen en bijgebouwen

Aanbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd en moeten aan de volgende voorwaarden voldoen:

a. indien de oppervlakte van een bouwperceel kleiner is dan 250 m^2 mag de maximale oppervlakte aan aanbouwen en bijgebouwen ten hoogste 50 % bedragen van het bouwperceel tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m^2, waarbij het bouwvlak waarop het hoofdgebouw is gebouwd bij deze berekening buiten beschouwing wordt gelaten;
b. indien de oppervlakte van het bouwperceel 250 m^2 of meer bedraagt en minder dan 500 m^2 mag de maximale oppervlakte aan aanbouwen en bijgebouwen ten hoogste 20 % bedragen van het bouwperceel tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m^2, waarbij het bouwvlak waarop het hoofdgebouw is gebouwd bij deze berekening buiten beschouwing wordt gelaten;
c. indien de oppervlakte van een bouwperceel 500 m^2 of meer bedraagt mag de maximale oppervlakte aan aanbouwen en bijgebouwen ten hoogste 25 % bedragen van het bouwperceel tot een oppervlakte van maximaal 150 m^2, waarbij het bouwvlak waarop het hoofdgebouw is gebouwd bij deze berekening buiten beschouwing wordt gelaten.

Met dit bestemmingsplan wordt de verbeelding niet gewijzigd.

Artikel 4 Overige zone-gebied F

Het bestemmingsplan 'Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen' (vastgesteld op 4 februari 2016, NL.IMRO.0344.BPWILHELMINABWITTE-VA02) is onverminderd van toepassing, met dien verstande dat artikel 9 lid 9.1 wordt aangevuld met onderstaand sub l en daarmee herzien.

l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca -1' tevens horeca tot en met categorie C van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten, uitsluitend op de begane grond.

Met dit bestemmingsplan wordt de verbeelding niet gewijzigd.

Artikel 5 Overige zone-gebied H

Het bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid' (vastgesteld door de gemeenteraad op 7 juni 2012, NL.IMRO.0344.BPLRCENTRUMKERZUID-0601) is onverminderd van toepassing, met dien verstande dat het navolgende artikel wordt herzien:

Artikel 1 lid 1.44 van de regels van bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid' vervalt en wordt vervangen door de volgende regel:

***1.44 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.*

Met dit bestemmingsplan wordt de verbeelding niet gewijzigd.

Artikel 6 Overige zone-gebied O

Het bestemmingsplan 'Vleuterweide, Vleuten' (vastgesteld door de gemeenteraad op 10 april 2014, NL.IMRO.0344.BPVLEUTERWEIDEVLEU-0601) is onverminderd van toepassing, met dien verstande dat de navolgende artikelen worden aangevuld en daarmee herzien:

a. Aan artikel 18 lid 18.2.2 'Bijbehorende bouwwerken' van bestemmingsplan 'Vleuterweide, Vleuten', voor sub a, wordt toegevoegd:

Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd en moeten aan de volgende voorwaarden voldoen:

b. Aan artikel 19 lid 19.2.3 'Bijbehorende bouwwerken' van bestemmingsplan 'Vleuterweide, Vleuten', voor sub a, wordt toegevoegd:

Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd en moeten aan de volgende voorwaarden voldoen:

Met dit bestemmingsplan wordt de verbeelding niet gewijzigd.

Artikel 7 Gemengd

Voor de regels voor het deel van het plangebied waar de aanduiding 'overige zone-trillilngshinder spoor' (deelgebied M) aan de bestemming 'Gemengd' is toegevoegd wordt verwezen naar de regels van de bestemming 'Gemengd' behorende bij bestemmingsplan 'Smakkelaarsveld, 1e herziening' (vastgesteld door de gemeenteraad op 20 februari 2020, NL.IMRO.0344.BPSMAKKELAARS1EHER-VA01), met dien verstande dat het navolgende artikel wordt herzien:

Artikel 3 lid 3.2.3 van de regels van bestemmingsplan 'Smakkelaarsveld, 1e herziening' vervalt en wordt vervangen door de volgende regel:

