Ontwikkelorganisatie Ruimte
Omgevingsrecht

Gemeente Utrecht

Vaststellingsrapport

Eerste wijziging omgevingsplan Utrecht

Augustus 2024

Inhoud vaststellingsrapport

1 INLEIDING 3

EERSTE WIJZIGING OMGEVINGSPLAN UTRECHT 3
1.1 DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT 3
1.2 DE VASTSTELLINGSPROCEDURE 4
1.2.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen 4
1.2.2 Zienswijzen over het ontwerp 4
1.2.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen 4
1.2.4 Procedure voor de vaststelling 4
1.2.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen 4

2 SAMENVATTING 5

2.1 PROCEDUREEL 5
2.2 INHOUD VAN DE ZIENSWIJZEN 5
2.3 WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP 5
2.3.1 Wijziging van de juridische regels naar aanleiding van zienswijzen 5
2.3.2 Ambtshalve wijziging van de juridische regels 7
2.3.3 Wijziging van de werkingsgebieden (locaties) op de kaart naar aanleiding van zienswijzen 13~~11~~
2.3.4 Ambtshalve wijzigingen van de werkingsgebieden (locaties) op de kaart ..... 13~~11~~
2.3.5 Wijziging van de artikelsgewijze toelichting naar aanleiding van zienswijzen ..... 14~~12~~
2.3.6 Ambtshalve wijzigingen van de artikelsgewijze toelichting ..... 16~~14~~
2.3.7 Wijziging van de motivering of de bijlagen naar aanleiding van zienswijzen ..... 19~~16~~
2.3.8 Ambtshalve wijzigingen van de motivering of de bijlagen ..... 19~~16~~

3 BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN ..... 22~~19~~

ZIENSWIJZE 1 ..... 22~~19~~

1 Inleiding

Eerste wijziging omgevingsplan Utrecht

De eerste wijziging omgevingsplan Utrecht geldt voor heel het grondgebied van de gemeente Utrecht.

De eerste wijziging omgevingsplan is de eerste stap naar het nieuwe omgevingsplan. In de eerste wijziging omgevingsplan staan de algemene regels van het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en regels uit het tijdelijke deel, hoofdstuk 22 van het omgevingsplan, de regels van de zogenaamde Bruidsschat. Deze Rijksregels worden gefaseerd verwerkt in het definitieve omgevingsplan.

Het doel van de eerste wijziging omgevingsplan Utrecht is het:

- omzetten naar het omgevingsplan van de regels uit het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht (2023) en het op onderdelen aanpassen daarvan
- opnemen van regels over vergunningvrij bouwen ter vervanging van de bruidsschatregels (Rijksregels die naar gemeenten zijn overgegaan) en het laten vervallen van artikel 22.282 bruidsschatregels over wijzigingsbevoegdheid en uitwerkingsplicht
- opheffen verbod sekswerk als beroep of bedrijf-aan-huis vooruitlopend op de aanpassing van de Algemene Plaatselijke verordening
- opnemen van regels over geluid als verwerking van instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving en vervanging bruidsschatregels
- opnemen van een afwegingskader omgevingsveiligheid als aanvulling en verwerking instructieregel Besluit kwaliteit leefomgeving
- opnemen van regels voor water en riolering ter vervanging van en aanvulling op de bruidsschatregels.

1.1 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 wordt een samenvatting gegeven van de inhoud van dit rapport. Wijzigingen die naar aanleiding van zienswijzen of ambtshalve gemaakt zijn, zijn in paragraaf 2.3 opgesomd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de juridische regeling, die is vastgelegd in de regels met de bijbehorende werkingsgebieden (locaties) op de kaart, en de onderbouwing van de juridische regeling, die in de motivering bij de wijziging van het omgevingsplan en de bijlagen daarbij wordt gegeven. Dat onderscheid is nodig, omdat tegen een wijziging van de motivering in beginsel geen beroep ingesteld kan worden. Het verbeteren van kennelijke fouten, zoals spel- en/of grammaticale fouten, foute verwijzingen of het verbeteren van andere fouten die geen betrekking hebben op inhoudelijke wijzigingen, worden niet vermeld.

In hoofdstuk 3 worden de zienswijzen behandeld. De zienswijzen zijn samengevat en per onderwerp van een reactie voorzien. De behandeling van elke zienswijze eindigt met een conclusie waarin wordt aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze het ontwerp van de van de wijziging van het omgevingsplan (hierna: het ontwerp) gewijzigd wordt of niet. In het geval van een wijziging, verwijst de conclusie naar de paragraaf in hoofdstuk 2 waarin de wijziging is weergegeven.

1.2 De vaststellingsprocedure

1.2.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerp van de omgevingsplanwijziging heeft van vrijdag 9 februari 2024 tot en met donderdag 21 maart 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

1.2.2 Zienswijzen over het ontwerp

Er is één zienswijzen ingediend. Deze zienswijze is binnen de termijn ontvangen.

