Gemeente Utrecht

Bestemmingsplan



Chw bestemmingsplan Wittevrouwen

Vastgesteld, datum volgt na vaststelling



Chw bestemmingsplan Wittevrouwen

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 5

Artikel 1 Begrippen 5
Artikel 2 Wijze van meten 10

Hoofdstuk 2 Functies 12

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening 12
Artikel 4 Groen 12
Artikel 5 Horeca 12
Artikel 6 Hotel 13
Artikel 7 Kantoor 13
Artikel 8 Maatschappelijk 14
Artikel 9 Tuin 14
Artikel 10 Verkeer 14
Artikel 11 Verkeer - Railverkeer 15
Artikel 12 Verkeer - Verblijfsgebied 15
Artikel 13 Water 15
Artikel 14 Werken in de wijk 16
Artikel 15 Wonen 17
Artikel 16 Wijkcentrumfunctie 19
Artikel 17 Bijzondere wijkfunctie 19
Artikel 18 Waarde - Beschermd stadsgezicht 20
Artikel 19 Waterstaat 20

Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen 22

Artikel 20 Inleidende bepalingen over het bouwen en het slopen 22
Artikel 21 Bijzondere regels over bouwen 22
Artikel 22 Bouwen is toegestaan 22
Artikel 23 Bouwen met vergunning 24
Artikel 24 Bouwen is niet toegestaan 26
Artikel 25 Overgangsrecht dakopbouwen en dakterrassen 26
Artikel 26 Slopen met vergunning 27

Hoofdstuk 4 Gebouwen en locaties gebruiken 28

Artikel 27 Activiteiten die niet zijn toegestaan 28
Artikel 28 Activiteiten in de woning, nieuwe woonruimte 28
Artikel 29 Detailhandel en bezorging 30
Artikel 30 Bedrijfsactiviteiten 30
Artikel 31 Additionele horeca 31
Artikel 32 Ondersteunende horeca in een winkel of verkoop in horeca 31
Artikel 33 Kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten 32

Hoofdstuk 5 Grondwerk 33

Artikel 34 Vergunning in verband met de bescherming van een functie 33
Artikel 35 Bescherming van archeologische waarden 33

Hoofdstuk 6 Beheer van natuur, flora en fauna 35

Artikel 36 Aantasten van bomen of andere houtopstanden 35

Hoofdstuk 7 Overgangs- en slotregels 37

Artikel 37 Overgangsrecht 37
Artikel 38 Slotregel 37
Bijlagen regels 39

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving 40

Bijlage 2 Lijst van Horeca-activiteiten 43

Bijlage 3 Lijst locaties met omgevingskwaliteiten 48

Bijlage 4 Dakopbouwen in Veldhuizen en De Balije 51

Bijlage 5 Luchtfoto Veldhuizen en De Balije met dakopbouwkader 56

Bijlage 6 Dakopbouwen in Voordorp 58

Bijlage 7 Luchtfoto Voordorp met dakopbouwkader 68

Bijlage 8 Dakterrassen Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen 70

Bijlage 9 Bijzondere bouwlagen Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen 72

Bijlage 10 Maatvoering woonboten in de havenatlas 74

Hoofdstuk 1 Aanleiding, doel en beleidskader 79

1.1 Aanleiding 79
1.2 Doel 79
1.3 Beleid 80
1.4 Juridische aspecten 81

Hoofdstuk 2 Toelichting per artikel 87

2.1 Inleiding 87
2.2 Begrippen en meten (hoofdstuk 1 van de regels) 87
2.3 Functies (bestemmingen; hoofdstuk 2 van de regels) 87
2.4 Bouwen en slopen (hoofdstuk 3 van de regels) 92
2.5 Gebouwen en locaties gebruiken (hoofdstuk 4 van de regels) 102
2.6 Grondwerk: activiteit in de bodem (hoofdstuk 5 van de regels) 111
2.7 Natuur, flora en fauna (hoofdstuk 6 van de regels) 113
2.8 Algemeen overgangsrecht (hoofdstuk 7 van de regels) 117
2.9 Bijlagen bij de regels 118

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid 121

3.1 Inleiding 121
3.2 Milieueffectrapportage 121
3.3 Gezondheid 121
3.4 Klimaat en duurzaamheid 121
3.5 Bomen 121
3.6 Thematisch onderzoek 122
3.7 Kabels, leidingen en straalpaden 123
3.8 Economische uitvoerbaarheid 123
3.9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 124
3.10 Handhaving 124
3.11 Conclusie 125
Bijlagen toelichting 127

Bijlage 1 Archeologische waardenkaart 129

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

De uitleg van de begrippen die in dit artikel staan is bepalend bij de uitleg van het plan.

1.1 Aanduiding

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

1.2 Accommodatie

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

1.3 Additionele horeca

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

1.4 Afhaalzaak

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

1.5 Archeologisch onderzoek

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

1.6 Archeologische verwachtingswaarde

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

1.7 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen. Zie ook: 1.52 Plan.

1.8 Bebouwing

Eén of meer bouwwerken.

1.9 Bebouwingspercentage

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

1.10 Bed-and-breakfast

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

1.11 Bedrijf

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

1.12 Bedrijf-aan-huis

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

1.13 Bedrijfswoning

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

1.14 Belhuis

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

1.15 Bestaand

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

1.16 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.17 Bevi-inrichting

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

1.18 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak (bron: Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht).

1.19 Bezorgdienst

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

1.20 Bouwen

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

1.21 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.22 Bouwlaag

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

1.23 Bouwwerk

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

1.24 Buurtactiviteit

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

1.25 Consumentenvuurwerk

Consumentenvuurwerk als bedoeld in artikel 1.1.1 van Vuurwerkbesluit.

1.26 Cultuurhistorische waarde

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

1.27 Dakopbouw

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

1.28 Detailhandel

Het bedrijfsmatig verkopen van consumentengoederen in een winkel.

1.29 Dienstverlening

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

1.30 Eigen toegang

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

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

1.31 Functie

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

1.32 Gebouw

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

1.33 Groen

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

1.34 Grondwerk

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

1.35 Hoofdgebouw

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

1.36 Hoogteaccent

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

1.37 Inwoning

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

1.38 Kaart

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

1.39 Kantoor

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat dient voor de bedrijfsmatige uitoefening van administratieve werkzaamheden en voor zakelijke dienstverlening, alsmede seminars en congressen die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie van een kantoorhoudende onderneming en kunnen worden beschouwd als onderdeel van de kantoorfunctie.

1.40 Lijst van bedrijfsactiviteiten

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

1.41 Lijst van horeca-activiteiten

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

1.42 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

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

1.43 Lintbebouwing

Een lange rij vrijstaande huizen of andere hoofdgebouwen langs een weg. De gebouwen staan vergeleken met andere stedelijke bebouwing ver van elkaar af. De weg is meestal een uitvalsroute, een landelijke weg of een weg die naast een rivier of kanaal ligt of was vroeger zo'n weg. Bepalend voor het bebouwingsbeeld van deze wegen is de ruimte tussen de hoofdgebouwen met doorzichten naar het achterliggende landschap. Voorbeelden in Utrecht: de Gageldijk, de Koningsweg, de Zandweg, de Thematerweg, de Meerndijk, de Nedereindseweg.

1.44 Logies verstrekken

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

1.45 Maatschappelijke voorzieningen

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

1.46 Nutsvoorzieningen

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

1.47 Omgevingsvergunning

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

1.48 Omzetting (van een woning)

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

1.49 Onzelfstandige woonruimte

Woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte.

1.50 Particuliere vakantieverhuur

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

1.51 Peil

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

1.52 Plan

Het bestemmingsplan *Chw bestemmingsplan Wittevrouwen* van de gemeente Utrecht met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPCHWWITTEVROUWEN -ON01.

1.53 Publieksfunctie

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

1.54 Seksinrichting

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

1.55 Shishalounge

Een shishalounge is een bedrijfsgebouw met een ruimte waar een waterpijp gerookt kan worden. Als daarbij een drankje en een hapje wordt aangeboden, dan is het een horecabedrijf.

1.56 Vergunning

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

1.57 Voorgevelrooilijn

Een lijn die wordt bepaald door de naar het openbaar toegankelijk gebied, zoals de weg, openbaar groen of water, gekeerde gevel of het verlengde daarvan, van een hoofdgebouw.

1.58 Winkel

Een pand waar de activiteit detailhandel plaatsvindt.

1.59 Wgh- inrichting

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

1.60 Woning

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

1.61 Woningvorming

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

1.62 Woonboot

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

1.63 Woonruimte

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

1.64 Zelfstandige woonruimte

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

1.65 Zorgwoning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de regels worden onderstaande regels over het meten en berekenen gebruikt.

2.1 Hoogtematen

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

2.2 Dakhelling

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

2.3 Oppervlakte

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

2.4 Inhoud

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

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

2.5 Anti-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 2 Functies

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

3.1 Doel van de functie

Locaties met de functie 'Bedrijf - Nutsvoorziening' zijn bedoeld voor gebouwde nutsvoorzieningen.

3.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het gebruiken van de locatie voor nutsvoorzieningen, het aanleggen en gebruiken van tuinen, erven, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen.

3.3 Activiteiten die niet mogen

Het opslaan van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter op onbebouwde gronden.

Artikel 4 Groen

4.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Groen zijn bedoeld voor groen met de daarbij behorende voorzieningen, vergroting van de leefbaarheid en een gezond leefklimaat, water en speel- en verblijfsplekken. Locaties met de functie Groen zijn ook bedoeld voor groen dat een gezond leefklimaat voor flora en fauna vergroot, de biodiversiteit stimuleert en voedsel en schuilgelegenheid biedt aan dieren.

4.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, bruggen, duikers en faunapassages, geluidwerende voorzieningen, veldjes voor het uitlaten van honden, watergangen, waterpartijen, ontmoetingsplaatsen al dan niet met zitbanken of speeltoestellen, kunstobjecten.

4.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. het aanleggen van parkeervoorzieningen voor motorvoertuigen;
2. het aanleggen van ontsluitingswegen voor aangrenzende functies (bestemmingen);
3. het houden van evenementen die niet voldoen aan de eisen van de Algemene Plaatselijke Verordening;
4. activiteiten die bomen aantasten;
5. activiteiten die de biodiversiteit aantasten, met uitzondering van gebruik van het groen dat op een locatie normaal is.

Artikel 5 Horeca

5.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Horeca zijn bedoeld voor horecavestigingen.

5.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals

1. het bedrijfsmatig verstrekken van drank en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het exploiteren van zaalaccommodatie waarbij geldt dat:

a. op een locatie met de aanduiding 'horeca in de categorie B' is een horecavestiging toegestaan in de categorie D, C en B' van de Lijst van horeca-activiteiten;
b. uitsluitend op een locatie met de aanduiding 'shisha-lounge' is ook het roken van waterpijpen toegestaan;

2. het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen en erven, verkeers-, parkeer en

groenvoorzieningen, watergangen en waterpartijen.

5.3 Activiteiten die niet mogen

Met uitzondering van activiteiten die op grond van lid 5.2 zijn toegestaan zijn de volgende activiteiten in ieder geval verboden:

1. horeca-activiteiten die niet op grond van lid 5.1 en 5.2 onder 1 zijn toegestaan;
2. het bedrijfsmatig verstrekken van logies;
3. het verstrekken van middelen die onder de Opiumwet vallen.

Artikel 6 Hotel

6.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Horeca zijn bedoeld voor hotelvestigingen.

6.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals

1. het bedrijfsmatig verstrekken van logies per nacht voor een periode tot maximaal 6 maanden.
2. op de begane grond als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en drank voor consumptie ter plaatse zoals opgenomen in categorieën D1, D2 en D3 van de Lijst van Horeca-activiteiten.
3. uitsluitend op de locatie met de aanduiding 'short - stay' is het verstrekken van logies voor short - stay (maximaal een jaar) toegestaan.
4. het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen en erven, verkeers-, parkeer en groenvoorzieningen, watergangen en waterpartijen.

6.3 Activiteiten die niet mogen

De woonfunctie die niet op grond van lid 6.2 is toegestaan is verboden.

Artikel 7 Kantoor

7.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Kantoor zijn bedoeld voor kantoren.

7.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals

- activiteiten die passen bij de functie zijn toegestaan, zoals het gebruiken van ruimtes voor kantooractiviteiten;
- het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen en erven, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, watergangen en waterpartijen;
- op de locatie met de aanduiding 'wonen' zijn ook woningen toegestaan en de regels zoals opgenomen in Artikel 15 Wonen eveneens van toepassing op de woningen.

7.3 Activiteiten met een vergunning

7.3.1 Toevoegen extra bouwlaag

Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor het afwijken van de regels in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen ten behoeve van het bouwen van een extra bouwlaag of bouwlagen, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. indien het één van de volgende adressen betreft, mag het aangegeven aantal bouwlagen niet overschreden worden:
   - Biltstraat 206 maximaal 3 bouwlagen
   - Wittevrouwensingel 87 maximaal 5 bouwlagen
2. er moet voor deze adressen aangetoond worden dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder.
3. er wordt geen afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en het straat- en bebouwingsbeeld waaronder in ieder geval eenduidigheid in bouwhoogte wordt verstaan;
4. er ontstaan geen onevenredige nadelige effecten voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning voor aangelegen percelen;
5. de extra bouwlaag mag worden afgedekt met een kap of bijzondere bouwlaag, indien naast de hiervoor genoemde voorwaarden, tevens wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
   a. elders in de straat zijn reeds hoofdgebouwen van vergelijkbare hoogte afgedekt met een

kap of bijzondere bouwlaag;
b. een kap aan de voorzijde van het hoofdgebouw of de denkbeeldige lijn tussen de bovenkant van de voorgevel en de bovenkant van het terugliggende deel van een bijzondere bouwlaag, heeft een helling van maximaal 60°.

Artikel 8 Maatschappelijk

8.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Maatschappelijk zijn bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen.

8.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het gebruiken van ruimtes voor scholen, medische en paramedische diensten, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf, buurtactiviteiten, het aanleggen en gebruiken van tuinen en erven, verkeers-, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen.
2. op een locatie met de aanduiding 'culturele voorziening' is een theater toegestaan.

8.3 Activiteiten met een vergunning

8.3.1 Vergroten hoofdgebouw

In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen mag op een locatie met de aanduiding 'maximum bouwhoogte' het hoofdgebouw tot de maximum opgenomen bouwhoogte worden gebouwd.

Artikel 9 Tuin

9.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Tuin zijn bedoeld voor een bijzondere tuin bij een of meer percelen. De tuin is bijzonder in de volgende gevallen:

1. de tuin hoort bij een of meer gebouwen die monumentaal of cultuurhistorisch van belang zijn;
2. de tuin is zelf monumentaal of cultuurhistorisch van belang;
3. de tuin wordt als gemeenschappelijke tuin van een aantal huishoudens gebruikt.

9.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van groenvoorzieningen, voetpaden, waterpartijen en ontmoetingsplaatsen al dan niet met zitbanken of speeltoestellen, en het plaatsen en in stand houden van kunstobjecten met een maximale hoogte van 3 meter.

9.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. het bouwen van gebouwen;
2. activiteiten die bomen aantasten.

Artikel 10 Verkeer

10.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Verkeer zijn bedoeld voor verkeerswegen voor het doorgaande verkeer met het bestaande aantal rijstroken en de bijbehorende voorzieningen.

10.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van in- en uitvoegstroken, kruisingen, viaducten, bruggen, duikers, fiets- en voetpaden, geluidwerende voorzieningen, halteplaatsen, groenvoorzieningen, voorzieningen voor het onderhoud, reclame-uitingen en kunstobjecten;
2. Het plaatsen en gebruiken van terrassen bij een horecagelegenheid die voldoen aan de eisen van de horecaverordening en het terrassenreglement.

10.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. het vergroten van het aantal rijstroken voor gemotoriseerd verkeer;
2. het verbreden van rijstroken voor gemotoriseerd verkeer.

Artikel 11 Verkeer - Railverkeer

11.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Verkeer - Railverkeer zijn bedoeld voor railverkeer en de bijbehorende voorzieningen.

11.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van railverkeerbanen, de bij railverkeer behorende perrons, overkappingen, wachtruimten, technische voorzieningen, installaties en telecommunicatie ten behoeve van het railverkeer, geleidingsvoorzieningen, kruisingen, onderdoorgangen, viaducten, bruggen, duikers, geluidwerende voorzieningen, halteplaatsen, fietsenstallingen, groen, water, reclame-uitingen en kunstobjecten.

Artikel 12 Verkeer - Verblijfsgebied

12.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Verkeer - Verblijfsgebied zijn bedoeld voor verblijf in de openbare ruimte, langzaam verkeer, gemotoriseerd verkeer, groen en water, en de bijbehorende voorzieningen.

12.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van rijwegen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, bruggen, duikers, parkeerplaatsen, standplaatsen, kleine gebouwde parkeervoorzieningen voor fietsen, geluidwerende voorzieningen, speelvoorzieningen en kunstobjecten.
2. Het plaatsen en gebruiken van terrassen die voldoen aan de eisen van de horecaverordening en het terrassenreglement zijn toegestaan bij een horecagelegenheid.

12.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. Het houden van evenementen die niet voldoen aan de eisen van de Algemene Plaatselijke Verordening.

Artikel 13 Water

13.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Water zijn bedoeld voor oppervlaktewater, oevers, taluds, groen en de bijhorende voorzieningen.

13.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals activiteiten voor het waterbeheer en voor waterberging, het aanleggen, gebruiken en in stand houden van taluds, beschoeiingen, kademuren, kruisingen met verkeer, bruggen, duikers, sluizen, groenvoorzieningen en kunstobjecten.
2. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - woonbotenligplaats' zijn drie woonboten toegestaan.
3. Op het adres Wittevrouwensingel 206 (culture boat) is een horecavestiging toegestaan in de categorie D2 of D3 van de Lijst van Horeca-activiteiten.

13.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. het dempen van oppervlaktewater;

2. het bouwen of aanleggen, in stand laten of aangelegd laten van gebouwen of boten voor het wonen of voor de vestiging van een bedrijf, met uitzondering van de gevallen die genoemd staan in onderdeel 2 en 3 van lid 13.2.

Artikel 14 Werken in de wijk

14.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Werken in de wijk zijn bedoeld voor gebouwen waarin op de begane grond ruimte is voor activiteiten die passen bij functiemenging in de wijk en op de verdiepingen voor woningen, met de daarbij horende voorzieningen.

14.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals

1. op de begane grond: het gebruiken van ruimtes voor bedrijfsactiviteiten in categorie A of B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, administratieve werkzaamheden, dienstverlening, sportactiviteiten, scholen, medische en paramedische diensten, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf, ateliers, muziek-, dans- en toneelscholen en instellingen voor kunstzinnige vorming en het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, toegangspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, waterberging en voorzieningen voor woningen.
2. op de verdiepingen: activiteiten die passen in een woning;
3. op een locatie met de aanduiding 'horeca in de categorie D1' is op de begane grond ook een horecavestiging toegestaan in de categorie D1 van de Lijst van Horeca-activiteiten;
4. op een locatie met de aanduiding 'horeca in de categorie D2' is op de begane grond ook een horecavestiging toegestaan in de categoriën D1 en D 2 van de Lijst van Horeca-activiteiten;
5. op een locatie met de aanduiding 'horeca in de categorie D' is op de begane grond ook een horecavestiging toegestaan in de categoriën D1, D2 en D3 van de Lijst van Horeca-activiteiten;
6. op een locatie met de aanduiding 'horeca in de categorie C' is op de begane grond ook een horecavestiging toegestaan in de categoriën D1, D2, D3 en C van de Lijst van Horeca-activiteiten;
7. op een locatie met de aanduiding 'horeca in de categorie B' is op de begane grond ook een horecavestiging toegestaan in de categoriën D1, D2, D3, C en B van de Lijst van Horeca-activiteiten;
8. op een locatie met de aanduiding 'detailhandel' is op de begane grond ook detailhandel toegestaan;
9. op een locatie met de aanduiding 'afhaalzaak' is op de begane grond ook een afhaalzaak toegestaan;
10. op een locatie met de aanduiding 'maatschappelijk - kinderdagverblijf' is op de verdieping ook een kinderdagverblijf toegestaan;
11. op een locatie met de aanduiding 'maatschappelijk' is op de verdieping ook maatschappelijke voorzieningen toegestaan;
12. op de locatie met de aanduiding 'short-stay' is ook het verstrekken van logies voor short-stay (maximaal een jaar) toegestaan;
13. op een locatie met de aanduiding 'wonen' is op de begane grond ook een woning toegestaan.

14.3 Activiteiten met een vergunning

14.3.1 Toevoegen extra bouwlaag

Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor het afwijken van de regels in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen ten behoeve van het bouwen van een extra bouwlaag of bouwlagen, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt geen afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en het straat- en bebouwingsbeeld waaronder in ieder geval eenduidigheid in bouwhoogte wordt verstaan;
2. er ontstaan geen onevenredige nadelige effecten voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning voor aangelegen percelen;
3. toevoeging van een extra bouwlaag is niet toegestaan indien het hoofdgebouw langs een 50 km/u weg is gelegen;
4. toevoeging van een extra bouwlaag is alleen toegestaan op hoofdgebouwen die zijn gelegen aan de openbare weg;
5. indien het één van de volgende adressen betreft is het bepaalde onder 3 en 4 niet van toepassing, waarbij het aangegeven aantal bouwlagen niet overschreden mag worden:
   - Hoekwoning Gildstraat en Poortstraat maximaal 3 bouwlagen
   - Kleine Singel 29-31 maximaal 3 bouwlagen

er moet voor deze adressen aangetoond worden dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder.
6. de extra bouwlaag mag worden afgedekt met een kap of bijzondere bouwlaag, indien naast de hiervoor genoemde voorwaarden, tevens wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
   a. elders in de straat zijn reeds hoofdgebouwen van vergelijkbare hoogte afgedekt met een kap of bijzondere bouwlaag;
   b. een kap aan de voorzijde van het hoofdgebouw of de denkbeeldige lijn tussen de bovenkant van de voorgevel en de bovenkant van het terugliggende deel van een bijzondere bouwlaag, heeft een helling van maximaal 60°.

14.3.2 Aanpassen of realiseren van een kap op bijzondere bouwlaag

Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor het afwijken van de regels in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen ten behoeve van het wijzigen van de bestaande kap of bijzondere bouwlaag of voor het realiseren van een kap of bijzondere bouwlaag, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt geen afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en het straat- en bebouwingsbeeld waaronder in ieder geval eenduidigheid in bouwhoogte wordt verstaan;
2. een kap aan de voorzijde van het hoofdgebouw heeft een dakhelling van maximaal 60°;
3. de denkbeeldige lijn tussen de bovenkant van de voorgevel en de bovenkant van het terugliggende deel van een bijzondere bouwlaag heeft een helling van maximaal 60°;
4. er ontstaan geen onevenredige nadelige effecten voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning voor aangelegen percelen;
5. het realiseren van een nieuwe kap of bijzondere bouwlaag is niet toegestaan indien het hoofdgebouw bestaat uit 4 bouwlagen of meer.

14.3.3 Toelaten van een souterrain

Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor het afwijken van de regels in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen ten behoeve van het toelaten van een souterrain tot een maximale hoogte van 1,6 meter, mits dit geen afbreuk doet aan het stedenbouwkundige beeld van de betreffende straat of het gebied.

14.4 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. horeca-activiteiten die niet op grond van lid 14.2 zijn toegestaan;
2. detailhandel die niet op grond van lid 14.2 zijn toegestaan;
3. nieuwe maatschappelijke voorzieningen wanneer niet wordt voldaan aan de in de Wet geluidhinder voor deze functie geldende wettelijke voorkeurswaarde voor de geluidbelasting op de gevel;
4. het opslaan van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
5. het opslaan van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter op onbebouwde gronden;
6. het verstrekken van middelen die onder de Opiumwet vallen.

Artikel 15 Wonen

15.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Wonen zijn bedoeld voor woningen met de daarbij horende voorzieningen.

15.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals de activiteiten die passen in een woning, het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, parkeervoorzieningen, waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen.
2. Op locaties met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - werken in de wijk' is op de begane grond het gebruiken van ruimtes voor bedrijfsactiviteiten in categorie A of B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, administratieve werkzaamheden, dienstverlening, sportactiviteiten, scholen, medische en paramedische diensten, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf, ateliers, muziek-, dans- en toneelscholen en instellingen voor kunstzinnige vorming toegestaan.
3. Op locaties met de aanduiding 'hotel' is een hotel toegestaan.
4. Op locaties met de aanduiding 'kantoor' zijn zelfstandige kantoren toegestaan en zijn de regels zoals opgenomen in Artikel 7 Kantoor eveneens van toepassing;
5. Op locaties met de aanduiding 'garagebox' zijn uitsluitend garageboxen toegestaan.

15.3 Activiteiten met een vergunning

15.3.1 Vergroten hoofdgebouw

In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen mag op een locatie met de aanduiding 'maximum bouwhoogte' het hoofdgebouw tot de maximum opgenomen bouwhoogte worden gebouwd.

15.3.2 Toevoegen extra bouwlaag

Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor het afwijken van de regels in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen ten behoeve van het bouwen van een extra bouwlaag of bouwlagen, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt geen afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en het straat- en bebouwingsbeeld waaronder in ieder geval eenduidigheid in bouwhoogte wordt verstaan;
2. er ontstaan geen onevenredige nadelige effecten voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning voor aangelegen percelen;
3. toevoeging van een extra bouwlaag is niet toegestaan indien het hoofdgebouw langs een 50 km/u weg is gelegen;
4. toevoeging van een extra bouwlaag is alleen toegestaan op hoofdgebouwen die zijn gelegen aan de openbare weg;
5. indien het één van de volgende adressen betreft is het bepaalde onder 3 en 4 niet van toepassing, waarbij het aangegeven aantal bouwlagen niet overschreden mag worden:
   - Biltstraat 204 en 208 maximaal 3 lagen
   - Bladstraat 16 16 maximaal 2 bouwlagen
   - Blauwkapelseweg 119-133 oneven tot maximaal 3 bouwlagen
   - Bollenhofsestraat 24 maximaal aantal bouwlagen 2
   - F.C. Dondersstraat 5 maximaal 3 bouwlagen
   - Kapelstraat 108 maximaal 2 bouwlagen
   - M.H. Trompstraat 48 maximaal 2 bouwlagen
   - Sint Janshovenstraat 7 maximaal 3 bouwlagen

   er moet voor deze adressen aangetoond worden dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder.
6. de extra bouwlaag mag worden afgedekt met een kap of bijzondere bouwlaag, indien naast de hiervoor genoemde voorwaarden, tevens wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
   a. elders in de straat zijn reeds hoofdgebouwen van vergelijkbare hoogte afgedekt met een kap of bijzondere bouwlaag;
   b. een kap aan de voorzijde van het hoofdgebouw of de denkbeeldige lijn tussen de bovenkant van de voorgevel en de bovenkant van het terugliggende deel van een bijzondere bouwlaag, heeft een helling van maximaal 60°.

15.3.3 Aanpassen of realiseren van een kap op bijzondere bouwlaag

Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor het afwijken van de regels in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen ten behoeve van het wijzigen van de bestaande kap of bijzondere bouwlaag of voor het realiseren van een kap of bijzondere bouwlaag, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt geen afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en het straat- en bebouwingsbeeld waaronder in ieder geval eenduidigheid in bouwhoogte wordt verstaan;
2. een kap aan de voorzijde van het hoofdgebouw heeft een dakhelling van maximaal 60°;
3. de denkbeeldige lijn tussen de bovenkant van de voorgevel en de bovenkant van het terugliggende deel van een bijzondere bouwlaag heeft een helling van maximaal 60°;
4. er ontstaan geen onevenredige nadelige effecten voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning voor aangelegen percelen;
5. het realiseren van een nieuwe kap of bijzondere bouwlaag is niet toegestaan indien het hoofdgebouw bestaat uit 4 bouwlagen of meer.

15.3.4 Toelaten van een souterrain

Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor het afwijken van de regels in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen ten behoeve van het toelaten van een souterrain tot een maximale hoogte van 1,6 meter, mits dit geen afbreuk doet aan het stedenbouwkundige beeld van de betreffende straat of het gebied.

15.4 Activiteiten die niet mogen

Het opheffen van bestaande parkeerplaatsen op het eigen perceel is verboden.

Artikel 16 Wijkcentrumfunctie

16.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Wijkcentrumfunctie zijn bedoeld voor gebouwen waarin op de begane grond ruimte is voor activiteiten die passen bij winkelend publiek en op de verdiepingen voor woningen, met de daarbij horende voorzieningen.

16.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan;
   a. op de begane grond: activiteiten die tijdens openingstijden van winkels publiek trekken, zoals het gebruiken van ruimtes voor winkels, dienstverlening, bibliotheken, medische en paramedische diensten, en het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, voorzieningen voor waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor woningen;
   b. en op de verdiepingen: activiteiten die passen in een woning.
2. Op een locatie met de aanduiding 'parkeervoorziening' is een gebouwde parkeervoorziening toegestaan.
3. Op een locatie met de aanduiding 'horeca in de categorie D' is een horecavestiging toegestaan in de in de categorieën D1, D2 en D3 van de Lijst van horeca-activiteiten.

16.3 Activiteiten die niet mogen

Met uitzondering van activiteiten die op grond van lid 16.2 zijn toegestaan, zijn de volgende activiteiten in ieder geval verboden:

1. horeca in categorie C als die groter is dan 200 m^2 b.v.o.;
2. horeca in categorie C, D1, D2 en D3 tot een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 600 m^2 b.v.o.;
3. horeca-activiteiten en shisha-lounges die niet op grond van lid 16.2 onder 3 zijn toegestaan en andere activiteiten die buiten de openingstijden van winkels publiek trekken;
4. het gebruiken van een ruimte voor afhaalzaken en belhuizen;
5. het rijden met winkelwagentjes over een gladde ondergrond waarbij het bronvermogen meer is dan 80 dB(A);
6. grootschalige detailhandel;
7. het in hoofdzaak te koop aanbieden van kant en klare maaltijden, kleine etenswaren, alcoholvrije drank en consumptie-ijs, waarbij de waren niet in de winkel worden gegeten of gedronken (afhaalzaak);
8. het uitsluitend uitstallen van goederen, waarbij de goederen niet in de winkel gekocht kunnen worden (showroom);
9. het uitsluitend opslaan en distribueren van artikelen, waar consumenten de via internet bestelde en betaalde producten kunnen afhalen. Op de locatie vindt geen rechtstreekse verkoop of productadvisering via de winkel plaats ((internet)afhaalpunt);
10. het uitsluitend thuisbezorgen van elektronisch geplaatste en afgerekende bestellingen van, meestal dagelijkse, consumentengoederen bij de klant thuis (bezorgdienst);
11. het verstrekken van middelen die onder de Opiumwet vallen.

Artikel 17 Bijzondere wijkfunctie

17.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Bijzondere wijkfunctie zijn bedoeld voor voorzieningen die gericht zijn op bewoners van de wijk en de directe omgeving van de wijk, en voor lichte bedrijfsactiviteiten.

17.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het gebruiken van ruimtes voor bedrijfsactiviteiten in categorie A of B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, administratieve werkzaamheden, dienstverlening, sportactiviteiten, scholen, medische en paramedische diensten, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf, ateliers, muziek-, dans- en toneelscholen en instellingen voor kunstzinnige vorming;
2. Uitsluitend op een locatie met de aanduiding 'detailhandel' is het toegestaan om de begane grond te gebruiken voor detailhandel;
3. Het aanleggen, gebruiken en in stand houden van bij de toegestane activiteiten horende tuinen en erven, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen.

Artikel 18 Waarde - Beschermd stadsgezicht

18.1 Doel van de functie

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' aangewezen locaties zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, ook bedoeld voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarde.

18.2 Bescherming van de functie

De volgende regels zijn van toepassing om de locatie te beschermen:

a. de dakafdekking van een hoofdgebouw mag niet worden gewijzigd;
b. het gevelaanzicht van een hoofdgebouw mag niet worden gewijzigd;
c. het is verboden bebouwing of een deel daarvan te slopen.

18.3 Vergunning voor afwijken

a. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen om af te wijken van de regels in lid 18.2 onder a voor het wijzigen van de afdekking van een hoofdgebouw, met een andere nokrichting en kapvorm dan bestaand, mits de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig wordt aangetast.
b. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen om af te wijken van de regel in lid 18.2 onder b voor het wijzigen van het gevelaanzicht van een hoofdgebouw, met een ander gevelaanzicht dan bestaand, mits de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig wordt aangetast.
c. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen om af te wijken van de regels in lid 18.2 onder c voor het slopen van bebouwing, mits de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig wordt aangetast.

18.4 Vergunningvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen voorschriften verbinden aan de vergunning als bedoeld in lid 18.3 over het slopen en de plaats en de afmetingen van bouwwerken ter instandhouding van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht.

Artikel 19 Waterstaat

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat' aangegeven gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de waterhuishouding en het in stand houden van het onderhoud van de naastgelegen primaire watergang.

19.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken voor deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

1. in afwijking van de regels bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming;
2. op deze gronden mogen voor de in lid 19.1 bedoelde primaire dubbelbestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd tot een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
3. voor de andere daar voorkomende gronden aangewezen bestemmingen mag, met inachtneming van de voor die bestemming geldende bouwregels, uitsluitend worden gebouwd als het betreft vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt vergroot.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels in 19.2 voor het bouwen en vergroten van bouwwerken volgens de bestemming, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de primaire watergang en de waterhuishouding en toestaan dat de gronden gebruikt worden in overeenstemming met de bestemming en vooraf advies is ingewonnen bij de beheerder van de watergang.

Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen

Artikel 20 Inleidende bepalingen over het bouwen en het slopen

20.1 Werking van de regels in dit hoofdstuk

Regels in dit hoofdstuk blijven buiten toepassing voor zover zij niet te verenigen zijn met een regel over de toegewezen functie, met uitzondering van de regel in artikel 21, lid 21.2, die altijd van toepassing is.

20.2 Nieuwe bouwwerken

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

20.3 Bestaande bouwwerken

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

20.4 Voorbereiding van de bouw: peil aangeven, rooilijnen uitzetten

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

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

Artikel 21 Bijzondere regels over bouwen

21.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

1. Een vergunning voor het bouwen wordt alleen verleend, als vast staat dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.
2. De regel onder 1 is niet van toepassing op het bouwen van bijbehorende bouwwerken, dakopbouwen of dakterrassen.
3. Aan de hand van beleidsregels waarin de normen voor parkeergelegenheid zijn opgenomen, stellen burgemeester en wethouders vast of aan de regel onder 1 wordt voldaan.

21.2 Woningvorming en omzetting

Het verbouwen, vervangen of vergroten van een woning die de vorming van een extra woning of de omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte tot gevolg heeft is alleen toegestaan als de eigenaar van de woning voldoet aan artikel 28, lid 28.3.

Artikel 22 Bouwen is toegestaan

22.1 Vergunningvrij bouwen

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

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

22.2 Gevallen waarin het overschrijden van de bouwgrens is toegestaan

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

22.3 Dakopbouwen in de 'overige zone - bouwen'

1. Op een locatie met de aanduiding 'overige zone - bouwen' in de gebieden Voordorp, Veldhuizen en De Balije is het bouwen van een dakopbouw op een woning toegestaan, mits deze voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. de locatie van het hoofdgebouw is niet aangeduid als 'overige zone -omgevingskwaliteit' en op de locatie geldt geen functie die het bouwen verbiedt;
   b. het perceel van de woning grenst alleen aan de voorzijde aan de openbare ruimte;
   c. het hoofdgebouw is geen hoekpand of beëindiging van een rij;
   d. het hoofdgebouw heeft een volledig plat dak;
   e. het hoofdgebouw bestaat uit 2 bouwlagen;
   f. de dakopbouw wordt op de bovenste bouwlaag gebouwd;
   g. de dakopbouw heeft niet tot gevolg dat een extra bouwlaag ontstaat;
   h. het is niet de eerste dakopbouw van een rij woningen van hetzelfde type;
   i. de dakopbouw is identiek aan een vergunde dakopbouw op eenzelfde type woning in de rij gelet op hoogte, ligging in het dakvlak, vorm, afmeting, detaillering en materiaalgebruik.
2. Burgemeester en wethouders kunnen met een vergunning afwijken van de regel in artikel 22.3 sub 1 onder i, voor zover de beoogde ruimtelijke kwaliteit niet wordt aangetast.

22.4 Dakterras in de 'overige zone - bouwen'

1. Dakterrassen zijn alleen toegestaan op de locaties, die in de onderdelen van dit lid 22.4 zijn aangegeven.
2. Op dakterrassen zijn geen gebouwen toegestaan, alleen hekwerk of borstwering.
3. Op een locatie met de aanduiding 'overige zone - bouwen' in de gebieden Voordorp, Veldhuizen en De Balije is een dakterras toegestaan op een aan- of uitbouw die bestaat uit één bouwlaag of op het deel van het hoofdgebouw dat één bouwlaag op de begane grond heeft, mits het dakterras voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. het dakterras hoort bij een woning, gelegen binnen hetzelfde perceel;
   b. het hoofdgebouw heeft meer dan één bouwlaag;
   c. het hek of de borstwering om het dakterras is niet hoger dan 1,2 meter, gemeten vanaf de bovenkant vloer van het dakterras;
   d. het dakterras heeft een diepte van maximaal 3 meter, gemeten uit de achtergevel van het hoofdgebouw.
4. Op een locatie die op de kaart Dakterrassen Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen is aangegeven, is een dakterras toegestaan op een aan- of uitbouw die bestaat uit één bouwlaag of op het deel van het hoofdgebouw dat één bouwlaag op de begane grond heeft, mits het dakterras voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. het dakterras hoort bij een woning, gelegen binnen hetzelfde perceel;
   b. het hoofdgebouw heeft meer dan één bouwlaag;
   c. het hek of borstwering om het dakterras is niet hoger dan 1,2 meter, gemeten vanaf de bovenkant vloer van het dakterras;
   d. het dakterras heeft een diepte van maximaal 3 meter, gemeten uit de achtergevel van het hoofdgebouw.
5. Dakterrassen op hoofdgebouwen op een locatie die met een gele kleur op de kaart Dakterrassen Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen is aangeduid, zijn alleen toegestaan onder de volgende voorwaarden:
   a. de oppervlakte van een dakterras mag niet meer bedragen dan 20 m^2;
   b. de afstand van een dakterras tot de dakrand aan de wegzijde van het hoofdgebouw bedraagt tenminste 3 meter;
   c. de afstand van een dakterras tot de dakrand aan de achterzijde van het hoofdgebouw bedraagt tenminste 2 meter;
   d. de afstand van een dakterras tot de dakrand van het hoofdgebouw bij een aan het openbaar gebied grenzende zijgevel bedraagt tenminste 3 meter;
   e. de afstand van een dakterras tot de dakrand, grenzend aan een lager gelegen, aangrenzend, ander hoofdgebouw, bedraagt tenminste 1 meter;
   f. een hek of borstwering om het dakterras is niet hoger dan 1,2 meter.

