Ontwikkelorganisatie Ruimte
Omgevingsrecht

Gemeente Utrecht

Vaststellingsrapport

Chw bestemmingsplan De Meern Noord

~~juni~~ augustus 2024

Ontwikkelorganisatie Ruimte
Omgevingsrecht

Gemeente Utrecht

Inhoud vaststellingsrapport

1 INLEIDING 3
1.1 CHW BESTEMMINGSPLAN DE MEERN NOORD 3
1.2 DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT 3
1.2.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen 3
1.2.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan 3
1.2.3 Procedure voor de vaststelling 3
1.2.4 Belangrijkste wettelijke bepalingen 4
2 SAMENVATTING 5
2.1 PROCEDUREEL 5
2.2 WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP 5
2.2.1 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling 5
2.2.2 Ambtshalve wijziging van de onderbouwing 10
~~1 INLEIDING ..... 3~~
~~2 SAMENVATTING ..... 5~~

1 Inleiding

1.1 Chw bestemmingsplan De Meern Noord

Het plangebied is het gebied waarover het bestemmingsplan gaat. Het plangebied ligt in het westen van de stad en bestaat uit de wijk 't Weer. Het plangebied wordt in het westen begrensd door de Europaweg. In het zuiden vormt de Zandweg en de aangrenzende Leidse Rijn de grens. Aan de oostzijde wordt het plangebied grotendeels begrensd door de achterzijde van de percelen aan de Woerdlaan. Tot slot wordt de noordgrens door de waterpartij onder de Kuinderboslaan en de Emikkerboslaan begrensd.

Het Chw bestemmingsplan De Meern Noord bevat een nieuwe regeling. Deze regeling heeft als doel om de leefomgeving in het plangebied te beheren. Momenteel geldt voor het plangebied de beheersverordening 'De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen'. Met deze nieuwe regeling wordt de beheersverordening van nu verandert naar een Chw bestemmingsplan. Dit heeft de volgende doelen:

- het hetzelfde maken van de regels;
- aansluiten op het omgevingsplan;
- het beleidsneutraal omzetten van de regels van de beheersverordening. Dit houdt in dat het nieuwe bestemmingsplan het bestaande gebruik en de bestaande bouwmogelijkheden blijft mogelijk maken. Door de termen uit de Omgevingswet en het gebruiken van nieuwe standaarden en begrippen kunnen er enkele kleine verschillen zijn tussen de regels van de beheersverordening en dit Chw bestemmingsplan. Deze veranderingen hebben geen bijzondere gevolgen voor de bestaande gebruiks- en bouwrechten.

1.2 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 wordt een samenvatting gegeven van de inhoud van dit rapport. Wijzigingen die naar aanleiding van zienswijzen of ambtshalve gemaakt zijn, zijn in paragraaf 2.2~~2.2~~ opgesomd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de juridische regeling, die is vastgelegd in de regels met de bijbehorende verbeelding, en de onderbouwing van de juridische regeling, die in de toelichting bij het bestemmingsplan en de bijlagen daarbij wordt gegeven. Het verbeteren van kennelijke fouten, van de redactie of van interpunctie wordt niet vermeld.

1.2.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 15 december 2023 tot en met donderdag 25 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

1.2.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

1.2.3 Procedure voor de vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van het bestemmingsplan voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling of het ontwerpbestemmingsplan nog aangepast moet worden, bijvoorbeeld naar aanleiding van de zienswijzen. Vervolgens stelt het college de gemeenteraad voor het bestemmingsplan, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen. De gemeenteraad kan de indieners van zienswijzen in de gelegenheid stellen om hun zienswijze tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo'n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan betrokken zijn. Voordat de voltallige gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het voorstel van het college besproken in de commissie Ruimtelijke Ontwikkeling en Grondzaken. In de commissie vindt een politieke discussie plaats. De verantwoordelijke wethouder

is daarbij aanwezig en wordt in de gelegenheid gesteld te reageren op de mening van de leden van de raadscommissie. De commissie bepaalt of een nadere bespreking in de gemeenteraad nog nodig is of dat het bestemmingsplan als hamerstuk geagendeerd kan worden. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vervolgens, al dan niet als hamerstuk, vast.

1.2.4 Belangrijkste wettelijke bepalingen

De vaststellingsprocedure is beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat artikel verwijst weer naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenaamde uniforme, openbare voorbereidingsprocedure. Op grond van artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht moeten zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken worden ingediend. Op grond van artikel 6:9, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, is bij verzending per post een zienswijze op tijd ingediend, als hij voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en de zienswijze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

2 Samenvatting

2.1 Procedureel

Er zijn geen zienswijzen ingediend. Daarom zijn er geen wijzigingen aan het bestemmingsplan aangebracht naar aanleiding van zienswijzen. Er zijn wel ambtshalve wijzigingen aangebracht aan het bestemmingsplan. Deze zijn opgesomd in paragraaf 2.2.