1.2.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om te bezien of het ontwerp aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord. In dit rapport worden alleen de geanonimiseerde samenvattingen van zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de zienswijzen niet openbaar gemaakt. Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad krijgen wel van alle zienswijzen een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige zienswijze kunnen lezen en bijvoorbeeld kunnen nagaan waar de indiener woont. Als een zienswijze niet aan de wettelijke eisen voldoet, wordt de indiener, als haar of zijn adres bekend is, in de gelegenheid gesteld om daar alsnog voor te zorgen.

1.2.4 Procedure voor de vaststelling

Burgemeester en wethouders bereiden de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling of het ontwerp nog aangepast moet worden, bijvoorbeeld naar aanleiding van de zienswijzen. Vervolgens stellen burgemeester en wethouders de gemeenteraad voor de wijziging van het omgevingsplan, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.

De gemeenteraad kan de indieners van zienswijzen in de gelegenheid stellen om hun zienswijze tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo'n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van de wijziging van het omgevingsplan betrokken zijn.

Voordat de gemeenteraad de wijziging van het omgevingsplan vaststelt, wordt het voorstel van burgemeester en wethouders besproken in de commissie Ruimtelijke ordening en Grondzaken. In de commissie vindt een politieke discussie plaats. De verantwoordelijke wethouder is daarbij aanwezig en wordt in de gelegenheid gesteld te reageren op de mening van de leden van de raadscommissie. De commissie bepaalt of een nadere bespreking in de gemeenteraad nog nodig is of dat de wijziging van het omgevingsplan als hamerstuk geagendeerd kan worden.
De gemeenteraad stelt de wijziging van het omgevingsplan vervolgens, al dan niet als hamerstuk, vast.

1.2.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen

De vaststellingsprocedure is beschreven in artikel 16.30, lid 1 van de Omgevingswet. Dat artikel verwijst weer naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenaamde uniforme, openbare voorbereidingsprocedure. In aanvulling daarop zijn de artikelen 3:43 tot en met 3:45 en afdeling 3.7 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Op grond van artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht moeten zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken worden ingediend. Op grond van artikel 6:9, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, is bij verzending per post een zienswijze op tijd ingediend, als hij voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en de zienswijze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

2 Samenvatting

2.1 Procedureel

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen. De zienswijze voldoet aan de wettelijke eisen.

In dit document is een samenvatting van de ingediende zienswijze over het ontwerp opgenomen. Op grond van de Wet open overheid kennen wij aan het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (artikel 3.1 in samenhang met artikel 5.1 Woo) een groter belang toe dan het belang van openbaarmaking van deze (herleidbare) persoonsgegevens. Daarom is een zakelijke en niet tot personen te herleiden samenvatting van alle ingediende zienswijzen, met de beantwoording daarvan, opgenomen in: het vaststellingsrapport Eerste wijziging omgevingsplan Utrecht augustus ~~mei~~ 2024, bij het raadsvoorstel tot vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan.

2.2 Inhoud van de zienswijzen

Er is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze gaat voornamelijk over de regeling over detailhandel, en ondersteunende horeca, die in het ontwerp van de eerste wijziging omgevingsplan is overgenomen uit het ‘Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht’. Volgens indiener is deze regeling te beperkend voor de winkels, afhaalzaken en horeca in winkelcentrum Hoog Catharijne en andere winkelcentra. Daarnaast is indiener van mening dat ook de bouwregels uit de bestaande bestemmingsplannen te veel worden ingeperkt door de algemene regels in dit ontwerp omgevingsplan. Ten slotte geeft indiener aan dat de regeling van het overgangsrecht in het ontwerp niet duidelijk is. Naar aanleiding van deze zienswijze is de juridische regeling, inclusief de artikelsgewijze toelichting van het ontwerp gewijzigd, zoals opgenomen in paragraaf 2.3.1, 2.3.5. Daarnaast is paragraaf 3.4.5 'Werken’ van de motivering bij het ontwerpbesluit tot vaststelling van de eerste wijziging van het omgevingsplan gewijzigd op het onderwerp detailhandel en horeca. Deze wijzigingen zijn opgenomen in paragraaf 2.3.7.

2.3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Hieronder worden eerst wijzigingen van de juridische regels, daarna wijzigingen van de werkingsgebieden (locaties) op de kaart en tot slot wijzigingen in de artikelsgewijze toelichting, opgesomd. Vervolgens worden de wijzigingen in de motivering en de bijlagen daarbij, weergegeven.

2.3.1 Wijziging van de juridische regels naar aanleiding van zienswijzen

2.3.1.1 Aanpassing artikel 1.1, begrip winkel
In artikel 1.1, onderdeel winkel, wordt de tekst van het ontwerp: “Een pand waar de activiteit detailhandel plaatsvindt.” vervangen door de volgende tekst:

“Een gebouw of een deel van een gebouw waar de activiteit detailhandel plaatsvindt en de daarbij behorende ruimtes, zoals opslagruimte.”

Toelichting: Een winkel zit vaak in een deel van een pand, zoals bij winkelcentra of wanneer er sprake is van wonen boven winkels. Opslagruimte en andere ondersteunende ruimtes maken deel uit van het winkelpand.