22.5 Bijbehorend bouwwerk dat aan een openbaar gebied grenst

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

22.6 Bouwen in de openbare ruimte

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

1. sport- of speeltoestellen die niet hoger zijn dan 4 meter en die uitsluitend functioneren met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens;
2. geluidwerende voorzieningen en
3. kunstobjecten.

Artikel 23 Bouwen met vergunning

23.1 Bouwen op locatie in de 'overige zone - omgevingskwaliteit'

1. Het is verboden om zonder vergunning te bouwen op een locatie met de aanduiding 'overige zone - omgevingskwaliteit'.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning alleen als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de kwaliteitskenmerken die op de Lijst locaties met omgevingskwaliteiten, bijlage 3 van de regels, zijn beschreven.
3. Bij de beoordeling van een aanvraag kunnen burgemeester en wethouders advies vragen aan deskundigen of van een instantie die belast is met de bescherming van de betreffende kwaliteiten.
4. Als op grond van een andere regel in dit plan ook een vergunning voor het bouwen nodig is, dan zijn de regels onder 2 en 3 daarop van toepassing en geldt die vergunning als de vergunning in de regel onder 1.

23.2 Bouwen buiten de bouw- en bestemmingsgrens

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

23.3 Bouwen met een kleine afwijking van regels

Burgemeester en wethouders kunnen, voor zover geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen, een vergunning verlenen voor:

1. het afwijken van hoogtematen en bebouwingspercentages met maximaal 10% van deze maten en percentages, voor zover de afwijking niet leidt tot een extra bouwlaag;
2. het afwijken van de regels voor het plaatsen van vlucht- of noodtrappen;
3. het overschrijden van de maximale bouwhoogte van gebouwen met maximaal 1,5 meter voor het plaatsen van hekwerken of borstweringen voor dakterrassen op een locatie zonder de aanduiding 'overige zone - bouwen';
4. het afwijken van de regels voor het bouwen met een geringe afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen, als dit noodzakelijk is in verband met onnauwkeurigheden ten

opzichte van de feitelijke situatie of in gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een kleine afwijking vraagt;
5. het afwijken van de regels over de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor een bouwhoogte van maximaal 10 meter;
6. het afwijken van de regels over de hoogte van bouwwerken voor een bouwhoogte van sirenemasten of masten voor mobiel dataverkeer toestaan tot maximaal 30 meter.

23.4 Hoofdgebouwen bouwen of verbouwen in de 'overige zone - bouwen'

1. Het is verboden om op een locatie met de aanduiding 'overige zone - bouwen' zonder vergunning een hoofdgebouw te bouwen of te verbouwen.
2. Voor zover de vergunning niet op grond van de regel in lid 23.1 geweigerd moet worden verlenen burgemeester en wethouders een vergunning voor het bouwen of verbouwen alleen:
   a. als een nieuw hoofdgebouw een bestaand hoofdgebouw op dezelfde plek vervangt en een omvang heeft die vergelijkbaar is met de te vervangen bebouwing;
   b. als een nieuw hoofdgebouw een bestaand hoofdgebouw op dezelfde plek vervangt, hoger is dan de te vervangen bebouwing en aan de volgende voorwaarden voldoet:
      - het nieuwe hoofdgebouw sluit beter aan bij de omringende bebouwing,
      - het woon- en leefklimaat of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen gaan niet onevenredig achteruit vergeleken met het bestaande hoofdgebouw;
   c. als een nieuw hoofdgebouw een bestaand, vrijstaand hoofdgebouw met een maatschappelijke functie vervangt en aan de volgende voorwaarden voldoet:
      - het nieuwe hoofdgebouw staat vrij en sluit in hoogte en situering goed aan bij de omringende bebouwing,
      - het woon- en leefklimaat of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen gaan niet onevenredig achteruit vergeleken met het bestaande hoofdgebouw;
      - de geluidsbelasting op de gevels van het nieuwe hoofdgebouw voldoet aan de Wet geluidhinder en
      - de invloed van factoren die schadelijk kunnen zijn voor de gezondheid van de gebruikers van het hoofdgebouw en de daarbij horende buitenruimtes is in vergelijking tot de te veranderen situatie aanvaardbaar;
   d. op een perceel dat deel uitmaakt van lintbebouwing een hoofdgebouw gesloopt wordt en op een ander deel van het perceel een nieuw hoofdgebouw gebouwd wordt, waarbij
      - het hoofdgebouw een woning is en de functie wonen heeft;
      - de beleving van het lint niet verslechtert,
      - de omvang van het grondvlak niet meer dan 20% en de bouwhoogte niet meer dan 10% groter is dan respectievelijk het grondvlak en de hoogte van het hoofdgebouw dat vervangen wordt,
      - de geluidsbelasting op de gevels van het nieuwe hoofdgebouw voldoet aan de Wet geluidhinder,
      - het woon- en leefklimaat of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig achteruit gaan vergeleken met de plek van het bestaande hoofdgebouw en
      - het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast;
   e. als het een dakopbouw op een woning met twee of meer bouwlagen betreft
      - die op een woning komt van een huizenblok dat binnen een groen kader valt van de Luchtfoto Veldhuizen en De Balije met dakopbouwkader, bijlage 5 bij de regels,
      - die niet op grond van artikel 22, lid 22.4, gebouwd mag worden,
      - die niet geweigerd hoeft te worden op grond van de regel in lid 23.1 en
      - die voldoet aan de voorwaarden van de bijlage 4 Dakopbouwen in Veldhuizen en De Balije;
   f. als het een dakopbouw op een woning met twee of meer bouwlagen betreft
      - die op een woning komt van een huizenblok dat binnen een groen kader valt van de Luchtfoto Voordorp met dakopbouwkader, bijlage 7 bij de regels,
      - die niet op grond van artikel 22, lid 22.3, gebouwd mag worden,
      - die niet geweigerd hoeft te worden op grond van de regel in lid 23.1 en
      - die voldoet aan de voorwaarden van de bijlage 6 Dakopbouwen in Voordorp;
   g. als de verbouw de vergroting van een hoofdgebouw met een bedrijfsfunctie betreft die
      - niet meer bedraagt dan 10% van het bedrijfsvloeroppervlak,
      - qua omvang aansluit bij de omringende bebouwing,
      - de hinder van het bedrijf op omliggende percelen niet groter maakt en
      - het woon- en leefklimaat of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig aantast.
   h. als voor 12 maart 2025 een vergunning wordt aangevraagd voor het bouwen van een extra bouwlaag op het deel van het hoofdgebouw aan het Vadinushof 48-72 dat bij de vaststelling van het plan 3 bouwlagen heeft en als die bouwlaag qua omvang en vormgeving past bij de bestaande vierde bouwlaag.

23.5 Bijzondere bouwlagen in Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen

1. Het is verboden om op een locatie die met een gele kleur op de kaart Bijzondere bouwlagen Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen, bijlage 9 bij de regels, is aangeduid zonder vergunning de bestaande afdekking van een hoofdgebouw te wijzigen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning voor een bijzondere bouwlaag of een gewijzigde bijzondere bouwlaag verlenen onder de volgende voorwaarden:
   a. de gewijzigde afdekking doet geen afbreuk aan het stedenbouwkundige beeld van de desbetreffende straat, het bouwblok of het gebied;
   b. de gewijzigde dakopbouw veroorzaakt geen onevenredige nadelige effecten voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning van aangrenzende bouwwerken en of gronden.

23.6 Bouwen van woonboten

1. Het is verboden om zonder vergunning een woonboot, woonschip, woonark of een andere vorm van drijvende woning te bouwen of te vervangen.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning voor de woonboot, het woonschip, de woonark of de andere vorm van drijvende woning als:
   a. op de locatie waar het gebouw wordt aangemeerd op grond van het bestemmingsplan een ligplaats is toegestaan en
   b. de maatvoering niet in strijd is met de bij de havenverordening horende havenatlas die deel uitmaakt van deze regels, zie bijlage 10 Maatvoering woonboten in de havenatlas.
3. Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning verlenen als de hoogtemaat niet voldoet aan de regel in onderdeel 2b en voldaan wordt aan de volgende voorwaarden
   a. de locatie ligt ten oosten van het Amsterdam-Rijnkanaal ligt,
   b. de hoogte bedraagt maximaal 4 meter en
   c. de ruimte tussen de woonboot en de aangrenzende woonboten bedraagt na verhoging aan tenminste één zijde minimaal 5 meter.
4. Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning waarvoor de toepassing van onderdeel 3 nodig is weigeren, als de aanvraag de bestaande, legale situatie verandert en onevenredige aantasting van de omgeving veroorzaakt, wat blijkt uit:
   a. een beperking van het zicht op het wateren die de beleving van de openbare ruimte aanmerkelijk aantast,
   b. een verandering die de privacy van bewoners in de omgeving ernstig vermindert.

23.7 Bouwen of verbouwen van ondergeschikte bouwwerken voor mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van artikel 22, lid 22.1, een tijdelijke vergunning verlenen voor het vergroten van een bijgebouw voor mantelzorg, ongeacht de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen, voor zover de vergroting voor het doel noodzakelijk is en geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende woonpercelen veroorzaakt. Zodra de vergunning vervalt, moet de vergroting ongedaan gemaakt worden voor zover die in strijd is met artikel 22, lid 22.1.

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

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

Artikel 24 Bouwen is niet toegestaan

Het bouwen van andere bouwwerken dan de bouwwerken die op grond van de artikelen 20 tot en met 23 toegestaan zijn, is verboden.

Artikel 25 Overgangsrecht dakopbouwen en dakterrassen

1. Bestaande, legale dakopbouwen binnen de zone 'overige zone – bouwen' die afwijken van de

regel in artikel 22, lid 22.3, en niet aan de voorwaarden in de bijlage 6 Dakopbouwen in Voordorp, voor een vergunning op grond van artikel 23, lid Hoofdgebouwen bouwen of verbouwen in de 'overige zone - bouwen', onder d, voldoen, zijn toegestaan zolang de afwijking niet wordt vergroot.
2. Bestaande, legale dakterrassen die in strijd zijn met artikel 22, lid 22.4 of artikel 23, lid 23.4, zijn toegestaan zolang de afwijking niet wordt vergroot.

Artikel 26 Slopen met vergunning

26.1 Slopen op een locatie in de 'overige zone - omgevingskwaliteit'

1. Het is verboden om zonder vergunning bebouwing of een deel daarvan te slopen op een locatie met de aanduiding overige zone - omgevingskwaliteit.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning alleen als het project waar het slopen deel van uitmaakt genoeg rekening houdt met de kwaliteitskenmerken die op de Lijst locaties met omgevingskwaliteiten, bijlage 3 bij de regels, zijn beschreven.
3. De vergunning wordt in ieder geval geweigerd als niet vaststaat dat het project waar het slopen deel van uitmaakt, uitgevoerd mag worden.
4. Burgemeester en wethouders kunnen in de vergunning voorwaarden opnemen die verband houden met de veiligheid of met de functie, waaronder de voorwaarde dat de sloop alleen is toegestaan, als andere vergunningen voor het project onherroepelijk verleend zijn.
5. Bij de beoordeling van een aanvraag kunnen burgemeester en wethouders advies vragen van deskundigen of van een instantie die belast is met de bescherming van de betreffende kwaliteiten.

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

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

Hoofdstuk 4 Gebouwen en locaties gebruiken

Artikel 27 Activiteiten die niet zijn toegestaan

27.1 Een activiteit moet passen bij het doel van functies

Activiteiten die niet passen bij het in de regels beschreven doel van een functie die aan een locatie is toegewezen, gelezen met toepassing van artikel 28, zijn verboden.

27.2 Activiteiten die in het algemeen niet mogen

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

Artikel 28 Activiteiten in de woning, nieuwe woonruimte

28.1 Uniforme toepassing van regels over wonen

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

28.2 Algemene regels over wonen

1. De activiteit wonen is alleen toegestaan op locaties met de functie wonen.
2. In één woning woont slechts één huishouden.
3. Voor de toepassing voor deze regels worden de volgende situaties ook gezien als één huishouden:
   a. een eigenaar die als hoofdbewoner kamers verhuurt aan maximaal twee personen (hospitaregeling);
   b. een huishouden dat mantelzorg verleent, waarbij de ontvanger van mantelzorg in de woning woont of in een gebouw dat bij de woning hoort.
4. In afwijking van de regel onder 1 is een bedrijfswoning, een woonboot en een woonwagen als woning gebruikt worden.
5. In afwijking van de regel onder 2 is het wonen in onzelfstandige woonruimte toegestaan als het wonen in onzelfstandige woonruimte, na toepassing van lid 28.1, past binnen het doel van de functie en:
   a. als de eigenaar van de woning deze verhuurt aan maximaal drie personen,
   b. als de eigenaar van de woning een vergunning of een schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders heeft die het gebruik van die woonruimte als onzelfstandige

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

28.3 Woningvorming en omzetting

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

28.4 Bedrijf-aan-huis

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

28.5 Logies: bed-and-breakfast en particuliere vakantieverhuur

1. In afwijking van de regel in artikel 27, lid 27.2, onder 1d, is het aanbieden van logies in een woning toegestaan in de vorm van een bed-and-breakfast, als die voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. de bed-and-breakfast wordt gedreven door de hoofdbewoner of door een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner;
   b. de hoofdbewoner houdt minimaal 50% van de woning in gebruik voor zijn huishouden en
   c. de hoofdbewoner of een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner is in de woning aanwezig als er gasten zijn.
2. In afwijking van de regel in artikel 27, lid 27.2, onder 1d, mag een hoofdbewoner of een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner logies in een woning aanbieden in de vorm van particuliere vakantieverhuur onder volgende voorwaarden:
   a. het aantal nachten verhuur bedraagt per kalenderjaar niet meer dan 60 nachten en
   b. per nacht biedt een woning onderdak aan maximaal 6 personen, of, als het kadastraal woonoppervlak van de woning groter is dan 200 m^2 b.v.o., aan maximaal 8 personen.

28.6 Transformatie in de buurten Binnenstad, Buiten Wittevrouwen en Wilhelminapark

1. De regels van dit lid zijn alleen van toepassing op de verandering van een bestaande activiteit naar de activiteit wonen op de volgende locaties:
   a. de aangewezen functie op de locatie staat de bestaande activiteit en het wonen toe en
   b. de locatie is aangeduid als 'overige zone - regels transformatie naar wonen'.
2. Een verandering die tot gevolg heeft dat er een nieuwe woning ontstaat is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
   a. het gebruiksoppervlak van de woonruimten in één woning bedraagt minimaal 50m^2 of, als de woning binnen de singels van de historische binnenstad ligt, minimaal 40m^2 en
   b. er wordt aangesloten bij de geluidsnormen die gelden bij nieuwbouw; de om te zetten of te vormen woonruimte moet overeenkomstig NEN 5077:2019 voldoen aan:
      - minimaal 52 dB voor luchtgeluidsisolatie (DnT,A,k) voor woningscheidende constructies (horizontaal/verticaal) van een verblijfsruimte en een besloten ruimte van een aangrenzende (woon)functie en
      - minimaal 47 dB voor luchtgeluidsisolatie (DnT,A,k) bij twee niet in een verblijfsgebied gelegen besloten ruimtes van aangrenzende (woon)functies.
   c. Burgemeester en wethouders kunnen, indien blijkt dat na het treffen van voorzieningen de benodigde geluidsisolatie niet wordt behaald, afwijken van onderdeel 2b.
3. Een verandering die leidt tot het wonen in een onzelfstandige woonruimte is zonder vergunning verboden.
4. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning voor het wonen in een onzelfstandige woonruimte als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen uit de als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen uit de "Beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten) gemeente Utrecht" blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   a. het woon- en leefmilieu;
   b. de privacy van omwonenden;
   c. de verkeers- of parkeersituatie;
   d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

Artikel 29 Detailhandel en bezorging

29.1 Kenmerken van detailhandel

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

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

29.2 Bezorging van goederen

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

Artikel 30 Bedrijfsactiviteiten

30.1 Bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie

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

30.2 Kantoren die bij een bedrijf horen

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

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

Artikel 31 Additionele horeca

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

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

Artikel 32 Ondersteunende horeca in een winkel of verkoop in horeca

32.1 Voorwaarden voor ondersteunende horeca in een winkel

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

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

32.2 Voorwaarden voor ondersteunende verkoop in een horecabedrijf

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

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

32.3 Gevelbankjes bij ondersteunende horeca of bij horeca met ondersteunende verkoop

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

1. een gevelbankje staat op een locatie met de functie Verkeer, Verkeer - Verblijfsgebied of met een functie die een winkel toestaat;
2. gevelbankjes worden niet gebruikt als horecaterras;
3. op een locatie met de functie Verkeer of Verkeer - Verblijfsgebied ontstaat er geen hinder voor verkeer, waarbij in ieder geval minimaal 1,5 meter voor passerende voetgangers beschikbaar

blijft, gerekend van een gevelbankje;
4. de totale breedte van de gevelbankjes bij een winkel of een horecabedrijf bedraagt maximaal 4 meter;
5. het gevelbankje steekt maximaal 0,6 meter uit, gerekend vanaf de gevel van de winkel;
6. gevelbankjes worden weggehaald of opgeklapt als de winkel gesloten is, in ieder geval uiterlijk om 22.00 uur.

Artikel 33 Kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten

33.1 Werking van dit artikel

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

33.2 Activiteitenregeling bij kruisingen

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

Hoofdstuk 5 Grondwerk

Artikel 34 Vergunning in verband met de bescherming van een functie

34.1 Grondwerk dat niet is toegestaan

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

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

34.2 Vergunning voor afwijken

1. Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van de regel in lid 34.1 een vergunning voor het verrichten van grondwerk verlenen, als het grondwerk, gezien het belang van de beschermde functie, geen onevenredige schade of gevaar kan veroorzaken.
2. Burgemeester en wethouders betrekken het advies van de beheerder van de beschermde functie bij het besluit over de vergunning.

34.3 Vergunningvoorschriften

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

Artikel 35 Bescherming van archeologische waarden

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

Met inachtneming van artikel 34 is het volgende grondwerk toegestaan:

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

35.2 Grondwerk zonder vergunning in verband met de zone archeologische verwachtingswaarde

Met inachtneming van artikel 34 mag het volgende grondwerk op een locatie binnen een zone met een archeologische verwachtingswaarde zonder vergunning uitgevoerd worden, voor zover de activiteit aan de op de locatie geldende voorwaarden voldoet:

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

verstoring veroorzaakt dieper dan 30 cm onder het maaiveld;
4. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 5' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 500 m^2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30 cm onder het maaiveld;
5. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 6' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 5.000 m^2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 50 cm onder het maaiveld.

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

1. Als de verstoring in meer dan één zone valt, geldt voor de toepassing van lid 35.2 de zone die de minste verstoring toestaat.
2. Bij een gefaseerde uitvoering van een project waarvoor grondwerk nodig is, is voor het bepalen van de verstoring de totale verstoring (oppervlak en/of diepte) van het gehele project bepalend.

35.4 Vergunning in verband met de archeologische waarde

1. Op een locatie met een van de in lid 35.2 genoemde aanduidingen is het verboden om zonder vergunning grondwerk te verrichten, behalve als de activiteit op grond van lid 35.1 of lid 35.2 is toegestaan.
2. De vergunning wordt verleend, als is gebleken dat het grondwerk geen directe of indirecte gevolgen heeft voor het archeologische erfgoed of als er maatregelen zijn getroffen waardoor de archeologische resten in de bodem worden behouden.
3. De vergunning wordt geweigerd als op voorhand zeker is dat de vergunning die op grond van artikel 34 voor het grondwerk nodig is niet verleend kan worden.
4. Bij de aanvraag voor een vergunning als bedoeld onder 1 wordt een deskundigenrapport overlegd dat goedgekeurd is door of namens het bevoegd gezag, als zo'n rapport over de gevolgen van het grondwerk op de archeologische waarde nodig is voor een goede beoordeling van de aanvraag.
5. Aan de vergunning als bedoeld onder 1 kunnen in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:
   a. de verplichting tot het treffen van maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem worden behouden;
   b. de verplichting tot het doen van archeologische onderzoek ;
   c. de verplichting om het grondwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Hoofdstuk 6 Beheer van natuur, flora en fauna

Artikel 36 Aantasten van bomen of andere houtopstanden

36.1 Vergunningplicht

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

36.2 Beoordeling van de aanvraag

Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning weigeren:

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

36.3 Vergunningvoorschriften algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 36.2 voorschriften aan de vergunning verbinden.

36.4 Vergunningvoorschriften over vervanging ("herplantplicht")

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

vervanging bij niet-geslaagde herplant, worden bepaald.
5. De bepalingen onder 1 tot en met 3 gelden niet in geval van tijdelijke natuur, botanische tuinen, bosplantsoenen en er een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beheerplan is van de aanvrager.

36.5 Indieningseisen voor een vergunning

De aanvrager levert bij de aanvraag de volgende gegevens aan:

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

36.6 Bebouwingscontour

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

36.7 Herplantplicht zonder vergunning

1. Indien een houtopstand, waarop het verbod tot vellen als bedoeld in lid 36.1 van toepassing is, zonder vergunning is geveld, dan wel op andere wijze teniet is gegaan, kunnen burgemeester en wethouders aan de zakelijk gerechtigde van de grond waarop zich de houtopstand bevond danwel aan degene die uit anderen hoofde tot het treffen van voorzieningen bevoegd is, de verplichting opleggen zo snel mogelijk maar in ieder geval binnen 14 maanden te herbeplanten.
2. Wordt een verplichting als bedoeld onder 1 opgelegd, dan kan daarbij tevens worden bepaald binnen welke termijn na de herbeplanting en op welke wijze niet-geslaagde beplanting moet worden vervangen.
3. Indien een houtopstand waarop het verbod tot het vellen als bedoeld in lid 36.1 van toepassing is, door uitvoering van werkzaamheden, in het voortbestaan ernstig wordt bedreigd, kunnen burgemeester en wethouders aan de zakelijk gerechtigde van de grond waarop zich de houtopstand bevindt dan wel aan degene die uit anderen hoofde tot het treffen van voorzieningen bevoegd is, de verplichting opleggen om overeenkomstig de door hen te geven aanwijzingen binnen een door hen te stellen termijn voorzieningen te treffen, waardoor die bedreiging wordt weggenomen.
4. Degene aan wie een verplichting als bedoeld onder 1, 2 of 3 is opgelegd, alsmede aan diens rechtsopvolger, is verplicht daaraan te voldoen.

36.8 Overgangsrecht

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

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

Hoofdstuk 7 Overgangs- en slotregels

Artikel 37 Overgangsrecht

37.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

37.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Als het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van 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 38 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

regels van het Chw bestemmingsplan Wittevrouwen.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

Inhoud

A. Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving 1
B. Verklaring van de afkortingen en tekens.....2

A. Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

OMSCHRIJVING	SBI-CODE 2008	nr	SBI-CODE 1993	CATEGORIE
Ambachtelijke voedselbereiding				
Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²	1052	2	1552	**B1**
Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 7.500 kg meel/week	1071	1	1581	**B1**
Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	10821	0	1584	
– cacao- en chocoladefabrieken, vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²	10821	3	1584	**B1**
– suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²	10821	6	1584	**B1**
Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	1102 t/m 1104		1593 t/m 1595	**B1**
Ambachtelijke bierbrouwerij				**B2**
Ambachtelijke koffiebranderij				**B2**
Ateliers en werkplaatsen				
Vervaardiging van textielwaren	139		174, 175	**B2**
Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	139, 143		176, 177	**B2**
Vervaardiging kleding van leer, schoenmaker	141		181	**B2**
Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	162	1	203, 204, 205	**B2**
Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	162902		205	**B1**
Glasbewerkingsbedrijven	231		2615	**B2**
Aardewerkfabrieken met vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	232, 234	1	262, 263	**B1**
Natuursteenbewerkingsbedrijven:	237	0	267	
- zonder breken, zeven en drogen indien p.o. < 2.000 m²	237	2	267	**B2**
Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	2391		2681	**B2**
Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m²	255, 331	B1	284	**B2**
Kleinschalige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. < 200 m²	2562, 3311	1a	2852	**B2**
Kantoormachines- en computerfabrieken, inclusief reparaties	26, 28, 33	A	30	**B1**
Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke, inclusief reparaties	26, 32, 33	A	33	**B1**
Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m²	9524	2	361	**A**
Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	321		362	**B1**
Muziekinstrumentenfabrieken	322		363	**B1**
Sociale werkvoorziening	32991		3663.1	**B1**
Aannemersbedrijf met werkplaats, b.o. < 1.000 m²	41, 42, 43	3	45	**B1**
Autobeklederijen	45204	B	5020.4	**A**

Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	952		527	**A**
Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	451, 452, 454		501, 502, 504	**B1**
Grafische bedrijven				
Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	18129		2222.6	**B1**
Grafische afwerking	1814	A	2223	**A**
Binderijen	1814	B	2223	**B1**
Grafische reproductie en zetten	1813		2224	**B1**
Overige grafische activiteiten	1814		2225	**B1**
Reproductiebedrijven opgenomen media	182		223	**A**
Nutsvoorzieningen en -bedrijven				
Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen < 10 MVA	35	C1	40	**B1**
Gasdistributiebedrijven: - reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties categorie A	35	D3	40	**A**
- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	35	D4	40	**B1**
Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt - blokverwarming	35	E2	40	**B1**
Waterdistributiebedrijven met pompvermogen < 1 MW	36	B1	41	**B1**
Vervoer en leveringen over land				
Taxibedrijven	493		6022	**B1**
Post- bezorg- en koeriersdiensten	531, 532		641	**C**
Catering				**C**
Overige bedrijven				
Computerservice- en informatietechnologiebureaus en dergelijke	62	A	72	**A**
Plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m²	016	4	014	**B1**

B. Verklaring van de afkortingen en tekens

-	niet van toepassing of niet relevant	o.c.	opslagcapaciteit
<	kleiner dan	p.c.	productiecapaciteit
>	groter	p.o.	productieoppervlak
=	gelijk aan	b.o.	bedrijfsoppervlak
cat.	categorie	v.c.	verwerkingscapaciteit
e.d.	en dergelijke	u	uur
kl.	klasse	d	dag
n.e.g.	niet elders vermeld	w	week
		j	jaar

Bijlage 2 Lijst van Horeca-activiteiten

Lijst van Horeca-activiteiten

De horeca categorieën en de hinderprofielen naar hun invloed op het woon- en leefklimaat.

Type	Globale beschrijving activiteiten	Hinderprofiel
Lichte horeca (Categorie D2)	Daghoreca waarbij de bedrijfsactiviteit is gericht op het al dan niet ter plaatse verstrekken van etenswaren en dranken en is gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel, conform de winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande winkeltijden.	**Weinig hinder verwacht** Horeca die zich richt op verstrekken van eten en drinken gedurende de dag en/of avond en daarmee weinig overlast veroorzaakt.
Lichte horeca plus (Categorie D3)	Dag- en avondhoreca voor consumptie ter plaatse, waarbij de sluitingstijd om 23.00 uur is.	**Weinig hinder verwacht** Horeca die zich richt op verstrekken van eten en drinken gedurende de dag en/of avond en daarmee weinig overlast veroorzaakt. Doordat deze een uur later sluit dan de normale lichte horeca (D2) is de overlast groter dan normale lichte horeca.
Middelzware horeca (Categorie D1)	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden, en serveren van dranken en kleine consumpties voor consumptie ter plaatse. Geen activiteiten na restauranttijden*.	**Enige hinder verwacht** Enige hinder door piek van komende bezoekers aan het begin van de avond. Gaande bezoekers vertrekken in het algemeen gespreid aan het eind van de avond.
Snelle horeca (Categorie C)	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van (al dan niet voor consumptie ter plaatse) bereide kleine etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholvrije dranken. Geen actieve bediening aan tafel, het eten kan snel bereid worden en de gast verblijft gemiddeld 30 minuten in deze horecagelegenheid.	**Hinder verwacht** Hinder door hoge frequentie van komende en gaande gasten en klanten (afhaal) inclusief verkeers- en parkeerbewegingen. Buiten het centrum en doorgaande wegen neemt overlast in de nacht af door lagere frequentie van bezoekers.
Zware horeca (Categorie B)	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden. Mogelijkheid tot dansen in het weekend.	**Hinder verwacht** Hinder door hogere frequentie van komende en gaande bezoekers, ook 's nachts. Door consumptie van alcohol kan overlast hoger zijn dan snelle horeca.
Grootschalige zware horeca (Categorie A2)	Een horecabedrijf dat voorziet in zaalverhuur voor grootschalige, besloten feesten, zoals bruiloften. Al dan niet met muziek, verstrekking van dranken en etenswaren.	**Veel hinder verwacht** Grote aantallen van bezoekers, inclusief verkeersbewegingen en (fiets)parkeren met veel dynamiek, ook de nachtelijke uren.
Grootschalige zware horeca (Categorie A1)	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het bedrijfsmatig ten gehore brengen van muziek en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren, alsmede de verstrekking van dranken ter plaatse, al dan niet met levende muziek en al dan niet met kleine etenswaren. Het accent ligt op het ten gehore brengen van muziek en het gelegenheid geven tot dansen.	**Veel hinder verwacht** Grote aantallen van bezoekers, inclusief (fiets)parkeren met veel dynamiek, vooral in de nachtelijke uren.

* Met uitzondering van eventuele vergunde vrijstelling voor Vermaakjes (zie toelichting).

Toelichting bij de Lijst van horeca-activiteiten

Waterpijpen (shisha)

In toenemende mate wordt er in horeca-inrichtingen gelegenheid geboden om waterpijp te roken. Voor sommige horecaondernemingen is dit een zelfstandige en/of de belangrijkste activiteit geworden. Omdat de aanloop van bezoekers op dergelijke inrichtingen effect heeft op het woon- en leefklimaat, kan deze activiteit alleen onder categorie Zware Horeca (B) worden uitgevoerd en valt deze niet onder een eventuele vergunde vrijstelling voor vermaak.
Specifiek aandachtspunt bij het roken van waterpijp verdient de ventilatie van de ruimte in verband met het ontstaan van koolmonoxide (CO) als gevolg van de onvolledige verbranding van de kooltjes.

Beperkte extra activiteiten voor restaurants met aandacht voor de buurt ('Vermaakjes')

Het komt voor dat restauranthouders speciale activiteiten willen organiseren, die verder gaan dan het verstrekken van eten en drinken. Bijvoorbeeld door het aanbieden van entertainmentactiviteiten, zoals een optreden van een muziekgroep of een DJ. Hiervoor is ruimte voor ondernemers in de middelzware horeca, zonder dat het woon- en leefklimaat hierdoor wordt aangetast. Soms zal dit moeten worden aangetoond met een akoestisch onderzoek. Ondernemers die actief rekening houden met hun omgeving en waarvan geen klachten van bekend zijn, komen voor deze mogelijkheid in aanmerking. Om dit te waarborgen gelden de volgende randvoorwaarden:

1. In beginsel kan er voor 4 dagen per jaar een vergunning voor vermaak activiteiten worden gegeven.
2. Deze vergunning moet vooraf worden aangevraagd. Bij de aanvraag dient een plan te worden ingediend, waarin wordt aangegeven:
    a. Voor welke dag(en) deze vergunning wordt aangevraagd.
    b. Dat er met de buurt is gecommuniceerd en op welke wijze dit is gebeurd. De buurt betreft in ieder geval: de drie naastgelegen panden aan beide zijden van het horecabedrijf, de direct aansluitende achtergelegen panden en het direct aan de voorzijde gelegen pand en de drie panden aan weerszijde daarvan, tenzij de afstand meer is dan 50 meter.
    c. Op welke wijze de buurt op de dag zelf direct contact kan opnemen met de aanvrager en/of leidinggevende over mogelijke overlast.
    d. Dat er tegelijkertijd of binnen een te korte periode binnen een buurt niet dusdanig veel vergunningen worden verleend, waardoor de woon- en leefbaarheid wordt aangetast.

Bij aangeven van overlast door omwonenden kan de vergunning worden ingetrokken. De vergunning betreft nadrukkelijk een mogelijkheid voor het uitvoeren van extra activiteiten en niet voor overschrijding van de geluidsnormen. Voor dit laatste kan ook nu al voor twee keer per jaar een aparte vergunning worden aangevraagd.

Additionele Horeca

Bij additionele horeca gaat het om horeca-activiteiten die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie die ter plaatse is toegestaan. Deze additionele activiteiten worden juridisch-planologisch gezien niet onder de afzonderlijke functie 'horeca' geschaard, maar gerekend tot de bestemming van de hoofdfunctie van de instelling (sociaal-culturele/culturele/maatschappelijke/ sport/recreatieve doeleinden). Hiermee worden onder meer bedoeld de kantines bij buurthuizen, scholen en sportfaciliteiten, of horecavoorzieningen bij musea en dergelijke. Bij additionele horeca gaat het erom dat:

1. De uitstraling van deze horeca moet passen bij de hoofdfunctie. Passend betekent dat deze horeca hoort bij de hoofdfunctie en open is tijdens de openingstijden van de hoofdfunctie. Daarbij is het niet toegestaan dat de additionele horecaruimte wordt verhuurd of anderszins in gebruik wordt gegeven aan derden ten behoeve van feesten en andere partijen.

2. De horecagelegenheid moet ondergeschikt zijn aan en aanvullend zijn op de hoofdfunctie en moet de hoofdfunctie ondersteunen. Aanvullend wil zeggen dat de additionele horeca de kwaliteit van de hoofdfunctie vergroot of completeert. Ondergeschikt betekent dat er duidelijk sprake is van een waarneembare ondergeschiktheid van de horecafunctie, waarbij een percentage van 30% van de bebouwde vloeroppervlakte van de hoofdfunctie als absoluut maximum geldt. Dit maximum geldt voor kleinschalige functies; voor grootschalige functies kan door de gemeente een maximumomvang in m^2 worden vastgesteld. Er moet duidelijk sprake zijn van een waarneembare ondergeschiktheid van de horecafunctie, qua vloeroppervlak, inzet van personeel en onderdeel van de begroting.
3. De horeca niet zelfstandig mag worden uitgeoefend of toegankelijk is los van de hoofdfunctie. Wanneer er sprake is van zelfstandige toegankelijkheid of van uitoefening los van de hoofdfunctie is er geen directe relatie meer met de hoofdfunctie, maar gaat het om zelfstandige horeca-activiteiten. Deze vallen dan onder één van de horecacategorieën.

In een algemene regel is in bestemmingsplannen geregeld bij welke functies additionele horeca is toegestaan en welke voorwaarden daarbij gelden.
Zo is duidelijk dat er bij die functies kantines, bedrijfsrestaurants en dergelijke zijn toegestaan. Als voldaan wordt aan de criteria, past deze vorm van horeca binnen de hoofdfunctie.

Detailhandel met ondersteunende horeca

In de detailhandel is er een groeiende behoefte aan mengmogelijkheden van allerlei functies en ondersteunende horeca. Vooral bij ondernemers die vanuit een bijzonder of onderscheidend winkelconcept willen ondernemen. Dat is van belang voor de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de detailhandelsstructuur, die door onder meer internetverkoop sterk onder druk staat. Het is belangrijk te vermelden dat de Drank en Horecawet detailhandel met alcohol uitsluit.
Ondergeschikte horeca is toegestaan onder de volgende randvoorwaarden:

1. De horeca is ondergeschikt aan de andere verkopen. De winkel is de belangrijkste activiteit – ook qua omzet – en de horeca-activiteit is bijzaak.
2. De winkelbestemming verandert niet; het ziet er bijvoorbeeld niet uit als een cafetaria. De winkel wordt ook niet verhuurd voor feesten, partijen enzovoorts.
3. De horecaruimte neemt maximaal 40% (bij bedrijven tot 250 m^2) of maximaal 30% (bij bedrijven vanaf 250 m^2 tot 1000 m^2) van het netto vloeroppervlak van de winkel in beslag. Tot het netto vloeroppervlak wordt het deel van de winkel gerekend, dat voor het publiek toegankelijk is. Ruimten voor opslag, privégebruik, toiletten of buitenruimten tellen niet mee. De ruimte achter de toonbank valt niet onder de winkelruimte.
4. De horecaruimte is uitsluitend bereikbaar via de ingang van de winkel. Een hoekje met tafels en stoelen mag. Een aparte ingang mag niet.
5. Het horecagedeelte in de winkel moet een aaneengesloten gedeelte zijn. Fragmentatie – binnen één winkelpand – waarbij het horecagedeelte is opgedeeld in verschillende horecahoekjes – is niet toegestaan.
6. Er mag geen reclame voor het horecagedeelte worden gemaakt. Dit betekent geen posters met bijvoorbeeld 'Broodje bal' of 'Turkse pizza' op het raam, geen reclamebord op straat en geen vermelding op maaltijdbezorgsites.
7. De regelgeving voor winkeltijden is leidend. Er vindt geen verkoop plaats (inclusief bezorgen) buiten de normale winkeltijden. De horecagelegenheid in de winkel mag niet langer open zijn dan de winkel.
8. De winkel en de horeca-activiteit worden door dezelfde ondernemer geëxploiteerd.
9. Er is geen geluidsoverlast. Alleen zachte achtergrondmuziek is toegestaan. Livemuziek is verboden.
10. Er moet een toilet voor bezoekers aanwezig zijn.

11. Het Activiteitenbesluit milieubeheer is van toepassing. Zo is bijvoorbeeld een goede afzuiginstallatie nodig voor het bakken, en bij gebruik van bestek en servies dat moet worden afgewassen, is een vetafscheider vereist.
12. Voor winkels boven de 1.000 m² bvo geldt dat een ondersteunende horecafunctie kan worden toegestaan op maximaal 20% van het bebouwd oppervlak.