2.2 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

2.2.1 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling

2.2.1.1 In artikel 1 van de regels zijn verschillende begrippen aangepast.
De begrippen '(sta)caravans', 'belhuis', 'hoveniersbedrijf', 'prostitutie' en 'vergunning' zijn verwijderd, omdat deze begrippen niet relevant zijn voor de juridische regels van dit Chw bestemmingsplan.

Het begrip 'bouwperceel' is toegevoegd, omdat dit begrip ook terugkwam in de beheersverordening 'De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen', met de tekst: '*Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.'* Daarnaast is het begrip 'detailhandel is volumineuze goederen' toegevoegd met de volgende definitie:
Een detailhandelsbedrijf te onderscheiden in de volgende categorieën:

a. *detailhandel in volumineuze goederen, als auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen of materialen;*
b. *grootschalige detailhandel in recreatie-, en sport- en vrije tijdsartikelen;*
c. *tuincentra;*
d. *grootschalige meubeldetailhandel inclusief woninginrichting en stoffering;*
e. *bouwmarkten.*

Tot slot is het oude begrip 'omgevingsvergunning' gewijzigd.

De oude tekst betrof:
'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.'

Er is een nieuwe definitie toegevoegd met de tekst:
'De omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet, voor activiteiten die geregeld worden in het omgevingsplan.'

2.2.1.2 In artikel 3 ('Bedrijf – Bedrijf tot en met categorie 2') zijn twee aanpassingen gedaan.
In artikel 3.2, lid 2 is toegevoegd dat het bestaande bouwbedrijf een bedrijf met een milieucategorie van 3.1 betreft. Daarnaast is in artikel 3.3, lid 1 het woord 'aanduidingsvlak' vervangen door 'bouwperceel'. Dit is in overeenstemming met de beheersverordening.

2.2.1.3 In artikel 4 'Bedrijf – Nutsvoorziening' is in artikel 4.2 ('Activiteiten die bij de functie passen') een aanvulling opgenomen.
In artikel 4.2 werd in het ontwerpbestemmingsplan nutsvoorzieningen niet genoemd. Dit is aangepast, omdat het gebruiken van nutsvoorzieningen binnen de functie passend is bij het doel van de functie.

2.2.1.4 Aan artikel 7 'Kantoor' is de functieaanduiding (specifieke bouwaanduiding – 7) toegevoegd.

Aan artikel 7 'Kantoor' is een extra lid 7.3 toegevoegd met de volgende tekst: 'in aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen en het bepaalde in 18.3 onder a en b geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 7' dat de maximale bouwhoogte 9 meter bedraagt'. Deze regel komt voor in de beheersverordening 'De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen', maar zat niet in het ontwerp van dit bestemmingsplan en is daarom toegevoegd.

2.2.1.5 De omschrijving van artikel 9 'Maatschappelijk – Begraafplaats' is aangepast omdat de omschrijving niet toegespitst was op de begraafplaats aan de Zandweg.

In het ontwerpbestemmingsplan was onder andere benoemd dat de locatie bedoeld was voor het begraven van dieren en een crematorium. Op de begraafplaats worden geen dieren begraven en is geen crematorium aanwezig. Dit is ook niet wenselijk, omdat een crematorium een bedrijf is met een milieucategorie van 3.1. Deze twee zaken zijn verwijderd. Tot slot zijn de onderdelen 'bos- of heesterstroken' vervangen door 'groen'.

2.2.1.6 In artikel 10 'Milieuzone – Boringsvrije zone' is in artikel 10.2 een zin verwijderd.

De zin 'Op deze zone zijn de provinciale regels van toepassing' is geschrapt omdat dit niet relevant is voor de regel in artikel 10.2.

2.2.1.7 Aan artikel 11 'Recreatie – Volkstuin is een verduidelijking aangebracht binnen artikel 11.1 ('Doel van de functie').

In artikel 11.1 is een zinssnede toegevoegd aan het zinsdeel 'als ontspanning kort verblijft', namelijk: 'ondergeschikt aan de activiteiten op de volkstuin daar' om duidelijk te maken dat het ter ontspanning kort verblijven verband houdt met werkzaamheden bij de volkstuin.