2.3.1.2 Aanpassing artikel 6.2 lid 2, afstemming met functieregels

In artikel 6.2, lid 2, wordt de tekst van het ontwerp: “In afwijking van het eerste lid gaan de regels in paragraaf 6.1.2, paragraaf 6.2.1 en de regels in de artikelen 6.25, 6.26 en 6.27 voor op functieregels.” Vervangen door de volgende tekst:

“In afwijking van het eerste lid gaan de regels in paragraaf 6.1.2, paragraaf 6.2.1 en de regels in de artikelen 6.26 en 6.27 voor op functieregels.”

Toelichting: Naar aanleiding van de zienswijze is verduidelijkt welke regels van het omgevingsplan voorgaan op de functieregels van het tijdelijke deel (de “bestemmingsregels”). De verwijzing in artikel 6.2 naar artikel 6.25 wekt de indruk dat artikel 6.28 ook voorrang heeft. Dat is niet de bedoeling.

2.3.1.3 Aanpassing artikel 6.25, Afstemming met functieregels over detailhandel en overgangsrecht voor tijdelijk deel omgevingsplan

Het tweede lid van artikel 6.25 van het ontwerp wordt geschrapt.

Toelichting: Het tweede lid van artikel 6.25 wordt verwijderd omdat op grond van artikel 6.2 de artikelen 6.26 en 6.27 al voorgaan op de functieregels. Met het regelen van de voorrang van artikelen 6.26 en 6.27 worden alleen de functieregels van het tijdelijk deel terzijde geschoven voor zover ze strijdig zijn met deze artikelen.

2.3.1.4 Aanpassing artikel 6.26, Kenmerken van detailhandel

In artikel 6.26 wordt de tekst van het ontwerp:

1. “Alleen in panden met de functie Detailhandel of met een functie die detailhandelsactiviteiten toestaat is de activiteit detailhandel toegestaan, waarbij de activiteit aan de volgende kenmerken voldoet:

a. de aard en inrichting van de winkel is afgestemd op de verkoop ter plaatse;
b. goederen worden in hoofdzaak verkocht in de winkel;
c. de klant kan in de winkel kiezen welke goederen hij wil kopen;
d. 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.

2. Een afhaalzaak is alleen toegestaan op locaties waar dat expliciet is aangegeven en op locaties waar het bestemmingsplan Binnenstad, vastgesteld op 25 januari 2012, als onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan geldt en waar op grond van hoofdstuk 2 van dat bestemmingsplan detailhandel is toegestaan.”

vervangen door de volgende tekst:

1. “Alleen in gebouwen met de functie Detailhandel of met een functie die detailhandelsactiviteiten toestaat, is de activiteit detailhandel toegestaan, waarbij de winkel geen bezorgdienst of distributiebedrijf is, wat blijkt uit het aanbod in de winkel, zoals het aanbod van een bepaald assortiment of uit de aard van de winkel, zoals bij een supermarkt of warenhuis.
2. Een afhaalzaak met een ingang aan de openbare weg is alleen toegestaan op locaties waar dat expliciet is aangegeven en op locaties waar het bestemmingsplan Binnenstad, vastgesteld op 25 januari 2012, als onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan geldt en waar op grond van hoofdstuk 2 van dat bestemmingsplan detailhandel is toegestaan.”

Toelichting: Het eerste lid is aangepast omdat de voorwaarden onder de oude formulering onnodig beperkend waren met betrekking tot het digitaal kopen van goederen en afhalen in de winkel of het laten bezorgen van goederen vanuit de winkel. Terwijl dit tegenwoordig bij een winkel heel normaal is en op incidentele basis ook past bij een winkel. De nieuwe formulering voldoet beter aan het doel dat de winkel de functie en uitstraling van een winkel behoudt maar dat daar dus als ondergeschikte activiteit wel goederen afgehaald of bezorgd kunnen worden. De nieuwe formulering van het tweede lid zorgt ervoor dat deze regel niet geldt voor afhaalzaken in

winkelcentra (niet aan de openbare weg). Afhaalzaken in winkelcentra zorgen namelijk niet voor hinder/overlast van geparkeerde voertuigen/fietsen etc.

2.3.1.5 Aanpassing artikel 6.27, Bezorgservice
In artikel 6.27, wordt de tekst van het ontwerp: "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 artikel 6.26;
b. de bezorging vindt in hoofdzaak plaats nadat de klant in de winkel zijn waren heeft gekocht." vervangen door de volgende tekst:

"Bezorging van goederen is als onderdeel van de activiteit detailhandel toegestaan als de activiteiten van de winkel in overeenstemming zijn met artikel 6.26."

Toelichting: In samenhang met de nieuwe, eenvoudigere formulering van artikel 6.26 is de regel onder sub b geschrapt.

2.3.1.6 Aanpassing artikel 6.28, Horeca in de winkel, onder c
In artikel 6.28 onder c wordt de tekst van het ontwerp: "vanaf de straat is niet zichtbaar dat er een horecadeel in de winkel is;" vervangen door de volgende tekst:

"de winkel houdt de uitstraling van een winkel;"

Toelichting: De nieuwe formulering in sub c komt beter overeen met de tekst uit het Horeca Kader Utrecht en is beter toepasbaar voor winkelcentra, omdat daar vaak geen straten zijn.