Ondersteunende verkoop in horecazaken

Naast een sterkere detailhandelsstructuur door ondersteunende horeca in winkels, kan het voorzieningenniveau ook stijgen door ondersteunende verkoop in horecabedrijven toe te staan. Op deze manier ontstaat een gelijk speelveld voor detailhandel en horeca. De Drank en Horecawet sluit verkoop in combinatie met het schenken van alcohol uit.
Ondersteunende verkoop in horecazaken is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. De verkoopruimte neemt maximaal 40% (bij bedrijven tot 250 m²) of maximaal 30% (bij bedrijven vanaf 250 m² tot 1.000 m²) van het netto vloeroppervlak van het horecabedrijf in beslag.
2. Geen ter plaatse en vers bereide etenswaren (dus geen afhaalzaakfunctie).
3. De winkelruimte is uitsluitend bereikbaar via de ingang van het horecabedrijf. Een hoekje met tafels en stoelen mag. Een aparte ingang mag niet.
4. Het winkelgedeelte in het horecabedrijf moet een aaneengesloten gedeelte zijn. Fragmentatie, waarbij het winkelgedeelte is opgedeeld in verschillende hoekjes, is niet toegestaan.
5. Er mag geen reclame voor het winkelgedeelte worden gemaakt.

Afhaalzaken

Afhaalzaken – zonder horeca – zijn een bijzondere vorm van detailhandel. In die zin vallen ze buiten de scoop van het horecakader. Door gebleken kans op hinder zoals afval en parkeerproblemen – is hier wel een exploitatievergunning voor nodig. Van de in de lijst opgenomen horecacategorieën kennen alleen snelle horeca (C) en lichte horeca (D2) afhaalmogelijkheden. Vanwege de kans op overlast zoals afval, zijn gevelbankjes bij afhaalzaken niet toegestaan.

Bijlage 3 Lijst locaties met omgevingskwaliteiten

Bijlage bij bestemmingsplan Algemene Regels Utrecht

Lijst locaties met omgevingskwaliteiten

Inhoud

1. Omgevingskwaliteiten van objecten 1

2. Omgevingskwaliteiten van een locatie (gebied, buurt, structuur) 2

3. Verklaring van opzet 2

1. Omgevingskwaliteiten van objecten

buurt of wijk	adres	Beschrijving van de te beschermen kwaliteiten
Veldhuizen (De Meern)	Rijksstraatweg 129	Bijzonder woonhuis bij gemaal: geen sloop, geen wijziging hoofdgebouw aan de buitenkant.
Veldhuizen (De Meern)	Rijksstraatweg 132-133	Restant van landarbeiderswoningen, boerderij-karakteristiek met onbebouwd boerenerf: geen sloop, geen wijziging hoofdgebouw aan de buitenkant, geen erfbebouwing
Voordorp	Voordorpsedijk 10	Houten huis in de 2e verboden kring van fort Voordorp
Voordorp	Tomas Masarykstraat 1-75; Kemal Atatürkstraat 2-120 en 87-135; Pal Maleterstraat 2-62 en 1-35	Eengezinswoningen en appartementenblokken in waaiervormige stedenbouwkundige opzet, ontworpen door de architect Theo Bosch, winnaar Rietveldprijs 1993. Bijzondere architectuur, met name van de eengezinswoningen. Lichte kleurstelling. De hoofdvorm moet behouden blijven, sloop is niet toegestaan. Kleurgebruik in lichte kleurstelling, passend bij de bestaande kleur.

2. Omgevingskwaliteiten van een locatie (gebied, buurt, structuur)

buurt of wijk	adres	beschrijving van de te beschermen kwaliteiten
Voordorp-Voorveldsepolder	Voordorpsedijk	De Voordorpsedijk is een middeleeuwse dijk die in 1815 tot inundatiekade is opgehoogd. Te beschermen: de ligging en het profiel van de dijk en de daarop liggende weg.
Voordorp	Volkstuinencomplex 'Ons Buiten', gelegen tussen het spoor en de Aartsbisschop Romerostraat	Het Volkstuinencomplex 'Ons Buiten' uit 1963 is grotendeels geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan van de wijk. Het behouden van het complex is belang voor het instandhouden van de stedenbouwkundige kwaliteit van de wijk, de groene uitstraling en de sociale cohesie in de wijk.

3. Verklaring van opzet

Op deze lijst staan objecten of locaties met een cultuurhistorische, landschappelijke of ecologische waarde die bescherming nodig hebben tegen onwenselijke veranderingen.
De volgende objecten of locaties staan niet op de lijst:

- objecten of locaties die al beschermd zijn, bijvoorbeeld omdat het een gemeentelijk monument of een rijksmonument is, of omdat de locatie een functie heeft die de bescherming als doel heeft, staan niet op deze lijst;
- objecten of locaties in een gebied waar een bestemmingsplan geldt waarin ten tijde van de vaststelling van de bestemmingen geen regels over locaties met omgevingskwaliteiten zijn opgenomen.

Bijlage 4 Dakopbouwen in Veldhuizen en De Balije

Bijlage 4 bij de regels

Dakopbouwen in Veldhuizen en De Balije

1. Inleiding

In de wijk Veldhuizen, inclusief De Balije, zijn op diverse plaatsen dakopbouwen in allerlei variaties op woningen gebouwd. Er is blijkbaar behoefte is aan dergelijke uitbreidingen.

In de omgevingsvisie, deelgebied Vleuten – De Meern is “ontwikkelen met dorps karakter” als uitgangspunt verwoord. De omgevingsvisie constateert dat de inwoners van Vleuten – De Meern over het algemeen erg tevreden zijn met de kwaliteit hun leefomgeving. Veel mensen willen graag in de wijk blijven wonen, ook als hun situatie verandert. Door het uitbreiden van woningen met dakopbouwen kan het woongenot vergroot worden, als de uitbreiding past bij het huidige gebruik en bij de bebouwing.

Door voorwaarden aan dakopbouwen te stellen, kan de gemeente negatieve effecten op het woongenot van omwonenden beperken.

Het bestemmingsplan Veldhuizen, De Meern staat een dakopbouw toe, als die aan de voorwaarden voldoet van de regels van artikel 22 “bouwen is toegestaan”, lid 22.3. In dat geval hoeft de bouwer alleen een bouwvergunning (omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen) aan te vragen.

Het bestemmingsplan biedt ook de mogelijkheid om met een vergunning een andere dakopbouw te bouwen. In paragraaf 2 zijn de voorwaarden beschreven voor de vergunningverlening van die dakopbouwen.

Het uitgangspunt van de regeling is dat alleen dakopbouwen zijn toegestaan die voortborduren op het bestaande bebouwingsbeeld. Daarom staat in de regels als voorwaarde dat een nieuwe dakopbouw niet de eerste dakopbouw in de straat is of de eerste van een rij woningen van een bepaald type (zie ook paragraaf 3). In paragraaf 4 staat beschreven welke eisen de gemeente stelt aan een dakopbouw, als aan de voorwaarden van paragraaf 2. In paragraaf 5 worden de karakteristieken van de buurten beschreven die ook betrokken worden bij de vergunningverlening voor dakopbouwen die niet aan de voorwaarden voldoen.

2. Voorwaarden voor een vergunning voor dakopbouwen

Artikel 23, lid 23.3, onderdeel 2d, biedt de mogelijkheid om met een vergunning een dakopbouw op een woning te bouwen, als de dakopbouw op een woning komt van een huizenblok dat met een groen kader op de luchtfoto van bijlage 7 bij de regels staat.

De vergunning wordt alleen verleend als de dakopbouw aan de volgende voorwaarden voldoet:

1. de woning is geen hoekpand;
2. de woning is een tussenwoning;
3. het is niet de eerste dakopbouw van een rij woningen van hetzelfde type;

4. de dakopbouw is even hoog en ligt even ver terug als eerder gerealiseerde dakopbouwen op woningen van hetzelfde type in de rij en sluit daar zoveel mogelijk op aan in vorm, afmeting, detaillering en materiaalgebruik;
5. als de dakopbouw zonnepanelen op gebouwen van aangrenzende percelen belemmert, zorgt de aanvrager voor compensatie;
6. de dakopbouw veroorzaakt geen onevenredige hinder voor aangrenzende percelen.

3. Toelichting over dakopbouwen met vergunning

Deze regeling geldt voor tussenwoningen van twee bouwlagen die geen plat dak hebben en voor tussenwoningen met meer dan 2 bouwlagen.

Met een rij woningen van hetzelfde type worden aan elkaar gebouwde woningen in dezelfde stijl en met dezelfde architectonische opbouw en uitvoering bedoeld. Dit kan een zelfstandig rij woningen zijn of een rij woningen binnen een langere rij woningen. In paragraaf 2.3.4 van de toelichting is ter verduidelijking een afbeelding opgenomen.

Om aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld te voorkomen, moet een dakopbouw aansluiten bij eerder in de straat gerealiseerde dakopbouwen. Dat geldt in ieder geval voor de hoogte en voor de afstand tussen de voorgevel en de voorkant van de dakopbouw. Maar ook de vorm, het materiaalgebruik, de detaillering en de afmetingen van de dakopbouw moeten aansluiten op eerder gebouwde dakopbouwen. Met de zinsnede “zoveel mogelijk” ontstaat enige ruimte voor individuele afwijkingen.
Voor het met een vergunning toestaan van zo’n afwijking, bijvoorbeeld om een ander materiaal toe te passen, is een positief advies van Welstand nodig.

Een dakopbouw die voldoet aan eerste 3 voorwaarden, zal geen onevenredig nadelige gevolgen veroorzaken bij de omliggende percelen, zoals een ernstige afname van het aantal uren zon. Bij het vergunnen van de eerste dakopbouw zijn die aspecten onderzocht. Op de luchtfoto die als bijlage 7 bij de regels is gevoegd, zijn de dakopbouwen die als voorbeeld (“trendsetter”) voor andere dakopbouwen dienen gemarkeerd.
Stedenbouwkundigen van de gemeente zijn nagegaan of het zinvol is om voor elke dakopbouw een bezonningsonderzoek te vragen. Gezien de opzet van de wijk, de ligging en de hoogte van de gebouwen concluderen zij dat dat niet nodig is, omdat zij geen onevenredig nadelige gevolgen verwachten voor de gebruiksmogelijkheden en de kwaliteit op aangrenzende percelen. Een nieuwe dakopbouw brengt vaak wel enige schaduwwerking met zich mee. Dit kan bijvoorbeeld effect hebben op de verdieping. In de tuinen zullen de effecten gering zijn. Maar het effect op de bezonning is beperkt en vormt daarmee geen belemmering op het plaatsen van een dakopbouw.

Over zonnepanelen is een afzonderlijke regel opgenomen. Als een dakopbouw schaduw werpt op zonnepanelen die op een aangrenzend dakvlak liggen, moet de aanvrager zorgen voor compensatie, in welke vorm dan ook. De aanvrager van de vergunning toont bij de aanvraag aan dat partijen akkoord zijn met de te geven en de te ontvangen compensatie.

Een dakopbouw die voldoet aan de eerste 5 voorwaarden, voldoet vrijwel altijd aan de laatste voorwaarde. Die laatste voorwaarde biedt een vangnet voor die gevallen waarin het belang van een aangrenzend perceel toch onevenredig in de knel komt.

4. Dakopbouwen die niet aan de regels voldoen

Een aanvraag voor een dakopbouw die niet voldoet aan de regels van paragraaf 2 of van artikel 22, lid 22.3, van het bestemmingsplan, mag alleen gebouwd worden met een vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Zo'n vergunning kan verleend worden, maar dan moet de aanvrager aantonen dat de dakopbouw ruimtelijk aanvaardbaar is. Daarbij spelen bijvoorbeeld de bebouwingskarakteristiek (zie paragraaf 5), de maatvoering of het materiaalgebruik, de aanblik vanuit de openbare ruimte en zicht op de oorspronkelijke kapvorm een rol. Burgemeester en wethouders wegen alle bij de aanvraag betrokken belangen af, voordat zij een vergunning verlenen voor een dakopbouw die afwijkt van de regels en voorwaarden van het bestemmingsplan. Die afweging kan uiteraard ook leiden tot het weigeren van een vergunning. Dakopbouwen kunnen het straat- en bebouwingsbeeld ernstig verstoren en zijn daarom niet bij alle woningtypen wenselijk.

Aan een dakopbouw die de eerste op een rij tussenwoningen is zal de gemeente meestal de voorwaarde stellen dat de dakopbouw 1,5 meter terug ligt. De terugligging zorgt ervoor dat de opbouw een herkenbare toevoeging aan het oorspronkelijk hoofdvolume blijft en er niet een volledige bouwlaag ontstaat. In feite beslaat de dakopbouw dan ongeveer 75% van het dakvlak.

Ook zal de gemeente meestal een hoogte van maximaal 3 meter toestaan. Met deze hoogte is inpandig een stahoogte van 2,6 meter mogelijk, waarbij er voldoende ruimte overblijft voor de dakconstructie met isolatie.

Het kan zijn dat de gemeente, bijvoorbeeld op grond van de maatvoering van bestaande dakopbouwen in dezelfde straat ook wil meewerken aan dakopbouwen die minder ver terugliggen of die hoger zijn.

Het ontstaan van een complete extra bouwlaag is in principe niet toegestaan. Daardoor zou het straat- en bebouwingsbeeld worden aangetast.

Een dakopbouw op een hoekpand, op een vrijstaande woning of een twee-onder-een-kapwoning kan het straat- en bebouwingsbeeld ingrijpend verstoren. Daarom is het raadzaam om voor het indienen van een aanvraag voor die dakopbouwen eerst in overleg te treden met de gemeente.

Bij een aantal bijzondere kapvormen is een dakopbouw niet toegestaan, om de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit te behouden. Dit kunnen gebogen kapvormen of borstweringen zijn of een kap die over meerdere woningen oploopt. Er zijn ook woningen die zowel een plat dak als een kap hebben. Op de luchtfoto van bijlage 7 bij de regels vallen de woningen met een bijzondere kapvorm binnen een rood kader.

Een dakopbouw op een bijzondere kapvorm komt meestal niet voor een vergunning in aanmerking. Dat geldt ook voor een dakopbouw op een appartementengebouw.

5. Ruimtelijke analyse van het plangebied

De wijk Veldhuizen bestaat uit verschillende buurten. In deze bijlage zijn die buurten onderverdeeld in 3 te onderscheiden bebouwingskarakteristieken.

De verschillende bebouwingskarakteristieken zijn van belang bij de afweging of een dakopbouw wel of niet past in het straat- en bebouwingsbeeld. Binnen de verschillende bebouwingskarakteristieken komen ook verschillende bebouwingstypologieën voor, die ook van invloed zijn op het straat- en bebouwingsbeeld.

Binnengebied



Het kleinschalige binnengebied wordt gekenmerkt door smallere straten met aan weerskanten woningen. Hier staan vooral rijtjeswoningen in twee bouwlagen, met en zonder kap.

Stevige randen



De stevige randen worden gekenmerkt door veelal aaneen gebouwde bebouwing met karakteristieke architectuur aan een brede openbare ruimte die bestaat uit wegen en groen. Hier is het van belang de bestaande karakteristieke gevelwanden in het bebouwingsbeeld te behouden.

Open randen



De open randen worden gekenmerkt door vrijstaande en geschakelde woningen en woningen in de historische lintbebouwing. Hier is het van belang de openheid tussen de bebouwing en het straatbeeld te beschermen.

Bijlage 5 Luchtfoto Veldhuizen en De Balije met dakopbouwkader

Mogelijkheden voor dakopbouwen met een vergunning

Dakopbouw mogelijk zoals aanwezig in het betreffende deel van de straat.
Geen onevenredig nadelige effecten te verwachten voor de gebruiksmogelijkheden en bezonning van omliggende percelen.
Hoeksituaties worden afzonderlijk beoordeeld.
Voor de effecten op zonnepanelen is er een afzonderlijke regel.

Dakopbouwen uitgesloten in verband met een bijzondere kapvorm.

Bestaande dakopbouw op een hoofdgebouw die dient als voorbeeld voor in de rij toe te voegen dakopbouwen.

12

Bijlage 6 Dakopbouwen in Voordorp

Bijlage 6 Dakopbouwen in Voordorp

1. Inleiding

In de wijk Voordorp zijn op diverse plaatsen dakopbouwen in allerlei variaties op woningen gebouwd. Er is blijkbaar behoefte aan dergelijke uitbreidingen. In de Voorveldsepolder komt dit niet voor en is het ook niet gewenst vanwege de bescherming van de cultuurhistorische waarden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Veel mensen willen graag in de wijk blijven wonen, ook als hun situatie verandert. Door het uitbreiden van woningen met dakopbouwen kan het woongenot vergroot worden, als de uitbreiding past bij het huidige gebruik en bij de bebouwing.

Door voorwaarden aan dakopbouwen te stellen, kan de gemeente negatieve effecten op het woongenot van omwonenden beperken.

Het bestemmingsplan Voordorp - Voorveldsepolder staat een dakopbouw toe, als die aan de voorwaarden voldoet van de regels van artikel 16 “bouwen is toegestaan”, lid 16.3. In dat geval hoeft de bouwer alleen een bouwvergunning (omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen) aan te vragen.

Het bestemmingsplan biedt ook de mogelijkheid om met een vergunning een andere dakopbouw te bouwen. In paragraaf 2 zijn de voorwaarden beschreven voor de vergunningverlening van die dakopbouwen.

Het uitgangspunt van de regeling is dat alleen dakopbouwen zijn toegestaan die voortborduren op het bestaande bebouwingsbeeld. Daarom staat in de regels als voorwaarde dat een nieuwe dakopbouw niet de eerste dakopbouw in de straat is of de eerste van een rij woningen van een bepaald type of op een woning van hetzelfde type elders in het plangebied (zie ook paragraaf 3). In paragraaf 4 staat beschreven welke eisen de gemeente stelt aan een dakopbouw. In paragraaf 5 wordt door middel van een aantal kaartjes met legenda de karakteristiek van de wijk beschreven die ook betrokken wordt bij de vergunningverlening voor dakopbouwen die niet aan de voorwaarden voldoen.

2. Voorwaarden voor een vergunning voor dakopbouwen

Artikel 17, lid 17.4, onderdeel 2e, biedt de mogelijkheid om met een vergunning een dakopbouw op een woning of een aanbouw bij een woning te bouwen, als de dakopbouw op een woning of een aanbouw komt op het dak van een huizenblok dat in groen op de onderstaande tekening staat.


Legenda
Dakopbouw is mogelijk (zie regels)
Dakopbouw is niet mogelijk
Dakopbouw type
Dakopbouw type waarbij een geluidsonderzoek vereist is

De vergunning wordt alleen verleend als de dakopbouw aan de volgende voorwaarden voldoet:

1. de woning is geen hoekpand;
2. de woning is een tussenwoning;
3. het is niet de eerste dakopbouw van een rij woningen van hetzelfde type of van het hetzelfde type woningen elders in het plangebied;
4. de dakopbouw is even hoog en ligt even ver terug als eerder gerealiseerde dakopbouwen op woningen van hetzelfde type in de rij of elders in het plangebied en sluit daar zoveel mogelijk op aan in vorm, afmeting, detaillering en materiaalgebruik;
5. de dakopbouw wordt gebouwd op een aanbouw bij via de garages geschakelde woningen en is even hoog en ligt even ver terug als eerder gerealiseerde dakopbouwen op aanbouwen van hetzelfde type in de rij of elders in het plangebied en sluit daar zoveel mogelijk op aan in vorm, afmeting, detaillering en materiaalgebruik;
6. als de dakopbouw zonnepanelen op gebouwen van aangrenzende percelen belemmert, zorgt de aanvrager voor compensatie;
7. de dakopbouw veroorzaakt geen onevenredige hinder voor aangrenzende percelen.

3. Toelichting over dakopbouwen met vergunning

Deze regeling geldt voor tussenwoningen van twee bouwlagen die geen plat dak hebben, voor tussenwoningen met meer dan 2 bouwlagen en voor aanbouwen bij geschakelde woningen.

Met een rij woningen van hetzelfde type worden aan elkaar gebouwde woningen in dezelfde stijl en met dezelfde architectonische opbouw en uitvoering bedoeld. Dit kan een zelfstandige rij woningen zijn of een rij woningen binnen een langere rij woningen. Ook kan het gaan om een woning van hetzelfde type elders in het plangebied. In paragraaf 2.3.4 van de toelichting is ter verduidelijking een afbeelding opgenomen.

Om aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld te voorkomen, moet een dakopbouw aansluiten bij eerder in de straat gerealiseerde dakopbouwen. Dat geldt in ieder geval voor de hoogte en voor de afstand tussen de voorgevel en de voorkant van de dakopbouw. Maar ook de vorm, het materiaalgebruik, de detaillering en de afmetingen van de dakopbouw moeten aansluiten op eerder gebouwde dakopbouwen. Met de zinsnede “zoveel mogelijk” ontstaat enige ruimte voor individuele afwijkingen.
Voor het met een vergunning toestaan van zo’n afwijking, bijvoorbeeld om een ander materiaal toe te passen, is een positief advies van Welstand nodig.

Een dakopbouw die voldoet aan eerste 4 voorwaarden, zal geen onevenredig nadelige gevolgen veroorzaken bij de omliggende percelen, zoals een ernstige afname van het aantal uren zon. Bij het vergunnen van de eerste dakopbouw zijn die aspecten onderzocht.

Stedenbouwkundigen van de gemeente zijn nagegaan of het zinvol is om voor elke dakopbouw een bezonningsonderzoek te vragen. Gezien de opzet van de wijk, de ligging en de hoogte van de gebouwen concluderen zij dat dat niet nodig is, omdat zij geen onevenredig nadelige gevolgen verwachten voor de gebruiksmogelijkheden en de kwaliteit op aangrenzende percelen. Een nieuwe dakopbouw brengt vaak wel enige schaduwwerking met zich mee. Dit kan bijvoorbeeld effect hebben op de verdieping. In de tuinen zullen de effecten gering zijn. Maar het effect op de bezonning is beperkt en vormt daarmee geen belemmering op het plaatsen van een dakopbouw.

Over zonnepanelen is een afzonderlijke regel opgenomen. Als een dakopbouw schaduw werpt op zonnepanelen die op een aangrenzend dakvlak liggen, moet de aanvrager zorgen voor compensatie, in welke vorm dan ook. De aanvrager van de vergunning toont bij de aanvraag aan dat partijen akkoord zijn met de te geven en de te ontvangen compensatie.

Een dakopbouw die voldoet aan de eerste 6 voorwaarden, voldoet vrijwel altijd aan de laatste voorwaarde. Die laatste voorwaarde biedt een vangnet voor die gevallen waarin het belang van een aangrenzend perceel toch onevenredig in de knel komt.

4. Dakopbouwen die niet aan de regels voldoen

Een aanvraag voor een dakopbouw die niet voldoet aan de regels van paragraaf 2 of van artikel 16, lid 16.3, van het bestemmingsplan, mag alleen gebouwd worden met een vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Zo'n vergunning kan verleend worden, maar dan moet de aanvrager aantonen dat de dakopbouw ruimtelijk aanvaardbaar is. Daarbij spelen bijvoorbeeld de bebouwingskarakteristiek (zie paragraaf 5), de maatvoering of het materiaalgebruik, de aanblik vanuit de openbare ruimte en zicht op de oorspronkelijke kapvorm een rol. Burgemeester en wethouders wegen alle bij de aanvraag betrokken belangen af, voordat zij een vergunning verlenen voor een dakopbouw die afwijkt van de regels en voorwaarden van het bestemmingsplan. Die afweging kan uiteraard ook leiden tot het weigeren van een vergunning. Dakopbouwen kunnen het straat- en bebouwingsbeeld ernstig verstoren en zijn daarom niet bij alle woningtypen wenselijk.

Aan een dakopbouw die de eerste op een rij tussenwoningen is, zal de gemeente meestal de voorwaarde stellen dat de dakopbouw 1,5 meter terug ligt. Het terug liggen zorgt ervoor dat de opbouw een herkenbare toevoeging aan het oorspronkelijk hoofdvolume blijft en er niet een volledige bouwlaag ontstaat. In feite beslaat de dakopbouw dan ongeveer 75% van het dakvlak.

Ook zal de gemeente meestal een hoogte van maximaal 3 meter toestaan. Met deze hoogte is inpandig een stahoogte van 2,6 meter mogelijk, waarbij er voldoende ruimte overblijft voor de dakconstructie met isolatie.

Het kan zijn dat de gemeente, bijvoorbeeld op grond van de maatvoering van bestaande dakopbouwen in dezelfde straat ook wil meewerken aan dakopbouwen die minder ver terug liggen of die hoger zijn.

Het ontstaan van een complete extra bouwlaag is in principe niet toegestaan. Daardoor zou het straat- en bebouwingsbeeld worden aangetast.

Een dakopbouw op een hoekpand, op een vrijstaande woning of een twee-onder-een-kapwoning kan het straat- en bebouwingsbeeld ingrijpend verstoren. Daarom is het raadzaam om voor het indienen van een aanvraag voor die dakopbouwen eerst in overleg te treden met de gemeente.

Bij een aantal bijzondere kapvormen en bij gebouwen in de hoofdstructuur van de wijk is een dakopbouw niet toegestaan, om de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit te behouden. Dit kunnen gebogen kapvormen of borstweringen zijn of een kap die over meerdere woningen oploopt. Er zijn ook woningen die zowel een plat dak als een kap

hebben. Een dakopbouw op deze woningen komt meestal niet voor een vergunning in aanmerking. Dat geldt ook voor een dakopbouw op een appartementengebouw.

5. Ruimtelijke analyse van het plangebied

De wijk Voordorp heeft een bijzondere met een aantal te onderscheiden bebouwingskarakteristieken. De verschillende bebouwingskarakteristieken zijn van belang bij de afweging of een dakopbouw wel of niet past in het straat- en bebouwingsbeeld. Binnen de verschillende bebouwingskarakteristieken komen ook verschillende bebouwingstypologieën voor, die ook van invloed zijn op het straat- en bebouwingsbeeld.

Afbeelding 1 geeft de appartementengebouwen en grondgebonden woningen weer. Afbeelding 2 geeft de belangrijke laanstructuur in het gebied weer. En afbeelding 3 geeft de woningen met een kap en met een plat dak weer.

Afbeelding 1



Afbeelding 2



Afbeelding 3



6 Geluidonderzoek

De regels van de Wet geluidhinder zijn van toepassing als er sprake is van een planologische verruiming van de bouwmogelijkheden (o.a. vergroten bouwhoogte door een dakopbouw).

Het plangebied ligt binnen de vanuit de Wet geluidhinder relevante geluidszones van de Rijksweg A27 en de spoorlijn Utrecht-Amersfoort/Hilversum.
Uit het uitgevoerde geluidsonderzoek volgt dat de geluidsbelasting vanwege de Rijksweg A27 en de spoorlijnen Utrecht-Amersfoort/Hilversum de voorkeursgrenswaarde op een aantal locaties overschrijdt. De geluidsbelastingen zijn voor de Rijksweg maximaal 53 dB en voor het spoor 68 dB. Langs de David Ben Goerionstraat staan twee blokken die reeds bestaan uit een schuine kap met een hoogte van drie lagen (al dan niet met dakkappellen erop). Deze blokken worden akoestisch bezien niet verhoogd en daarop is de Wet geluidhinder, net als op alle woningen die reeds bestaan uit drie lagen niet van toepassing.
De gecumuleerde geluidsbelasting blijft binnen de maximaal te ontheffen waarde voor binnenstedelijk wegverkeer. Ook vanuit gezondheidsperspectief is deze geluidsbelasting acceptabel.
Voor de dakopbouwen-regeling in dit bestemmingsplan moet, parallel aan de ruimtelijke procedure, een hogere waarde procedure voor de genoemde geluidsbronnen worden doorlopen, tot maximaal 53 dB in verband met de Rijksweg A27 en tot maximaal 68 dB voor het spoor Utrecht – Amersfoort/Hilversum.

Het Hogere waarden besluit wordt genomen door het college van burgemeester en wethouders voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Door dit besluit hoeft niet per aanvraag voor een dakopbouw op de locaties die het betreft een aparte ontheffingsprocedure gevolgd te worden. De locaties zijn terug te vinden via de legenda bij afbeelding in paragraaf 2 van deze bijlage.

Het geluidonderzoek is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

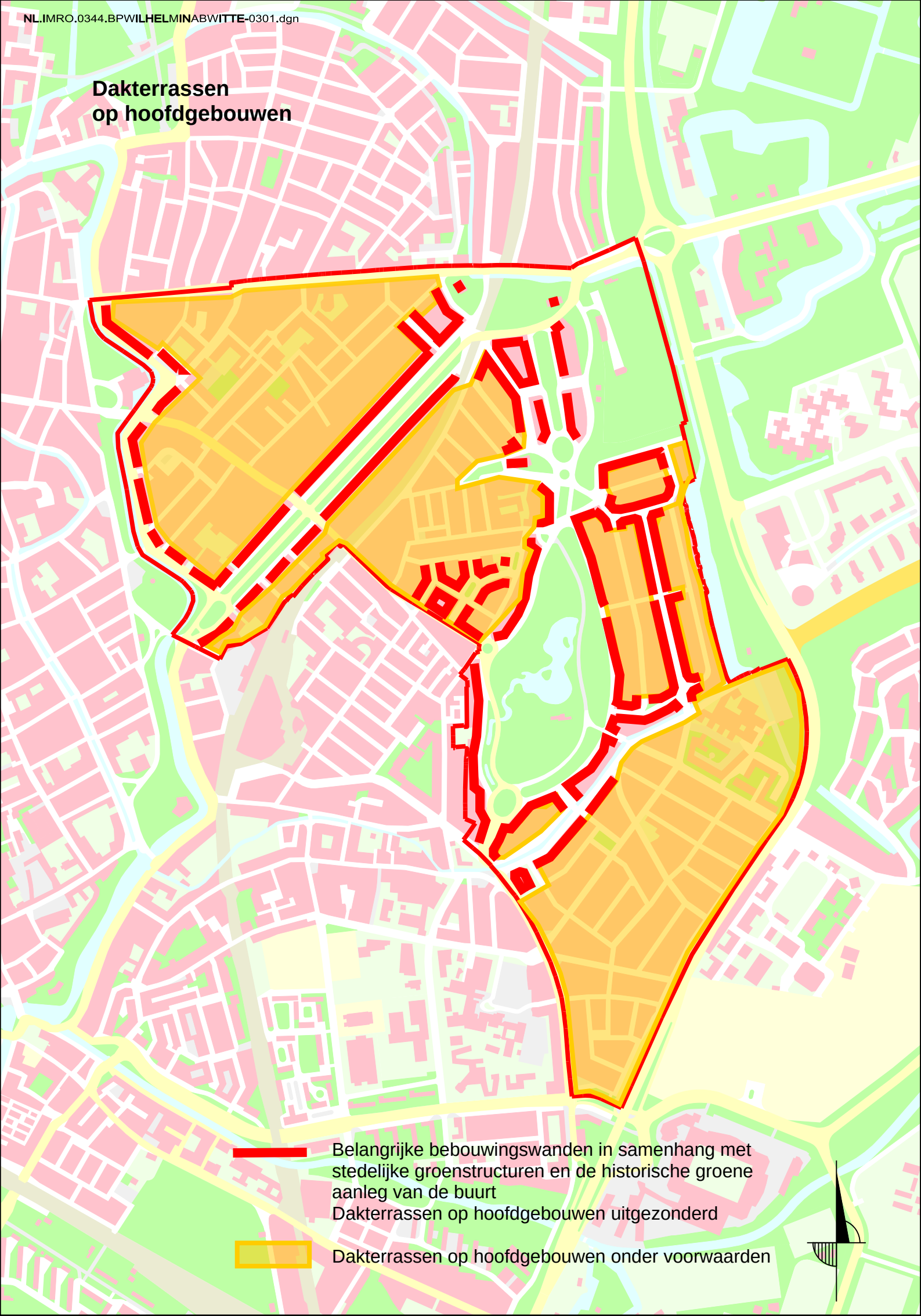
Bijlage 7 Luchtfoto Voordorp met dakopbouwkader

Legenda
Dakopbouw is mogelijk (zie regels)
Dakopbouw is niet mogelijk
1
Dakopbouw type
10 G
Dakopbouw type waarbij een geluidsonderzoek vereist is

Bijlage 8 Dakterrassen Wilhelminapark,Buiten-Wittevrouwen

NL.IMRO.0344.BPWILHELMINABWITTE-0301.dgn

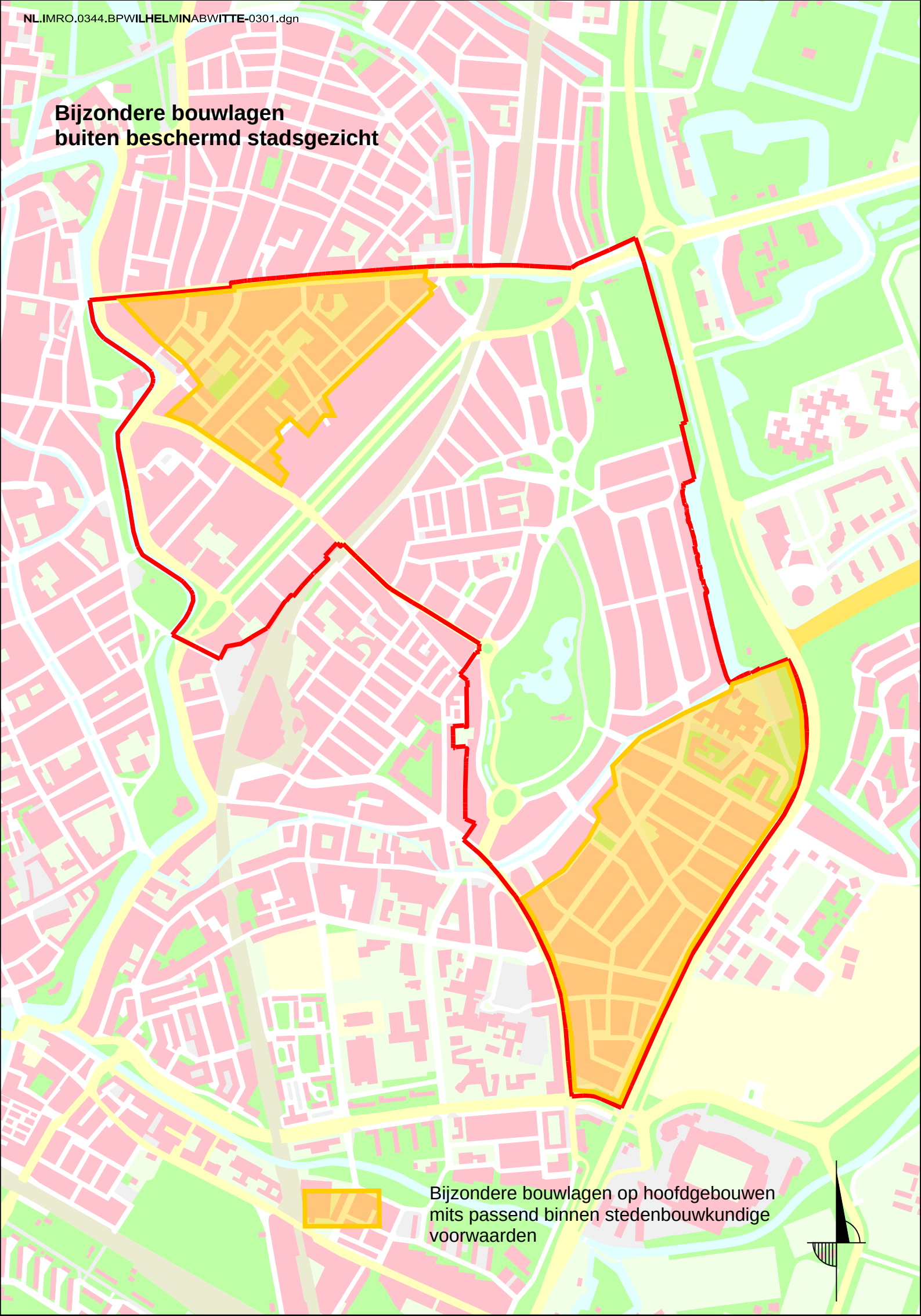
Dakterrassen op hoofdgebouwen



Bijlage 9 Bijzondere bouwlagen Wilhelminapark,Buiten-Wittevrouwen

NL.IMRO.0344.BPWILHELMINABWITTE-0301.dgn

Bijzondere bouwlagen buiten beschermd stadsgezicht



Bijzondere bouwlagen op hoofdgebouwen mits passend binnen stedenbouwkundige voorwaarden

Bijlage 10 Maatvoering woonboten in de havenatlas

Maatvoering in de havenatlas

bijlage woonboten bij bestemmingsplan Algemene regels Urecht

In de havenatlas is per locatie aangegeven hoe hoog, breed en lang een woonboot maximaal mag zijn en hoe groot de afstand tussen woonboten minimaal moet zijn.

De havenatlas staat op internet: Havenatlas (GemGids) (arcgis.com)

Internetadres:
https://gemu.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=bcce4e97e184403c9a23d51167b8939c

Hoe vind je de maten van een bepaalde locatie in de havenatlas?

- Op de havenatlas door op een van de links die hierboven staan te klikken.
- Zoom in naar de locatie. Je kunt inzoomen met het scroll-wiel van je computermuis of door te klikken op het plusje linksboven in het scherm.
- Klik op het boot-icoontje (met een A erboven) dat het dichtst bij de locatie ligt en klik in het pop-upschermpje (zie afbeelding) op *meer informatie.*



- In het pdf-bestand dat dan geopend wordt staan de maten.
  Let op de bootnummers waarvoor die pdf geldt. Als de locatie daar niet onder valt, klik dan nogmaals op een ander icoontje in de havenatlas dat ook in de buurt van de locatie ligt.

Als je de maten niet via de computer kunt raadplegen

Bel het nummer van de gemeente, 14030, en maak een afspraak om de havenatlas op het stadskantoor te bekijken.

Toelichting

Hoofdstuk 1 Aanleiding, doel en beleidskader

1.1 Aanleiding

In de aanloop naar de Omgevingswet verkent de gemeente de mogelijkheden van die wet met projecten waarin een bepaald facet van de Omgevingswet nader wordt bestudeerd. Op beleidsniveau is de eerste omgevingsvisie voor de gemeente Utrecht samengesteld uit het al geldende beleid en waar nodig aangevuld met nieuw beleid. Het bestemmingsplan Chw Bestemmingsplan Wittevrouwen (Chw staat voor 'Crisis- en herstelwet, zie ook de paragrafen 1.4.1 en 1.4.2) is een project waarin geoefend wordt met het nieuwe instrument omgevingsplan.