3.2.3 Voorwaardelijke verplichting met betrekking tot spoortrillingen

a. *Het bouwen van bouwwerken voor de functie Wonen volgens regel 3.1 is ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-trillingshinder spoor' uitsluitend toegestaan wanneer uit een deskundigenonderzoek blijkt dat de streefwaarden van de trillingssterkte Vmax en Vper voor 'Wonen nieuwe situatie', zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.*
b. *Alleen als uit een deskundigenonderzoek blijkt dat niet doelmatig en/of kosteneffectief kan worden voldaan aan de streefwaarden voor 'Wonen nieuwe situatie' kan er worden afgeweken van lid a voor zover het de maximale trillingssterkte Vmax betreft onder de volgende voorwaarden:*
    1. *uit een deskundigenonderzoek blijkt dat alle doelmatige en/of kosteneffectieve maatregelen om de trillingssterkte te verminderen worden getroffen en;*
    2. *uit een deskundigenonderzoek blijkt dat tenminste de streefwaarden voor 'Wonen in bestaande situatie', zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.*

Voor het deel van het plangebied dat niet wijzigt met dit bestemmingsplan blijven de verbeelding van bestemmingsplan 'Smakkelaarsveld, 1e herziening' en de bijbehorende regels ongewijzigd gelden.

Artikel 8 Gemengd-1

a. Voor de regels voor de voortuin van het perceel Detmoldstraat 46 (deelgebied B) van de bestemming 'Gemengd-1' wordt verwezen naar de regels van de bestemming 'Gemengd-1' behorende bij bestemmingsplan 'Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg' (vastgesteld door de gemeenteraad op 25 oktober 2012, NL.IMRO.0344.BPWATERHOOGTOLSTEE-0401). Voor het deel van het perceel Detmoldstraat 46 dat niet wijzigt met dit bestemmingsplan blijven de verbeelding

van bestemmingsplan 'Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg' en de bijbehorende regels ongewijzigd gelden.
b. Voor de regels behorende bij de wijziging ter hoogte van de Dafneschippersbrug (deelgebied E) van de bestemming 'Gemengd-1' wordt verwezen naar de regels van de bestemming 'Gemengd-1' behorende bij bestemmingsplan 'Leeuwesteyn, Leidsche Rijn' (vastgesteld door de gemeenteraad op 9 maart 2017, NL.IMRO.0344.BPLEEWELEIDSCHRIJN-VA01).

Artikel 9 Gemengd-2

Voor de regels voor de percelen Oudegracht 323, 325, 325 bs, Geertestraat 2, 2A, 2B en 2C (deelgebied J) van de bestemming 'Gemengd-2' wordt verwezen naar de regels van de bestemming 'Gemengd-2' behorende bij bestemmingsplan 'Binnenstad' (vastgesteld door de gemeenteraad op 18 februari 2010).

Artikel 10 Leiding-Brandstof

Voor de regels behorende bij ter hoogte van de Griffioenlaan inclusief een stukje van de Europalaan en de A12 (deelgebied G) van de dubbelbestemming 'Leiding-Brandstof' wordt verwezen naar de regels van de dubbelbestemming 'Leiding-Brandstof' behorende bij bestemmingsplan 'Woonboulevard kanaleneiland IKEA e.o.' (vastgesteld door de gemeenteraad op 6 januari 2011, NL.IMRO.0344.BPWOONBOULKANIKEA-0601).

Artikel 11 Tuin

Voor de regels behorende bij de percelen Lucasbolwerk 10, 11, 12, 13, 14 en 15 (deelgebied I) van de bestemming 'Tuin' wordt verwezen naar de regels van de bestemming 'Tuin' behorende bij bestemmingsplan 'Binnenstad' (vastgesteld door de gemeenteraad op 18 februari 2010). Voor de delen van de percelen van Lucasbolwerk 10, 11, 12, 13, 14 en 15 die niet wijzigen met dit bestemmingsplan blijven de verbeelding van bestemmingsplan 'Binnenstad' en de bijbehorende regels ongewijzigd gelden.

Artikel 12 Verkeer

Voor de regels behorende bij ter hoogte van de Griffioenlaan inclusief een stukje van de Europalaan en de A12 (deelgebied G) van de bestemming 'Verkeer' wordt verwezen naar de regels van de bestemming 'Verkeer' behorende bij bestemmingsplan 'Woonboulevard kanaleneiland IKEA e.o.' (vastgesteld door de gemeenteraad op 6 januari 2011, NL.IMRO.0344.BPWOONBOULKANIKEA-0601).