2.3.2 Ambtshalve wijziging van de juridische regels

2.3.2.1 Aanpassing artikel 1.1, begrip archeologisch onderzoek
In artikel 1.1, wordt het begrip "archeologisch onderzoek: onderzoek verricht door of namens een bedrijf dat beschikt over het in artikel 1, eerste lid, van de Erfgoedwet, bedoelde certificaat." verwijderd.

Toelichting: Dit begrip kan vervallen, omdat de Erfgoedwet bepaalt welke instantie opgravingen mag doen.

2.3.2.2 Aanpassing artikel 1.1, begrip thuissekswerk
Aan artikel 1.1 wordt het begrip 'thuissekswerk' toegevoegd met de volgende tekst: "Sekswerk waarbij een natuurlijke persoon bedrijfsmatig en tegen betaling of anders dan om niet seksuele handelingen verricht in de woning waar de sekswerker staat ingeschreven."

Toelichting: Deze begripsbepaling is nodig voor een goede aansluiting van de regels op de Algemene Plaatselijke Verordening en om conform die verordening thuissekswerk als bedrijf-aan-huis mogelijk te maken. Zie ook paragraaf 2.3.2.15~~2.3.2.12~~.

2.3.2.3 **Aanpassing artikel 4.1 Afstemming met regels over functies**

Aan artikel 4.1, tweede lid, sub f wordt toegevoegd de volgende tekst: "en paragraaf 4.2.4, bouwen in de openbare ruimte."

In artikel 4.1, tweede lid wordt een sub g toegevoegd met de volgende tekst: "Artikel 4.16 lid 8, artikel 4.29 en artikel 4.37, beoordelingsregels voor vergunningplichtige nieuwbouw en verbouw van hoofdgebouwen, vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken en vergunningplichtige overige bouwwerken."

Met opmaak: Geen opsommingstekens of nummering

Toelichting: Deze toevoegingen zijn nodig om te regelen dat deze artikelen voorgaan op de functieregels in het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Cursief

Met opmaak: Standaard

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Niet Vet, Cursief

~~2.3.2.3~~

2.3.2.4 Aanpassing artikel 4.10, Bouwen op een locatie omgevingskwaliteit, lid 2
In artikel 4.10 lid 2 wordt achter 'vragen' toegevoegd: "aan de Commissie Omgevingskwaliteit, "

Toelichting: Gelet op artikel 2.2 sub a onder iii van de Verordening Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht wordt in lid 3 de commissie expliciet als adviseur aangewezen. Op basis van dit lid kunnen burgemeester en wethouders advies vragen aan de commissie Omgevingskwaliteit bij de beoordeling van een vergunningaanvraag.

2.3.2.5 Aanpassing artikel 4.11, lid 5 en 6, Welstandstoets
In artikel 4.11 wordt een nieuw lid 5 ingevoegd: "Burgemeester en wethouders vragen, als dat nodig is, advies aan de Commissie Omgevingskwaliteit."
In artikel 4.11 wordt de tekst van het ontwerp van het zesde (in het ontwerp: vijfde) lid: "Burgemeester en wethouders kunnen gemotiveerd afwijken van een negatieve beoordeling op grond van het tweede lid en derde lid en de omgevingsvergunning toch verlenen." vervangen door de volgende tekst:

"Burgemeester en wethouders kunnen gemotiveerd afwijken van een advies op grond van het vijfde lid en de omgevingsvergunning toch verlenen."

Toelichting: Gelet op artikel 2.2 sub a onder iii van de Verordening Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht wordt in lid 5 de commissie expliciet als adviseur aangewezen. Op basis van dit lid kunnen burgemeester en wethouders advies vragen aan de commissie Omgevingskwaliteit bij de beoordeling van een vergunningaanvraag op redelijke eisen van welstand.

2.3.2.6 Aanpassing artikel 4.13, nieuw geluidgevoelig gebouw, lid 1
In artikel 4.13, lid 1, wordt de tekst van het ontwerp: "Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning voor een nieuw geluidgevoelig gebouw alleen als vaststaat dat aan eisen in paragraaf 5.1.4.2a.4 en 5.1.4.2a.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt voldaan, waarbij "omgevingsplan" in die paragrafen gelezen wordt als "omgevingsvergunning" vervangen door de volgende tekst:

"Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning voor een nieuw geluidgevoelig gebouw alleen als vaststaat dat aan de eisen in paragraaf 5.1.4.2a.4 en 5.1.4.2a.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt voldaan, waarbij "omgevingsplan" in die paragrafen gelezen wordt als "omgevingsvergunning" en wanneer wordt voldaan aan de Utrechtse grenswaarden overeenkomstig de Beleidsnota Geluid en Trillingen."

Toelichting: Deze wijziging is nodig om de strengere Utrechtse grenswaarden uit de Nota Geluid en trillingen te kunnen laten doorwerken bij de vergunningverlening. Zo geldt er op basis van deze nota bijvoorbeeld 68 dB in plaats van 70 dB (Bkl) voor verkeersgeluid op nieuw te realiseren woningen.