Met dit bestemmingsplan wordt een vervolgstap gezet in het toevoegen van de beheersverordeningsgebieden aan het Utrechtse bestemmingsplan. De regels worden in de geest van de Omgevingswet vormgegeven: minder regels, duidelijkere regels en de 'activiteiten' staan centraal. Waar nodig worden de teksten van het plan verbonden met geometrische data. De algemene regels van dit bestemmingsplan kunnen leiden tot een herziening van het Chw bestemmingsplan Algemene regels voor bouwen en gebruik.

Tien jaar na inwerkingtreding van de Omgevingswet moeten de regels over de leefomgeving die in gemeentelijke verordeningen staan, zoals de Algemene Plaatselijke Verordening, overgeheveld zijn naar het omgevingsplan. Hoewel de gemeenteraad bevoegd is om op grond van het Uitvoeringsbesluit Crisis- en herstelwet regels uit verordeningen in te voegen in het bestemmingsplan, bevat dit plan slechts enkele experimenteerbepalingen. De reden daarvoor is dat dit project zich vooral richt op de uniformering en vermindering van bestemmingsplanregels. Daarbij wordt ook de wens van het gemeentebestuur om 'flexibel te bestemmen' betrokken. Het uitbreiden van de opgave door het invoegen van verordeningen zou de opgave te gecompliceerd maken. Bovendien is het niet wenselijk om twee versies van de verordeningen te creëren: een versie in dit bestemmingsplan en de gewone versie die voor de hele gemeente geldt.

1.2 Doel

1.2.1 Doelstelling

Het bestemmingsplan Chw Bestemmingsplan Wittevrouwen bevat een regeling die gericht is op het beheren van de leefomgeving in het plangebied. Het gebied is voornamelijk een woongebied met verspreid over het gebied een diversiteit aan andere functies. Zo zijn er een paar groter maatschappelijke functies zoals kerken en scholen maar ook gebiedjes met functiemenging waaronder kleinschalige horeca en culturele functies zoals langs de Bekkerstraat, Bouwstraat, Bollenhofsestaat en aan de grenzen van het plangebied langs de Biltstraat, Kleinesingel en de Blauwkapelseweg.

1.2.2 Plaats en grens van het plangebied

Het plangebied ligt aan de noordoostkant van de binnenstad en omvat de wijk Wittevrouwen en de Zeeheldenbuurt. Het Ooglijdersgasthuis aan de F.C. Dondersstraat 65, en het voormalige KPN-gebouw aan de van Esveldstraat 31 liggen weliswaar in de wijk Wittevrouwen maar vormen geen onderdeel van het plangebied van dit Chw Bestemmingsplan.

Het plangebied heeft de volgende grenzen aan de noordzijde de Kardinaal de Jongweg, aan de noordoostzijde de Maliebaanspoorlijn, aan de oostzijde de Sartreweg, aan de zuidoostzijde de Berekuil, aan de zuidzijde de Biltstraat, aan de westzijde de Wittevrouwensingel en aan de noordwestzijde de Kleinesingel die overloopt in de Blauwkapelseweg. De buurt Buitenwittenvrouwen ten zuiden van de Biltstraat wordt vaak als één geheel gezien met Wittevrouwen maar maakt geen onderdeel uit van dit Chw Bestemmingsplan.



1.2.3 Regelingen die worden vervangen

Dit bestemmingsplan vervangt in het plangebied de beheersverordeningen en bestemmingsplannen die in de tabel hieronder genoemd worden.

Bestemmingsplan/verordening	Vastgesteld door Raad	Onherroepelijk
De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen	27 oktober 2016	17 november 2016

1.3 Beleid

1.3.1 Algemene uitgangspunten, omgevingsvisie

Dit bestemmingsplan geeft uitvoering aan het beleid van de Omgevingsvisie Utrecht.

Het gebied Wittevrouwen wordt in de omgevingsvisie voornamelijk gekwalificeerd als een negentiende eeuwse uitbreidingswijk van Utrecht, opgezet binnen een gesloten stedelijk blok met een grote diversiteit aan bouwstijlen en woningtypen alwaar geen specifieke ontwikkelingen of opgaven zijn voorzien. De regels van het bestemmingsplan vloeien dan ook voort uit de kenmerken van een gevarieerd gebied en zijn vooral gericht op beheer en instandhouding van de bestaande mogelijkheden.

In Wittevrouwen staat de woonfunctie met een zekere mate van functiemening centraal en en een kwalitatief goede leefomgeving. Zowel in de voorgaande beheersverordening als in dit Chw bestemmingsplan is het niet de bedoeling om een zwaar beperkende ruimtelijke kaderstelling op te stellen waarin geen enkel deel van de openbare ruimte nog kan worden gewijzigd (verleggen fietspad, stoep, groenstrook). Functie-uitwisseling binnen de verblijfsruimte blijft dus na de vaststelling van dit Chw bestemmingsplan mogelijk. Deze flexibiliteit in kaderstelling voor de verblijfsruimte geldt niet voor het structurele groen, waar de nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk worden beperkt. Dit uit zich in het toestaan van nieuwe parkeerplaatsen en rijwegen die het structurele groen, en daarmee de leefkwaliteit van de buurt zou aantasten.

Ten aanzien van de mogelijkheden voor functiemening is hetgeen nu mogelijk is op basis van de beheersverordening het uitgangspunt geweest. Daarnaast ik wel gekeken naar wat nu aanwezig is en is de regeling vereenvoudigd. In de beheersverordening waren veel verschillende categorieën van mogelijkheden opgenomen. Deze zijn daar dat ruimtelijk verantwoord was samengevoegd.

1.3.2 Rijksbeleid, provinciaal beleid, waterschapsbeleid

Het rijksbeleid en het provinciale en het waterschapsbeleid is, voor zover van belang voor het plangebied, vertaald in wetgeving. De wettelijke regelingen zijn bij het opstellen van het bestemmingsplan toegepast.

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) is het ruimtelijk beleid van de provincie voor de periode tot 2028 beschreven. Hierin is aangegeven welke doelstellingen van provinciaal belang zijn, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe uitvoering gegeven wordt aan het beleid. Voor een deel krijgt het beleid uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Via het ruimtelijk beleid wil de provincie bijdragen aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is.

De twee belangrijkste beleidsopgaven richten zich op het aantrekkelijk houden van de provincie Utrecht als vestigingsplaats. Het accent ligt op de binnenstedelijke opgave. De provincie wil ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave. Tevens wil de provincie de kwaliteit van het landelijk gebied behouden en versterken. Dit is zowel in het belang van het landelijk gebied zelf, als van het stedelijk gebied. Hierbij vraagt ook de binnenstedelijke opgave als contramal om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen.

In de provinciale verordening worden de provinciale belangen veilig gesteld door de gemeenten de verplichting op te leggen bij het nemen van ruimtelijke besluiten, zoals bestemmingsplannen en beheersverordeningen, deze belangen in de afweging mee te nemen:

Cultuurhistorie:

de beheersverordening dient de aanwezige archeologische waarden te beschermen. Hoe deze waarden worden beschermd, wordt verderop in deze paragraaf uitgewerkt;

Wonen en werken/stedelijk gebied:

deze aanwijzing ziet erop dat bij stedelijke uitbreidingsplannen aan bepaalde voorwaarden (zoals de mobiliteitstoets) wordt voldaan. Nu deze verordening geen uitbreidingsplannen omvat, zijn deze voorwaarden niet aan de orde.

1.3.3 Thematisch beleid

Het gemeentelijke, sectorale beleid is opgenomen in de omgevingsvisie van Utrecht. Dit beleid is zoveel mogelijk verwerkt in dit bestemmingsplan. Er is echter ook thematisch (sectoraal) beleid dat bij de verlening van vergunningen op basis van dit bestemmingsplan wordt betrokken. Dit geldt voor de volgende beleidsthema's: archeologie en erfgoed, detailhandel, horeca, beleid over woningvorming en –splitsing en parkeren. Op de website Omgevingsvisie Utrecht is het beleid over deze thema's te vinden. Als burgemeester en wethouders beleidsregels hebben vastgesteld, is op die website doorgaans de link naar die regels te vinden. Beleidsregels worden overigens ook op overheid.nl gepubliceerd.

Het bestemmingsplan past in de verschillende thematische beleidskaders. De ladder voor stedelijke ontwikkeling (Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6, lid 2) is niet aan de orde, omdat het plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt.

1.4 Juridische aspecten

1.4.1 Wettelijke grondslag

1.4.1.1 Wet ruimtelijke ordening, besluit ruimtelijke ordening

Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening geeft de gemeenteraad de bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen. Deze bevoegdheid is in hoofdstuk 3 van die wet en in het Besluit ruimtelijke ordening verder beschreven en ingekaderd. Er zijn ook nog andere wetten met bepalingen over de inhoud van bestemmingsplannen, zoals de Wet geluidhinder.

Het Besluit ruimtelijke ordening is op 1 november 2014 gewijzigd.
Artikel 3.1.2, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening maakt het mogelijk dat een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening regels kan bevatten waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels.
Bij het toetsen van een bouwaanvraag aan het bestemmingsplan zal onderzocht worden of de aanvraag voldoet aan deze voorwaarden.

1.4.1.2 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet

Het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet wordt met regelmaat gewijzigd. Sinds de wijziging van 28 oktober 2016 beschikt de gemeente Utrecht juridisch gezien over één bestemmingsplan voor het gehele grondgebied, verder 'het bestemmingsplan van Utrecht' genoemd. Dat bestemmingsplan kan in zijn geheel of gedeeltelijk gewijzigd worden.

Dit bestemmingsplan vervangt de 1.2.3 genoemde beheersverordening. De beheersverordening maken geen deel uit van het bestemmingsplan van Utrecht. Als dit bestemmingsplan onherroepelijk wordt, gaat het op grond van artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet automatisch deel uitmaken van het bestemmingsplan van Utrecht.

Op grond van artikel 7c van het hierboven genoemde Besluit kunnen onder andere regels in het bestemmingsplan worden opgenomen over het behouden of maken van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. In de vakliteratuur spreekt men van 'een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte'. Met 'verbreed' wordt dan bedoeld: niet alleen 'een goede ruimtelijke ordening' (bestemmingsplan), maar ook andere aspecten van de leefomgeving (de onderwerpen die onder de Omgevingswet gaan vallen).

1.4.2 Voortuitlopen op de Omgevingswet

1.4.2.1 Voorbereiding omgevingsplan, Crisis- en herstelwet

De regeling van dit bestemmingsplan heeft een structuur die past in het omgevingsplan dat bij de invoering van de Omgevingswet (per 1 januari 2024) de bestemmingsplannen zal vervangen. De gemeente Utrecht is opgenomen in artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Daardoor mag de gemeente de experimenteerbepalingen uit artikel 7c van dat besluit gebruiken.

Dit bestemmingsplan maakt beperkt gebruik van die mogelijkheid, enerzijds omdat de bepalingen in dit gebied geen extra ontwikkelingen mogelijk maakt waardoor deze bepalingen geen toegevoegde waarde hebben en anderzijds omdat het experiment van dit bestemmingsplan bestaat uit het zoeken naar een sobere, doelmatige regeling. Sober houdt in dit geval in dat vrijwel alleen regels die nodig zijn voor een goed planologisch beheer van de wijk in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

De laatste wijziging van artikel 7c geeft de gemeenteraad de bevoegdheid om in een bestemmingsplan een verbod op te nemen om zonder vergunning een bepaalde activiteit te verrichten. Dat staat in lid 14. Die bevoegdheid, vergelijkbaar met die van de toekomstige Omgevingswet, is een verruiming van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening.
In dit bestemmingsplan wordt hiervan gebruik gemaakt in de gevallen die planologisch aanvaardbaar zijn, als de initiatiefnemer aan bepaalde voorwaarden voldoet en waarbij het van belang is dat de gemeente het initiatief vooraf toetst. Een toets vooraf is bijvoorbeeld wenselijk, als de regel een open norm bevat, zoals "het straatbeeld mag niet worden aangetast". De vergunningprocedure geeft aan burgemeester en wethouders de mogelijkheid om de norm door deskundigen te laten toetsen, zoals een stedenbouwkundige of de welstandscommissie, of om beleidsregels vast te stellen die de norm concreet maken.

De vrijheid die artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet geeft voor het digitaal verbeelden van het bestemmingsplan wordt in dit bestemmingsplan gebruikt, maar met mate. De gemeente hecht eraan dat alle bestemmingsplannen, ook dit experimentele plan, goed raadpleegbaar zijn via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarom hebben de belangrijkste functies (bestemmingen) in het bestemmingsplan de naam gekregen die de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) voorschrijft.

1.4.2.2 Korte schets van de Omgevingswet

De Omgevingswet vraagt, onder meer, om een integrale benadering van de leefomgeving, gericht op een doelmatig beheer en ontwikkeling van de 'fysieke leefomgeving' (in dit plan kortweg 'de leefomgeving' genoemd). De gemeente krijgt meer ruimte om zelf te besluiten wat in een gebied het belangrijkst is. Verder wil de wet het aantal regels verminderen, ervoor zorgen dat de regels makkelijker te vinden en te begrijpen zijn en dat de procedures korter zijn. Om dat te bereiken bundelt de Omgevingswet zo'n 25 wetten in één wet en 100 Algemene maatregelen van bestuur (verder: Amvb; een Amvb is een besluit van de regering dat ook wettelijke regels bevat) in 4 Amvb's. Vervolgens zijn provincies en gemeenten aan zet. De gemeenten moeten al hun bestemmingsplannen terugbrengen naar één omgevingsplan. In het omgevingsplan moeten ook de regels over de leefomgeving worden opgenomen die nu nog in verordeningen staan, zoals regels uit de kapverordening.

De Omgevingswet gaat over de leefomgeving, dus niet alleen over de ruimtelijke ordening, maar ook over milieuthema's en archeologie en over andere onderwerpen waar activiteiten bij horen die gevolgen kunnen hebben voor de leefomgeving, zoals windenergie of het beheersen van de gevolgen van de klimaatverandering. Die verbreding, van ruimtelijke ordening naar leefomgeving, geldt ook voor het omgevingsplan.

1.4.2.3 Nieuw in dit bestemmingsplan

Het omgevingsplan krijgt het karakter van een verordening die regels stelt over activiteiten die effect kunnen hebben op de leefomgeving. Die verandering vraagt om nieuwe, andere regels. Dit bestemmingsplan is een eerste stap naar het omgevingsplan. Het is de bedoeling dat de algemene regels in de hoofdstukken 3, 4 en 5 van toepassing kunnen worden verklaard voor de hele gemeente. Die regels kunnen dan bij de invoering van de Omgevingswet vrijwel ongewijzigd worden overgezet naar het omgevingsplan.

Dit bestemmingsplan maakt een scherper onderscheid tussen regels die direct verband houden met een bepaalde functie (bestemming) en regels die over een activiteit gaan die ook in andere functies (bestemmingen) denkbaar is. De regels over de activiteit 'bouwen' zijn bijvoorbeeld niet meer in het artikel over de functie geregeld. Het maakt voor het bouwen zelf niet uit of de functie Wonen of Bedrijf is. Uit het feit dat een locatie de functie Wonen heeft volgt bijvoorbeeld niet dat je maximaal 12 meter hoog mag bouwen. Een regel met een maximum bouwhoogte kan wel nodig zijn om aan te sluiten op de hoogte van de bebouwing in de omgeving of om te voorkomen dat woonruimtes ontstaan die niet goed zijn voor de gezondheid, bijvoorbeeld omdat er boven die hoogte teveel verkeerslawaai is.

Het aantal regels is, in vergelijking met een voorheen vastgesteld bestemmingsplan, beperkt. Omdat alle hoofdgebouwen die in het plangebied gebouwd mogen worden al gebouwd zijn, is er bijvoorbeeld maar één regel over hoofdgebouwen: het is verboden om zonder vergunning een hoofdgebouw te bouwen of te verbouwen. Alleen in bijzondere gevallen wordt zo'n vergunning verleend. Ook over het bouwen van schuurtjes of aanbouwen zijn weinig regels opgenomen. De hoofdregel is: die mag je alleen bouwen, als dat op grond van de wet vergunningvrij mag. De nieuwe systematiek wordt verder uitgelegd in de paragrafen 1.4.6 en 2.4 (onder artikel 22 en 23).

Door de nieuwe opzet zijn er veel minder regels nodig. Het systeem van de Omgevingswet biedt die mogelijkheid. Als iemand een activiteit wil ondernemen die niet in strijd is met de wet, maar wel in strijd is met het omgevingsplan, dan kan hij of zij een vergunning aanvragen om toestemming voor die activiteit te vragen. Een verbod in het omgevingsplan, zoals 'het is verboden om hoofdgebouwen te bouwen', heeft dus geen absoluut karakter. Maar het zal duidelijk zijn dat de gemeente geen vergunning zal verlenen voor het bouwen van een huis midden op de openbare weg en wel voor de vervanging van een afgebrand huis.

In bijlage 1 van de toelichting, Leeswijzer voor bestemmingsplan Wittevrouwen, zijn de verschillen tussen de bestemmingsplannen die tot nu toe zijn gemaakt en het bestemmingsplan Wittevrouwen beschreven.

1.4.2.4 Nieuwe termen, vrijwel geen verbrede reikwijdte

De Omgevingswet gebruikt nieuwe termen. Een 'bestemming' wordt in die wet 'functie' genoemd en 'gebruik' is straks een 'activiteit'. Om te oefenen met de nieuwe termen en om er alvast aan te wennen, zijn deze termen al gebruikt in de regels. De term 'functie' betekent in dit plan: bestemming, gebruiksdoel; de term 'locaties' betekent hetzelfde als 'gronden' in het bestemmingsplan. 'Activiteit' kan doen, maar ook laten doen of nalaten betekenen.
De Omgevingswet hanteert ook de term 'fysieke leefomgeving'. In dit bestemmingsplan spreken we van 'leefomgeving'.
De term 'omgevingsvergunning' is in dit plan vervangen door 'vergunning', als het gaat om de omgevingsvergunning die de gemeente op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en straks op grond van de Omgevingswet kan vragen. De regels van het bestemmingsplan zouden de formele term moeten hanteren, bijvoorbeeld "omgevingsvergunning voor de activiteit zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder b" of "omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit". Via de begrippenlijst Artikel 1 Begrippen heeft de eenvoudige term 'vergunning' wel die formele lading gekregen.

Dit bestemmingsplan bevat geen regels uit verordeningen die over de leefomgeving gaan. De reden daarvoor is dat het niet handig is als in één wijk in de gemeente andere algemene regels gelden dan in de rest van de gemeente. Als uitzondering op voorgaande regelt dit bestemmingsplan wel de bescherming van de archeologische waarden, omdat de gemeente de bestemmingsplanregels en de regels uit de Verordening op de archeologische monumentenzorg voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet samenvoegt tot één regeling.

1.4.3 Structuur van de regels

In hoofdstuk 1 van de regels staan de gebruikelijke inleidende artikelen: een artikel waarin de verklaring van de begrippen staat en een artikel waarin staat hoe gemeten moet worden.

De regels over functies (bestemmingen) staan in hoofdstuk 2.

De regels over activiteiten zijn verdeeld over drie algemene hoofdstukken van de regels:

- hoofdstuk 3 Bouwen en slopen;
- hoofdstuk 4 Gebouwen en locaties gebruiken en
- hoofdstuk 5 Grondwerk.

De regels die in een traditioneel bestemmingsplan in hoofdstuk 4 terugkomen, zijn in dit plan in hoofdstuk 7 te vinden.

1.4.4 Bestemmingen en dubbelbestemmingen

De regels die in hoofdstuk 2 van de Regels zijn opgenomen, zijn te verdelen in regels voor gewone functies (bestemmingen), zoals Verkeer of Wonen, en regels over 'dubbelbestemmingen', zoals Waterkering. De dubbelbestemmingen beschermen een bepaald facet. De regels van die dubbelbestemmingen vullen de regels over de functies (bestemmingen) aan en ook de algemene regels. Als een regel van een dubbelbestemming in tegenspraak is met een andere regel, gaat de regel van de dubbelbestemming voor.

Op de landelijke website wordt een gewone bestemming 'enkelbestemming' genoemd. Dat is geen wettelijke term, net zomin als 'dubbelbestemming'. Beide soorten bestemmingen moeten gezien worden als een bestemming in de zin van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en als een functie in de zin van de Omgevingswet. In dit bestemmingsplan worden de dubbelbestemmingen als gewone functies gezien die, met andere functies op dezelfde locatie, bepalen welke activiteiten op die locatie mogen.

1.4.5 Afwijken van het bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan met een vergunning afgeweken worden van de regels van het bestemmingsplan. De Wabo geeft in artikel 2.12 drie methodes voor het verlenen van de vergunning om te mogen afwijken:

1. de reguliere procedure voor het afwijken op grond van regels die in het bestemmingsplan zelf staan (Wet ruimtelijke ordening) en voor de vergunning voor een activiteit die op grond van de regels vergunbaar is (Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet);
2. de reguliere procedure voor het afwijken voor een activiteit die valt onder een categorie van de lijst van artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
3. als het bovenstaande niet van toepassing is: er moet een ruimtelijke onderbouwing gemaakt worden en de uniforme, openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene

wet bestuursrecht wordt gevolgd.

Het is dus altijd mogelijk om een vergunning aan te vragen om van regels van het bestemmingsplan af mogen te wijken. Onder de Omgevingswet blijft deze systematiek min of meer gehandhaafd, waarbij het volgen van de reguliere vergunningprocedure, het uitgangspunt is.

Er is een duidelijk verschil tussen methode 1 enerzijds en de methodes 2 en 3 anderzijds. Bij de vergunningverlening volgens methode 1 toetst het college van burgemeester en wethouders de aanvraag alleen aan de regels van het bestemmingsplan. Als de aanvraag past, wordt de vergunning verleend. Het college bekijkt dus niet of de aanvraag voldoet aan de Wet ruimtelijke ordening, omdat de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan die toets al gedaan heeft. Bij de methodes 2 en 3 is dat anders en zal het college uitgebreider onderzoeken of het afwijken wel wenselijk is. Hieronder wordt dit met een voorbeeld verduidelijkt.

Bij het opstellen van de regels van dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de afwijkingsmogelijkheid onder 1 en met de andere methodes van afwijking.
De regels verbieden veel activiteiten die tot verandering van de leefomgeving kunnen leiden, omdat dit bestemmingsplan in de eerste plaats wil zorgen voor een goed beheer van het plangebied. De regels verbieden bijvoorbeeld het zonder vergunning bouwen van hoofdgebouwen. Het idee hierachter is dat alle hoofdgebouwen die gebouwd mochten worden al gebouwd zijn en dat er geen plaats is voor nieuwe hoofdgebouwen. Maar het kan zijn dat een gebouw afbrandt of dat de eigenaar een gebouw wil vervangen. De regels van het bestemmingsplan bieden voor zo'n geval de mogelijkheid om een vergunning aan te vragen: de hierboven beschreven methode 1 wordt dan gevolgd. Dat is logisch, omdat bij vervanging van een hoofdgebouw niet hoeft te worden getoetst of het gebouw planologisch aanvaardbaar is.

Het kan ook zijn dat de eigenaar van een schoolgebouw een hotel wil vestigen in die school. Het bestemmingsplan staat dat niet toe, maar via methode 2 kan toch een vergunning verleend worden. Of er komt een plan om een bedrijf af te breken voor het bouwen van een flat, wat vergund kan worden met de derde methode. Bij dit soort initiatieven geeft het bestemmingsplan geen antwoord op de vraag of de ontwikkeling past in de omgeving. Dan moet de gemeente bijvoorbeeld onderzoeken of het initiatief in het gemeentelijke beleid past, in het eerste voorbeeld in ieder geval in het hotelbeleid en het verkeersbeleid. Het belang van het initiatief wordt uiteindelijk afgewogen tegen alle andere belangen die in het geding zijn, waaronder uiteraard de belangen van omwonenden.

1.4.6 Bouwen

1.4.6.1 Regels over bouwactiviteiten

In de traditionele bestemmingsplannen heeft elke bestemming regels over bouwen. Soms is het onderscheid tussen twee vergelijkbare functies (bestemmingen), bijvoorbeeld Wonen - 1 en Wonen - 2, ingegeven door de mate waarin het bouwen is toegestaan. Erg logisch is dat niet, want de activiteit bouwen zelf staat vaak los van de functie (bestemming). De functie wordt pas van belang als de bouwer klaar is: het gebouw moet dan gebruikt worden op een manier die past bij de functie (bestemming).

In dit bestemmingsplan wordt het bouwen als een zelfstandige activiteit gezien. De regels over bouwen zijn in één hoofdstuk opgenomen, hoofdstuk 3, met uitzondering van regels die bedoeld zijn om een functie (bestemming) te vrijwaren van bebouwing, zoals de functie gasleiding. Die beschermende regels zijn opgenomen in hoofdstuk 5.

1.4.6.2 Wat verandert er?

Dit bestemmingsplan neemt de regeling van de beheersverordening vrijwel ongewijzigd over. Daarbij is het uitgangspunt dat de bestaande gebouwen mogen blijven staan en vervangen mogen worden door een gebouw van dezelfde omvang.

1.4.6.3 Welke bouwmogelijkheden biedt het bestemmingsplan?

De beheersverordening "De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen" was vooral consoliderend van aard, waarbij conform de bestaande situatie is bestemd. Op meerdere locaties bestaan echter nog bouwmogelijkheden (bijvoorbeeld vergroting van het hoofdgebouw). Deze planologische ruimte is in de beheersverordening opgenomen door middel van besluitsubvlakken op de verbeelding en bijbehorende regels.

Bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie. Nieuwe bouwwerken moeten qua gebruik overeenkomstig zijn met het ter plaatse conform hoofdstuk 2 toegestane gebruik van de gronden of van de bestaande gebouwen waarbij zij worden gebouwd

Het bouwen van aanbouwen en bijgebouwen mag alleen als dat zonder omgevingsvergunning mag: zie de volgende paragraaf "Vergunningvrij bouwen". Dat geldt ook voor het verbouwen van een hoofdgebouw.

In Wittevrouwen en in de Zeeheldenbuurt mogen woningen met een vergunning een extra bouwlaag bouwen in die gevallen waar dat eerder ook toegestaan was. Hierbij gelden wel voorwaarden en deze mogelijkheid niet voor alle locaties geldt. Op de locaties waar het wel geldt mag er met de bouw van een extra bouwlaag geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de betreffende straat of het gebied, waaronder in ieder geval eenduidigheid in bouwhoogte wordt verstaan

Zie verder hieronder en de paragrafen 2.4.2, 2.4.3 en 2.4.4.

1.4.6.4 Vergunningvrij bouwen

In sommige gevallen is voor het bouwen geen omgevingsvergunning nodig. Dat geldt bijvoorbeeld voor het bouwen van bijgebouwen (schuurtjes) of aanbouwen achter of naast een huis die voldoen aan de wettelijke regels (zie: bijlage 2; op internet kunt u de toelichting vinden in de publicatie van de regeling voor het vergunningvrij bouwen (Staatsblad 2014, nr. 333, pdf-versie, pagina 34 en verder).

Ook met de toelichting van de rijksoverheid is de regeling voor het vergunningvrij bouwen nogal ingewikkeld. Er zijn bouwwerken die volledig vergunningvrij zijn (de lijst van artikel 2 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor)) en die vergunningvrij zijn, als het bouwwerk past in de regels van het bestemmingsplan (de lijst van artikel 3 van die bijlage).

In schema ziet het er als volgt uit:

	bouwvergunning technische toets	toets aan planologie (bestemmingsplan)
Lijst artikel 2, Bijlage II, Bor	nee	nee
Lijst artikel 3, Bijlage II, Bor	nee	ja
Andere bouwactiviteit	ja	ja

Voor de duidelijkheid:

uit de tabel blijkt dat een volledig vergunningvrije bouwactiviteit ook mag, als het bestemmingsplan die activiteit verbiedt;

voorbeeld: iemand bouwt een aanbouw achter de oorspronkelijke achtergevel van zijn huis die minder dan 4 meter diep is en lager dan 3 meter - dat mag zonder vergunning op grond van artikel 2, onderdeel 3a, van Bijlage II bij het Bor, ook al is de bouwactiviteit in strijd met dit bestemmingsplan;

een bouwactiviteit die past in het bestemmingsplan en die past in artikel 3 van Bijlage II van het Bor is ook vergunningvrij;

voorbeeld: de gemeente bouwt een schommel in een groenstrook met een hoogte van 3 meter - dat mag zonder vergunning op grond van artikel 3, onderdeel 4 van Bijlage II van het Bor, omdat het past binnen de regels (artikel Artikel 22 lid 22.6) van dit bestemmingsplan;

een bouwactiviteit die past in het bestemmingsplan moet in andere gevallen wel aan de wettelijke, technische eisen voldoen en ook aan de bouwverordening van de gemeente;

voorbeeld: iemand die een dakopbouw wil bouwen die voldoet aan de regels in Artikel 22 lid 22.3 van dit bestemmingsplan heeft op grond van dit bestemmingsplan geen vergunning nodig, maar moet wel een bouwvergunning aanvragen die getoetst wordt aan de technische eisen in het Bouwbesluit.

1.4.7 Bedrijfsactiviteiten en functiemenging

Voor bedrijvigheid in een woonwijk wordt de planologische term 'functiemenging' gebruikt. Bij functiemenging gaat het vaak om bedrijfsactiviteiten die in of bij een woning plaatsvinden. Deze activiteiten mogen het woon- en leefklimaat dan niet of nauwelijks verstoren. Aan de hand van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, die de gebruikelijke "Lijst van Bedrijven 'functiemenging'" vervangt, wordt bekeken welke bedrijven passend kunnen zijn in de woonomgeving. Achter de Lijst is, in hetzelfde document, een toelichting opgenomen.

Hoofdstuk 2 Toelichting per artikel

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de regels per artikel besproken.

Bij het lezen van de regels is het van belang om de onderstaande termen te kennen. Want om vast te wennen aan de Omgevingswet, gebruikt dit plan de nieuwe termen:
functie: de "bestemming"; de functie beschrijft waar de locatie met die functie voor bedoeld is;
locatie: de "gronden", dus de plaats of plek;
activiteit: het "gebruik"; wat je doet, soms ook wat je nalaat, en soms ook het resultaat van de activiteit.

Om het onderscheid tussen een functie en een activiteit te verduidelijken wordt de activiteit in dit plan meestal met een werkwoord, bijvoorbeeld bouwen, beschreven.

De keuze om zoveel mogelijk te werken met de huidige standaarden (zie paragraaf 1.4.2.1) heeft als gevolg dat er verwarring kan ontstaan over de functie Wonen en de activiteit wonen. De functie duidt locaties aan die bedoeld zijn voor woningen (huizen). De belangrijkste activiteit in een woning is (het werkwoord) wonen.

2.2 Begrippen en meten (hoofdstuk 1 van de regels)

Artikel 1 Begrippen
In dit artikel worden de begrippen die een verduidelijking nodig hebben verklaard. Deze lijst zal op termijn bij alle nieuwe bestemmingsplannen worden gevoegd. In dit artikel kunnen daarom ook begrippen staan die niet voorkomen in de regels van dit plan.

Artikel 2 Wijze van meten
De regels in dit artikel maken duidelijk hoe de gemeente gaat meten, als er in een regel een bepaalde maat, zoals een bouwhoogte, staat.

De verplichte "Anti-dubbeltelregel" uit het Besluit ruimtelijke ordening is in artikel 2, lid 2.5, opgenomen. Deze regel voorkomt dat steeds vanuit de feitelijke situatie van het heden wordt gemeten. Als een bewoner bijvoorbeeld 60% van zijn tuin mag volbouwen en dat ook heeft gedaan, ontstaat een nieuwe tuin. Deze regel verhindert dat de bewoner nu ook weer 60% van de nieuwe, kleinere tuin mag volbouwen.

2.3 Functies (bestemmingen; hoofdstuk 2 van de regels)

2.3.1 Inleiding

In hoofdstuk 2 van de regels zijn bij elke functie (bestemming) regels opgenomen waarin het doel van de functie is vastgelegd.

In het eerste lid van het artikel dat bij een functie hoort staat de beschrijving van het doel van die functie. De activiteiten die bij een functie horen worden in de regels vaak globaal beschreven. Niet elke denkbare activiteit is benoemd. Dat kan niet en als het al zou kunnen dan zou het bestemmingsplan onnodig star worden. Als de regel de functie wonen uitgebreid zou beschrijven, bijvoorbeeld: de functie wonen is bedoeld als een locatie waar personen die deel uitmaken van een huishouden eten, drinken en slapen, is niet duidelijk of je er ook mag gitaarspelen of plantjes mag houden in de vensterbank en ook niet of je een hotel mag beginnen in een huis, want een huishouden op vakantie kan in een hotel eten, drinken en slapen.
Om richting te geven aan de uitleg van de beschrijving van het doel, maken artikelleden die volgen op die beschrijving met voorbeelden duidelijk welke activiteiten bij de functie passen of welke activiteiten in ieder geval niet passen.

De meeste artikelen in dit hoofdstuk hebben dezelfde, vaste opbouw:

1. de beschrijving van het doel van de functie,
2. regels die voorbeelden geven van passende activiteiten, om het doel te verduidelijken, soms aangevuld met activiteiten die in een speciaal geval zijn toegestaan, bijvoorbeeld op een plek die op de plankaart is aangegeven;
3. regels die activiteiten verbieden; het gaat dan om activiteiten die op de locatie van de functie zeker niet wenselijk zijn en waarover geen discussie mag ontstaan of die wel of niet passen bij de functie.

Elke functie heeft in elk geval een regel waarin het doel wordt beschreven. De regels die onder 2 en

3 genoemd worden, worden weggelaten, als ze voor een functie niet nodig zijn. Het is bijvoorbeeld wel duidelijk dat een café niet past in de functie Maatschappelijk. De regel 'de activiteit horeca mag niet' is daar niet opgenomen. Bij de Wijkfunctie is dat niet zonder meer duidelijk. Daarom is bij die functie is wel een regel met een horecaverbod te vinden.
In artikel 27, lid 27.2, staan activiteiten opgesomd die niet mogen op grond van de functie, behalve als de regels bij de functie expliciet aangeven dat de activiteit wel mag. In de regels bij de functies zijn de activiteiten die artikel 27 verbiedt niet nogmaals opgenomen.

De artikelen met regels over een functie die beschermd moet worden, zoals belangrijke leidingen, hebben de volgende opbouw:

1. de beschrijving van het doel van de functie,
2. bescherming van de locatie; de bescherming bestaat meestal uit regels die de activiteiten bouwen en grondwerk verbieden.

2.3.2 De termen van de Omgevingswet

Om vast te wennen aan de Omgevingswet, gebruikt dit bestemmingsplan de nieuwe termen:
functie: de "bestemming"; de functie beschrijft waar de locatie met die functie voor bedoeld is;
locatie: de "gronden", dus de plaats of plek;
activiteit: het "gebruik"; wat je doet, soms ook wat je nalaat, en soms ook het resultaat van de activiteit.

Om het onderscheid tussen een functie en een activiteit te verduidelijken wordt de activiteit in dit bestemmingsplan meestal met een werkwoord, bijvoorbeeld bouwen, beschreven.

De keuze om zoveel mogelijk te werken met de huidige standaarden (zie paragraaf 1.4.2.1) heeft als gevolg dat er verwarring kan ontstaan over de functie Wonen en de activiteit wonen. De functie duidt locaties aan die bedoeld zijn voor woningen (huizen). De belangrijkste activiteit in een woning is (het werkwoord) wonen.

2.3.3 De functies (bestemmingen)

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

De grotere nutsvoorzieningen hebben de functie 'Bedrijf- Nutsvoorziening' gekregen. Dit zijn voorzieningen zoals transformatorhuisjes en andere bouwwerken voor het leveren van gas, elektriciteit of internettoegang, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes.

Er is gekozen om deze voorzieningen/bedrijven specifiek als nutsvoorziening te bestemmen.

Naast de nutsvoorzieningen die expliciet zijn bestemd, zijn er nutsvoorzieningen van geringe omvang die vergunningsvrij zijn zoals transformatorstations en schakelhuisjes en (ondergrondse) afvalcontainers zijn niet apart bestemd .

Artikel 4 Groen

Locaties met de functie (bestemming) Groen maken deel uit van de openbare ruimte. Deze functie is toegekend aan parken en aan ander groen dat een wezenlijk onderdeel is van de structuur van een wijk of gebied (zie ook: de toelichting hieronder over Artikel 13 Water. In deze groenvoorzieningen is bewegen, ontmoeten en spelen in de open lucht vanzelfsprekend. Groenvoorzieningen dragen bij aan een gezond leefklimaat en vergroten de leefbaarheid van een wijk of gebied.
Binnen de functie 'Groen' is ook oppervlaktewater en sierwater toegestaan en er mogen voet- en fietspaden worden aangelegd en veldjes waar honden ongelijnd uitgelaten mogen worden.
Planologisch is een evenement in het groen niet bij voorbaat onwenselijk. De aard en omvang van een evenement moet passen in de omgeving. De afweging of een evenement kan worden toegestaan, maakt de gemeente op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening, waarbij alle aspecten die bij een evenement komen kijken worden beoordeeld. Dit artikel verbiedt een evenement, tenzij het evenement is toegestaan op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening.
Auto's horen niet thuis op een locatie met deze functie. Als er toch nieuwe parkeerplaatsen of uitritten nodig zijn, dan moet daarvoor een vergunningprocedure doorlopen worden of de procedure om het bestemmingsplan te wijzigen.
Het aantasten van bomen is in strijd met het doel van de functie. De regel in lid 4.3, onder 4, maakt dat expliciet. Onderhoud aan bomen of het verwijderen van een zieke boom valt uiteraard niet onder deze regel.
De regel in lid 4.3, onder 5, verbiedt het aantasten van de biodiversiteit. Deze regel zorgt voor de bescherming die hoort bij het tweede deel van het doel van de functie dat in lid 4.1 is beschreven.

Het is niet de bedoeling dat het normale gebruik van groen ook valt onder het verbod. Wat dat "normale gebruik" is, moet blijken uit de locatie. In een park kan een groepje luidruchtig spelende kinderen op sommige plekken heel normaal zijn, ook al zal dat de biodiversiteit van de fauna waarschijnlijk niet helpen. En op een plek waar geen publiek mag komen in verband met de natuurwaarden kan elke aanwezigheid van publiek onder het verbod vallen. Als er evenementen aangevraagd worden voor een locatie met de bestemming Groen, zal de aard van de locatie en de waarde voor de biodiversiteit bepalend zijn of het evenement valt onder "normaal gebruik". De gemeente werkt aan profielen voor evenementen. Bij het opstellen van die profielen wordt rekening gehouden met het doel van de functie Groen.