Artikel 13 Verkeer-Verblijfsgebied

a. Voor de regels behorende bij ter hoogte van de Griffioenlaan inclusief een stukje van de Europalaan en de A12 (deelgebied G) van de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' wordt verwezen naar de regels van de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' behorende bij bestemmingsplan 'Woonboulevard kanaleneiland IKEA e.o.' (vastgesteld door de gemeenteraad op 6 januari 2011, NL.IMRO.0344.BPWOONBOULKANIKEA-0601).
b. Voor de regels behorende bij ter hoogte van direct langs de zuidelijke toren aan de zuidoostkant (deelgebied N) van de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' wordt verwezen naar de regels van de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' behorende bij bestemmingsplan 'Kop Beurskwartier' (vastgesteld door de gemeenteraad op 18 juni 2020, NL.IMRO.0344.BPKOPBEURSKWARTIER-VA01).

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 Vrijwaringszone-straalpad

Voor de regels behorende bij ter hoogte van de Dafneschippersbrug (deelgebied E) van de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone-straalpad' wordt verwezen naar de regels van de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone-straalpad' behorende bij bestemmingsplan 'Leeuwesteyn, Leidsche Rijn' (vastgesteld door de gemeenteraad op 9 maart 2017, NL.IMRO.0344.BPLEEWELEIDSCHRIJN-VA01).

14.2 Geluidszone-industrie

Ter plaatse van de aanduiding: 'Geluidszone-industrie' ligt de rond het industrieterrein gelegen zone als bedoeld in hoofdstuk V van de Wet geluidhinder buiten welke zone de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

Artikel 15 Waarde-Archeologie

a. Voor de regels voor het perceel Gageldijk 102 (deelgebied C) van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' wordt verwezen naar de regels van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' behorende bij bestemmingsplan 'Overvecht-Noordelijke stadsrand' (vastgesteld door de gemeenteraad op 21 juni 2012, NL.IMRO.0344.BPOVERVECHTNSR-0601).
b. Voor de regels behorende bij ter hoogte van de Dafneschippersbrug (deelgebied E) van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' wordt verwezen naar de regels van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' behorende bij bestemmingsplan 'Leeuwesteyn, Leidsche Rijn' (vastgesteld door de gemeenteraad op 9 maart 2017, NL.IMRO.0344.BPLEEWELEIDSCHRIJN-VA01).
c. Voor de regels voor de percelen Lucasbolwerk 10, 11, 12, 13, 14 en 15 (deelgebied I) van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' wordt verwezen naar de regels van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' behorende bij bestemmingsplan 'Binnenstad' (vastgesteld door de gemeenteraad op 18 februari 2010).
d. Voor de regels voor de percelen Oudegracht 323, 325, 325 bs, Geertestraat 2, 2A, 2B en 2C (deelgebied J) van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' wordt verwezen naar de regels van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' behorende bij bestemmingsplan 'Binnenstad' (vastgesteld door de gemeenteraad op 18 februari 2010).
e. Voor de regels voor het perceel Ambachtstraat 5 (deelgebied K) van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' wordt verwezen naar de regels van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' behorende bij bestemmingsplan 'Binnenstad' (vastgesteld door de gemeenteraad op 18 februari 2010).
f. Voor de regels voor het deel van het plangebied waar de aanduiding 'overige zone-trillingshinder spoor' aan de bestemming 'Gemengd' is toegevoegd (deelgebied M) van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' wordt verwezen naar de regels van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' behorende bij bestemmingsplan 'Smakkelaarsveld, 1e herziening' (vastgesteld door de gemeenteraad op 20 februari 2020, NL.IMRO.0344.BPSMAKKELAARS1EHER-VA01).
g. Voor de regels behorende bij ter hoogte van direct langs de zuidelijke toren aan de zuidoostkant (deelgebied N) van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' wordt verwezen naar de regels van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' behorende bij bestemmingsplan 'Kop Beurskwartier' (vastgesteld door de gemeenteraad op 18 juni 2020, NL.IMRO.0344.BPKOPBEURSKWARTIER-VA01).