2.3.2.7 Aanpassingen artikel 4.16, Wijziging artikel 4.16 (Beoordelingsregels voor nieuwe hoofdgebouwen)

In paragraaf 4.2.1.1 over 'hoofdgebouwen algemeen' wordt de titel van artikel 4.16 gewijzigd naar: 'Beoordelingsregels voor nieuwbouw en verbouw van hoofdgebouwen'.

In artikel 4.16 wordt een achtste lid toegevoegd met de volgende tekst: "De nieuwbouw of verbouw van een hoofdgebouw, die niet voldoet aan de regels uit dit artikel en de artikelen 4.17 tot en met 4.23, is niet toegestaan, tenzij hierover in het tijdelijke deel van het omgevingsplan op een locatie specifieke regels over het verbouwen van hoofdgebouwen gelden en deze verbouw van het hoofdgebouw voldoet aan die regels."

Toelichting: De regel in het achtste lid zorgt ervoor dat verbouw van een hoofdgebouw, die niet voldoet aan de criteria die hiervoor gesteld worden in de artikelen 4.16 en 4.19 t/m 4.23 niet is toegestaan, tenzij er hiervoor regels zijn opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan en de verbouwing past in die regels.

2.3.2.8 Toevoegen nieuw artikel 4.29 met als titel: Beoordelingsregel vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken

In paragraaf 4.2.2.2 over bijbehorende bouwwerken wordt het volgdende artikel toegevoegd:

Artikel 4.29 Beoordelingsregel vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken
Een bijbehorend bouwwerk dat niet vergunningvrij is op grond van artikel 4.27 of 4.28, is niet toegestaan, tenzij hierover in het tijdelijke deel van het omgevingsplan op een locatie specifieke regels over het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden en het bijbehorend bouwwerk voldoet aan die regels.'

Toelichting: Dit artikel regelt dat als bijbehorende bouwwerken niet vergunningvrij gerealiseerd kunnen worden overeenkomstig artikel 4.27 en 4.28, hiervoor alleen een vergunning kan worden verleend als hiervoor regels zijn opgenomen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan en deze bouwwerken passen in die regels.

~~2.3.2.7~~2.3.2.9 Aanpassing artikel ~~4.29~~4.30, Verbod voor dakterrassen, lid 1
In artikel 4.29, lid 1, wordt de tekst van het ontwerp: "Het realiseren van een dakterras is zonder omgevingsvergunning verboden, met uitzondering van de gevallen die in de artikelen 4.30 en 4.31 zijn aangegeven" vervangen door de volgende tekst:

"Het realiseren van een dakterras is verboden, met uitzondering van de gevallen die in de artikelen 4.30 en 4.31 zijn aangegeven."

~~2.3.2.8~~2.3.2.10 Aanpassing artikel 4.3~~2~~3, Perceelafscheiding zij- en achtererf zonder omgevingsvergunning
In artikel 4.3~~2~~3 wordt de tekst van het ontwerp onder b: "de erf- of perceelafscheiding moet op een erf of perceel gebouwd worden waarop al een gebouw staat waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;" vervangen door de volgende tekst:

"de erf- of perceelafscheiding moet op een erf of perceel gebouwd worden waarop al een hoofdgebouw staat waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat"

In artikel 4.3~~2~~3 wordt de tekst van het ontwerp onder c: "de erf- of perceelafscheiding moet achter de lijn staan die langs de voorkant van dat gebouw evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied;" vervangen door de volgende tekst: "de erf- of perceelafscheiding moet achter de lijn staan die loopt langs de voorkant van dat hoofdgebouw en vanaf daar evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied zonder het hoofdgebouw te doorkruisen of in het gebouwerf achter het hoofdgebouw te komen;"

Toelichting: Deze wijziging wordt doorgevoerd naar aanleiding van de Wijzigingsregeling Vangnetregeling Omgevingswet. Dit is een ministeriële regeling die de bruidsschat wijzigt.

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Niet Cursief

Met opmerkingen [Bv1]: Zie vorige opmerking. Als nieuwbouw niet aan de beoordelingsregels voldoet, dan is dat net als verbouw niet toegestaan.

Met opmerkingen [Lv2]: Artikel 4.17 en 4.18 geldt niet voor verbouw

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Niet Cursief

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Niet Cursief

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Cursief

heeft opmaak toegepast: Niet Markeren

Met opmaak: Standaard

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Niet Cursief, Niet Markeren

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Niet Cursief

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Niet Cursief, Niet Markeren

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Niet Cursief

Met opmaak: Standaard

~~2.3.2.9~~2.3.2.11 Toevoegen van nieuw artikel 4.3~~43~~ Sport- en speeltoestellen zonder omgevingsvergunning

Aan subparagraaf 4.2.3.2 'Overige bouwwerken' wordt het volgende artikel toegevoegd:

Artikel 4.3~~43~~ Sport- en speeltoestellen zonder omgevingsvergunning

In afwijking van artikel 4.5 mag een sport- of speeltoestel, anders dan voor uitsluitend particulier gebruik, zonder omgevingsvergunning worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:

a. 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;
b. in het geval van een aangewezen of voorbeschermd gemeentelijk monument, provinciaal monument of rijksmonument mag het sport- of speeltoestel alleen aan of op een onderdeel van het monument dat uit het oogpunt van monumentenzorg geen waarde heeft of bij een monument gebouwd worden;
c. als voor het perceel de functie 'Waarde Beschermd Stadsgezicht' of 'Waarde - Cultuurhistorie' geldt, dan mag het sport- of speeltoestel alleen op een gebouwerf aan de achterkant van een hoofdgebouw, dat niet ook deel uitmaakt van de zijkant van dat gebouw, en niet naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd gebouwd worden of op gronden die onderdeel zijn van openbaar toegankelijk gebied.