Artikel 5 Horeca

Aan de bestaande panden met alleen de functie horeca is deze functie toegekend. Op grond van hinder voor de omgeving is de horeca onderverdeeld in verschillende categorieën. Deze functie (bestemming) staat horeca toe voor de op de verbeelding aangegeven categorie. De categorieën zijn in de bijlagen bij de regels gespecificeerd. Eventueel vergunde shisha-lounges zijn specifiek aangeduid. Coffeeshops zijn op grond van de Opiumwet verboden en daarom ook niet toegestaan. Ondanks dat deze gedoogd worden is het op grond van recente jurisprudentie niet toegestaan deze te bestemmen. De aanwezige coffeeshops hebben een vergunning om tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan. Deze vergunningen blijven gehandhaafd.

Onderdeel van een horecafunctie kan een mogelijkheid tot het afhalen van maaltijden zijn. Een zelfstandig afhaalzaak is niet toegestaan, deze valt onder de functie detailhandel.

Hotels vallen niet onder de functie horeca. Hiervoor is een aparte functie Hotel toegekend. Uit het woord 'zoals' blijkt dat deze lijst van toegestane functies niet uitputtend is.

Artikel 6 Hotel

Aan de bestaande panden met een hotelfunctie is deze functie toegekend. Als ondergeschikte en ondersteunende functie zijn overige horeca-activiteiten toegestaan.

Een hotel valt niet onder de functie horeca. Voor horecavestigingen is een aparte functie Horeca. Uit het woord 'zoals' blijkt dat deze lijst van toegestane functies niet uitputtend is.

Artikel 7 Kantoor

Aan de bestaande panden met een zelfstandige kantoorfunctie is deze functie toegekend.

Panden waar administratieve activiteiten plaatsvinden als ondersteuning van de hoofdactiviteit zoals bij bedrijven hebben niet de functie kantoor meegekregen.

Op basis van de beheersverordening was voor een enkele panden aan de Biltstraat ook wonen toegestaan. Deze panden hebben de aanduiding 'Wonen' meegekregen op basis waarvan ook de bestemming Wonen van toepassing is.

Artikel 8 Maatschappelijk

Deze functie (bestemming) staat verschillende maatschappelijke instellingen en diensten toe. In Wittevrouwen zijn dat bijvoorbeeld kinderopvang, medische, paramedische, sociaal-culturele diensten, religieuze en educatieve instellingen en dergelijke. Een gebouw met deze functie mag van maatschappelijke functie veranderen, zolang de functie maar binnen de doelstelling en de bijbehorende regels van dit artikel past.

Een bestaande mogelijkheid die in het geldende beheersplan was opgenomen voor het uitbreiden van het hoofdgebouw is toegevoegd. Op basis hiervan kunnen hoofgebouwen waarvoor een hoogteaanduiding op de verbeelding is opgenomen verhoogd worden tot de opgenomen aanduiding.

Artikel 9 Tuin

Locaties met de functie Tuin maken geen deel uit van de openbare ruimte. Ze zijn ingericht als tuin en ter plekke is er alleen bebouwing die nodig is voor het beheer van de bestemming – als er andere bebouwing is, dan krijgt die bebouwing een eigen, bij het gebruik passende functie. Het behoud van de tuin en het weren van bebouwing op locaties met de functie tuin is van belang omdat een tuin

deel kan uitmaken van de ecologische hoofdstructuur of omdat de tuin niet alleen door de eigenaar of door de hoofdbewoners gebruikt wordt, maar ook door anderen. In het plangebied kent de binnenplaats tussen de Goedestraat, Bouwstraat, Bekkerstraat en de Biltstraat de functie tuin net als de locatie ten westen van het flatgebouw aan de Karel Doormanlaan. In de Zeeheldenbuurt is de buitenruimte ten zuiden van het flatgebouw aan de van Esveldstraat voorzien van de functie tuin.

Artikel 10 Verkeer

Locaties met de functie Verkeer zijn bedoeld voor verkeer en de bijbehorende voorzieningen. Deze functie (bestemming) is toegekend aan wegen die belangrijk zijn voor de verkeersafwikkeling. Op grond van de regels mag de weg binnen de functie alleen verbreed worden voor in- en uitvoegstroken en voor fiets- en voetpaden. De regels staan wel toe om het aantal rijstroken te verminderen, maar bevatten een verbod op het vermeerderen van het aantal rijstroken.

Als de afwikkeling van verkeer niet gehinderd wordt, mogen op locaties met deze functie kleine bouwwerken, zoals nutsvoorzieningen en fietsenstallingen gebouwd worden.

Artikel 11 Verkeer - Railverkeer

De Maliebaanspoorlijn die door Wittevrouwen met de Zeeheldenbuurt kruis heeft de bestemming 'Verkeer - Railverkeer'. In deze bestemming zijn de spoorbaan en de daarbij behorende voorzieningen vastgelegd. Daarbinnen zijn bouwwerken ten behoeve van de bestemming toegestaan.

Artikel 12 Verkeer - Verblijfsgebied

Locaties met de functie Verkeer - Verblijfsgebied zijn bedoeld voor verblijf in de openbare ruimte, langzaam verkeer, gemotoriseerd verkeer, groen en water, en de bijbehorende voorzieningen. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van rijwegen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, bruggen, duikers, parkeerplaatsen, standplaatsen, kleine gebouwde parkeervoorzieningen voor fietsen, geluidwerende voorzieningen, speelvoorzieningen en kunstobjecten.

Artikel 13 Water

De functie (bestemming) 'Water' is alleen aan een locatie toegekend, als het oppervlaktewater een structurerend element is, zoals een grote watergang, een watergang voor varend verkeer of woonboten, een watergang die nodig is voor het waterbeheer of oppervlaktewater dat hoort bij een cultuurhistorische structuur. Oppervlaktewater dat niet als water bestemd is, is in andere functies voor de openbare ruimte toegestaan, net als waterbeheer en waterberging. Sierwater past zonder nadere regeling in tuinen of op plaatsen waar groen is toegestaan. Het bestemmingsplan regelt alleen het ruimtelijke aspect van water. De keur (dat is de verordening van het hoogheemraadschap of waterschap) blijft dus onverkort naast het bestemmingsplan van kracht. Ook in de gemeentelijke havenverordening staan regels over het water en bijvoorbeeld over woonboten die blijven gelden. Bedrijfsboten, woonboten, woonarken of andere woningen in het water zijn alleen toegestaan op de locaties met een aanduiding op de plankaart. In Wittevrouwen komt die aanduiding niet voor.

Artikel 14 Werken in de wijk

De functie 'Werken in de Wijk' wordt gegeven aan gebouwen waarin op de begane grond ruimte is voor activiteiten die passen bij functiemenging in de wijk en op de verdiepingen voor woningen, met de daarbij horende voorzieningen. Deze activiteiten, waaronder dienstverlening, administratieve werkzaamheden, sportactiviteiten en een kinderdagverblijf, zorgen voor werkgelegenheid, levendigheid, sociale ontmoetingen en voorzieningen in de wijk. Omdat bij deze functie op de verdiepingen wordt gewoond zijn de werkfuncties verenigbaar met wonen op de verdiepingen. Er worden bijvoorbeeld alleen bedrijfsactiviteiten in de categorieën A of B1 mogelijk gemaakt en deze weinig milieubelastende bedrijfsactiviteiten zijn direct beneden woningen mogelijk.

Wanneer een bestaande niet geluidgevoelige maatschappelijke activiteit (bijvoorbeeld een fysiopraktijk) wisselt voor een wel geluidgevoelige maatschappelijke activiteit (zoals een kinderdagverblijf), dan is dit zonder vergunning alleen toegestaan als aan de Wet geluidhinder wordt voldaan.

De locaties waar detailhandel of horeca aanwezig is zijn op de begane grond zijn specifiek aangeduid. Voor de bovenwoningen en appartementen gelden dezelfde regels als voor

grondgebonden woningen.

Bestaande mogelijkheden uit het beheersplan voor het uitbreiden van het hoofdgebouw zijn toegevoegd. Er waren specifieke adressen met een mogelijkheid om het aantal bouwlagen uit te breiden. Deze adressen zijn, voor zover de uitbreiding nog niet plaats heeft gevonden, opgenomen in de regels. Verder was er een algemene regeling opgenomen voor onder andere de panden met een gemengde functie om onder voorwaarden een kap of dakopbouw te realiseren. Deze panden hebben vrijwel allemaal de functie 'werken in de wijk' meegekregen. De regeling voor het realiseren van een kap of dakopbouw is inclusief de voorwaarden overgenomen. Voor deze regelingen geldt dat er wel een omgevingsvergunning aangevraagd moet worden.

Artikel 15 Wonen
Een locatie krijgt de functie Wonen in beginsel alleen als een hoofdgebouw op de locatie alleen voor het wonen met de bijbehorende activiteiten (zie: de algemene regels) wordt gebruikt.

Locaties met rijtjeswoningen, beneden- en bovenwoningen, flats of andere locaties die als woonwijk kunnen worden aangemerkt waarin incidenteel een andere functie is gevestigd, zoals een tandartsenpraktijk of een schoonheidssalon, krijgen ook de functie Wonen, waarbij de regels over de functie Wonen de andere functie toestaan door te verwijzen naar een aanduiding die op het betreffende perceel is geplaatst.

Voor de panden waar niet-woonfuncties zijn toegestaan op de begane grond zijn op basis van de beheersverordening de aanduiding "werken in de wijk" van toepassing met eventueel aanvullende aanduidingen zoals 'detailhandel' of 'horeca'.

Panden die op grond van de geldende beheersverordening geheel naar kantoor omgezet mogen worden hebben de nadere aanduiding 'kantoor' meegekregen. Voor deze panden zijn de regels voor kantoorpanden eveneens van toepassing.

Voor woonpanden waar op basis van een vergunning een kinderdagverblijf ook op de verdieping aanwezig is, is een aanduiding 'maatschappelijk - kinderdagverblijf' opgenomen die ook een kinderdagverblijf op de verdieping toestaat.

Bestaande mogelijkheden uit het beheersplan voor het uitbreiden van het hoofdgebouw zijn toegevoegd. Er waren meerdere regelingen op basis waarvan het hoofdgebouw uitgebreid konden worden. Dit betrof aanduidingsvlakken op de verbeelding. Deze zijn vertaald in maximale bouwhoogten op de verbeelding. Daarnaast was voor specifieke adressen een mogelijkheid opgenomen het aantal bouwlagen uit te breiden. Deze adressen zijn, voor zover de uitbreiding nog niet plaats heeft gevonden, opgenomen in de regels. Verder was er een algemene regeling opgenomen voor onder andere de panden met een woonfunctie om onder voorwaarden een kap of dakopbouw te realiseren. Deze regeling is ook overgenomen. Voor al deze regelingen geldt dat er wel een omgevingsvergunning aangevraagd moet worden.

Artikel 16 Wijkcentrumfunctie

Gebouwen met een wijkcentrumfunctie (-bestemming) zijn in eerste instantie bedoeld voor activiteiten die op winkelend publiek, afkomstig uit de omgeving, gericht zijn. Dergelijke gebouwen hebben vaak publieksfuncties op de begane grond met daarboven woningen. Er zijn veel voorbeelden te noemen; de winkelcentra aan de Hindersteinlaan, het Mereveldplein, maar ook winkelcentrum De Gaard in Tuindorp, de winkels aan of bij de Damstraat, de Rijnlaan, enzovoort.

Voor winkels en dienstverlenende bedrijven, zoals kappers of makelaars, is het van belang dat de buren activiteiten verrichten die zich richten op mogelijke klanten. Dat kan ook een huisartsenpost of een bibliotheek zijn. Het bestemmingsplan staat ook die activiteiten toe.

Bestaande horecavestigingen zijn aangeduid. Horeca toetst de gemeente aan het horecabeleid. Nieuwe horecavestigingen zijn dan ook alleen met een vergunning toegestaan (methode 2 van paragraaf 1.4.5).

Met de openingstijden van winkels in lid 16.2 worden de tijden bedoeld die op die locatie door de winkels worden gehanteerd.

Een afhaalzaak is een bijzonder soort winkel. In de praktijk is gebleken dat een afhaalzaak een aanzienlijke kans op hinder geeft die vergelijkbaar is met een snackbar. De gemeente staat nieuwe afhaalzaken dan ook slechts toe op plekken waar dat gezien de aangrenzende functies past.

Voor de bovenwoningen en appartementen gelden dezelfde regels als voor grondgebonden woningen. Die regels staan in Artikel 15 Wonen Activiteiten in de woning, nieuwe woonruimte.

Artikel 17 Bijzondere wijkfunctie

De 'Bijzondere wijkfunctie' wordt gegeven aan een gebouw waarin een aantal functies zijn samengebracht die een bijdrage leveren aan het voorzieningenniveau en de sociale cohesie van de wijk of buurt. Deze functie (bestemming) is toegekend aan de F.C Dondersstraat 23 waar een locatie voor maatschappelijk werk gesitueerd is.

Artikel 18 Waarde - Beschermd stadsgezicht

De gronden die met deze bestemming zijn aangewezen zijn mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarde. Om dit bereiken zijn regels gesteld aan het bouwen en slopen.

Artikel 19 Waterstaat

De functie (bestemming) Waterstaat is aan een onderhoudszone langs de Wittenvrouwensingel. Hier gelden beschermingsregels voor de onderhouwdszone ter plaatse.

2.4 Bouwen en slopen (hoofdstuk 3 van de regels)

2.4.1 Inleiding

In de bestemmingsplannen Veldhuizen, De Meern en Voordorp-Voorveldsepolder is een 'overige zone - bouwen' aan locaties toegekend. Zo'n zone omvat alle functies waar hoofdgebouwen gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden. Grofweg zijn dat de functies die niet tot het openbare gebied behoren, later aangevuld met agrarische functies. Bestemmingsplannen die in 2022 de beheersverordeningen gaan vervangen zullen ook met zo'n zone werken. Zie ook paragraaf 2.4.5.

Als een regel geen verwijzing naar de 'overige zone - bouwen' heeft, dan geldt de regel in principe dus voor het hele grondgebied van de gemeente waarvoor een bestemmingsplan geldt, inclusief de gebieden met een Chw-plan. Alleen gebieden met een beheersverordening houden hun eigen regeling.

De artikelen in hoofdstuk 3 van de regels zijn als volgt ingedeeld:

- inleidende en algemene bepalingen (artikel 20 en 21);
- bouwen is toegestaan op grond van het plan (artikel 22);
- vergunning nodig voor het bouwen (artikel 23);
- bouwverbod buiten de 'overige zone - bouwen' (artikel 24);
- overgangsrecht (artikel 25);
- vergunning nodig voor het slopen (artikel 26);

2.4.2 Inleidende bepalingen over het bouwen en het slopen (artikel 20)

De regel in lid 20.1 zorgt ervoor dat dit hoofdstuk in de hele gemeente kan gelden. In de inleiding hierboven is al uitgelegd dat het hoofdstuk dan ook geldt in gebieden waar een ander bestemmingsplan geldt. Dat kan zelfs een oud bestemmingsplan zijn dat in de vorm van een boek met papieren plankaarten is vastgesteld, zoals het bestemmingsplan Binnenstad. In de bestemmingsplannen die tot nu toe werden gemaakt, staan de regels over het bouwen in twee hoofdstukken. Wat je waar mag bouwen staat vrijwel zonder uitzondering in hoofdstuk 2. Per bestemming worden aparte regels gegeven. In de bestemming staat ook wanneer burgemeester en wethouders bevoegd zijn om je in afwijking van die regels een vergunning geven. In hoofdstuk 3 van de bestemmingsplannen staan algemene regels over het bouwen. Die regels zijn overigens grotendeels vervangen door het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik, dat de gemeenteraad op 30 november 2017 heeft vastgesteld. Om de regels verder te uniformeren vervangen de hoofdstukken 3 tot en met 5 van dit plan het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik.
Met de regel in lid 20.1 blijven de regels die in bestemmingsplannen in hoofdstuk 2 staan van toepassing, naast de regels die in hoofdstuk 3 van dit plan staan. Dat is logisch, want het is een juridisch principe (het 'lex specialis'-beginsel) dat een bijzondere regel voorgaat op een algemene regel.

De regel in lid 20.2 verbindt het bouwen met de functie van het gebouw. Als de functie van het gebouw niet past bij de functie van de locatie, mag het bouwen ook niet. Een bedrijfspand past bijvoorbeeld wel op een locatie met de functie Bedrijf, maar niet op een locatie met de functie Groen.

Een vergunningaanvraag voor een bedrijf op zo'n locatie zal op grond van lid 20.2 moeten worden geweigerd.

Lid 20.3 dient twee doelen. Allereerst wordt onder 1 zeker gesteld dat een bestaand, legaal bouwwerk (een gebouw is ook een bouwwerk) in dit plan als een legaal bouwwerk wordt gezien, ook al bepaalt een regel in dit artikel dat zo'n bouwwerk niet gebouwd mag worden. Het legale bouwwerk wordt geacht in overeenstemming te zijn met de regels die dit bestemmingsplan over de activiteit bouwen stelt.

Met legaal wordt bedoeld:

- toen het bouwwerk gebouwd werd, beschikte de eigenaar over de vergunningen die toen verplicht waren en was het bouwen op grond van de wet toegestaan of
- het gebouw is later gelegaliseerd of mocht op grond van latere regelgeving gebouwd of in stand gelaten worden.

De regel onder 2 is bedoeld voor bouwwerken die gebouwd zijn om te voldoen aan een voorwaardelijke verplichting. Dergelijke gebouwen mogen niet afgebroken worden.

In lid 20.4 staat een regel die uit de bouwverordening komt en die in het omgevingsplan thuishoort. Het is een praktische regel die ervoor moet zorgen dat de bouw op een zorgvuldige manier start, namelijk op de juiste hoogte en op de juiste plek. De woorden "in ieder geval" maken duidelijk dat er andere redenen kunnen zijn om nog niet met de bouw te beginnen. De voorschriften in de omgevingsvergunning kunnen de start bijvoorbeeld verbieden zolang nog niet aan een bepaalde voorwaarde is voldaan en is ook mogelijk dat er voor de bouw nog meer vergunningen nodig zijn. Het aangeven van het peil of het uitzetten van rooilijnen is niet altijd nodig. De gemeente kan in zo'n geval aangeven dat de bouwer kan starten met de bouw.

2.4.3 Bijzondere regels (artikel 21)

Lid 21.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren
Dit lid zorgt voor de uitvoering van het parkeerbeleid. De regel onder 1 en 3 zorgen ervoor dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Dat betekent dat de aanvrager moet zorgen voor voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen. Wat voldoende is, hangt natuurlijk af van wat er gebouwd wordt. Het college gebruikt beleidsregels om te toetsen of een bouwplan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Bij de vaststelling van dit plan staan die beleidsregels in de Beleidsregel parkeernormen fiets 2021 gemeente Utrecht en de Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht. In die beleidsregels staan de normen waarmee de parkeerbehoefte berekend wordt, de mogelijkheden voor maatwerk en hoe het aantal te realiseren parkeerplaatsen bij het gebruik van die mogelijkheden wordt berekend.
De constructie in dit lid vloeit voort uit artikel 3.1.2, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening en uit de vergelijkbare bepaling in het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, artikel 7c, zesde lid. Die wettelijke regelingen staan toe dat een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening "vage regels" bevat die concreet worden gemaakt met beleidsregels.
Uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 8 maart 2017 (201605713/1/R3) over het bestemmingsplan "Facetherziening parkeren" van de gemeente Groningen volgt dat de gemeente een dynamische verwijzing naar parkeernormen in de regels mag opnemen. In deze uitspraak overweegt de Afdeling: "Wel moet duidelijk zijn naar welke beleidsregels wordt verwezen. Hoewel in artikel 4, lid 4.4, van de planregels niet wordt verwezen naar specifieke beleidsregels, kan er naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid geen onduidelijkheid over bestaan dat ten tijde van de vaststelling van het plan hiermee de "Beleidsregels Parkeernormen 2012" van de gemeente Groningen worden bedoeld. Er zijn in de gemeente Groningen immers geen andere beleidsregels met betrekking tot parkeren."

Lid 21.2 Woningvorming en omzetting
Deze regel heeft vooral een signaalfunctie. De regel is strikt genomen niet nodig, omdat artikel 28 sowieso van toepassing is. De beleidsmatige toelichting staat bij dat artikel.

2.4.4 Bouwen is toegestaan (artikel 22)

Voor de duidelijkheid: het "bouwen is toegestaan" in de kop van artikel 22 wil zeggen dat op grond van hoofdstuk 3 van de regels geen vergunning nodig is. Vaak is op grond van de wet wel een omgevingsvergunning nodig of brengt de bouwactiviteit ook een vergunningplichtige activiteit met zich mee, bijvoorbeeld het bouwen bij een gasleiding.

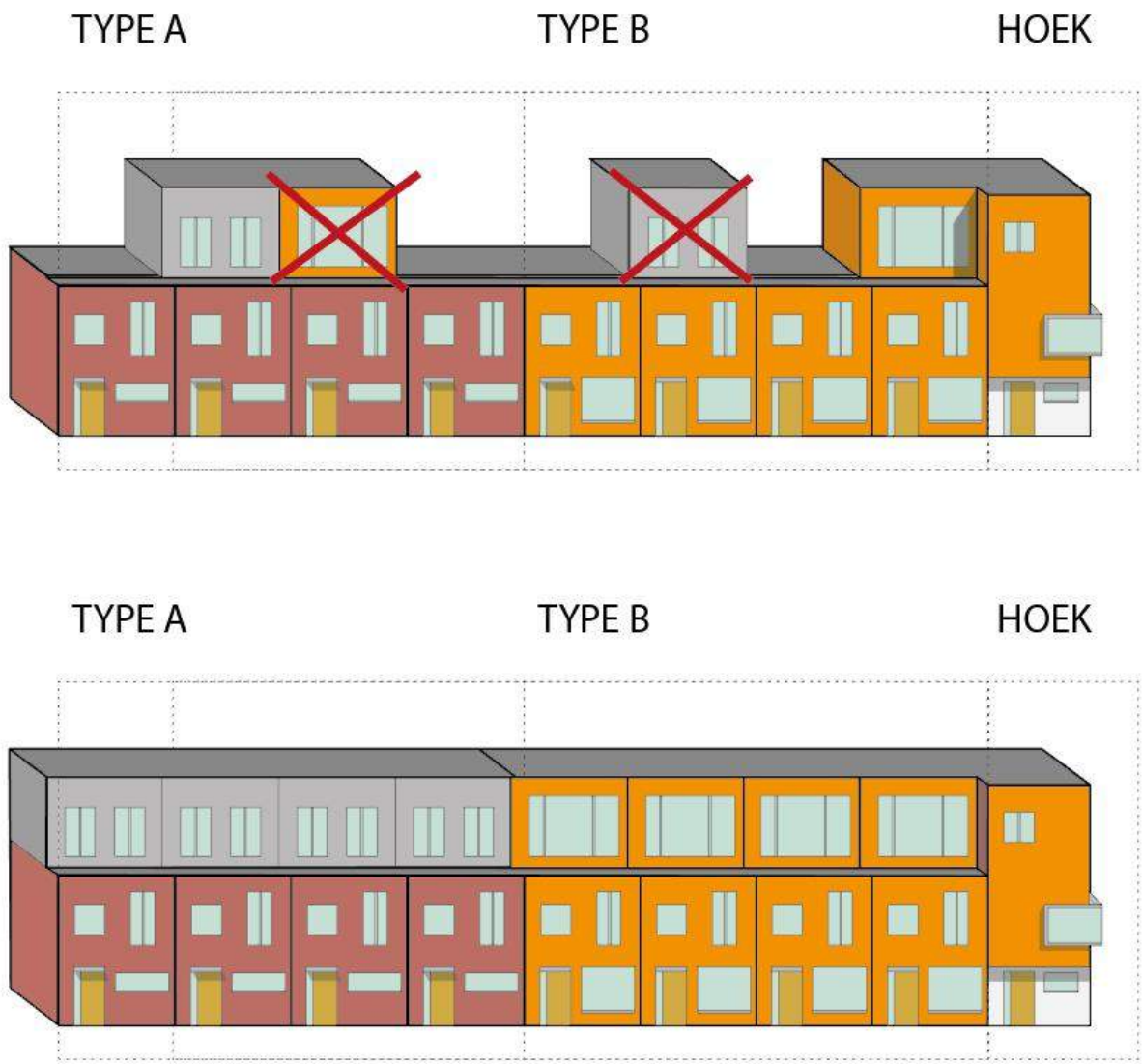
Het eerste lid, lid 22.1 beschrijft de gevallen waarin geen vergunning nodig is. Onder 1 worden de bouwwerken bedoeld die op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zonder vergunning, zelfs zonder bouwvergunning, gebouwd mogen worden (zie paragraaf 1.4.6.4). De regel onder 2a spreekt voor zich. Onderdeel 2b verwijst naar bouwregels die bij de regels bij een functie

(bestemming) staan, bij traditionele bestemmingsplannen zijn dat de bouwregels in hoofdstuk 2. Als de regels die een functie horen een bouwwerk toestaan, dan is het bouwen op grond van dit onderdeel toegestaan. Als een aanvrager bijvoorbeeld een gebouw van 8 meter hoog wil bouwen en bij de functie (bestemming) of op de plankaart (verbeelding) staat dat daar bebouwing tot 9 meter is toegestaan, dan is het bouwen toegestaan. De bouwer moet op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wel een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aanvragen en de bouwer moet ook voldoen aan artikel 27.

In lid 22.2 staan de kleine afwijkingen van regels over het bouwen, afwijkingen die normaal gesproken geen effect hebben op de planologische of stedenbouwkundige invulling van een gebied en de leefbaarheid niet aantasten. Deze regels staan ook al in het Chw bestemmingsplan Algemene regels voor bouwen en gebruik. Meestal is voor de genoemde bouwwerken wel een omgevingsvergunning nodig. Dit lid bepaalt slechts dat voor de *afwijking* (namelijk de overschrijding van de bouwgrens) geen vergunning nodig is.

Lid 22.3 regelt dat dakopbouwen op een hoofdgebouw die voldoen aan de voorwaarden van dat lid, op dit moment alleen enige woningen in de buurten Veldhuizen-Balije, geen nadere toets aan het plan nodig hebben. Er is wel een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
Een dakopbouw die aan de voorwaarden voldoet, voldoet ook aan de welstandsaspecten. Die zijn namelijk vertaald in de voorwaarden over het uiterlijk en het materiaalgebruik. De voorwaarden komen er eigenlijk op neer dat een dakopbouw moet aansluiten bij de eerder gerealiseerde dakopbouwen in een bouwblok of in een straat. Die eerdere dakopbouwen zijn al op welstand getoetst en fungeren als "trendsetter". Als er geen trendsetter is of de gewenste dakopbouw past niet in de voorwaarden, dan kan een dakopbouw vergund worden op grond van lid 6.3 onder 2 of artikel 23 of met een omgevingsvergunning waarmee van het plan mag worden afgeweken.

Met een rij woningen van hetzelfde type worden aan elkaar gebouwde woningen in dezelfde stijl en met dezelfde architectonische opbouw en uitvoering bedoeld. Dit kan een zelfstandig rij woningen zijn of een rij woningen binnen een langere rij woningen.



Afbeelding: voorbeeld van hoe de regeling werkt bij een rij met twee woningtypen

Dakopbouwen op beeldbepalende panden (zie de Lijst locaties met omgevingskwaliteiten, bijlage 3 bij de regels) tasten de belevingswaarde en de cultuurhistorische waarde van de omgeving aan en zijn daarom op grond van artikel 22, lid 22.3, onder 1, niet toegestaan.
De regel onder 7 maakt, wellicht ten overvloede, duidelijk dat een dakopbouw niet hetzelfde is als een extra verdieping (bouwlaag). Uit de vorm en grootte van de dakopbouw moet blijken dat de dakopbouw aan deze regel voldoet.

Lid 22.4 biedt een beperkte mogelijkheid voor het maken van een dakterras, zonder dat er een planologische toets hoeft plaats te vinden. Die mogelijkheid is beperkt, omdat een dakterras nogal wat impact heeft op de omringende percelen. In onderdeel 3 dat staat het maken van dakterrassen op een aan- of uitbouw toe in de daar genoemde zone onder voorwaarden is toegestaan, wat betekent dat de regeling op dit moment alleen in de buurten Veldhuizen, De Balije en Voordorp gelden. Dakterrassen kunnen een belangrijke meerwaarde hebben voor bewoners die geen tuin of plaatsje hebben. De nadelen van een dakterras zijn de vermindering van de privacy en de geluidsoverlast voor de buren. Die nadelen wegen in een wijk als Voordorp - Voorveldsepolder met veel tuinen en veel groen, zwaarder dan de voordelen. Daarom zijn dakterrassen op woningen niet toegestaan (dat volgt uit artikel 23, lid 23.4, waarin geen ruimte aan dakterrassen wordt geboden).
De zinsnede "op het deel van het hoofdgebouw dat alleen één bouwlaag op de begane grond heeft " moet voorkomen dat er discussie ontstaat over de vraag of de aanbouw of uitbouw een deel is van het hoofdgebouw. Een oorspronkelijk aangebouwde keuken kan bijvoorbeeld als deel van het hoofdgebouw gezien worden. Als dat zo is, dan mag ook op dat deel van het hoofdgebouw een dakterras gemaakt worden, zolang dat dakterras maar niet op een tweede bouwlaag wordt

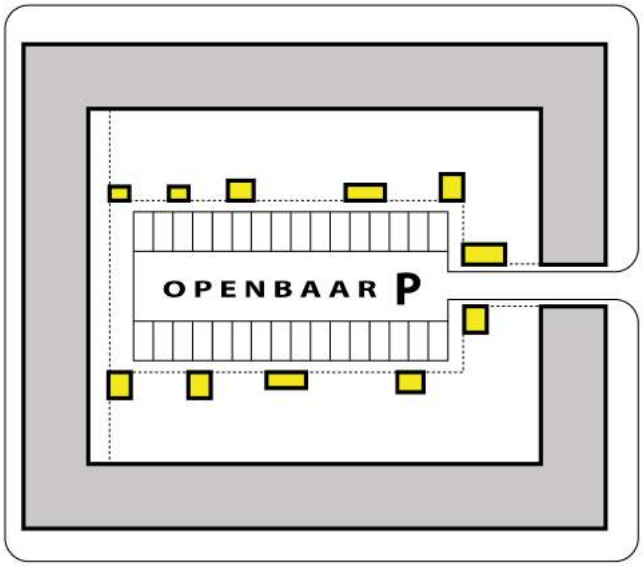
gemaakt.

Onderdeel 4 van lid 22.4 gaat alleen over dakterrassen die op grond van het bestemmingsplan Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen mogen worden aangelegd. Op panden die op de kaart Dakterrassen Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen, bijlage 8 bij de regels, een gele kleur hebben is een dakterras dat voldoet aan de voorwaarden van onderdeel 4 toegestaan. De dikke rode lijn op de kaart geeft aan waar geen dakterras is toegestaan.

Dakterrassen kunnen een gezondheidsrisico met zich meebrengen. Een uitmonding of dakdoorvoer van een ontspanningsleiding kan stank veroorzaken en daardoor een gezondheidsrisico vormen bij (langdurig) verblijf op een dak. In NEN 3215-2018, hoofdstuk 4 en 10 is een afstandseis gesteld voor een uitmonding van een ontspanningsleiding van de gebouwriolering ten opzichte van een voorgeschreven buitenruimte, dan wel een uitwendige verblijfsruimte. Deze afstand moet minimaal 6 meter bedragen. Een dakterras en het gebruik daarvan (verblijf) vormt mogelijk ook een gezondheidsrisico door stank afkomstig van uitmondingen van ontspanningsleidingen van naastgelegen bouwwerken.

Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk is onder voorwaarden geheel vergunningvrij (zie hierboven bij lid 22.1 en paragraaf 1.4.6.4). De voorwaarde waar lid 22.5 naar verwijst luidt: "c. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn". Met deze voorwaarde wil de wetgever voorkomen dat bijbehorende bouwwerken die invloed hebben op de beleving van de openbare ruimte zonder welstandstoets gebouwd mogen worden. Er zijn echter gevallen waarin het bijbehorende bouwwerk zonder bezwaar of zelfs bij voorkeur op de grens van het openbare gebied gebouwd kan worden. De regels in lid 22.5 beschrijven die gevallen en zorgen dat voor die gevallen snel een vergunning voor de activiteit bouwen verleend kan worden. Het begrip "openbaar toegankelijk gebied" is uit de regeling in Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht overgenomen.
De regel onder 1 gaat over wat men een gesloten bouwblok noemt. Een bijhorend bouwwerk op de grens van het perceel is daar geen bezwaar. "Aan alle zijden omgeven [..] door hoofdgebouwen", betekent niet dat er geen openingen in de bebouwing mag zitten, bijvoorbeeld openingen om verkeer naar een binnenterrein toe te laten. Het gaat erom dat aan alle zijden min of meer gesloten bebouwing staat die een duidelijk binnenterrein vormt voor de bewoners van die gebouwen.

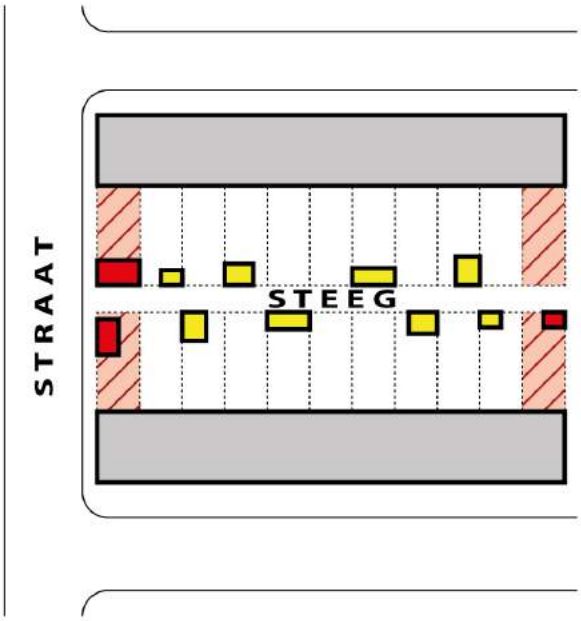
Afbeelding: openbaar gebied dat "omgeven is door hoofdgebouwen"



Op grond van de regeling in Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht is het bouwen van bijbehorende bouwwerken aan een achterom toegestaan, behalve bij percelen die op de hoek liggen. De achterom valt namelijk niet onder het begrip "openbaar toegankelijk gebied". Op de tekening hieronder zijn de bijbehorende bouwwerken die vergunningvrij zijn geel gekleurd. Op de hoeken, rood ingetekend, is het van belang dat zorgvuldig gekeken wordt naar het effect op de openbare

ruimte. Als een bouwplan stedenbouwkundig past en voldoet aan de eisen van welstand, is het bouwen met een vergunningverlening mogelijk.

Afbeelding: percelen aan een steeg of achterom



In lid 22.6 staan de regels over het bouwen in de openbare ruimte. De meeste bouwwerken die daar normaal gesproken te vinden zijn, mogen op grond het Besluit omgevingsrecht zonder vergunning gebouwd worden. De gemeente is, afgezien van nutsvoorzieningen, over het algemeen de enige partij die in de openbare ruimte iets bouwt. Meestal zijn het voorzieningen die bij de inrichting van het openbare gebied horen, zoals banken in het park. Het uitgangspunt bij de regeling voor het bouwen in de openbare ruimte is dat de gemeente zichzelf geen vergunningen hoeft te geven. In de praktijk overlegt de gemeente veranderingen van de inrichting van de openbare ruimte met omwonenden. Als omwonenden bezwaar hebben, kunnen zij dat ook zonder vergunningprocedure aan de gemeente laten weten.

Met de regels in lid 22.6 is voor het bouwen van voorzieningen die het algemeen belang dienen in principe geen vergunning nodig. Er zijn een paar voorwaarden:

- het gebouwde, dus het resultaat van de bouw, mag de verkeersveiligheid of de waterveiligheid niet aantasten; het spreekt voor zich dat ook tijdens de bouw gezorgd moet worden voor de veiligheid van het verkeer, maar dat kan bijvoorbeeld met verkeersregelaars geregeld worden;
- het bouwen mag niet in strijd zijn met de beschermende regels voor bijvoorbeeld leidingen;
- het bouwen komt niet in strijd met de toegewezen functie, wat bijvoorbeeld bij de functies Groen en Verkeer en Verblijf betekent dat het bouwen geen aantasting van bomen tot gevolg mag hebben.

In het geval van speelvoorzieningen geldt een maximum hoogte. Geluidwerende voorzieningen worden in de praktijk alleen aangebracht als dat nodig is en dan niet hoger dan nodig is. Daarom is geen maximale hoogte in de regel opgenomen. Dat geldt ook voor kunstwerken. Het plaatsen van een kunstwerk in de openbare ruimte gebeurt altijd in overleg met de omwonenden. Een regel over de omvang is dus niet nodig.

2.4.5 Bouwen met een vergunning (artikel 23)

In artikel 23 staan de mogelijkheden voor het bouwen met een vergunning. Dat kan een vergunning zijn om in afwijking van regels te mogen bouwen of een vergunning voor het bouwen als dat zonder vergunning niet is toegestaan. De grondslagen voor deze vergunningen staan respectievelijk in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en in artikel 7c, lid 14, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. De werking is overigens vergelijkbaar: de bouwmogelijkheid die vergund kan worden, is in overeenstemming met de geest van het plan, als aan de voorwaarden die bij de vergunningplicht horen wordt voldaan.
Dit artikel biedt de mogelijkheid om bouwwerken te bouwen die de buren als hinderlijk kunnen ervaren. Daarom doet degene die wil bouwen er goed aan om even met de buren te gaan praten, voordat de vergunningaanvraag gedaan wordt.
Zie ook paragraaf 1.4.5, waarin onder meer wordt uitgelegd hoe de afwijkmethode, methode 1, zich verhoudt tot de andere methodes om af te wijken van regels van het bestemmingsplan. De vergunning die met toepassing van de Crisis- en herstelwet vereist is, volgt ook deze methode 1.