2.2.1.8 In artikel 18.2, lid 7 is de regel en de naam van de functieaanduiding aangepast.

De regel in het ontwerpbestemmingsplan voor de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – zorgwoning' is aangepast van: '*in een woning met de aanduiding 'zorgwoning' is het wonen waarbij zorg wordt verleend toegestaan*',

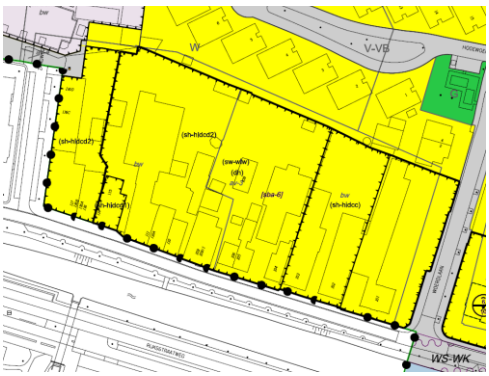
naar:

'*In een woning met de aanduiding 'bijzondere woonvorm' zijn bijzondere woonvormen met sociaal-medische voorzieningen tevens toegestaan*'.

Deze regel komt uit de beheersverordening 'De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen' en was gewijzigd opgenomen in het ontwerp van dit Chw bestemmingsplan. De regel is aangepast om aan te sluiten bij de beheersverordening.

2.2.1.9 Aan artikel 18.3 is een extra rij en kolom toegevoegd voor een nieuwe bouwaanduiding (specifieke bouwaanduiding – 6) aan de tabel onder lid b en de aanpassing is verwerkt in de verbeelding voor Zandweg 101 tot en met Zandweg 114

In artikel 18.3, lid b, is er een extra rij toegevoegd aan de tabel met 'specifieke bouwaanduiding 6', en is onder de kolom 'max inhoud (m³)' voor specifieke bouwaanduiding – 6 '600' ingevuld. In de verbeelding is een extra blok opgenomen met 'specifieke bouwaanduiding – 6' voor Zandweg 101 tot en met Zandweg 114 om aan te sluiten bij de aanduiding 'Ib3' uit het voorheen voor deze locaties geldende bestemmingsplan 'De Meern Zuid', welke voor een klein gedeelte ook beleidsarm is omgezet naar het Chw bestemmingsplan De Meern Noord (zie de afbeelding hieronder).



2.2.1.10 Aan artikel 18.3 is een extra lid toegevoegd over de minimale afstand tussen twee hoofdgebouwen bij specifieke bouwaanduiding – 6.

Aan artikel 18.3 is een extra lid f toegevoegd met de volgende tekst:

'*in aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen en het bepaalde in lid 18.3 onder a en b geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 6' dat de minimale afstand tussen twee hoofdgebouwen minimaal 4 meter bedraagt*.'

Het lid is toegevoegd om aan te sluiten bij de aanduiding 'Ib3' uit het voorheen voor deze locaties geldende bestemmingsplan 'De Meern Zuid', welke voor een klein gedeelte ook beleidsarm is omgezet naar het Chw bestemmingsplan De Meern Noord.

2.2.1.11 Aan artikel 18.3 is een extra lid toegevoegd over erkers.

Aan artikel 18.3 is een extra lid toegevoegd, omdat dit artikel terugkwam in de beheersverordening 'De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen', maar nog niet opgenomen was in het Chw bestemmingsplan De Meern Noord. Om beleidsarm aan te sluiten op de beheersverordening is een extra lid toegevoegd met de volgende tekst:

'*in afwijking van het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen en het bepaalde in lid 22.1 onder 1 en sub c lid geldt voor erkers dat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning kunnen verlenen voor de vergroting van bestaande erkers of nieuwe erkers, onder voorwaarden dat:*

1. *aan de naar de weg gekeerde zijde van het hoofdgebouw alleen erkers mogen worden gebouwd indien in de rij woningen reeds woningen met erkers aanwezig zijn;*
2. *de bouwgrens dan wel bestemmingsgrens van de aangrenzende bestemming met niet meer dan 1 meter wordt overschreden;*
3. *de breedte niet meer bedraagt dan 60% van gevelbreedte van het hoofdgebouw, met een maximum van 3,5 meter;*
4. *de hoogte niet meer bedraagt dan het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.*'

2.2.1.12 Artikel 19.3 onder 2 is aangepast vanwege een recentere algemene regel.
Artikel 19.3, onder 2 is aangepast vanwege een recentere algemene regel. De oude tekst luidde:
'*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 afgebroken of veranderd, als daardoor niet meer aan die voorwaarde wordt voldaan.'*

Deze tekst in het artikel is aangepast naar: *'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.'*

2.2.1.13 De tekst van artikel 21.3 is aangepast, lid 2 is uitgesplitst in een sub a en een sub b en lid 3 is daardoor komen te vervallen.
De tekst van artikel 21.3, lid 2 en 3 is aangepast met een uitsplitsing in lid 2, a en b. De oude tekst betreft:
'2. als het bouwwerk op grond van de volgende leden van dit artikel is toegestaan, of;
3. 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.'