Toelichting: Particuliere speeltoestellen met een hoogte tot 2,5 meter zijn op grond het Besluit bouwwerken leefomgeving vergunningvrij. Andere speeltoestellen zijn op grond van artikel 22.27, onderdeel d, van het omgevingsplan (bruidsschat) ook vergunningvrij, tot een hoogte van 4 meter. Bij de omzetting van het artikel uit de bruidsschat naar het hoofdstuk Bouwen zijn wel de speeltoestellen in de openbare ruimte opgenomen, maar niet de speeltoestellen die bijvoorbeeld bij scholen of in speeltuinen staan. Met de toevoeging van dit artikel wordt die omissie hersteld.

2.3.2.12 Toevoegen nieuw artikel 4.37 met als titel: 'Beoordelingsregel vergunningplichtige overige bouwwerken'

Aan subparagraaf 4.2.3.2 'Overige bouwwerken' wordt het volgende artikel toegevoegd.

Artikel 4.37 Beoordelingsregel vergunningplichtige overige bouwwerken,

Vergunningplichtige overige bouwwerken, die niet vergunningvrij zijn op grond van de artikelen 4.33 tot en met 4.36 of artikel 4.38, zijn niet toegestaan, tenzij hierover in het tijdelijke deel van het omgevingsplan op een locatie specifieke regels gelden over het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en deze overige bouwwerken voldoen aan die regels. '

Toelichting: In dit artikel wordt geregeld dat als overige bouwwerken niet vergunningvrij gerealiseerd kunnen worden volgens artikel 4.33 t/m 36 of artikel 4.38, hiervoor alleen een vergunning kan worden verleend als hiervoor regels zijn opgenomen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan en deze overige bouwwerken passen in die regels.

2.3.2.13 Aanpassing artikel 4.41 Bouwen met een kleine afwijking van regels

In artikel 4.41 lid 1 onder a wordt de tekst van het ontwerp "het afwijken van de regels die op een locatie gelden over hoogtematen en bebouwingspercentages met maximaal 10% van deze hoogtematen en percentages, voor zover de afwijking niet leidt tot een extra bouwlaag" vervangen door de volgende tekst:

" het afwijken van de regels die op een locatie gelden over hoogten en bebouwingspercentages met maximaal 10% van deze hoogten en percentages, voor zover de afwijking niet leidt tot een extra bouwlaag."

Toelichting: Aanpassing van deze regel is nodig vanwege een uitspraak van de Raad van State dat het toepassingsbereik van deze regel onduidelijk was. Met de nieuwe formulering is duidelijk dat

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Cursief

Met opmaak: Standaard

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Cursief

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Cursief

de 10% regel niet alleen van toepassing is op regels waarin een bepaalde bouwhoogte is opgenomen, maar ook voor regels waarin bijvoorbeeld wordt verwezen naar de bestaande bouwhoogte.

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Cursief

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Cursief

Met opmaak: Standaard

~~2.3.2.10~~2.3.2.14 Aanpassing artikel 5.1, Slopen op een locatie omgevingskwaliteit, lid 5
In artikel 5.1 lid 5 wordt achter 'vragen' toegevoegd: “aan de Commissie Omgevingskwaliteit, “

Toelichting: Gelet op artikel 2.2 sub a onder iii van de Verordening Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht wordt in lid 5 de commissie expliciet als adviseur aangewezen. Op basis van dit lid kunnen burgemeester en wethouders advies vragen aan de commissie Omgevingskwaliteit bij de beoordeling van een vergunningaanvraag.

~~2.3.2.11~~2.3.2.15 Aanpassing artikel 6.3, gebruiksverboden, in verband met APV-wijziging sekswerk
In artikel 6.3 wordt in onderdeel b achter ‘seksbedrijven’ toegevoegd: , anders dan thuissekswerk.

Toelichting: Bij wijze van proef wordt sekswerk als bedrijf-aan-huis de komende jaren als een normaal, legaal beroep beschouwd. In de artikelsgewijze toelichting bij artikel 6.18 wordt dat nader toegelicht. De regels in het ontwerp sluiten nog niet goed genoeg aan op de regeling van de Algemene Plaatselijke Verordening, omdat een sekswerker die thuis werkt in de APV ook als seksbedrijf wordt aangemerkt. De toevoeging dient twee doelen: het algemene verbod voor een seksbedrijf wordt zo genuanceerd dat sekswerk als bedrijf-aan-huis buiten het verbod valt en voor het bedrijf-aan-huis wordt beperkt tot seksbedrijven met een sekswerker. De definitie van seksbedrijf staat namelijk ook seksbedrijven zonder sekswerker toe, maar die soort seksbedrijven lenen zich niet voor een bedrijf-aan-huis. In aanvulling op deze wijziging wordt het begrip ‘thuissekswerk’ toegevoegd, wordt de toelichting bij artikel 6.18 aangepast en wordt de regel in artikel 6.18, eerste lid, onder h, beter afgestemd op artikel 6.3. Zie de paragrafen 0~~2.3.2.6~~, 2.3.2.15~~2.3.2.11~~ en 2.3.6.8~~2.3.6.4~~.