Lid 23.1 Bouwen op locatie in de 'overige zone - omgevingskwaliteit'
De locatie-aanduiding Waarde - Omgevingskwaliteit gebruiken we voor gebouwen of locaties met een kwaliteit die bescherming nodig heeft. Die kwaliteit kan bestaan uit elementen die de belevingswaarde van een straat of plek verhogen, uit natuurwaarden, cultuurhistorische waarden of uit andere waarden waarmee rekening moet worden gehouden voordat er veranderingen plaats mogen vinden.
De kwaliteiten waarmee rekening gehouden moet worden, kunnen per plek verschillen. Om duidelijkheid te geven is op de Lijst locaties met omgevingskwaliteiten per locatie of adres aangegeven om welke kwaliteiten het gaat.
Voorbeelden van waarden: te beschermen delen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie die niet vallen onder de functie Waarde - Werelderfgoed Nieuwe Hollandse Waterlinie of een vergelijkbare functie (bestemming), beeldbepalende panden, een ecologische verbindingszone.
Als de functie van een locatie de nodige bescherming biedt, dan is de locatie-aanduiding niet nodig en dus ook niet wenselijk. De functie Groen of Water zorgt al voor de bescherming van de ecologische verbindingszone, dus die zone is dan geen reden voor het aanduiden van de zone.
Per geval moet bekeken worden of er advisering door deskundigen nodig is. Bij het aantasten van een landschappelijke kwaliteit die in algemene termen is beschreven zal advisering al gauw nodig zijn.

Lid 23.2 Bouwen buiten de bouw- en bestemmingsgrens
De werking van lid 23.2 heeft net als artikel 22, lid 22.2, tot doel om kleine afwijkingen toe te kunnen staan. In tegenstelling tot de regel in artikel 22, lid 22.2 ook de bestemmingsgrens overschreden worden. De afwijking kan daardoor ingrijpender zijn. Daarom is voor deze afwijking een vergunning van burgemeester en wethouders nodig. Het is niet de bedoeling dat de afwijking de aard van de aangrenzende functie (bestemming) aantast. Dan zou sprake zijn van een wijziging van die functie. Het college is daartoe niet bevoegd. Zo is in de gevallen die onder c genoemd zijn een vrije hoogte als voorwaarde opgenomen, om te voorkomen dat de grond waarboven gebouwd wordt niet meer veilig gebruikt kan worden en daarmee feitelijk ongeschikt wordt voor de functie.
Dit lid is een voortzetting van de regeling in het Chw bestemmingsplan Algemene regels voor bouwen en gebruik.

Lid 23.3 Bouwen met een kleine afwijking van regels
In lid 23.3 sstaan de kleine afwijkingen die doorgaans in een apart artikel met als titel 'Algemene afwijkingsregels' in bestemmingsplannen worden opgenomen. Deze regel is een uitbreiding ten opzichte van het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik. Deze afwijking betreft een collegebevoegdheid. Deze bevoegdheid hoeft dus niet in alle gevallen toegepast te worden. Zo is voor het bedrijventerrein Lage Weide onderzocht of de 10% afwijking kan worden toegepast. Dit zal in de belangenafweging moeten worden betrokken.

Lid 23.4 Hoofdgebouwen bouwen of verbouwen in de 'overige zone - bouwen'
Lid 23.4 behandelt het bouwen en verbouwen van hoofdgebouwen. Dit lid wekt wellicht de indruk dat hoofdgebouwen buiten de 'overige zone - bouwen' zonder vergunning mogen worden gebouwd. Dat is niet het geval. De genoemde zone komt alleen voor in bestemmingsplannen die beheersverordeningen vervangen en met toepassing van de Crisis- en herstelwet toewerken naar de Omgevingswet. Het bouwen van hoofdgebouwen is in die plannen alleen toegestaan met een vergunning die op grond van de regels in dit plan kan worden verleend. In andere plannen mag een hoofdgebouw ook alleen met een vergunning gebouwd worden. Die vergunningplicht volgt uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Een aanvraag wordt vervolgens getoetst aan het bestemmingsplan, dus aan de bij de functie horende bouwregels en aan de algemene regels. Zie ook paragraaf 2.4.4.
De 'overige zone - bouwen' zorgt ervoor dat de website waarop het plan geraadpleegd wordt een

link naar de bouwregels laat zien, als je met de muis binnen die zone klikt.

Lid 23.4 onder 2a, 2b, 2c en 2d, sloop-nieuwbouw van hoofdgebouwen
Bij de regels in onderdeel 2, onder a, b, c en d, gaat het om het vervangen van een hoofdgebouw, bijvoorbeeld een woning of een school, door een nieuw hoofdgebouw, sloop-nieuwbouw dus.

De regel onder a is vooral bedoeld voor hoofdgebouwen die door een calamiteit, zoals een brand, verloren zijn gegaan. Maar wie dat wil, mag zijn hoofdgebouw ook afbreken en een nieuw hoofgebouw terugbouwen. Het uitgangspunt van de regel onder a is dat het hoofdgebouw op dezelfde plek, met eenzelfde grondvlak wordt teruggebouwd met ongeveer dezelfde hoogte. De regel wil wel enige flexibiliteit bieden en eist daarom een "vergelijkbare omvang".

Wat de bestaande hoogte is, zal in veel gevallen, vooral bij rijtjeshuizen, een school of een appartementencomplex, duidelijk zijn. Om twijfel bij de beoordeling van de bestaande hoogte zoveel mogelijk te beperken wordt in bijlagen bij de toelichting van plannen die een beheersverordening vervangen zoveel mogelijk een overzicht opgenomen van de bestaande hoogtematen op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan. De bijlage van Chw bestemmingsplan Voordorp - Voorveldsepolder is ook te vinden als bijlage 3, Hoogte-inventarisatie Voordorp, bij dit plan.

De regel onder b staat toe dat er een groter hoofdgebouw wordt teruggebouwd. Die vergroting moet dan wel bijdragen aan een verbetering van het straatbeeld, bijvoorbeeld omdat de bouwhoogte beter past in de omgeving. De buren mogen weinig of geen last hebben van de vergroting. Dat betekent bijvoorbeeld ook dat de vergroting geen parkeeroverlast en vrijwel geen extra verkeer mag veroorzaken. Een vergunningaanvraag voor een groter hoofdgebouw wordt in ieder geval beoordeeld door een deskundige in het vakgebied van stedenbouw.

De regels onder c en d gaan over vervangen en verplaatsen van het hoofdgebouw.
De regel onder c heeft als voorwaarde dat het om een gebouw met een maatschappelijke functie gaat. Deze regel sluit aan bij de tot nu toe veel voorkomende manier van bestemmen: een perceel wordt aangewezen voor een maatschappelijke functie en in de regels wordt in procenten aangegeven hoeveel van het perceel bebouwd mag worden. Zo is een flexibele invulling mogelijk. Die flexibiliteit is nodig, om snel te kunnen reageren op veranderingen in de vraag naar nieuwe schoollokalen. De regels stellen nogal wat eisen aan een nieuw hoofdgebouw. De nieuwbouw moet passen in zijn omgeving, geen onevenredige hinder voor de buren geven en de effecten op de gezondheid van de gebruikers van het gebouw mogen niet slechter worden dan in de oude situatie. Daarbij is niet alleen het gebouw zelf van belang, maar ook de plek van bijvoorbeeld een schoolplein.
Als het te vervangen hoofdgebouw een deel is van lintbebouwing, wat in bijvoorbeeld Leidsche Rijn voorkomt, dan mag het nieuwe hoofdgebouw ook op een andere plek worden teruggebouwd. Dat staat in de regel onder d. Deze regel geldt alleen voor woningen en niet voor andere functies, dus ook niet voor bedrijfswoningen. Het hoofdgebouw moet dus de functie wonen hebben of een vergunning voor de activiteit wonen. Ook hier gelden voor het bouwen op een andere plek extra regels, bijvoorbeeld om te voorkomen dat het buurperceel onevenredig gehinderd wordt, of dat door de gekozen nieuwe plek de geluidsbelasting op de gevels zoveel toeneemt dat niet meer aan de normen van de Wet geluidhinder wordt voldaan. Burgemeester en wethouders kunnen beleidsregels vaststellen die zij gebruiken om te beoordelen of een aanvraag aan de voorwaarden voldoet.

Lid 23.4 onder 2e en 2f, dakopbouwen
Binnen de 'overige zone - bouwen' werken de regels voor dakopbouwen zo: het bouwen van de dakopbouwen op woningen mag, als de dakopbouw voldoet aan alle voorwaarden van artikel 22, lid 22.3. Als de dakopbouw niet aan een van die voorwaarden voldoet, dan kan de dakopbouw vaak toch vergund worden. De eenvoudigste vergunning is mogelijk voor een dakopbouw die op een woning komt van een huizenblok dat in bijlage 7 bij de regels binnen een groen kader valt. Dan kan een vergunning verleend kan worden, als de dakopbouw voldoet aan de voorwaarden die in de bijlagen 4 Dakopbouwen in Veldhuizen en De Balije, en 6 Dakopbouwen in Voordorp, bij de regels staan. In andere gevallen zijn dakopbouwen alleen toegestaan met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het plan. De laatste paragrafen van bijlage 6 bij de regels geven nadere informatie hierover. Dakopbouwen op appartementengebouwen komen doorgaans niet voor een vergunning in aanmerking.
Dakopbouwen op beeldbepalende panden (zie de Lijst locaties met omgevingskwaliteiten, bijlage 3 bij de regels) tasten de belevingswaarde en de cultuurhistorische waarde van de omgeving aan en zijn daarom alleen toegestaan, als de bouw zo wordt uitgevoerd dat de te beschermen waarde niet wordt aangetast. Zie de toelichting bij lid 23.1.

Lid 23.4 onder 2g, bedrijfsbebouwing
De regel in onderdeel 2, onder g, biedt bedrijven de mogelijkheid om de bedrijfsbebouwing uit te breiden. Deze regel volgt de jurisprudentie, met de nuancering dat de uitbreiding niet mag leiden tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat. Deze nuancering is nodig, omdat de bedrijven die binnen deze zone vallen vaak niet op een bedrijventerrein maar in een woonwijk staan.

Lid 23.4 onder 2h, bouwmogelijkheden appartementengebouw Vladinushof, Veldhuizen
Het bouwen van een extra verdieping op het appartementengebouw aan de Vladinushof is geregeld in onderdeel 2, onder h. Het bouwen van een extra verdieping op het lagere deel van het appartementencomplex ligt niet voor de hand. Deze bouwmogelijkheid stamt nog uit het bestemmingsplan dat de nieuwbouw mogelijk maakte. Dat plan gaf aan de bouwers en hun architecten enige ruimte. De beheersverordening heeft deze bouwruimte overgenomen. De regels van het bestemmingsplan Veldhuizen, De Meern geven de eigenaar van het pand de gelegenheid om binnen 5 jaar na de vaststelling van dat plan (12 maart 2020) alsnog het gebouw naar één totale bouwhoogte van vier bouwlagen te brengen. Dat staat in artikel 23, lid 23.3, onderdeel 2, onder f, van dat plan. De regel in dit plan neemt die mogelijkheid onverkort over. De uitzonderingssituatie vervalt daarmee op termijn. Mocht de eigenaar na die tijd alsnog een extra verdieping willen bouwen, dan kan hij of zij vragen om een vergunning om te mogen afwijken. Burgemeester en wethouders kunnen daarover dan, alle belangen meewegend, een besluit nemen.

Lid 23.5 Bijzondere bouwlagen in Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen
Op een locatie met een gele kleur op de kaart Bijzondere bouwlagen Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen, bijlage 9 bij de regels, mogen met vergunning aanpassingen aan de dakvorm worden gedaan, als ze voldoen aan de voorwaarden van onderdeel 2 van dit lid. Bij het maken van die kaart is rekening gehouden met het beschermde stadsgezicht. Daarom is de gele kleur, en dus de mogelijkheid voor aanpassingen aan het dak, beperkt tot een tweetal kleinere gebieden.

Lid 23.6 Bouwen van woonboten
De Raad van State heeft vastgesteld dat een woonboot, woonschip, woonark of een andere vorm van drijvende woning met een permanente ligplaats (verder: woonboot) een bouwwerk is, waarvoor een vergunning nodig is. Het gevolg van de uitspraak is dat bij elke verandering van een woonboot een uitgebreide vergunningprocedure nodig is, want bestemmingsplannen staan het bouwen op het water niet toe.
Dit plan vereenvoudigt de vergunningprocedure zonder de bestaande wijze van toetsing te veranderen. Dat betekent dat de gemeente in ieder geval toetst of een woonboot op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan is toegestaan en toetst of maten voldoen aan de maten die in de Havenatlas zijn opgenomen. In de havenatlas zijn de maten te vinden voor de hoogte, breedte en lengte van een woonboot en van de afstand tussen twee boten. Deze maten zijn in de digitale havenatlas te vinden door op een boot-icoontje te klikken en vervolgens op de link 'informatie'.
De ruimte die de het woonbotenbeleid geeft om een hogere boot te plaatsen is in onderdeel 2 opgenomen. De voorwaarden in dat onderdeel zijn direct uit het beleid overgenomen.
Onderdeel 3 geeft het college de mogelijkheid om een vergunning die niet verleend wordt met onderdeel 1 te weigeren als een nieuwe woonboot in vergelijking met de oude situatie veel nadeliger is voor de omgeving. Woonboten kunnen een grote invloed hebben op de beleving van de openbare ruimte. Als de woonboten bijvoorbeeld dicht aaneenliggen, is het water vaak niet meer zichtbaar. Met dit onderdeel kan het college het belang van de omgeving meewegen en de vergunning weigeren als evident is dat dat belang te veel in de knel komt.

Lid 23.7 Bouwen of verbouwen van ondergeschikte bouwwerken voor mantelzorg
De regel in lid 23.7, onder 1, verwijst naar het vergunningvrije bouwen. Dat is al toegelicht in paragraaf 1.4.6.4.
De regel in lid 23.7, onder 2, is bedoeld om zo min mogelijk belemmeringen op te werpen voor het maken van een mantelzorgwoning in een bestaand of nieuw bijgebouw.
De regel 'voor zover de vergroting voor het doel noodzakelijk is' is bedoeld om een onnodig gebruik van deze afwijkingsmogelijkheid tegen te gaan. Zo is deze afwijkingsmogelijkheid, uitzonderingen daargelaten, niet bedoeld in situaties waarbij de mantelzorg ook met een vergunningvrije aanpassing geregeld kan worden en ook niet voor een grotere omvang dan redelijkerwijs nodig is voor de mantelzorgwoning.
Onder 'aantasting van het woon- en leefklimaat' wordt bijvoorbeeld verstaan: extra schaduw op het buurperceel of vermindering van privacy. Of die aantasting onevenredig is, moet per geval bezien worden. Van buren mag in dit geval enige tolerantie verwacht worden.
Een vergunning geldt voor de tijd dat de bewoner mantelzorg verleent. Daarna gelden de gewone regels weer. Dat betekent dat het deel dat te groot, waar de vergunning voor verleend was, weer moet worden afgebroken. Ook moeten voorzieningen die van de aanbouw of het bijgebouw een woning maakten weer weggehaald worden.

Lid 23.8 Bouwen op locaties waar het bouwen in verband met de functie verboden is
Bouwen op locaties die beschermd worden in de regels - meestal zit er iets bijzonders in de bodem - is doorgaans niet toegestaan. De vergunning die hier gevraagd wordt, zorgt ervoor dat onderzocht wordt wat de gevolgen van het bouwen zijn voor de beschermde functies en of het bouwen gezien die gevolgen mogelijk is. Het zal duidelijk zijn dat het bouwen op een gasleiding vrijwel nooit vergund kan worden, terwijl een klein gebouwtje op een waterkering bespreekbaar kan zijn.
Op locaties met een beschermde functie geldt vaak ook nog een andere functie. Een bouwwerk zal ook aan de eisen van die andere functie moeten voldoen. Dat blijkt uit de regel onder 1. De regel

onder 2 ziet op de noodzakelijke bescherming van de beschermde functie. "Bij wet" betekent: dat in de wet (tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet: de Wet milieubeheer) of op grond van de wet is bepaald wat een kwetsbaar object is. De regel onder 2 volgt uit artikel 14 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen en na inwerkingtreding van de Omgevingswet uit een vergelijkbaar artikel 5.18 en 5.19 (nummering van de versie Staatsblad 2018, nr. 292) van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
Om te beoordelen of het bouwen past bij de beschermde functie zal het college van burgemeester en wethouders meestal advies vragen aan "de beheerder". Dat kan de eigenaar zijn, bijvoorbeeld de eigenaar van een gasleiding, maar ook een deskundige van de gemeente of de provincie die als taak heeft om te waken voor verstoring van de functie, bijvoorbeeld het verstoren van het werelderfgoed.
Als voor het bouwen de bodem verstoord wordt of verstoord kan worden, is ook een vergunning op grond van artikel 34 nodig. Lid 23.8 sluit bij dat artikel aan, maar is nog wat strenger, omdat een bouwwerk blijft en ook na het bouwen geen gevaar mag opleveren.

2.4.6 Bouwen is niet toegestaan (artikel 24)

Dit artikel hoort bij artikel 23, waarin wordt geregeld welke bouwwerken met een vergunning gebouwd mogen worden binnen de 'overige zone - bouwen'. Je zou uit dat artikel de conclusie kunnen trekken dat je voor het bouwen buiten de 'overige zone - bouwen' geen vergunning nodig hebt.

De 'overige zone - bouwen' is ten tijde van het opstellen van dit plan alleen opgenomen in de bestemmingsplannen Veldhuizen en Voordorp-Voorveldsepolder. In de andere bestemmingsplannen staan de regels over wat er gebouwd mag worden bij de regels over de functie (bestemming). Het is niet de bedoeling dat de toets aan die regels voortaan achterwege blijft. Daarom is in artikel 24 een algemeen verbod opgenomen. Als een initiatief past binnen de bouwregels van de functie, dan blijft het verbod op grond van artikel 20, lid 20.1, buiten toepassing.

2.4.7 Overgangsrecht dakopbouwen en dakterrassen (artikel 25)

De regels van artikel 25 zijn bedoeld voor bestaande dakopbouwen en dakterrassen die niet voldoen aan de regels in dit plan, maar die wel legaal gebouwd zijn. Het kan bijvoorbeeld zijn dat een dakopbouw met een vergunning gebouwd is, maar naar huidige inzichten niet bijdraagt aan het straatbeeld. Zo'n dakopbouw hoeft natuurlijk niet te worden afgebroken. Dit artikel maakt dat duidelijk. Maar het is ook niet de bedoeling dat de dakopbouw zo veranderd wordt, dat de afwijking van de regels nog groter is. Voor dakterrassen geldt hetzelfde.

2.4.8 Slopen (artikel 26)

De regels in dit artikel gaan over het slopen van bouwwerken op locaties die beschermd worden tegen ongewenste ontwikkelingen. Op dergelijke locaties eist het plan een sloopvergunning. Het kan zijn dat op grond van de wet ook nog een sloopvergunning nodig is, bijvoorbeeld als de veiligheid van personen in gevaar komt of als het te slopen bouwwerk een monument is. De sloopvergunning die op grond van de regels van dit plan verleend kan worden vervangt die wettelijke sloopvergunning niet.

Lid 26.1 gaat over de locaties die op Bijlage 3 Lijst locaties met omgevingskwaliteiten staan. De inhoud van dit lid is vergelijkbaar met artikel 23, lid 23.1.

Lid 26.2 geeft de mogelijkheid om af te wijken van het sloopverbod dat in de regels bij een functie (bestemming) is opgenomen.

Het college van burgemeester en wethouders beoordeelt een vergunningaanvraag aan de hand van het project waarvoor de sloop nodig is. Het is namelijk van belang om te weten of er iets in de plaats komt van wat gesloopt wordt en hoe dat er dan uit gaat zien. De regels voor het slopen op een locatie die valt binnen het gebied van de functie Waarde - Werelderfgoed Nieuwe Hollandse Waterlinie (lid 26.2) zijn strenger dan de regels in lid 26.1, omdat de functie om een hoge mate van bescherming vraagt.

2.5 Gebouwen en locaties gebruiken (hoofdstuk 4 van de regels)

2.5.1 Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening staat dat de gemeente waar nodig regels moet stellen over "het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken". Daarmee bedoelt de wetgever dat de gemeente duidelijk moet maken wat je op een plek mag doen of bouwen en als er iets gebouwd is, waarvoor je het gebouw mag gebruiken. De Omgevingswet heeft de term 'gebruik' vervangen door 'activiteit'. Dit bestemmingsplan gebruikt de nieuwe term. Het bouwen is al in hoofdstuk 3 van de regels geregeld. Andere activiteiten staan in de hoofdstukken 4 en 5. De regels in hoofdstuk 5 gaan alleen over het gebruiken van de bodem en de ondergrond. De andere regels over activiteiten staan in dit hoofdstuk.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Een dergelijk gebruiksverbod hoeft daarom niet meer in de regels te worden opgenomen.

2.5.2 Activiteiten die niet zijn toegestaan (artikel 27)

Artikel 27 verbiedt een aantal activiteiten.

Lid 27.1 Een activiteit moet passen bij het doel van functies
In paragraaf 2.3.1 is uitgelegd hoe het bestemmingsplan duidelijk maakt welke activiteiten passen bij de functie. In dit lid staat dat activiteiten die niet passen bij een functie die is toegewezen aan een locatie niet zijn toegestaan op die locatie. Als er op één locatie twee of meer functies gelden, dan moet een activiteit bij al die functies passen. Op een locatie met de functie Groen en de functie Leiding - Gas, mag géén eik geplant worden. Die activiteit past prima bij de functie Groen, maar levert gevaar op voor de gasleiding en is dus verboden.

Lid 27.2 Activiteiten die in het algemeen niet mogen
In bestemmingsplannen zijn altijd regels opgenomen, meestal onder het kopje "strijdig gebruik", die voor alle functies (bestemmingen) gelden. Deze regels maken duidelijk welke activiteiten in ieder geval niet mogen, ook al lijkt de activiteit binnen het doel van een functie te passen. De activiteiten die lid 27.2 noemt, zijn niet toegestaan, behalve als een regel uit hoofdstuk 2 expliciet aangeeft dat dat gebruik wel mag.
Spullen opslaan in de voortuin leidt bijvoorbeeld tot een rommelig straatbeeld. Daarom is dat onwenselijk en verboden. En seksinrichtingen mogen bijvoorbeeld alleen gevestigd worden met een vergunning op basis van de APV in een gebouw dat de functie (bestemming) 'seksinrichting' heeft. Utrecht heeft geen algeheel verbod op prostitutie of seksinrichtingen. De gemeenteraad heeft prostitutiebeleid vastgesteld waarin aan het aantal seksinrichtingen een maximum is gesteld. Dat maximum aantal prostitutiebedrijven is opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening. Het Utrechtse prostitutiebeleid voorziet niet in uitbreiding van de mogelijkheden voor prostitutie. Raamprostitutie wordt geconcentreerd op de daarvoor aangewezen locatie aan het Zandpad. Gezien het in Utrecht gehanteerde maximumstelsel en het beleid om prostitutie zoveel mogelijk te concentreren op één plek, zijn nieuwe seksinrichtingen niet toegestaan. Gelet op het binnen de gemeente gehanteerde maximumstelsel betekent de regeling in dit bestemmingsplan geen algemeen verbod, maar wel een verbod op nieuwe vestigingen van seksinrichtingen. Prostitutie is ook niet toegestaan als bedrijf-aan-huis.

Bij toepassing van de regels onder j en k staat de activiteit 'opslaan' centraal. Het opslaan van meer dan 10.000 kilogram consumentenvuurwerk is een veiligheidsrisico en daarom verboden. Een auto die bij een garagebedrijf staat geparkeerd om te worden gerepareerd valt niet onder deze regel, omdat er geen sprake is van opslag.

De regel onder l maakt een uitzondering voor het gewone tuinafval. Met 'tijdelijk' wordt de periode bedoeld die een bewoner redelijkerwijs nodig heeft om het tuinafval af te voeren of op te laten halen.

2.5.3 Algemene regels over de activiteiten in de woning, nieuwe woonruimtes (artikel 28)

2.5.3.1 Inleiding

De functie (bestemming) wonen komt in veel bestemmingsplannen voor. Wonen kan het hoofddoel zijn, zoals bij de functie Wonen, maar ook een doel dat onder een bredere functie valt, bijvoorbeeld onder Gemengd of Woongebied. De regels in de verschillende bestemmingsplannen over de functie komen vaak op hetzelfde neer, maar er zijn ook verschillen, bijvoorbeeld in de definitie van wonen. Dat is beleidsmatig niet handig en voor de handhaving lastig uitvoerbaar. De algemene regels van dit bestemmingsplan zorgen voor één uniforme regeling voor het wonen die, ongeacht de regeling in een bestemmingsplan, op eenzelfde wijze het gemeentelijke woonbeleid uitvoert.

De Omgevingswet maakt onderscheid tussen functies en activiteiten. Het omgevingsplan, dat straks in de plaats komt van dit bestemmingsplan, moet functies toewijzen aan locaties. De functie geeft het doel van een locatie aan. Het omgevingsplan regelt vervolgens welke activiteiten zijn toegestaan. Als hoofdregel van het omgevingsplan geldt dat een activiteit moet passen bij het doel van een functie.

Dit bestemmingsplan anticipeert op de opzet en werking van het omgevingsplan. Dat blijkt uit de inhoud van dit artikel dat regelt welke activiteiten in een woning zijn toegestaan, in plaats van het "gebruik" te regelen, wat tot nu toe de gewoonte was.

Let op: de regels van artikel 28 gaan niet over het bouwen!
Voor de duidelijkheid: de regels in dit artikel gaan niet over het *bouwen of verbouwen* van woningen. In oudere bestemmingsplan staan de meeste bouwregels in hoofdstuk 2 van de regels van het bestemmingsplan, onder de diverse functies (bestemmingen). Daarnaast gelden de algemene bouwregels. In nieuwe bestemmingsplannen die een aanduiding ''overige zone - bouwen" hebben, staan de bouwregels zoveel mogelijk in hoofdstuk 3 van de regels en alleen in bijzondere gevallen deels in hoofdstuk 2.

2.5.3.2 Relatie met de huisvestingsverordening

In artikel 28 wordt onderscheid gemaakt tussen twee manieren van wonen: het wonen in een woning en het wonen in een woonruimte die niet alle voorzieningen van een woning heeft, zoals een toilet, een doucheruimte of een keuken. De voorzieningen worden in het laatste geval gedeeld met andere bewoners. Deze woonvorm wordt in dit bestemmingsplan 'het bewonen van onzelfstandige woonruimte' genoemd. Daarmee sluit het bestemmingsplan aan op de termen van het woonbeleid.

De reden om onderscheid te maken tussen de twee manieren van wonen is dat woningen een ander effect op de leefomgeving hebben dan onzelfstandige woonruimtes. In de Beleidsnotitie en beleidsregels woningsplitsen en omzetten, een onderdeel van de omgevingsvisie, wordt dit nader uitgelegd. De regels in dit artikel zijn gebaseerd op die beleidsnotitie.

Vooralsnog bieden twee wetten bescherming tegen ongewenste effecten van woningsplitsing en van het omzetten van woningen: de Wet ruimtelijke ordening die opgaat in de Omgevingswet en de Huisvestingswet. De Wet ruimtelijke ordening en de Omgevingswet zien vooral op de leefbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving, terwijl de Huisvestingswet een goede woningvoorraad voorop stelt. Vanuit deze verschillende gezichtspunten heeft de gemeente regels gesteld in zowel de huisvestingsverordening als het bestemmingsplan. Helaas leidt dat in een aantal gevallen tot een dubbele vergunningplicht.

De gemeente onderzoekt of het mogelijk is om de dubbele vergunning te schrappen. Daarvoor is een aanpassing van de huisvestingsverordening nodig. In de loop van 2019 zal duidelijk worden of de gemeenteraad een dergelijke aanpassing wenselijk vindt.
De minister heeft aangekondigd om de werking van de Huisvestingswet zo te willen verruimen dat gemeenten woningonttrekking in de vorm van bed-and-beakfast of vakantieverhuur (zoals via Airbnb) kunnen reguleren in de gemeentelijke huisvestingsverordening.

De regeling in dit bestemmingsplan sluit aan bij de standaardregeling in andere bestemmingsplannen (bed-and-breakfast, bedrijf-aan-huis) en bij de regeling in het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik (woningvorming en omzetting). De eventuele aanpassing van de huisvestingsverordening en de Huisvestingswet zijn dus nog niet doorgevoerd.

2.5.3.3 Uniformering van de regels over het wonen

De gemeente bereidt een uitbreiding van het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik voor. Lid 28.1 wordt daarin opgenomen en zorgt voor de uniformering van regels van de alle bestemmingsplannen die nu in de gemeente gelden. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens de nieuwste standaard. De regel in lid 28.1 verandert daarom niets aan de interpretatie van de regels van dit bestemmingsplan. De regel is hier opgenomen om te zorgen dat de algemene regels van dit bestemmingsplan gelijkluidend zijn met de regeling die in voorbereiding is.

Lid 28.1 Uniforme toepassing van regels over wonen

Op grond van artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, heeft de gemeente Utrecht juridisch gezien één bestemmingsplan (zie: paragraaf 1.4.1.2). Dat bestemmingsplan bestaat, net zoals straks het eerste, "tijdelijke", omgevingsplan, uit alle bestemmingsplannen die de gemeenteraad heeft vastgesteld. Die bestemmingsplannen zijn opgesteld op basis van standaardregels. Toch zitten er verschillen tussen bestemmingsplannen, bijvoorbeeld omdat de standaard regelmatig verbeterd is en omdat het doel van het plan soms om een speciale benadering vroeg. In sommige bestemmingsplannen is uit de bestemmingsomschrijving niet eenduidig op te maken of het doel wonen alleen woningen toestaat of ook onzelfstandige woonruimte of bijzondere woonvormen. Daardoor kan de indruk ontstaan dat de functie (bestemming) ook onzelfstandige woonruimte toelaat of zelfs een omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. De regels van lid 28.1 zorgen voor een uniforme uitvoering van de bestemmingsplannen, zodra dit artikel is opgenomen in het bestemmingsplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik.
De regel onder 1 komt hierop neer: hoe een bestemmingsplan de functie (bestemming) wonen ook omschrijft, het doel van de woonfunctie is het bouwen, in stand laten of gebruiken van een woning. Dat blijkt uit de regel die alleen de activiteit "wonen in een woning" toestaat. De regel onder 1 vervangt dus als het ware de doeleindenomschrijving of bestemmingsomschrijving van het bestemmingsplan. De zinsnede "op grond van de toegewezen functie" is toegevoegd om te voorkomen dat ook vergunningen die de activiteit wonen toestaan onder deze regel vallen. De zinsnede "voor zover het die activiteit [namelijk het wonen] betreft" is nodig voor gemengde bestemmingen. Als een bestemming wonen en maatschappelijk toestaat, dan zou zonder die zinsnede de maatschappelijke functie onbedoeld weggepoetst worden.
Een doeleindenbeschrijving of bestemmingsomschrijving die de functie wonen aan een locatie toekent, kan daarbij nuanceringen aanbrengen. Uit de beschrijving kan bijvoorbeeld blijken dat een functie (bestemming) bedoeld is voor het bouwen van zorgwoningen. Een strikte toepassing van de regel in lid 28.1, onder 1, zou een dergelijke nuancering ongedaan maken en dat is natuurlijk niet de bedoeling. De regel onder 2 maakt daarom een uitzondering op de regel onder 1 voor gevallen waarin de bestemming expliciet verwijst naar een bijzondere vorm van wonen of, anders gezegd, naar de aard van een woning, zoals studentenwoning. Daarbij maakt die regel onder 2 onderscheid tussen a. de situatie dat de functie (bestemming) uitsluitend die bijzondere vorm van wonen wil toestaan en b. de situatie dat de functie (bestemming) wonen toestaat en daarnaast ook nog de bijzondere vorm.
Het doel van de functie (bestemming) kan ook informatie over het type of over het aantal woningen bevatten, zoals het doel: "wonen, 48 gestapelde woningen". De regel onder 3 regelt daarom dat de regels over het type (gestapeld, vrijstaand, eengezinswoning) en de aantallen blijven gelden, ongeacht de uitkomst van de toepassing van regel 1.

Voorbeeld om bovenstaande te verduidelijken

In het bestemmingsplan Kruisvaartkwartier staan in artikel 7 Wonen onder meer de volgende doeleinden genoemd:
"a. wonen, eventueel met een aan-huis-verbonden bedrijf of een bed & breakfast, waarbij het aantal zelfstandige woningen ten hoogste 431 bedraagt;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1', 'specifieke vorm van wonen - 2', en 'specifieke vorm van wonen - 3', zijn de volgende functies uitsluitend toegestaan met een omgevingsvergunning [etc.]"
Op grond van de regel van lid 28.1, onder 1, moet de regel die hierboven onder a staat gelezen worden als: "[wonen in] woningen". De doeleinden onder b vallen onder onderdeel 2, onder b, van lid 28.1. Die regel bepaalt dat de bijzondere vormen ook zijn toegestaan als de functie die bijzondere vorm toestaat. Dat is hier het geval.
Op grond van lid 28.1, onder 3, blijft de regel van bestemmingsplan Kruisvaartkwartier dat er maximaal 431 zelfstandige woningen mogen worden gebouwd ook van kracht. In feite wordt het hierboven genoemde doel onder a dus als volgt "vertaald" door lid 28.1: a. maximaal 431 woningen. En de doeleneinden onder b blijven ongewijzigd gelden.
De vertaalde regel komt in de plaats van de oorspronkelijke regel.
De algemene regels van dit bestemmingsplan staan bed-and-breakfast en bedrijf-aan-huis toe in alle woningen: zie hieronder in de paragrafen 2.5.3.6 en 2.5.3.7.

2.5.3.4 Algemene regels over wonen

De kern van artikel 28 staat in lid 28.2. De regel is een logisch vervolg op de regel onder 28.1: als wonen in de functie (bestemming) past, bedoelen we dat er een woning mag zijn. Onder een woning verstaan complex van ruimte voor het wonen en wel door één huishouden per woning (lid 28.2). Die regel volgt ook uit de definitie van een woning (zie bijlage 1).
Een woning heeft woonruimtes en ook voorzieningen, zoals een keuken, toilet en een doucheruimte, die een normaal huishouden nodig heeft. De voorzieningen zijn alleen voor het huishouden van de woning bedoeld en dus niet voor andere huishoudens. Als de voorzieningen worden gedeeld, zoals in een studentencomplex, dan heet dat in dit bestemmingsplan 'wonen in onzelfstandige woonruimte'. Als iemand op zolder een keuken en een toilet bouwt, is er al gauw sprake van woningsplitsing. De zolder is dan door het toevoegen van de noodzakelijke voorzieningen een zelfstandige woning geworden. Woningsplitsing is niet altijd mogelijk en alleen toegestaan, als de eigenaar van de te splitsen woning een vergunning heeft gekregen om te mogen splitsen (zie "woningvorming" in lid 28.3 van de regels en de toelichting daarop hieronder in paragraaf 2.5.3.5).
De regel van lid 28.2, onder 3, verruimt het normale begrip huishouden met twee bijzondere situaties die voor de toepassing van de regels als één huishouden worden gezien. De eerste is de situatie dat de hoofdbewoner twee kamers aan studenten verhuurt, de zogenoemde 'hospitaregeling'. Zonder de regel onder 3 zou in die situatie op grond van lid 28.3 een vergunning nodig zijn voor het bewonen van onzelfstandige woonruimtes (de studentenkamers). Met de regel onder 2 worden de studentenkamers aangemerkt als een deel van het huishouden en daarmee blijft lid 28.3 buiten toepassing. Ook mantelzorg valt onder deze regeling, waardoor het maken van een mantelzorgwoning in een bijgebouw niet als het maken van een extra woning wordt gezien.

Hospitaregeling nader toegelicht
De regel in lid 28.2, onder 3a, volgt uit de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht. Daarin wordt de regel als volgt toegelicht: ”Van de hospitaregeling zoals die voorheen gold, wordt vaak misbruik gemaakt. Dit kan niet veranderd worden door het intensiveren van toezicht en handhaving. Ook heeft de regeling een aantal ongewenste neveneffecten. Zo kunnen met de regeling gemakkelijk arbeidsmigranten en prostituees in de anonimiteit worden gehuisvest. De regeling is daarom aangescherpt, zodat alleen nog de echte (ouderwetse) hospitasituatie uitgezonderd wordt van de vergunningplicht. De nieuwe regeling houdt in dat de eigenaar in de woning woont en kamers verhuurt aan maximaal 2 personen. In zo'n situatie is er strikt genomen geen sprake van omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. Er is eerder sprake van inwoning: huurders bewonen woonruimte die door de eigenaar van de woning in gebruik is voor zijn of haar huishouden. Er bestaan één of meerdere huurcontracten van de eigenaar met de huurders. Daardoor is het niet langer mogelijk dat er huurcontracten tussen een hoofdhuurder en onderhuurders gelden. De eigenaar-bewoner moet voor minimaal 5% eigenaar van de woning zijn.” Met de vergunningplicht wordt de omzettingsvergunning van de huisvestingsverordening bedoeld. Iemand die kamers verhuurt op een manier die in strijd is met de regel onder 3a en die daarvoor geen vergunning heeft, kan handhaving verwachten op grond van die verordening, maar ook op grond van dit bestemmingsplan.

De activiteit wonen
De regels in lid 28.2, onder 1 en 4, maken, wellicht ten overvloede, duidelijk dat de *activiteit* wonen alleen toegestaan is op locaties waaraan de *functie* wonen of de functie bedrijfswoning (zie de volgende alinea) is toegekend.

Bedrijfswoningen
De regels van artikel 28 zijn alleen van toepassing op bedrijfswoningen, waar dat expliciet is aangegeven. In de bedrijfswoning mag één huishouden wonen en mogen ook de activiteiten bedrijf-aan-huis en bed-and-breakfast plaatsvinden, maar de andere activiteiten die in dit artikel worden geregeld zijn niet toegestaan in bedrijfswoningen. Dus: geen splitsing en geen onzelfstandige bewoning.

Wonen in bestaande onzelfstandige woonruimtes
Uit de regels in lid 28.1 en in lid 28.2, onder 2 en 3, volgt dat wonen in onzelfstandige woonruimtes niet is toegestaan op locaties met de functie wonen. Dat is niet terecht in de gevallen waarin die onzelfstandige woonruimtes legaal bewoond worden. Lid 28.2 regelt daarom onder 5 dat die gevallen toegestaan zijn.
De regel onder 5b laat open hoe de gemeente toestemming heeft verleend. Het kan een vergunning op grond van de huisvestingsverordening zijn, een vergunning op grond van een wet die inmiddels is ingetrokken of een omgevingsvergunning. Het gaat erom dat uit de vergunning blijkt dat de gemeente in de onzelfstandige bewoning toegestemd heeft. Een brief van de belastingdienst is bijvoorbeeld niet toereikend, ook niet als de eigenaar daarin wordt opgeroepen zijn huurinkomsten aan te geven. Uit zo'n brief blijkt immers niet dat de gemeente akkoord is met de onzelfstandige woonruimte op dat adres, nog afgezien van het feit dat de belastingdienst niet bevoegd is daar een besluit over te nemen.