Artikel 16 Waarde Beschermd-stadsgezicht

a. Voor de regels behorende bij de percelen Lucasbolwerk 10, 11, 12, 13, 14 en 15 (deelgebied I) van de dubbelbestemming 'Waarde Beschermd-stadsgezicht' wordt verwezen naar de regels van de dubbelbestemming 'Waarde Beschermd stadsgezicht' behorende bij bestemmingsplan 'Binnenstad' (vastgesteld door de gemeenteraad op 18 februari 2010).
b. Voor de regels voor de percelen Oudegracht 323, 325, 325 bs, Geertestraat 2, 2A, 2B en 2C (deelgebied J) van de dubbelbestemming 'Waarde Beschermd-stadsgezicht' wordt verwezen naar de regels van de dubbelbestemming 'Waarde Beschermd stadsgezicht' behorende bij bestemmingsplan 'Binnenstad' (vastgesteld door de gemeenteraad op 18 februari 2010).
c. Voor de regels voor het perceel Ambachtstraat 5 (deelgebied K) van de dubbelbestemming 'Waarde Beschermd-stadsgezicht' wordt verwezen naar de regels van de dubbelbestemming 'Waarde Beschermd-stadsgezicht' behorende bij bestemmingsplan 'Binnenstad' (vastgesteld door de gemeenteraad op 18 februari 2010).

Artikel 17 Waarde-Landschap

Voor de regels voor het perceel Gageldijk 102 (deelgebied C) van de dubbelbestemming 'Waarde-Landschap' wordt verwezen naar de regels van de dubbelbestemming 'Waarde-Landschap' behorende bij bestemmingsplan 'Overvecht-Noordelijke stadsrand' (vastgesteld door de gemeenteraad op 21 juni 2012, NL.IMRO.0344.BPOVERVECHTNSR-0601).

Artikel 18 Waterstaat-Waterkering

a. Voor de regels behorende bij ter hoogte van de Dafneschippersbrug (deelgebied E) van de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' wordt verwezen naar de regels van de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' behorende bij bestemmingsplan 'Leeuwesteyn, Leidsche Rijn' (vastgesteld door de gemeenteraad op 9 maart 2017, NL.IMRO.0344.BPLEEWELEIDSCHRIJN-VA01).
b. Voor de regels behorende bij ter hoogte van de Griffioenlaan inclusief een stukje van de Europalaan en de A12 (deelgebied G) van de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' wordt verwezen naar de regels van de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' behorende bij

bestemmingsplan 'Woonboulevard kanaleneiland IKEA e.o.' (vastgesteld door de gemeenteraad op 6 januari 2011, NL.IMRO.0344.BPWOONBOULKANIKEA-0601).

Artikel 19 Waterstaat-Waterlopen

Voor de regels voor het perceel Gageldijk 102 (deelgebied C) van de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterlopen' wordt verwezen naar de regels van de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterlopen' behorende bij bestemmingsplan 'Overvecht-Noordelijke stadsrand' (vastgesteld door de gemeenteraad op 21 juni 2012, NL.IMRO.0344.BPOVERVECHTNSR-0601).

Artikel 20 Wonen

a. Voor de regels voor het perceel Ambachtstraat 5 (deelgebied K) van de bestemming 'Wonen' wordt verwezen naar de regels van de bestemming 'Wonen' behorende bij bestemmingsplan 'Binnenstad' (vastgesteld door de gemeenteraad op 18 februari 2010).
b. Voor de regels voor de percelen Aucklands 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 en 16 (deelgebied L) van de bestemming 'Wonen' wordt verwezen naar de regels van de bestemming 'Wonen' behorende bij bestemmingsplan 'Actualisering 2015, Oog in Al en Lunetten' (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 november 2015, NL.IMRO.0344.BPOOGINALLUNETTEN-VA01). Voor het deel van de percelen Aucklands 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 en 16 dat niet wijzigt met dit bestemmingsplan blijven de verbeelding van bestemmingsplan 'Actualisering 2015, Oog in Al en Lunetten' en de bijbehorende regels ongewijzigd gelden.

Artikel 21 Wonen-3

Voor de regels voor het perceel Gageldijk 102 (deelgebied C) van de bestemming 'Wonen-3' wordt verwezen naar de regels van de bestemming 'Wonen-3' behorende bij bestemmingsplan 'Overvecht-Noordelijke stadsrand' (vastgesteld door de gemeenteraad op 21 juni 2012, NL.IMRO.0344.BPOVERVECHTNSR-0601).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 22 Anti-dubbeltelregel

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 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 23 Overgangsrecht

23.1 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. Het bevoegd gezag kan 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.

23.2 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 overgangsregels van dat plan.

Artikel 24 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Actualisering diverse gebieden 2021.

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