~~2.3.2.12~~2.3.2.16 Aanpassing artikel 6.5, Beoordelingsregels voor een nieuw geluidgevoelig gebouw, lid 1
In artikel 6.5, eerste lid, wordt de tekst van het ontwerp: “Een omgevingsvergunning voor een nieuw geluidgevoelig gebouw wordt alleen verleend als vaststaat dat aan de gestelde eisen in paragraaf 5.1.4.2a.4 en 5.1.4.2a.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt voldaan, waarbij “omgevingsplan” in die paragrafen gelezen wordt als “omgevingsvergunning” vervangen door de volgende tekst:

“Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning voor een nieuw geluidgevoelig gebouw alleen als vaststaat dat aan de eisen in paragraaf 5.1.4.2a.4 en 5.1.4.2a.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt voldaan, waarbij “omgevingsplan” in die paragrafen gelezen wordt als “omgevingsvergunning” en wanneer wordt voldaan aan de Utrechtse grenswaarden overeenkomstig de Beleidsnota Geluid en Trillingen.”

Toelichting: Zie toelichting bij wijziging 2.3.2.6~~2.3.2.9~~.

~~2.3.2.13~~2.3.2.17 Aanpassing artikel 6.18, Bedrijf-aan-huis, lid 1 onder h
In artikel 6.18, lid 1, onder h, wordt het volgende zinsdeel verwijderd: , geen afhaalzaak, geen belhuis, geen horecabedrijf of seksbedrijf.

Toelichting: In onderdeel h staat welke activiteiten niet als bedrijf-aan-huis zijn toegestaan. De activiteiten afhaalzaak, belhuis, horecabedrijf en seksbedrijf zijn op grond van artikel 6.3 al verboden en hoeven daarom niet nogmaals in artikel 6.18 genoemd te worden. Zie ook paragraaf 2.3.2.15~~2.3.2.11~~.

~~2.3.2.14~~2.3.2.18 Aanpassing artikel 6.18, Bedrijf-aan-huis, lid 1 onder i
In artikel 6.18, lid 1, wordt sub i toegevoegd met de volgende tekst: "de bedrijfsactiviteiten worden uitsluitend verricht door één of meerdere bewoners van de betreffende woning."

Toelichting: Het is nodig deze voorwaarde toe te voegen om te verduidelijken dat het niet de bedoeling is om bedrijfjes met personeel in de woningen te exploiteren, bijvoorbeeld kapperszaken. Dit past niet in een bedrijf aan huis.

2.3.2.19 Aanpassing artikel 6.20, Bed-and-breakfast
In artikel 6.20 onder c wordt de tekst van het ontwerp '
"de hoofdbewoner of een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner is in de woning aanwezig als er gasten zijn." vervangen door de volgende tekst:
"de hoofdbewoner of een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner is **in de regel** in de woning aanwezig als er gasten zijn."

Toelichting: Aanpassing van dit artikel is nodig in verband met een uitspraak van de Raad van State dat de huidige regel, waarin staat dat de hoofdbewoner in de woning moet zijn als er gasten zijn, onredelijk bezwarend is.

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Cursief

Met opmaak: Standaard

~~2.3.2.15~~2.3.2.20 Aanpassing artikel 6.34, Beschermen van openbare voorzieningen voor inzameling, transport of verwerking van stedelijk afvalwater
In artikel 6.34 wordt de tekst van het ontwerp: "Het is verboden om zonder toestemming (delen van) een openbaar vuilwaterriool, een openbaar hemelwaterstelsel of een openbaar ontwateringsstelsel te openen, te wijzigen of onzichtbaar te maken, tenzij het openen, wijzigen of onzichtbaar maken door of namens de eigenaar van dat openbaar vuilwaterriool, openbaar hemelwaterstelsel of een openbaar ontwateringsstelsel wordt uitgevoerd." vervangen door de volgende tekst:

"Het is onbevoegden verboden om (delen van) een openbaar vuilwaterriool, een openbaar hemelwaterstelsel of een openbaar ontwateringsstelsel te openen, te wijzigen of onzichtbaar te maken tenzij:

a. het openen, wijzigen of onzichtbaar maken door of namens en in opdracht van de eigenaar of beheerder van dat riool of stelsel wordt uitgevoerd, ter uitvoering van de gemeentelijke water- en rioleringszorg of,
b. de onbevoegdheid voor het openen, wijzigen of onzichtbaar maken van) een openbaar vuilwaterriool, een openbaar hemelwaterstelsel of een openbaar ontwateringsstelsel wordt opgeheven door middel van een toestemming van de eigenaar of beheerder van dat riool of stelsel en de specifieke voorwaarden worden opgevolgd die behoren bij deze toestemming."