De regel onder 5c ligt in het verlengde van de regel onder 1. In de jaren '90 van de vorige eeuw hebben burgemeester en wethouders gedoogverklaringen afgegeven. Die zijn, als de onzelfstandige bewoning sindsdien onafgebroken heeft plaatsgevonden, nog geldig. Dat geldt natuurlijk niet voor een gedoogverklaring waarin een einddatum is opgenomen.
Omdat omzetting woningen aan de markt onttrekt heeft de minister al op 1 mei 1975 een aanwijzing gegeven op grond van het toen geldende artikel 56 van de Woningwet. Gevolg van die aanwijzing was dat er een vergunning nodig was voor de omzetting. Dat artikel 56 was overigens in de Woningwet opgenomen om splitsingen door speculanten tegen te gaan. Voor 1 mei 1975 was het omzetten van woningen nog niet verboden. De regel onder 5d erkent dat een omzetting van voor die tijd legaal is, ook zonder vergunning, tenzij de woonruimten tussentijds weer als woning gebruikt zijn.
De regels onder 5c en 5d gelden alleen als voldaan wordt aan de voorwaarde dat de omvang van het gebruik van de woning voor onzelfstandige woonruimte niet is vergroot.

2.5.3.5 Woningvorming (splitsing) en omzetting

Lid 28.3 Woningvorming en omzetting
Dit lid gaat over het realiseren van een nieuwe woning in een bestaande woning (woningvorming, splitsing) en over het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. Het gaat dus niet over het bouwen van een woning of van onzelfstandige woonruimte.

De regels in lid 28.3 zijn een ongewijzigde voortzetting van de geldende regeling in het Chw bestemmingsplan Algemene regels voor bouwen en gebruik. Die regeling volgt uit de Beleidsnotitie en beleidsregels woningsplitsen en omzetten, die inmiddels is opgevolgd door de beleidsregels Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht "Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad (woningsplitsen en omzetten)". Voor een inhoudelijke toelichting:
zie de omgevingsvisie van Utrecht.
Het voorbeeld in paragraaf 2.5.3.4 laat zien dat ook lichte veranderingen van een woning, bijvoorbeeld het plaatsen van een keuken of een extra toilet, gezien moeten worden als het splitsen van een woning. Dat is het geval als die verandering de zelfstandige bewoning deel van een huis mogelijk maakt, terwijl het andere deel nog steeds zelfstandig bewoond kan worden. Of het nieuwe deel ook daadwerkelijk als zelfstandige woning functioneert is niet van belang bij de beoordeling of er sprake is van het splitsen van de woning.
Voor het splitsen van een woning is een vergunning nodig, zodat de gemeente kan toetsen of de leefkwaliteit gewaarborgd blijft. Een extra woning kan namelijk effect hebben op bijvoorbeeld het aantal verkeersbewegingen of het gebruik van parkeerplaatsen.

In onderdeel 2 staat een verbod op het creëren of in stand houden van een woning in een aan-, uit of bijgebouw. Uit de regels over het wonen kan afgeleid worden dat dat niet mag. Met deze regel kan daar geen twijfel meer over bestaan. Dat vergroot de kans op de succesvolle handhaving. De regel houdt uiteraard geen verbod in om een uitbouw te gebruiken als woonruimte van een woning.

In een studentenstad als Utrecht is er een grote behoefte aan onzelfstandige woonruimte. De gemeente spant zich in om daarin te voorzien, maar wel voor zover de leefbaarheid niet te veel in het gedrang komt. Een woning die omgezet wordt naar een gebouw met onzelfstandige woonruimtes verandert de leefomgeving, omdat er meer volwassen bewoners komen die daar doorgaans voor hooguit enkele jaren blijven wonen. Tijdelijke bewoners leveren een andere bijdrage aan de sociale cohesie van een buurt dan een huishouden dat langdurig in een woning woont. Om te kunnen toetsen of leefbaarheid van een straat of buurt niet te veel wordt aangetast mag het omzetten alleen met een omgevingsvergunning, waarbij de "Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht" worden toegepast.

2.5.3.6 Bedrijf-aan-huis

Lid 28.4 Bedrijf-aan-huis
Een belangrijk onderdeel van de functie (bestemming) Wonen is de regeling van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, in dit bestemmingsplan bedrijf-aan-huis genoemd, als ondergeschikte activiteit bij het wonen.

In een woonomgeving staat het wonen voorop en moet het bedrijf-aan-huis qua hinder daarbij passen. Daarom zijn in lid 28.4, onder 1, acht voorwaarden opgenomen. Een bedrijf-aan-huis is een bedrijf dat als onderneming is ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel. Bij een bedrijf-aan-huis moet in eerste instantie gedacht worden aan de zogenoemde vrije beroepen, zoals advocaat, belastingconsulent, bouwkundig architect, tolk-vertaler of een beroep in de geneeskunde, verzorging of gezondheid. Maar ook een beroep of bedrijf dat bedrijfsmatig diensten verleent of ambachtelijke bedrijvigheid verricht waarbij de werkzaamheden uit handwerk bestaan, zoals bloemschikken, decorateur, fietsenreparateur, fotograaf, glazenwasser, hoedenmaker, hondentrimmer, instrumentenmaker, kaarsenmaker, kapper of schoonheidsspecialist is mogelijk. En daarnaast zijn lichte bedrijven in categorie A of B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving toegestaan. Het voorgaande is in de regels beschreven onder 1, onderdeel g. In alle

gevallen geldt dat het bedrijf moet voldoen aan alle regels, ook die van andere wetten. Op de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving staat bijvoorbeeld een timmerfabriek van maximaal 200m^2. Op grond van de regels mag zo'n fabriek maximaal 60m^2 groot zijn en het is maar de vraag of timmerwerk in elk huis mogelijk is gezien de kans op overlast bij de buren.

Bij de beoordeling of een bedrijf-aan-huis past in de woonomgeving, de voorwaarde die onder 1a genoemd wordt, de gemeente in ieder geval kijken of het bedrijf niet meer verkeer of parkeerdruk veroorzaakt dan een woning. Daarnaast zal de gemeente het beleid over de leefomgeving dat in de omgevingsvisie staat toepassen, zoals het geluidsbeleid.

De andere voorwaarden voor een bedrijf-aan-huis zijn:

- in het bedrijf aan huis gebruikt in totaal maximaal 60 m^2, wat helemaal in de woning mag, zolang er niet meer dan een derde van de woning voor het bedrijf-aan-huis gebruikt wordt of, als een bijbehorend bouwwerk groter is dan 100m^2, helemaal in het bijbehorend bouwwerk (voorwaarden b tot en met e);
- een bedrijf waarvoor een milieuvergunning nodig is, is niet toegestaan (voorwaarde h), omdat dergelijke bedrijven niet in de woonomgeving passen;
- een horecagelegenheid, met inbegrip van een hotel, of een seksinrichting zijn in ieder geval niet als bedrijf-aan-huis toegestaan.

Zoals de naam al aangeeft, gaat het bij een bedrijf-aan-huis om een beroeps- of bedrijfsuitoefening in combinatie met het wonen en dus door één van de bewoners van de woning. Afgezien van die voorwaarden moet degene die een bedrijf-aan-huis heeft zich als een goede buur gedragen. De regels daarvoor staan in artikel 37 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek: De eigenaar van een erf mag niet […] onrechtmatig […] aan eigenaars van andere erven hinder toebrengen zoals door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen, door het onthouden van licht of lucht of door het ontnemen van steun." En ook regels van het Bouwbesluit, bijvoorbeeld over opslag van gevaarlijke stoffen, moeten nageleefd worden.

Op grond van de regel in lid 28.4, onder 2, kunnen burgemeester en wethouders met een vergunning ook een bedrijf-aan-huis toegestaan dat qua hinder vergelijkbaar is met een bedrijf dat voldoet aan de regel onder 1g.

Parkeren bij een woning met een bedrijf-aan-huis is verwerkt in de parkeernorm voor woningen die is opgenomen in de Bijlage parkeernormering bij de Nota stallen parkeren. Dit parkeren valt onder bezoekersparkeren.

2.5.3.7 Logies, bed-and-breakfast, vakantieverhuur

Lid 28.5 Logies: bed-and-breakfast en particuliere vakantieverhuur

De regeling voor bed-and-breakfast die in Utrecht wordt gehanteerd, staat een bed-and-breakfast toe in woningen als deze wordt gedreven door de hoofdbewoner of een volwassene uit het huishouden van de hoofdbewoner, en de woning voor minimaal 50% in gebruik blijft als woning. Parkeren bij een woning met een bed-and-breakfast is verwerkt in de parkeernorm voor woningen die is opgenomen in de Bijlage parkeernormering bij de Nota stallen parkeren. Dit parkeren valt onder bezoekersparkeren.

De gemeente heeft in het verleden toegestaan dat een bed-and-breakfast in een bijgebouw werd aangeboden. In de praktijk blijkt dat de regeling lastig handhaafbaar is. Een belangrijk kenmerk van een bed-and-breakfast is dat de bewoner gastheer of gastvrouw is. Dat kenmerk komt niet tot zijn recht als de bed-and-breakfast in een bijgebouw is ondergebracht. Daarnaast kan de mogelijkheid van een bed-and-breakfast leiden tot de onbedoelde mogelijkheid om twee bed-and-breakfasts te exploiteren: een in en een buiten de woning. De mogelijkheid is daarom geschrapt. Een bestaande, legale bed-and-breakfast in een bijgebouw valt daarmee onder het algemene overgangsrecht. Een bewoner die toch een bed-and-breakfast in een bijgebouw wil kan een vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan aanvragen ten behoeve van een bed-and-breakfast in een bijgebouw (zie voor het afwijken: paragraaf 1.4.5).

Particuliere vakantieverhuur, bijvoorbeeld via Airbnb, is toegestaan zolang de woonfunctie in hoofdzaak behouden blijft. Om daarop toe te zien hebben burgemeester en wethouders beleidsregels vastgesteld. Een verhuurder die zich niet houdt aan de beleidsregels, verricht een activiteit die in strijd is met toegewezen functie (bestemming) en loopt het risico op handhaving door de gemeente.

Andere vormen van logies zijn in de woning niet toegestaan.

De minister overweegt om de onderwerpen van dit lid in 2019 in de Huisvestingswet onder te brengen. Als dat gebeurt, zullen de regels van dit lid wellicht worden overgeheveld naar de huisvestingsverordening.

2.5.4 Detailhandel en bezorging (artikel 29)

In de regels in artikel 29 zijn voorwaarden aangegeven waaraan de tailhandel en bezorg activiteiten binnen de funcite detailhandel zijn toegestaan. Deze regels gelden zowel voor panden die de functie detailhandel hebben gekregen als panden waar binnen een ander functie detailhandel is toegestaan met een aanduiding. Afhaalzaken vallen niet onder detailhandel. Het is wel mogelijk dat goederendie in een winkel gekocht zijn bezorgd worden.

2.5.4.1 Inleiding

In bestemmingsplannen zijn panden met de functie (bestemming) detailhandel bedoeld voor het doen van boodschappen in een winkel. Bij het toekennen van de functie is gekeken naar de planologische uitstraling van een winkel op de omgeving. Die uitstraling wordt in grote lijn gevormd door het komen en gaan van klanten, door een inrichting van de gevel van de winkel die uitnodigt om te winkelen en door de bevoorrading.

De mogelijkheid om via internet boodschappen te bestellen roept de vraag op of die vorm van boodschappen doen een vorm van de planologische activiteit detailhandel is of dat het gezien moet worden als een bedrijfsactiviteit. Duidelijk is dat een bedrijf dat zich richt op internetbestellingen geen klanten trekt en geen aantrekkelijke gevel nodig heeft.

Een internetwinkel met bezorgdienst kan ook gezien worden als de bedrijfsactiviteit distributie. In dat geval past zo'n bedrijf in beginsel alleen in een pand met een bedrijfsbestemming.

In 2021 zijn diverse bedrijven gestart met het aanbieden van snelle bezorgdiensten met een zogenoemde tienminutenservice. Dergelijke diensten kunnen een aanvulling zijn op de dienstverlening aan de klant en zorgen voor economische activiteit. De diensten kunnen ook klachten veroorzaken, omdat de aanbieders van die diensten zich ook op plekken vestigen waar de verkeersbewegingen door bevoorrading en door bezorgers het leef- en winkelklimaat aantasten. De handhaving van zo'n bedrijf dat op een verkeerde plek zit is lastig, omdat bestemmingsplannen geen rekening hebben gehouden met deze vorm van bedrijvigheid.

De vestiging van bezorgdiensten heeft bij een aantal gemeenten tot handhavingszaken geleid die aan de rechter zijn voorgelegd. Uit de uitspraken is de lijn te trekken dat de rechter afhaalzaken en webwinkels in beginsel aanmerkt als detailhandel, omdat de activiteiten vallen onder de begripsomschrijvingen van detailhandel die in bestemmingsplannen staan. De oorzaak van de uitleg van de rechter is dat die definitie nog stamt uit de tijd voor het internet. De uitleg heeft als gevolg dat de gemeente het detailhandels beleid niet adequaat kan uitvoeren, maar ook niet kan sturen op het aanbieden van passende locaties voor bezorgdiensten en het weren van bezorgdiensten op locaties waar dat gezien de leefbaarheid of de winkelomgeving ongewenst is.

Er kunnen zich drie situaties voordoen:

- de bezorgdienst vestigt zich in een pand met een bestemming die bedrijven binnen de woonomgeving toelaat;
- de bezorgdienst vestigt zich op een bedrijventerrein;
- de bezorgdienst vestigt zich in een pand met een detailhandelsbestemming.

2.5.4.2 Vestiging in een bedrijfspand in de woonomgeving

De bedrijvenlijsten die in de woonomgeving van toepassing zijn kennen de activiteit bezorgdienst of distributiebedrijf niet. Als een bezorgdienst een vergunningaanvraag voor de vestiging indient, dan moet de gemeente (burgemeester en wethouders) bepalen of de planologische uitstraling van zo'n bezorgdienst vergelijkbaar is met een andere activiteit die wel op de lijst staat en die in de woonomgeving is toegestaan, de post- en koerierdienst. Dat is een bedrijf in de categorie C van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, wat wil zeggen dat zo'n bedrijf in beginsel niet past in de woonomgeving. Op de bedrijvenlijst die voor bedrijfsterreinen wordt gehanteerd komt een bezorgdienst wel voor, namelijk onder de benaming distributiebedrijf. De bijbehorende bedrijfscategorie is 3, een bedrijfscategorie die ook niet past in de woonomgeving. De uitkomst van zo'n onderzoek zal dan ook zijn dat de bezorgdienst niet toegelaten kan worden, behalve als de locatie voldoende afstand van woningen heeft of de bezorgdienst met maatregelen kan zorgen voor een belasting op de omgeving die gelijk te stellen is met de belasting van een bedrijf dat wel in de woonomgeving kan worden toegestaan.

In de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving bij de regels van dit plan is de activiteit bezorgdienst toegevoegd aan de activiteit Post- en koeriersdiensten.

2.5.4.3 Vestiging op een bedrijventerrein

De vestiging van een bezorgdienst op een bedrijventerrein is in overeenstemming met de bestemming op locaties waar de categorie 3 of hoger is toegestaan.

2.5.4.4 Vestiging in een pand met een detailhandelbestemming

In Utrecht zijn panden die de bestemming detailhandel hebben bedoeld voor winkels. Een winkel heeft onder meer de volgende kenmerken: de klant kan op bezoek komen, de klant kan ter plaatse kiezen welk artikel hij wil kopen, de klant kan ter plaatse betalen, de winkel biedt een bepaald soort assortiment aan. Een bezorgdienst is in eerste instantie een distributiebedrijf dat een aantal van de kenmerken van een winkel mist. Een bezorgdienst heeft ook een andere planologische uitstraling en een ander effect op de leefomgeving.

Een van de kernpunten van het Utrechtse detailhandelsbeleid is het clusteren van winkels in grotere en kleinere winkelcentra, omdat aangetoond is dat clusters van winkels meer klanten trekken en een levendiger straatbeeld opleveren. Een bezorgdienst die zich in een winkelpand vestigt onderbreekt en verstoort het winkelcluster, maakt het straatbeeld minder aantrekkelijk (verkeersbewegingen van bezorgers, wachtende bezorgers met voertuigen op de stoep, geen etalages, geen klanten) en is daarnaast een bedrijfsactiviteit die vaak niet past in de omgeving. Boven winkels wordt vaak gewoond en extra verkeersbewegingen kunnen de leefomgeving aantasten.

Supermarkten zullen ook snelle bezorgdiensten gaan aanbieden. Of dat past binnen de bestemming of vergund kan worden met een vergunning om af te wijken van het bestemmingsplan is afhankelijk van de manier waarop een supermarkt dat organiseert en van de grootte en ligging van de supermarkt. Hetzelfde geldt voor grote winkels, zoals tuincentra.

2.5.4.5 Conclusie: duidelijkere afbakening van functies, uitvoering via vergunning

Planologische gezien zijn bezorgdiensten distributiebedrijven die in een bedrijfscategorie zitten die niet zonder meer past in de woonomgeving. De vestiging van een bezorgdienst in een winkel komt al gauw in strijd met het detailhandelsbeleid en kan een onwenselijke invloed op de omgeving hebben. Daarom regelt dit plan wanneer een activiteit past binnen de functie detailhandel en geeft het plan duidelijkheid over de bedrijfsactiviteit bezorgdienst. Daarmee wordt duidelijk dat de activiteit bezorgdienst niet in een winkelpand gevestigd mag worden en ook niet op een locatie binnen de woonomgeving. De wet biedt de mogelijkheid om bezorgdiensten toch toe te staan na het verlenen van een vergunning. De vergunningprocedure biedt de mogelijkheid om op locaties waar dat passend is ruimte te bieden aan bezorgdiensten. Daarbij kunnen aspecten als verkeersbewegingen, parkeren van voertuigen, een gezonde leefomgeving en de uitstraling naar de omgeving goed bekeken worden.

2.5.4.6 Uitleg artikel 29 en bijbehorende begrippen

Lid 29 heeft als doel om de functie (bestemming) detailhandel zodanig af te bakenen dat duidelijk is dat het elektronisch bestellen en vervolgens de bezorging van consumentengoederen (boodschappen, koopwaren) niet valt onder deze functie. Alleen een activiteit die voldoet aan de kenmerken van de onderdelen 1 tot en met 4 past binnen de functie. De onderdelen spreken voor zich. De omschrijving van het begrip detailhandel sluit aan bij dit lid. Het zal duidelijk zijn dat een bezorgdienst die zich met vergunning in een voormalig winkelpand vestigt niet voldoet aan de kenmerken van detailhandel als er alleen een afhaalloket is geplaatst al dan niet met een kassa.

Lid 29.2 heeft als doel om een starre toepassing van het eerste lid te voorkomen. Er zijn veel winkels die ook de mogelijkheid bieden om elektronische bestellingen te plaatsen, waarna de bestelling door de klant wordt opgehaald of bij de klant thuisbezorgd wordt. Deze service moet een winkel kunnen bieden om te kunnen concurreren met internetdiensten. En er zijn ook winkels, zoals meubelzaken, die vanwege de aard van aangeboden producten bezorging aanbieden. Onderdeel 1 van lid 29.2 regelt dat deze bestel- en bezorgservice niet als gevolg heeft dat de winkel niet meer onder de functie detailhandel zou vallen.

Onderdeel 2 van lid 29.2 is een vangnetregel voor het geval dat winkels als gevolg van een coronamaatregel gesloten zijn.

2.5.5 Bedrijfsactiviteiten (artikel 30)

In artikel 30.1 is een regeling opgenomen voor Bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie dan volgens de bedrijvenlijst zijn toegestaan. Er is per locatie aangegeven tot welke milieucategorie uit de bedrijvenlijst bedrijven zijn toegestaan. Dit is een generieke en niet uitputtende lijst. Indien een bedrijf zich wil vestigen op een locatie waar bedrijven zijn toegestaan, maar niet in de lijst genoemd wordt of de in de lijst genoemde milieucategorie hoger is kan met behulp van artikel 30.1 deze alsnog toegestaan worden indien het bedrijf wat betreft milieuhinder wel vergelijkbaar is met de toegestane bedrijven.

In artikel 30.2 is het gemeentelijk beleid uit de Bedrijventerreinenstrategie 2012 verwoord. Het gaat hier in het bijzonder om de regels over kantoren op bedrijventerreinen. Bij nieuwe bedrijventerreinen en bij nieuwe bestemmingsplannen van bestaande terreinen wordt het uitgangspunt dat niet meer dan 30% van de bedrijfsgebouwen gebouwd en gebruikt mag worden als kantoorruimte. In de meeste bestemmingsplannen is ook een maximum gegeven aan het kantoorvloeroppervlakte van maximaal 2.000 m^2 per bedrijf. Deze voorwaarde is ook in dit plan opgenomen.

2.5.6 Horeca als onderdeel van een andere activiteit (artikel 31 en 32)

In artikel 31 en 32 is het gemeentelijke horecabeleid uit de nota Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 (5Mb) verwoord dat gaat over ondergeschikte horeca-activiteiten. Dat zijn horeca-activiteiten die passen bij een functie die in de eerste plaats voor een andere activiteit bedoeld is. Er is dus geen zelfstandige horeca-vestiging. Additionele horeca is een logisch onderdeel van de belangrijkste activiteit van een functie, zoals een bedrijfskantine in een kantoor of koffiecorner in een museum. Ondersteunende horeca in een winkel is een activiteit die plaatsvindt om de hoofdactiviteit, verkoop, te versterken.

Artikel 31

Additionele horeca is alleen toegestaan, als het voldoet aan een aantal voorwaarden. De eerste voorwaarde in artikel 22 bevat een limitatieve lijst van activiteiten die zich bij uitstek lenen voor de additionele horeca-activiteit. Daarmee wordt de regeling duidelijker en beter toepasbaar. Voor additionele horeca bij de genoemde activiteiten is geen vergunning nodig, omdat additionele horeca wordt gezien als een ondergeschikt onderdeel van die activiteit. Ondergeschikt betekent dat de horeca-activiteit ook in zijn uitstraling een deel is van de hoofdactiviteit, wat bijvoorbeeld blijkt uit de ruimte die ervoor beschikbaar is. Een percentage van 30% van de bebouwde vloeroppervlakte moet gezien worden als maximum.

Het Ontwikkelingskader laat de mogelijkheid open dat er andere dan de in de regels genoemde activiteiten zijn die gecombineerd mogen worden met additionele horeca. Zo'n andere activiteit zal als gevolg van deze regeling een vergunning moeten aanvragen voor additionele horeca, zodat de gemeente kan toetsen of de andere activiteit zich leent voor additionele horeca en belanghebbenden de gelegenheid krijgen om bezwaar te maken.

Onder de hoofdactiviteit "bedrijfsactiviteiten in bedrijven", genoemd onder 1, vallen alle bedrijfsmatig verrichte activiteiten, dus ook het werk van een verkoper in een warenhuis. In een warenhuis is additionele horeca dus toegestaan, als het een kantine voor het personeel is. Als de kantine ook het winkelende publiek bedient, dan gelden de regels voor ondersteunende horeca.

Het percentage van 30% dat onder 2 genoemd wordt is overgenomen uit het Ontwikkelingskader. De regel is volgens het Ontwikkelingskader alleen van toepassing op 'kleinschalige' functies. In de regel onder 2 is 'kleinschalig' vertaald in maximaal 1200m^2. Boven de grens van 1200m^2 geldt een percentage van 25%, zonder maximum oppervlak. De jarenlange praktijk heeft uitgewezen dat zich geen problemen voordoen bij functies die niet kleinschalig zijn. De algemene regel dat additionele horeca ondergeschikt moet zijn aan de hoofdfunctie geeft voor functies met een grotere omvang voldoende sturing.

Uit de regels volgt dat de ruimte voor de horeca-activiteit niet los van de hoofdfunctie gebruikt kan worden. De ruimte waar de horeca-activiteit plaats vindt, mag dus niet verhuurd worden of anderszins in gebruik worden gegeven aan derden, bijvoorbeeld ten behoeve van feesten en partijen.

Artikel 32 Ondersteunende horeca in een winkel of verkoop in horeca
In dit artikel zijn regels opgenomen voor de mengvormen 'winkel met ondergeschikte horeca' en 'horeca met ondergeschikte verkoop' en ook voor de gevelbankjes die bij een onderneming met zo'n mengvorm geplaatst mogen worden. De Drank- en horecawet is uiteraard ook van toepassing op zo'n mengvorm. Een horecagelegenheid met een verkoopruimte of een winkel met een horecadeel mag op grond van die wet geen alcohol schenken.

Ondersteunende horeca is horeca die hoort bij de functie van een gebouw en ondergeschikt is aan die functie. Dat moet blijken uit de aard van de functie en uit de omvang van de ondersteunende horeca. In de winkelbranche is een groeiende behoefte aan ondersteunende horeca.

De regeling in lid 32.1 van dit artikel volgt het horecabeleid (zie de inleiding van deze paragraaf). Anders dan bij de regels over additionele horeca is hier het kader uit het horecabeleid vrijwel ongewijzigd overgenomen. Alleen de omvang van het horecadeel, beschreven onder 4, 5 en 6, is zo genoteerd dat de maximaal toegestane omvang van het horecadeel niet verspringt, als het percentage waarmee gerekend moet worden verandert.
De regel over de zichtbaarheid van het horecadeel combineert twee elementen uit het horecabeleid: het horecadeel van de winkel zelf is niet zichtbaar, maar er is ook geen bord op de gevel, waaruit blijkt dat er een horecadeel is. Uit de regel dat de ondersteunende horeca alleen via de ingang van de winkel bereikbaar is volgt dat ook het horecagedeelte van de winkel zich moet houden aan de algemeen gehanteerde winkeltijden.

Ondersteunende verkoop is verkoop in een deel van een horecagelegenheid. De regels hiervoor zijn opgenomen in lid 32.2. De regels zijn vergelijkbaar met de regels voor ondersteunende horeca. Ze volgen ook uit het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018. Het Ontwikkelingskader wil beide mengvormen van horeca en winkel een gelijk speelveld geven. Wat ook blijkt uit de regeling voor gevelbankjes.

Gevelbankjes
Het Ontwikkelingskader geeft ook aan onder welke voorwaarden gevelbankjes zijn toegestaan. Een van die voorwaarden is dat het gaat om mengvormen die hiervoor zijn besproken, dus een winkel met ondergeschikte horeca of andersom. Gevelbankjes zijn bedoeld voor klanten die het drankje of hapje dat ze binnen gekocht hebben buiten willen opeten. Uit de regel in lid 32.3 onder 2 volgt dat het niet de bedoeling is dat een gevelbankje gebruikt wordt als een terras waar bediend wordt. Dat zou, zeker bij ondersteunende horeca in de winkel, afbreuk doen aan bijvoorbeeld de regel dat het horecadeel niet zichtbaar mag zijn. Als er wel bediend wordt, valt een gevelbank onder de werking van het terrassenreglement en moet de ondernemer beschikken over een vergunning op grond van de horecaverordening.
De regel onder 4 biedt aan de ondernemer de mogelijkheid om meer dan één gevelbank te plaatsen, zo lang de totale breedte maar aan de regel voldoet.

Op grond van de horecawetgeving mag een winkel met ondersteunende horeca geen alcohol schenken. Dat geldt ook voor een horecagelegenheid met een winkeldeel.

2.5.7 Functietoedeling bij kruisende functies (artikel 33)

De regels in artikel 33 voorkomen dat bij kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten een dubbele functie wordt aangewezen of in de regels bij de functies waarin kruisingen en dergelijke voorkomen steeds wordt vermeld dat activiteiten van een gekruiste functie op een kruising ook passend zijn. De werking van de regel spreekt voor zich: onder een spoorviaduct met de functie Verkeer – railverkeer mag je fietsen of rijden als het spoor de functie Verkeer kruist.
De regel geldt alleen bij kruisingen en alleen in gevallen dat de functie die gekruist wordt aan weerszijden van de kruising hetzelfde is.

2.6 Grondwerk: activiteit in de bodem (hoofdstuk 5 van de regels)

In hoofdstuk 5 worden regels gesteld aan activiteiten die de bodem en de ondergrond kunnen verstoren. Het artikel wordt in de aanloop van de Omgevingswet stap voor stap opgebouwd. De eerste stap is het onderbrengen van de bescherming voor leidingen en voor archeologische resten in het bestemmingsplan. Later kunnen bijvoorbeeld regels worden toegevoegd die nodig zijn voor de bescherming van het grondwater of regels die nodig zijn om koude-warmteopslag in de bodem ordelijk te laten verlopen.

In de regels van het plan staat voor welk grondwerk een vergunning nodig is. Die vergunning werd vroeger 'aanlegvergunning' genoemd. Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan zo'n vergunning verleend worden. De wettelijke grondslag voor de vergunning is te vinden in artikel 3.3, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 34 Vergunning in verband met de bescherming van een functie
De bescherming van leidingen en waterkeringen wordt in bestemmingsplannen meestal geregeld in de zogenoemde 'dubbelbestemmingen'. In de regels bij zo'n functie (bestemming) staat dan welke vergunningen nodig om te mogen graven of bouwen op de locaties waar de functie geldt.
Om het aantal regels te beperken en om te voorkomen dat voor de ene leiding andere regels gelden dan voor de andere, zijn in dit plan de regels die voor meer dan een functie gelden in dit hoofdstuk met algemene regels opgenomen.
Burgemeester en wethouders beoordelen aan de hand van een vergunningaanvraag of de te

beschermen functie schade kan oplopen en of er gevaar kan ontstaan. Voordat dat ze een besluit nemen, vragen burgemeester en wethouders advies aan de beheerder.

Het bouwen op een leiding of waterkering is alleen toegestaan, als de bouwer een vergunning op grond van het tweede lid heeft die in werking is getreden. Dit volgt uit artikel 23, lid 23.8.

Artikel 35 Bescherming van archeologische waarden
Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet maakt de Verordening op de archeologische monumentenzorg deel uit het van het tijdelijke omgevingsplan dat op grond van de wet ontstaat. Voor de zichtbaarheid van de regels over de archeologie in dat tijdelijke omgevingsplan is het beter om ze alvast in het plan op te nemen.

De regels die de archeologische resten beschermen vloeien voort uit de verplichtingen op grond van het Verdrag van Valletta. In dat verdrag is bepaald dat de landen die meedoen zorgen voor behoud van de archeologische waarden, het liefst door archeologische resten in de bodem te laten zitten.

De gemeente heeft ter uitvoering van het Verdrag van Valletta jarenlang gewerkt met de archeologische waardenkaart waarop de kans op het vinden van archeologische resten is aangegeven. Sinds het vaststellen van die kaart is er veel archeologisch onderzoek gedaan. De resultaten van de onderzoeken zijn verwerkt in een nieuwe waardenkaart. De kaart is als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd.

De afstanden en graafdiepten die op de archeologische waardenkaart zijn aangegeven zijn met behulp van onderstaande tabel verwerkt in de regels en op de verbeelding.

verwachtingswaarde, van hoog naar laag	maximale graafdiepte	maximaal te verstoren oppervlakte
WA1 (monument)	0	0 m^2
WA2 = overige zone - archeologische verwachting - 2	30 cm	0 m^2
WA3 = overige zone - archeologische verwachting - 3	30 cm	30 m^2
WA4 = overige zone - archeologische verwachting - 4	30 cm	100 m^2
WA5 = overige zone - archeologische verwachting - 5	30 cm	500 m^2
WA6 = overige zone - archeologische verwachting - 6	50 cm	5000 m^2
WA7	onbeperkt	onbeperkt

De zones met de laagste nummers worden het zwaarst beschermd in de regels. Die zones zijn bijvoorbeeld toegekend aan locaties in de binnenstad of aan locaties waar de Romeinse weg in de bodem zit. Op plekken waar geen zone is aangewezen, is voor grondwerk geen vergunning nodig ter bescherming van de archeologie.

Binnen de gebieden die op de archeologische beleidskaart is aangeduid als WA6 ontstaat alleen een vergunningplicht bij een initiatief met een zeer grote verstoring. De meeste bouwpercelen zijn veel kleiner dan 5000m^2. Bij het bepalen van de grens van de 'overige zone - archeologische verwachting - 6' is daarmee rekening gehouden door die kleinere percelen buiten de grens van de aanduiding te houden, als het evident is dat zo'n grote verstoring daar niet kan plaatsvinden. Zo wordt voorkomen dat een initiatiefnemer onnodig tegen de signalering van mogelijke archeologische resten aanloopt.

De zones worden aangepast, als uit nader onderzoek blijkt dat er geen of juist meer archeologie op een locatie is.

De hierboven weergegeven tabel is verwerkt in de leden 35.2 en 35.4, waarbij aan de hand van de omvang van het grondwerk wordt bepaald of de activiteit een vergunning nodig heeft of niet.

In lid 35.1 staat wanneer voor grondwerk geen vergunning nodig is op grond van het plan.

In artikel 35 worden in het eerste en tweede lid enkele categorieën van gevallen van grondwerk aangegeven waarvoor geen vergunning in verband met archeologische waarden nodig is. Grondwerk dat onderdeel uitmaakt van normaal onderhoud en beheer van een begraafplaats is op basis van de omschrijving in artikel 35.1 onder 2.a. niet vergunningplichtig.

2.7 Natuur, flora en fauna (hoofdstuk 6 van de regels)

2.7.1 Kappen, inleiding artikel 36

Om te oefenen met het overzetten van verordeningen naar het omgevingsplan zijn de regels uit de kapverordening, dat zijn regels over het kappen van bomen, in dit hoofdstuk geplaatst. Andere onderwerpen volgen na inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Artikel 36 Aantasten van bomen of andere houtopstanden
Dit artikel gaat over het vellen van een of meer houtopstanden, waarmee ook het kappen van een of meer bomen bedoeld wordt.
Een houtopstand is in de Omgevingswet gedefinieerd als ''een zelfstandige eenheid van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend''. Dat kunnen ook een of meer bomen zijn. Vellen staat in de Omgevingswet gedefinieerd als ''het rooien of verrichten van andere handelingen die de dood of ernstige beschadiging van een houtopstand tot gevolg kunnen hebben''. Ook het kappen van bomen valt dus onder deze definitie. Deze definities zijn verplicht en daarvan kan niet worden afgeweken.

Het doel van de regels over het kappen is het beschermen van houtopstanden, omdat die belangrijke waarde hebben voor van ecologie, cultuurhistorie en voor de leefbaarheid van een straat of buurt. Deze waarden, maar ook de boomwaarde, bepalen of een vergunning verleend kan worden. De boomwaarde wordt bepaald aan de hand van de omvang van de boom, de economische waarde, de invloed op de locatie, de conditie van de boom en de manier waarop de boom geplant is.
De regels in dit artikel verbieden het kappen van bomen zonder een vergunning van burgemeester en wethouders. De vergunning kan worden geweigerd als het kappen de bovengenoemde belangen doorkruist. Het behoud van waardevolle bomen moet worden afgewogen tegen andere belangen, zoals het belang van degene die tot velling wil overgaan. Als bomen gekapt worden of door andere oorzaken verloren gaan, dan geldt in beginsel een herplantplicht.

Afstandseis erfgrens in het Burgerlijk Wetboek en noodkap
Niet alle regels uit de Algemene Plaatselijke Verordening zijn opgenomen.
In artikel 5:42 Burgerlijk Wetboek staat dat er geen bomen, heesters of heggen binnen de afstand 2 meter van de erfgrens mogen staan, behalve als de planten lager zijn dan de erfafscheiding, als de eigenaar van het erf van de buren toestemming heeft gegeven of als het erf grenst aan een openbare weg of een openbaar water. Op grond van lid 2 van dat artikel kan de gemeente in een verordening een kleinere afstand opnemen. Dat heeft de gemeente Utrecht gedaan. Een bestemmingsplan (en ook het omgevingsplan) is geen verordening. Daarom kan de regel over de kleinere afstand niet worden verplaatst en moet dus in de Algemene Plaatselijke Verordening blijven staan.

De regels over noodkap kunnen niet worden opgenomen in het plan, omdat deze onderwerpen over de openbare orde en veiligheid gaan. Deze regels blijven in de Algemene Plaatselijke Verordening. In artikel 36.1 lid 2 onder 2e van de regels is aangeven dat de vergunningplicht vanwege een aanschrijving in geval van noodkap is uitgezonderd.

2.7.2 Vergunningplicht, lid 36.1

Lid 36.1: vergunningplicht voor kappen
Op de vergunningplicht geldt een aantal uitzonderingen. Deze uitzonderingen hebben betrekking op het periodiek vellen van hakhout voor het uitvoeren van regulier onderhoud, het periodiek knotten of kandelaberen als cultuurmaatregel bij daarvoor geschikte boomsoorten, het kappen van bomen die moeten worden gekapt op grond van de Plantgezondheidswet of het kappen van bomen waarvoor een maatwerkvoorschrift is gesteld. Ten slotte geldt een tweetal uitzonderingen die hierna nader wordt besproken.

Lid 36.1, onderdeel 2, onder b
Na 50 jaar zijn de meeste bomen uitgegroeid, volwassen. Voor het kappen van deze bomen die ouder zijn dan 50 jaar geldt altijd een vergunningplicht.
Voor bomen die jonger zijn dan 50 jaar geldt de vergunningplicht alleen als de boom op een kadastraal perceel staat dat groter is dan 300m^2 (inclusief de woning). Die regel is opgenomen, omdat in het verleden bleek dat vergunningen voor het kappen van een boom niet of nauwelijks werden geweigerd als de boom in een kleine tuin stond. Nu de regel alleen voor grotere percelen geldt, hoeft in 80% van de gevallen die voorheen vergunningplichtig waren geen vergunning meer te worden aangevraagd.
Bij het berekenen van de oppervlakte van een perceel is een aparte regel voor huurwoningen opgenomen, zodat het bij de uitvoering geen verschil maakt of de woning gehuurd of gekocht is. Kadastrale percelen met huurwoningen kunnen namelijk heel groot zijn. Zonder deze nuancering

zouden huurders veel vaker een vergunning moeten aanvragen.