De nieuwe tekst betreft:
'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.'

2.2.1.14 De regel van artikel 22.2 is aangepast om de 10%-regeling zoals die in dit bestemmingsplan geldt te verduidelijken.
De regel van artikel 22.2, lid 1 is aangepast naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Raad van State over het Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark. De regel is aangepast om te verduidelijken dat de afwijkingsregels enkel gaan over de hoogte of het bebouwingspercentage. De oude regel betreft:

'1. het afwijken van hoogtematen en bebouwingspercentages met maximaal 10% van deze maten en percentages, voor zover de afwijking niet leidt tot een extra bouwlaag;'.

De nieuwe regel betreft:

'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'.

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Niet Cursief

2.2.1.15 De regel van artikel 26,5 is aangepast om te verduidelijken dat de hoofdbewoner van een bed & breakfast in de regel aanwezig is als er gasten zijn.
Voor de bed & breakfast-regel in artikel 26.5, lid 1 onder c is de regel aangevuld met dat de hoofdbewoner *in de regel* aanwezig is als er gasten zijn. De oude regel betreft:

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Cursief

c. de hoofdbewoner of een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner is in de woning aanwezig als er gasten zijn.

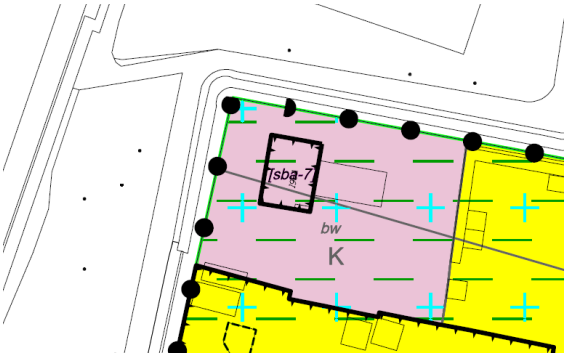
heeft opmaak toegepast: Lettertype: Cursief

De nieuwe regel betreft:

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.

~~2.2.1.14~~2.2.1.16 Er is een aanduiding (‘specifieke bouwaanduiding – 7)’ op de verbeelding voor Zandweg 196A toegevoegd.

Voor Zandweg 196A is een nieuwe bouwaanduiding, ‘specifieke bouwaanduiding – 7’, opgenomen op de verbeelding (zie afbeelding hieronder). Deze bouwaanduiding is overgenomen uit de beheersverordening ‘De Meern Noord, Máximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen’, omdat deze functieaanduiding nog niet opgenomen was op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.



~~2.2.1.15~~2.2.1.17 De regel voor de functieaanduiding ‘specifieke vorm van maatschappelijk – wijkfunctie’ aan de Zandweg 148 is in de regels aangepast, er is een nieuwe functieaanduiding opgenomen (‘specifieke vorm van horeca – horeca in categorie D3’) en er is een nieuwe functieaanduiding aan de juridische regeling toegevoegd.

Voor Zandweg 148 is de functieaanduiding aangepast en een functieaanduiding toegevoegd. In het ontwerpbestemmingsplan was een functieaanduiding ‘wijkfunctie’ opgenomen voor het gehele pand. Binnen deze functieaanduiding zijn extra activiteiten toegestaan, namelijk een buurtcentrum en horeca binnen categorie D3. In de destijds verstrekte omgevingsvergunning geldt voor de horeca binnen categorie D dat deze enkel toegestaan is voor een gedeelte van het pand. Dit is aangescherpt in het vast te stellen bestemmingsplan, met de functieaanduiding ‘wijkfunctie’ voor het gehele pand geldend, en de functieaanduiding ‘specifieke vorm van horeca – horeca in de categorie D3’ enkel voor het gedeelte van het pand waar conform de omgevingsvergunning dergelijke horeca-activiteiten zijn toegestaan.

Vanwege de aanpassing zijn de regels van het ontwerpbestemmingsplan aangepast:

Oude regel artikel 9 (‘Maatschappelijk – Begraafplaats’), lid 9.2 onder 2.

2. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – wijkfunctie' is het uitoefenen van een buurtcentrum en een horecabedrijf in categorie D3 van de Lijst van Horeca-activiteiten binnen het pand toegestaan.

Nieuwe regels artikel 9 (‘Maatschappelijk – Begraafplaats’), lid 9.2 onder 2 en 3.

2. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – wijkfunctie' is het uitoefenen van een buurtcentrum binnen het pand toegestaan.
3. Op de locatie met de aanduiding ‘specifieke vorm van horeca – horeca in de categorie D3’ is een horecabedrijf in categorie D3 van de Lijst van Horeca-activiteiten binnen het pand toegestaan

~~2.2.1.16~~2.2.1.18 De naam van de aanduiding ‘zorgwoning’ op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan zoals die voorkwam in artikel 18.2, lid 7 is op de verbeelding aangepast naar ‘bijzondere woonvorm’ .

De naam van de aanduiding ‘zorgwoning’ is in de verbeelding aangepast naar ‘bijzondere woonvorm’.

~~2.2.1.17~~2.2.1.19 In hoofdstuk 2 zijn verschillende woorden aangepast om de betekenis van de regel duidelijker en/of minder formeel te maken.
Er zijn verschillende woorden vervangen om de tekst minder oudbollig te maken. Voorbeelden hiervan zijn: 'ook' in plaats van 'mede' of 'tevens', 'voor' in plaats van 'ten behoeve van', 'de regels in' in plaats van 'het bepaalde in' en 'als' in plaats van 'indien'.

2.2.2 Ambtshalve wijziging van de onderbouwing

2.2.2.1 De tekst van paragraaf 2.2.2 van de toelichting is aangevuld.
In paragraaf 2.2.2 is de tekst aangevuld. De juridische toelichting op de functie 'Bedrijf - Nutsvoorziening' was niet in het ontwerp opgenomen. Daarom is in de paragraaf een kopje 'Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening' opgenomen met de tekst: *'Een nutsvoorziening van een omvang die een aparte functie rechtvaardigt krijgt de functie 'Bedrijf - Nutsvoorziening'.*

In het kopje 'Artikel 9 Maatschappelijk - Begraafplaats' is de volgende zin toegevoegd: *Uitzonderingen zijn expliciet aangegeven door een functieaanduiding op de verbeelding (plankaart) met in de regels benoemd wat aanvullend wordt toegestaan binnen de functieaanduiding.* Er is namelijk in de toelichting benoemd dat er binnen de functie 'Maatschappelijk - Begraafplaats' enkel een begraafplaats is toegestaan, terwijl aan de Zandweg 148 voor een gedeelte van het perceel aanvullende activiteiten in het pand zijn toegestaan.

2.2.2.2 Een woord van paragraaf 2.4.3.7 van de artikelsgewijze toelichting op artikel 26.5 (Logies, bed-and-breakfast, vakantieverhuur) is vervangen..
In paragraaf 2.4.37 is ~~de~~ een woord in de tweede alinea vervangen. Dit is naar aanleiding van een tussenuitspraak van de Raad van State over het Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark (ECLI:NL:RVS:2023:3717). ~~.~~Hierin is aangegeven dat de regel van artikel 26.5, lid onder, namelijk dat de hoofdbewoner in de woning moet zijn als er gasten is, onredelijk bezwarend is. Om deze reden is in de artikelsgewijze toelichting in de zin: 'Anders dan bijvoorbeeld bij particuliere vakantieverhuur is er in een bed-and-breakfast altijd een gastheer of -vrouw aanwezig' het woord "altijd" vervangen door "in de regel". Hiermee wordt beter aangesloten op hoe de regel bedoeld wordt, namelijk dat de hoofdbewoner bijvoorbeeld boodschappen kan doen, maar dat er wordt vastgehouden aan het punt dat wel verwacht wordt dat de hoofdbewoner (in de regel) aanwezig is wanneer er gasten zijn. Dat is namelijk het belangrijkste onderscheid tussen vakantieverhuur (hoofbewoner niet aanwezig) en bed-and-breakfast (hoofdbewoner in de regel aanwezig).

~~2.2.2.2~~2.2.2.3 Een tekstdeel is verwijderd uit de conclusie van paragraaf 3.6.7, omdat dit tekstdeel verouderd is.
Het tekstdeel *"Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen moet hiervan, conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet melding worden gedaan bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de archeologen van de afdeling Erfgoed van de gemeente Utrecht, 030-2860023, 030-2860016, 030-2860011 of 030-2862765 en via archeologie@utrecht.nl"* is verwijderd.