Artikel 36*, lid 36.1, onderdeel 3*
Voor specifieke situaties, namelijk tijdelijke natuur, botanische tuinen en bosplantsoenen geldt een tijdelijke vergunning die het karakter heeft van een jaarvergunning. Deze vergunning is gekoppeld aan een beheerplan. In dit beheerplan moet door de organisatie worden aangegeven welke bomen het behouden waard zijn of welke zij willen vellen en of (want er geldt geen herplantplicht) zij daarbij in herplant of vervanging gaan voorzien. Het beheerplan moet van tevoren door het college worden goedgekeurd. Aan de hand van het beheerplan kan het college bovendien bepalen of de vergunning voor een periode van één, twee of drie jaar wordt verleend. Er kan door het college dus een integrale afweging worden gemaakt waarbij ook de looptijd van de vergunning kan worden betrokken. Bovendien kunnen voorschriften aan de vergunning worden verbonden. Dit terwijl het voor de organisaties het voordeel biedt dat zij vergunningsaanvragen kunnen bundelen.

2.7.3 Beoordeling van de aanvraag, lid 36.2

Onderdeel 1: hoofdbomenstructuur als weigeringsgrond
De nota Bomenbeleid Utrecht (pdf; 3,7 MB) maakt deel uit van de Omgevingsvisie Utrecht. Een van de belangrijkste doelen uit het bomenbeleid is een samenhangende bomenstructuur in de stad behouden en waar mogelijk versterken. Bomen in structuren zijn van waarde voor cultuurhistorie, ecologie en landschap. Een boom heeft een hogere waarde wanneer deze deel uitmaakt van een structuur. Bomen in lanen kenmerken zich door forse maten en onderlinge samenhang. Hun belang is daarmee wijkoverstijgend. In Utrecht hebben we de hoofdbomenstructuur aangewezen. Deze is uit de volgende onderdelen opgebouwd:

- De bomen op lijnen en plekken die kenmerkend zijn voor de geschiedenis van de stad vormen de cultuurhistorische structuur.
- Bomen die een belangrijke samenhang vertonen met de omgeving (landschap, infrastructuur en bebouwing) vormen de ruimtelijke structuur.
- De ecologische structuur bestaat uit bomenlijnen die belangrijke verplaatsingsmogelijkheden bieden voor flora en fauna.

In dit bomenbeleid ligt de nadruk op de rol van de bomen, maar de structuur kan uiteraard worden ondersteund door begeleidende beplanting. We willen de bomen uit de hoofdbomenstructuur beschermen, zodat de verbindingen van de structuur in stand blijven. Bomen uit de hoofdbomenstructuur mogen alleen gekapt worden als dat noodzakelijk is. Daarvoor is een goede belangenafweging noodzakelijk. Het verlies aan waarde van de structuur moet gecompenseerd worden.

De principeprofielen in bijlage 2 van De nota Bomenbeleid Utrecht zijn richtinggevend voor ontwerp, onderhoud en beheer. In de principeprofielen staan kenmerken van de verschillende lijnen en structuren aangegeven.

Onderdeel 2: diverse waarden
a. ecologische waarde
Hoe ouder de boom, hoe belangrijker de rol in de ecologische betekenis. Een oude boom heeft meer biomassa en geeft meer leefruimte aan organismen. Bomen zijn ecologisch zeer waardevol als zij in een echte verouderingsfase komen en ook allerlei afbraakprocessen starten. Dat laatste gebeurt in een stedelijke omgeving slechts sporadisch. De ecologische waarde neemt ook toe naarmate het milieu waarin de bomen verkeren meer lijkt op het oorspronkelijke milieu waar de soort zijn oorsprong vindt: de samenhang met een gezond bodemsysteem en met de struik-, kruid- en diersoorten die erbij horen.

Voor de ecologische waarde is het belangrijk dat de bomenstructuur geen grote leemten gaat vertonen als gevolg van het vellen van bomen. Bij bomenlanen gaan we uit van een maximaal te overbruggen afstand van 30 meter tussen twee bomen.

Voorbeelden van ecologische waarden:

- de boom biedt een schuil-/broedplaats aan fauna;
- er groeien bijzondere/zeldzame planten op de boom (maretak, korstmossen of andere epifyten);
- er is sprake van een ecologische verbinding voor bijvoorbeeld vogels en insecten, of
- er zijn andere redenen waarom de boom ecologische waarde heeft, bijvoorbeeld omdat de boom op een open stuk grond staat, de boom is een rustplaats voor vogels en insecten of omdat de boom op buurtniveau een verbinding tussen de bomen in de straat en het achterliggende grasveld vormt.

b. cultuurhistorische waarde

Bomen kunnen verweven zijn met de geschiedenis van Utrecht. Ze helpen de ontstaansgeschiedenis van de stad over de eeuwen zichtbaar te maken.

Voorbeelden van cultuurhistorische waarde:

- de boom is herkenbaar als herdenkings-, of markeringsboom;
- de boom levert een buitengewoon aandeel in de beleving van architectonisch belangrijke gebouwen, of
- de boom heeft om andere redenen cultuurhistorische waarde wat bijvoorbeeld blijkt uit archieven of navraag bij bewoners.

c. ruimtelijke waarde
Bomen hebben ruimtelijke waarde, omdat ze bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de stad en de leefomgeving. Bomen brengen samenhang in de stad. Samenhang ontstaat wanneer bomen deel uitmaken van het gehele ruimtelijke samenspel van het onderliggende landschap, het netwerk van wegen en water en de bebouwing. Een samenhangende boombeplanting verduidelijkt de (historische) ruimtelijke opbouw van de stad door de relatie met bijvoorbeeld het landschap of stadsgezicht weer te geven, of met de functie of gebruik.

Voorbeelden van ruimtelijke waarden:

- de boom heeft een duidelijke ruimtelijke invloed op wijkniveau;
- de boom is opvallend en indrukwekkend vanwege formaat;
- de boom is beeldbepalend door de mate waarin het beeld van de plek wijzigt door het verwijderen van de boom;
- het verwijderen van een boom veroorzaakt de ervaring van een kale vlakte;
- er zijn andere redenen waarom de boom ruimtelijke waarde heeft bijvoorbeeld in een situatie waarin de boom bijdraagt aan de herkenbaarheid in de wijk: elk kind kent de boom en het speelveld.

d. milieuwaarde
Bomen zorgen voor een eigen microklimaat. Zij dragen op vele manieren bij aan een gezond en veilig woon- werk- en leefmilieu in de stad en zo aan het welzijn van de mens.

Voorbeelden van milieuwaarde:

- de boom speelt een belangrijke rol bij de tijdelijke berging van water;
- de boom is van belang in verband met hoge bebouwingsdichtheid en/of weinig groen in de omgeving van de boom);
- de boom heeft een buitengewone dempende werking op hinderlijke (monotone) geluiden van verkeer of industrie, of
- de boom heeft om andere redenen milieuwaarde bijvoorbeeld omdat het een van de weinige bomen in een straat is en er met het verdwijnen alleen nog het grasveld met omliggende heesters overblijft.

e. boomwaarde
De boomwaarde aan de hand van onderstaande aspecten bepaald:

- de oppervlakte in vierkante centimeters van de dwarsdoorsnede op 1,3 meter boven het maaiveld;
- de economische waarde;
- de standplaatswaarde;
- de conditiewaarde;
- de waarde van de plantwijze.

2.7.4 Herplantplicht, lid 36.4

Herplantplicht
Sinds 21 november 2018 moet iedere houtopstand die geveld wordt gecompenseerd worden door het planten van bomen die vergelijkbaar zijn met de gevelde bomen. Voor elke boom die wordt gekapt, moet een nieuwe boom worden geplant. Dit noemen we de 'herplantplicht'. De belangrijkste redenen voor deze herplantplicht zijn: het bomenaantal in Utrecht minimaal op peil houden en de mogelijkheid om te kunnen handhaven als er geen herplant plaatsvindt.

Binnen 14 maanden na het krijgen van de vergunning voor het vellen moet de beplanting zijn vervangen indien het een boom betreft die op de gemeentelijke vellijst staat. Het college kan van deze termijn afwijken als een project heel lang loopt of als er andere redenen zijn die een vervanging binnen 14 maanden complex maken. Ook voor bomen die niet op de gemeentelijke

vellijst staan kan het college afwijken van deze 14 maanden. De nieuwe bomen moeten op de plek waar gekapt wordt, geplant worden. Als dat niet kan, in de buurt van de plek waar gekapt wordt en als dat ook niet kan, dan mag het ook ergens anders in de stad. Als vervanging helemaal niet mogelijk is, kan in plaats daarvan een financiële compensatie worden opgelegd voor het verlies van groen. Dit geld wordt gebruikt voor het planten van bomen of groen in Utrecht. De herplant is geslaagd als de gekapte houtopstand duurzaam is vervangen door een andere boom.

Gereedmeldingsplicht
In de vergunningvoorschriften wordt de eis opgenomen dat binnen twee weken, nadat de herplant voltooid is, dat wordt gemeld bij burgemeester en wethouders. De gemeente controleert of de herplantplicht wordt nageleefd binnen de gestelde termijn. De gereedmeldingsplicht is een belangrijk hulpmiddel voor toezicht en handhaving.

Uitzondering herplantplicht: bosplantsoen, tijdelijke natuur, botanische tuin
Bosplantsoenen zijn houtachtige beplantingen die overwegend bestaan uit inheems materiaal met, in wisselende verhoudingen en samenstelling, een kruid-, struik-, en bomenlaag. In plaats van herplant is voor bosplantsoenen 'natuurlijke verjonging' beter. Bij de kap van een boom wordt daarom geen nieuwe boom geplant, maar krijgen zaailingen in de ondergroei kans om uit te groeien tot een grote boom. Dit verhoogt de ecologische waarde van het bosplantsoen.

Tijdelijke natuur is een term vanuit de Wet natuurbescherming. De grondeigenaar heeft vooraf juridische toestemming geregeld op grond van de Wet natuurbescherming om tijdelijk natuur aan te leggen en te onderhouden die de eigenaar later mag verwijderen. Dit wordt bijvoorbeeld toegepast bij bouwprojecten wanneer de grond pas over een aantal jaar ontwikkeld wordt. In de tussentijd heeft het gebied een hoge ecologische waarde. De grote hoeveelheid bomen die zich in de tussentijd spontaan ontwikkelt, is uitgezonderd van de herplantplicht. Hierdoor zorgen we ervoor dat bomen en natuur zich ongehinderd kunnen ontwikkelen zonder de uiteindelijke ontwikkeling van het bouwproject onmogelijk te maken.

De Botanische Tuinen beheren en ontwikkelen hun bomencollectie op basis van cultuurhistorie, onderwijs, onderzoek en natuurbescherming. De kap van oude bomen en het planten van nieuwe bomen wordt al jaren van tevoren bepaald. Vaak wordt de herplantplicht op een andere wijze ingevuld, door van tevoren de nieuwe boom al op te kweken.

Om een uitzondering op de herplantplicht te krijgen, moet de aanvrager een meerjarig beheerplan maken en ter beoordeling voorleggen aan het college. Het doel van het beheerplan is om te beschrijven hoe de waarde van de bomen op peil wordt gehouden. In dit beheerplan moet de aanvrager aangeven welke bomen het behouden waard zijn of welke zij voornemers zijn te vellen en of zij daarbij in herplant gaan voorzien. Aan de hand van het beheerplan kan het college bepalen voor welke periode de vergunning wordt verleend. Bovendien kunnen voorschriften aan de vergunning worden verbonden. Aan het eind van de looptijd van de vergunning wordt het beheerplan geëvalueerd.

2.7.5 Indieningseisen voor een vergunning, lid 36.5

De indieningseisen van lid 36.5 zijn overgenomen van artikel 7.5 van de Regeling omgevingsrecht. Na invoering van de Omgevingswet zal deze regeling komen te vervallen. De indieningsvereisten moeten dan zijn geregeld in het omgevingsplan.

2.7.6 Bebouwingscontour Houtkap, lid 36.6

In lid 36.6 is de aanwijzing van de Bebouwingscontour Houtkap opgenomen die onder de Omgevingswet moet worden aangewezen op grond van artikel 5.165b van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De Bebouwingscontour Houtkap is dezelfde als de contour op grond van de Verordening tot vaststelling van de bebouwde kom Houtopstanden 2018. Binnen deze contour is de gemeente volledig bevoegd. In de zone buiten de bebouwingscontour houtkap is de gemeente ook bevoegd, tenzij in de Rijksregels (paragraaf 11.3.2 Besluit activiteiten leefomgeving) over houtopstanden, de Provincie als bevoegd gezag is aangewezen.

Gemeenten mogen buiten de bebouwingscontour houtkap regels stellen over bijvoorbeeld fruit- en notenbomen, houtopstanden langs wegen en waterwegen en beplantingen in één rij langs landbouwgronden, productiebossen voor houtige biomassa en houtopstanden die een kleinere oppervlakte grond beslaan dan 10 are of bestaan uit een rijbeplanting die 20 of minder bomen omvat (art. 11.111, tweede lid van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Dit is in lijn met de huidige Wet natuurbescherming.

Als het gaat om houtopstanden die wél onder de bescherming van het Bal vallen, kunnen de gemeenten nog steeds regels stellen met andere oogmerken dan die genoemd worden in het Bal. De oogmerken in het Bal zien op natuurbescherming, instandhouding van het bosareaal in Nederland

en het beschermen van landschappelijke waarden. Buiten de bebouwingscontour houtkap kunnen gemeenten dus regels stellen bijvoorbeeld ter bescherming van de cultuurhistorische of recreatieve waarde van een gebied of het voorkomen van visuele hinder of onveilige situaties. Het Bal biedt niet de mogelijkheid voor gemeenten om regels te stellen over houtopstanden buiten de bebouwingscontour houtkap met dezelfde oogmerken als de rijksregels (met de oogmerken natuurbescherming, de instandhouding van het bosareaal in Nederland of het beschermen van landschappelijke waarden). In dat geval kan de gemeente wel het stellen van extra regels aandragen bij de provincie.

2.7.7 Herplantplicht zonder vergunning, lid 36.7

De in dit artikel bedoelde herplantplicht geldt niet zonder meer, maar pas wanneer burgemeester en wethouders daartoe besluiten.

Het derde lid betreft een boom of andere houtopstand die nog wel in leven is, maar waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat hij binnen afzienbare tijd zal teniet gaan. Krachtens het derde lid kan de zakelijk gerechtigde worden verplicht tot het in stand houden van dergelijke bomen. Deze verplichting kan inhouden het ongedaan maken of voorkomen, voor zover mogelijk van (dreigende) ernstige beschadiging of aantasting ten gevolge van weersomstandigheden, ziekten, verwaarlozing, vraat door dieren, het weghalen van bosstrooisel, bouw- en sloopwerkzaamheden, het aanleggen van terreinverhardingen, het storten van afval, enz.

2.7.8 Overgangsrecht, lid 36.8

In artikel 20.8 is geregeld dat de regels uit dit plan voor gaan op de regels uit de Apv. Daar waar het Chw bestemmingsplan geldt, gelden de regels uit artikel 20 van het Chw-bestemmingsplan en de artikelen 4:10 en 4:12 van de Apv. De artikelen 4:10 en 4:12 van de Apv blijven gelden naast de regels uit artikel 20 van het Chw bestemmingsplan, omdat deze artikelen niet in het Chw bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. Zolang een beheersverordening in een gebied geldt, zijn de regels uit de Apv (afdeling 4.3 inclusief de artikelen 4:10 en 4:12) van toepassing.

2.8 Algemeen overgangsrecht (hoofdstuk 7 van de regels)

Artikel 37 Overgangsrecht
In het Besluit ruimtelijke ordening zijn standaardregels opgenomen die in elk bestemmingsplan moeten worden overgenomen.

Als 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, als 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 gebouwd, kunnen door overgangsrecht niet gelegaliseerd worden. Bouwen zonder vergunning is immers een overtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die niet door een regeling in een bestemmingsplan ongedaan kan worden gemaakt.

Met een beroep op het overgangsrecht kan wel 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 ook worden gewijzigd, voor zover de afwijking ten opzichte van het toegestane gebruik niet vergroot wordt.

Hiervoor is al 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. Daarom is in de overgangsregeling bepaald dat het gebruik, dat al 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 natuurlijk ook afhankelijk van andere aspecten, waaronder de vraag of het strijdige gebruik al zolang plaatsvindt dat de gemeente haar rechten heeft verwerkt.

Artikel 38 Slotregel
In dit artikel is de naam van het plan, de citeertitel, omschreven: "Chw bestemmingsplan Wittevrouwen".

2.9 Bijlagen bij de regels

2.9.1 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

2.9.1.1 Inleiding

Algemeen
In de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) zijn twee voorbeeldstaten voor milieuzonering opgenomen, namelijk de 'Staat Bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen' en de 'Staat Bedrijfsactiviteiten functiemenging'.

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving is gebaseerd op de Staat Bedrijfsactiviteiten functiemenging in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). De Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving wordt gehanteerd in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen of andere gevoelige functies. Onderstaand wordt hier meer in detail op ingegaan. Het gaat in dergelijke gebieden in het algemeen om relatief kleinschalige bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. De toelaatbaarheid van activiteiten wordt voor dergelijke gebieden in de VNG-publicatie (en de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving) bepaald met behulp van op deze situaties toegesneden toelatingscriteria.

Functiemengingsgebieden
In bestaande gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), wordt de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving toegepast. Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan bij functiemengingsgebieden gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige of ambachtelijke bedrijvigheid.

Daarnaast kan ook in (delen van) woongebieden waar enige vorm van bedrijvigheid aanwezig of gewenst is de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving worden toegepast.

Kenmerken van de activiteiten
De activiteiten in dergelijke gebieden verschillen in het algemeen qua aard en schaal sterk van de activiteiten op een bedrijventerrein. Behalve in historisch gegroeide situaties gaat het voornamelijk om:

- kleinschalige, meestal ambachtelijke bedrijvigheid;
- bedrijven waarbij de productie of laad- en loswerkzaamheden alleen in de dagperiode plaatsvindt;
- activiteiten die hoofdzakelijk inpandig geschieden.

2.9.1.2 De toegepaste Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

De bovenvermelde criteria liggen mede ten grondslag aan de selectie van activiteiten die zijn opgenomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving. In de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving zijn de aspecten geluid, geur, stof en gevaar en de index voor verkeersaantrekkende werking in de categorisering opgenomen. Deze Lijst is samengesteld volgens dezelfde methodiek als de betreffende Staat Bedrijfsactiviteiten functiemenging uit de VNG-publicatie. Op twee punten is een andere werkwijze toegepast:

1. In dit plan wordt alleen de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan de Lijst. In de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving zijn daarom alleen de activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan. De toelaatbaarheid van andere functies wordt in dit plan indien nodig op een andere wijze in de regels en op de plankaart van dit bestemmingsplan geregeld (bijvoorbeeld horecabedrijven via een afzonderlijke Lijst van Horeca-activiteiten). Toegevoegd zijn enkele regelmatig voorkomende bedrijfsactiviteiten die in de lijst van de VNG-publicatie niet specifiek zijn opgenomen, maar wel aan de vermelde criteria voldoen zoals een ambachtelijke

glas-in-loodzetterij en caravanstalling. Voor aannemers, SBI-code 45, heeft een nadere specificatie van de activiteiten plaatsgevonden met bijbehorende categorie-indeling die is afgestemd op de verwachte milieueffecten van deze activiteiten.

2. In de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving is in de categorie-indeling een nader onderscheid gemaakt tussen categorie B1 en B2. Voor de toepassing in dit bestemmingsplan blijkt het onderscheid tussen categorie A en categorie B zoals beschreven in de VNG-publicatie te groot om de toelaatbaarheid van activiteiten voldoende af te kunnen stemmen op de kenmerken van de functiemengingsgebieden en het daarin te volgen beleid.

Categorie-indeling
Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving hanteert vier categorieën A, B1, B2 en C met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid die onderstaand uiteen zijn gezet.

Categorie A
Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B1
Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B2
Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan. Uitzondering hierop vormen binnenterreinen omringd door voornamelijk woningen: ook al zijn bedrijven bouwkundig afgescheiden van woningen, op deze locaties zijn hooguit categorie B1 bedrijven toegestaan.

Categorie C
Activiteiten vermeld onder categorie B2, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op hoofdinfrastructuur gewenst is.

2.9.1.3 Flexibiliteit

De Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving is verondersteld. In de regels is daarom bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf toch kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Bij de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving is deze mogelijkheid beperkt tot maximaal 1 categorie (dus bijvoorbeeld categorie B1 in plaats van A of categorie B2 in plaats van B1). Om te kunnen afwijken moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving niet zijn vermeld, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de regels bepaald dat het college van burgemeester en wethouders kan afwijken en vestiging van een dergelijk bedrijf kan toestaan. Om te kunnen afwijken moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven.

2.9.2 Lijst van horeca-inrichtingen

De categorie-indeling van horeca-activiteiten is overgenomen uit de beleidsnota Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018. In die nota zijn de indeling en de achterliggende keuzes toegelicht, zie: het horecabeleid in de Omgevingsvisie.

2.9.3 Dakopbouwen Voordorp

In deze bijlage zijn de criteria opgenomen voor de vergunningverlening door burgemeester en wethouders voor het bouwen van een dakopbouw die voldoet aan wat zonder vergunning is toegestaan.

De bijlage bevat ook een paar voorbeelden van dakopbouwen die zonder en met vergunning zijn toegestaan.

2.9.4 Lijst locaties met omgevingskwaliteiten

Op de Lijst locaties met omgevingskwaliteiten, bijlage 3 bij de regels, staan de adressen en locaties die extra aandacht verdienen omdat ze cultuurhistorisch, ecologische of voor de beleving van de plek van belang zijn. Dat kunnen beeldbepalende panden zijn, een zichtbare cultuurhistorische structuur, zoals de Voordorpsedijk of een park. Op de lijst is bij elke adres en elke locatie aangegeven welke waarde van belang is. Het verbouwen of slopen van gebouwen is op zo'n locatie alleen toegestaan, als de waarden niet worden aangetast. Bij het verlenen van een vergunning om te bouwen in afwijking van de regels van het plan moet ook rekening gehouden worden met deze waarden.

Adressen en locaties die al op een andere manier beschermd worden, staan niet op de lijst. De lijst bevat dus geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten, maar ook geen locatie die het plan aanwijst als locatie met de functie Waarde - Werelderfgoed Nieuwe Hollandse Waterlinie. Die functie en de regels die daar bij horen bieden voldoende bescherming.

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden aspecten van de leefomgeving besproken die gaan over de uitvoerbaarheid van de regels. Als er onderzoek is gedaan, is het onderzoek zelf als bijlage bij de toelichting opgenomen en staat in de bijbehorende paragraaf welke conclusies er uit het onderzoek wordt getrokken. Omdat de bestemmingsregeling geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is er alleen globaal onderzoek gedaan.

3.2 Milieueffectrapportage

Dit plan maakt geen activiteiten mogelijk die waarvoor op grond van artikel 2 van het Besluit milieueffectrapportage een milieueffectrapport opgesteld moet worden of waarvoor op grond van hetzelfde artikel beoordeeld moet worden of er een milieueffectrapport nodig is.

3.3 Gezondheid

Er kan op verschillende manieren worden gewerkt aan gezondheid. Door bijvoorbeeld ontmoeting of bewegen mogelijk te maken wordt gezondheid bevorderd. Daarnaast kan er aan gezondheid worden gewerkt door de gezondheid van mensen te beschermen tegen bijvoorbeeld geluidsoverlast.
In het plangebied gaan geen of anders slechts kleine bouwontwikkelingen plaatsvinden, omdat het een actualiseringplan is gericht op het vastleggen van de bestaande situatie. Vanuit een gezondheidsperspectief is het daarom van belang dat omgevingsfactoren niet zorgen voor een verslechtering van de gezondheid van bewoners.
Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot functiemenging. Dit is positief voor de gezondheid van mensen. Voorzieningen dichtbij zorgen voor meer ontmoeting en daarbij draagt dit bij aan meer levendigheid op straat.

3.4 Klimaat en duurzaamheid

Naar verwachting zullen in het plangebied geen of anders slechts kleine bouwontwikkelingen plaatsvinden. Er zijn ook geen andere ontwikkelingen te verwachten. Dit bestemmingsplan stelt het behoud van de al aanwezige gebouwen voorop en bevat verder geen bijzondere regels over duurzaamheid.

Het bestemmingsplan staat het plaatsen van zonnepanelen toe.
Het bestemmingsplan heeft geen regeling die zonnepanelen beschermt tegen het bouwen van bijvoorbeeld dakopbouwen die panelen in de schaduw zetten. Dat zou namelijk betekenen dat iemand met het plaatsen van panelen zijn buren de mogelijkheid tot het vergroten van hun woning zou kunnen ontnemen.

Er zijn geen klimaateffecten die met de regels van dit bestemmingsplan opgelost moeten worden.

3.5 Bomen

Volgens de nota 'Bomenbeleid Utrecht 2009' moet er in ruimtelijke plannen een 'Bomenparagraaf' worden opgenomen. In deze paragraaf moet een uitspraak worden gedaan over de wijze waarop rekening wordt gehouden met het belang van de bomen.

In dit bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden opgenomen die ook al op basis van de beheersverordening zijn toegestaan. Dit betekent dat er geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt waarvoor bomen gekapt moeten worden. Bovendien zijn in dit bestemmingsplan kapregels opgenomen.

Dit bestemmingsplan brengt geen bomenkap met zich mee. Project- en gebiedsontwikkelingen maken namelijk geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

3.6 Thematisch onderzoek

3.6.1 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging door gasvormige stoffen en verontreiniging van de lucht met stof, door met name verkeer. De luchtkwaliteit beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Wegverkeer is samen met de hoge achtergrondconcentratie in Utrecht, in belangrijke mate van invloed op de luchtkwaliteit. In november 2007 is de wijziging van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wetswijziging staat bekend als de "Wet luchtkwaliteit". Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Op basis van deze wet, opgenomen in artikel 5.16 lid 1 Wet milieubeheer, dient het bevoegd gezag bij het vaststellen van een bestemmingsplan dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, rekening te houden met de effecten op de luchtkwaliteit.

Dit bestemmingsplan maakt nauwelijks nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het is een actualiseringplan, gericht op het vastleggen van de bestaande situatie. Het bestemmingsplan bevat wel de mogelijkheid tot meer functiemenging. Als op de begane grond een woonfunctie aanwezig is, dan mag die woonfunctie worden vervangen door dienstverlening of door lichte bedrijvigheid, onder de voorwaarde dat de nieuwe functie geen verkeer aantrekt.

Conclusie

Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. Op voorhand kan redelijkerwijs worden uitgesloten dat er negatieve gevolgen zijn voor de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering bij het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan, zodat geen aandacht besteedt hoeft te worden aan effecten op de luchtkwaliteit en geen luchtonderzoek nodig is.

3.6.2 Externe veiligheid

In en direct rond het plangebied is een inventarisatie gedaan naar risico veroorzakende activiteiten. Deze komen niet voor.

De risicosituatie binnen het gebied is aanvaardbaar. Er is geen sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico en er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die kunnen leiden tot een toename van het groepsrisico.

3.6.3 Water

3.6.3.1 Inleiding

Ruimtelijke plannen moeten wettelijk voorzien zijn van een 'Waterparagraaf', een ruimtelijke onderbouwing van de huidige en toekomstige waterhuishoudkundige situatie. Met de watertoets worden de waterhuishoudkundige gevolgen van plannen vroegtijdig inzichtelijk gemaakt, de afwegingen expliciet en toetsbaar vastgelegd en in het wateradvies van de waterbeheerders opgenomen. De volledige waterparagraaf is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. De bestaande bebouwing en functies in het plangebied worden met de bestaande kwaliteiten en openbare ruimte vastgelegd. Er is hierdoor geen sprake van een directe wateropgave.

3.6.3.2 Uitgangspunten waterbeleid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen zijn de wateropgave en de benodigde watercompensatie afhankelijk van de aard en omvang van de toename aan verhard, afvoerend oppervlak en van de omgang met het hemelwater. Om de waterhuishouding op orde te houden en wateroverlast te voorkomen, zijn bij een verhardingstoename van meer dan 500 m2 maatregelen vereist (administratieve ondergrens voor watercompensatie binnen de bebouwde kom).

Bij nieuwbouw, renovatie en herinrichting van het gebied is het beleid dat dit zo klimaat-robuust mogelijk wordt gedaan. Dit willen we bereiken door minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag vast te houden in het gebied waar het valt. Daarnaast is het doel dat in de gemeente Utrecht een bui van 80 mm/u verwerkt kan worden zonder dat er schade aan woningen en of andere belangrijke infrastructurele werken en gebouwen ontstaat. Ook mogen er geen gevaarlijke situaties ontstaan. Aan een klimaat-robuuste inrichting kan invulling worden gegeven door één of meerdere van de volgende maatregelen te nemen:

- zoveel als mogelijk stenen vervangen door groen;
- waterpasserende stenen waar mogelijk;
- groene daken op platte daken bij nieuwbouw, en renovatie;
- waterberging in het groen waar mogelijk (hiervoor bedraagt de richtlijn 15% van de toename

aan verharding);
- om wateroverlast te voorkomen dient het vloerpeil minimaal 0,15 m boven de kruin van de weg te liggen.

Bij renovatie van woningen kan vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit worden voorkomen door geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) toe te passen voor dak, dakgoot en regenpijp.

3.6.3.3 Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert: hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en kans op drogere zomers. Daar moeten we, ook volgens het KNMI, in de toekomst in Nederland rekening mee houden. De verwachting van het KNMI is dat het klimaat in Nederland in 2050 ongeveer overeen zal komen met het huidige klimaat in Zuid-Frankrijk. Maar ook nu al is de klimaatverandering merkbaar.

Extreme neerslag, droogte en hitte kunnen leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Dit geeft aanleiding om aanpassing van de inrichting van de bebouwde omgeving aan het veranderende klimaat te agenderen en aan te werken. Dit beleid is in 2016 vastgelegd in de Deltabeslissing voor Nederland. In de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en water robuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel:

- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.

De gemeente Utrecht heeft samen met 9 andere overheden deze deltabeslissing onderschreven en werkt samen in de Coalitie Regio Utrecht aan de opgaven.

Klimaatverandering heeft effecten op grote schaal maar ook op de kleine schaal van een stad. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen. Daarom wordt geappelleerd aan een duurzame manier van bouwen waar klimaatadaptie een onderdeel van is. Groene daken, zo weinig mogelijk verharding waardoor de afvoer van hemelwater wordt vertraagd maken hier een onderdeel van uit.

3.6.3.4 Uitkomsten van het overleg met de waterbeheerder

Bij het opstellen van het advies 'toetst' het waterschap of het plan aan de criteria voor de waterhuishouding voldoet. Als algemeen criterium voor ruimtelijke plannen geldt dat minimaal het stand-still-uitgangspunt moet worden gehanteerd, wat betekent dat de waterhuishouding niet mag verslechteren. In dit geval gaat het om een conserverend bestemmingsplan, waarbij aan dat uitgangspunt wordt voldaan.

Het advies van HDSR over dit bestemmingsplan is opgenomen in paragraaf Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

3.6.4 Archeologie

De mogelijk aanwezige archeologische resten in de bodem worden in de gemeente Utrecht beschermd via de Verordening op de archeologische monumentenzorg. De regels uit die verordening gaan, als de Invoeringswet op dit onderdeel niet gewijzigd wordt, bij de invoering van de Omgevingswet deel uitmaken van het gemeentelijke 'omgevingsplan-van-rechtswege'. Gemeenten krijgen vervolgens 10 jaar de tijd om die regels over te nemen in het omgevingsplan. Dit bestemmingsplan loopt op die ontwikkeling vooruit en neemt de regels uit de verordening op. Daarmee voert de gemeente de Erfgoedwet uit en het gemeentelijke beleid. Zie ook de artikelsgewijze toelichting en voor het erfgoedbeleid: de omgevingsvisie van Utrecht.

3.7 Kabels, leidingen en straalpaden

In het plangebied liggen geen belangrijke leidingen waarvoor een beschermende regeling moet worden opgenomen.

Ook lopen er over het plangebied geen straalpaden.

3.8 Economische uitvoerbaarheid

Het plan maakt geen bouwplannen mogelijk die zijn aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.
De functies (bestemmingen) zijn al gerealiseerd.
Het plan heeft geen uitvoeringsaspecten die financieel onderbouwd hoeven te worden.

3.9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

3.9.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

De gemeente zet de beheersverordeningen om in Crisis- en herstelwet (Chw) bestemmingsplannen. In de plannen worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Het concept van dit bestemmingsplan is aan enkele instanties toegezonden voor reactie als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. In deze paragraaf zijn de reacties en de beantwoording beknopt weergegeven.

De provincie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan.

Het waterschap (HDSR) vraagt om de functie Waterstaat-Waterkering aan te passen naar Waterstaat - Waterstaatkundige functie omdat de te beschermen locatie geen waterkering is maar een onderhoudsstrook. De functie is conform het verzoek van de HDSR aangepast naar Waterstaat – Waterstaatkundige functie met bijpassende regels.

Van Prorail is een aantal aandachtspunten ontvangen gelet op de belangen van Prorail ten aanzien van het spoor. Prorail vraagt om met de aandachtspunten rekening te houden in het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan legt echter de bestaande situatie vast conform het geldende recht van de beheersverordening voor dit plangebied. Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De belangen van Prorail worden niet geschaad door dit nieuwe bestemmingsplan. Dit maakt dan ook dat er geen aanpassingen in het concept van het bestemmingsplan nodig zijn naar aanleiding van de reactie van Prorail.

3.10 Handhaving

Doel handhavend optreden

Door handhaving controleert de overheid of burgers, bedrijven en bijvoorbeeld overheidsorganen zich aan de wet- en regelgeving houden. Onder handhaving wordt verstaan het door controle (toezicht en opsporing) en het toepassen (of dreigen daarmee) van bestuursrechtelijke sancties, bereiken dat het bepaalde bij of krachtens enig wettelijk voorschrift wordt nageleefd. De handhaving van de van toepassing zijnde regeling binnen de gemeente Utrecht, wordt uitgevoerd door diverse diensten en afdelingen. Zo wordt namens het college onder andere gehandhaafd op de regels van voorliggend bestemmingsplan. Dit betekent dat de regels voor wat betreft het gebruik en de bebouwingsregels worden gehandhaafd. Dit gebeurt veelal door toetsing tijdens het behandelen van de aanvragen om omgevingsvergunning, maar kan ook gebeuren als gevolg van toezicht tijdens de uitvoering van de bouw of op grond van een eigen constatering indien een bouwwerk of een perceel in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt. Indien er bijvoorbeeld sprake is van illegale ingebruikname van gemeentelijke grond, dan zal hiertegen worden opgetreden. Het doel van het handhavend optreden van de gemeente is niet direct gekoppeld aan de noodzaak van een actueel bestemmingplan. Voor de bewoners van het plangebied is duidelijk waar zij aan toe zijn (qua bouwen, zoals bijvoorbeeld uitbreiding van de woning, en qua gebruik), maar het niet handhaven haalt de effectiviteit van een actueel bestemmingsplan onderuit. De toegevoegde waarde van het verlenen van een omgevingsvergunning voor een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is niet groot, indien er op andere plaatsen - zonder vergunning - vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn geplaatst. Dit wordt nog eens problematischer zodra een omgevingsvergunning wordt geweigerd, terwijl diverse vergelijkbare bouwwerken reeds illegaal zijn geplaatst. In dit laatste geval is de roep om handhavend op te treden dan ook het grootst.

Wijze van handhaven

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft het college een tweetal instrumenten bij handhaving van bestemmingsplannen tot haar beschikking: bestuursdwang en dwangsom. Bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het geconstateerde illegale bouwwerk c.q. gebruik) ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder. Dit kan betekenen dat een bouwwerk door de gemeente wordt afgebroken en de kosten van bijvoorbeeld de aannemer en de gemeentelijke kosten op de overtreder worden verhaald. Het is tevens mogelijk om, indien er zonder omgevingsvergunning wordt gebouwd en de bouw wordt stilgelegd door middel van een bouwstop, de bouwmaterialen weg te slepen en elders op te slaan. Het opleggen van een last onder dwangsom betekent bijvoorbeeld dat het illegale gebruik moet worden gestaakt binnen een door het college gestelde termijn. Overschrijdt men de termijn, dan zal de dwangsom in rekening worden gebracht bij de overtreder. Doel van de dwangsom is het onaantrekkelijk maken van het voortzetten van de geconstateerde overtreding. De dwangsom zal dan ook in relatie moeten staan aan (en zal derhalve altijd hoger zijn dan) het voordeel dat de overtreder heeft bij het voortzetten van de illegaliteit. In het plangebied zal handhavend worden opgetreden tegen het illegale gebruik van bouwwerken en percelen. Bijvoorbeeld het verhuren van opslagruimte ten behoeve van de stalling

van caravans, maar ook het gebruik van een winkel als café. Verder zal er bij de bouw worden gecontroleerd op de uitvoering van verleende omgevingsvergunningen. Uiteraard zal er ook gecontroleerd worden of, in het geval van een geweigerde omgevingsvergunning voor een woning, de betreffende woning niet alsnog wordt gebouwd. Voorts zal de gemeente toezien op - onder de Wet milieubeheer vallende - bedrijven. Dit vloeit voort uit de regels van het bestemmingsplan. Indien er immers ter plaatse een bedrijfsactiviteit plaats mag vinden, zal dit qua gebruik (intensiteit en hinder) gehandhaafd worden.

3.11 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Archeologische waardenkaart

Archeologische waardenkaart gemeente Utrecht

Legenda

Categorie	Naam	*Vergunningsplichtige bodemingrepen*
WA1a	Beschermde Rijksmonumenten	Alle ingrepen
WA1b	Beschermde gemeentelijke archeologische monumenten	Alle ingrepen
WA2	Gebieden van zeer hoge archeologische waarde	Dieper dan 30 cm -Mv
WA3	Gebieden van hoge archeologische waarde	Groter dan 30 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
WA4	Gebieden van hoge archeologische verwachting	Groter dan 100 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
WA5	Gebieden van middelhoge archeologische verwachting	Groter dan 500 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
WA6	Gebieden van lage archeologische verwachting	Groter dan 5000 m2 en dieper dan 50 cm -Mv
WA7	Gebieden zonder archeologische waarde	N.V.T
Gemeentegrens		

versie 27-10-2021

0 500 1,000 2,000 Meter

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