Toelichting: De tekst is herschreven zodat deze duidelijker en beter leesbaar is en het doel van de regel beter weergeeft.

~~2.3.2.16~~2.3.2.21 Aanpassing artikel 7.7, aanvraagvereisten
In artikel 7.7, lid 1, onderdeel h, wordt de volgende tekst geschrapt: "met boren met een diameter groter dan 10 centimeter."

In artikel 7.7, lid 2 wordt voor "monument" ingevoegd: archeologisch.

Toelichting: Het verwijderen van het metrage sluit aan bij de huidige praktijk. De invoeging maakt duidelijk dat het alleen om archeologische monumenten gaat brengt de tekst in overeenstemming met onderdeel b van dat tweede lid.

~~2.3.2.17~~2.3.2.22 Aanpassing artikel 22.33, Specifieke beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken bij voorbereidingsbesluit of aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht

In artikel 22.33, tweede lid onder a, wordt de tekst van het ontwerp: "ingevolge artikel 3.8, eerste lid, onder e, van de Wet ruimtelijke ordening" vervangen door de volgende tekst:

"ingevolge artikel 3.8, eerste lid, onder d, van de Wet ruimtelijke ordening"

Toelichting: Deze wijziging wordt doorgevoerd naar aanleiding van de Wijzigingsregeling Vangnetregeling Omgevingswet. Dit is een ministeriële regeling die de bruidsschat wijzigt.

~~2.3.2.18~~2.3.2.23 Aanpassing artikel 22.61, Gegevens en bescheiden voor een rapport geluidonderzoek en Artikel 22.61a gegevens en bescheiden voor een activiteit op een gezoneerd industrieterrein

In artikel 22.61, derde lid, wordt de tekst van het ontwerp: "Het vierde, vijfde, zesde en zevende lid zijn van toepassing op een activiteit op een gezoneerd industrieterrein." Vervangen door de volgende tekst:

"Het vierde, vijfde, zesde en zevende lid zijn van toepassing op een activiteit op een gezoneerd industrieterrein en voor activiteiten die worden verricht op een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld."

Toelichting: Deze wijziging wordt doorgevoerd naar aanleiding van de Wijzigingsregeling Vangnetregeling Omgevingswet. Dit is een ministeriële regeling die de bruidsschat wijzigt.

~~2.3.2.19~~2.3.2.24 Aanpassing artikel 22.278, Omgevingsplanactiviteit: specifieke beoordelingsregel omgevingsvergunning uitvoeren van een werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid, bij voorbereidingsbesluit of aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht

In artikel 22.278, tweede lid onder a, wordt de tekst van het ontwerp: "ingevolge artikel 3.8, eerste lid, onder e, van de Wet ruimtelijke ordening" vervangen door de volgende tekst:

"ingevolge artikel 3.8, eerste lid, onder d, van de Wet ruimtelijke ordening"

Toelichting: Deze wijziging wordt doorgevoerd naar aanleiding van de Wijzigingsregeling Vangnetregeling Omgevingswet. Dit is een ministeriële regeling die de bruidsschat wijzigt.

2.3.3 Wijziging van de werkingsgebieden (locaties) op de kaart naar aanleiding van zienswijzen

Er zijn geen wijzigingen van de werkingsgebieden (locaties) op de kaart.

2.3.4 Ambtshalve wijzigingen van de werkingsgebieden (locaties) op de kaart

2.3.4.1 Aanpassing werkingsgebied van artikel 5.1

In artikel 5.1, wordt het werkingsgebied (locatie) van het ontwerp "Ambtsgebied Gemeente Utrecht" vervangen door het volgende werkingsgebied (locatie) op de kaart: "Omgevingskwaliteit".

2.3.4.2 Aanpassing werkingsgebied 'archeologische verwachting - 6'

In artikel 7.5, lid 5 wordt het werkingsgebied (locatie) van het ontwerp "archeologische verwachting - 6" aangepast.

Toelichting: In het omgevingsplan is een vergunningstelsel opgenomen om verstoring van archeologische resten te voorkomen of, als dat niet kan, in goede banen te leiden. Naarmate opgenomen de kans op resten groter is, is eerder een omgevingsvergunning vereist. De regels zijn gekoppeld aan de locaties en waarden die op de archeologische waardenkaart staan die als onderdeel van het erfgoedbeleid is vastgesteld. Bij de archeologische waarde "WA6" is pas bij een

verstoring van meer dan 5.000 m² een vergunning nodig. Om te voorkomen dat het omgevingsplan bij kleine percelen waarop WA6 van toepassing is het signaal geeft dat wellicht een vergunning nodig is, is het werkingsgebied van WA6 in het omgevingsplan beperkt tot de openbare ruimte of tot andere locaties met een functie (bijvoorbeeld agrarisch) waar een verstoring van 5000m2 niet uit te sluiten is. De werkingsgebieden zijn in het ontwerp niet overal conform de hierboven beschreven methode toegewezen. Met name de openbare ruimte, waar grotere verstoringen voor kunnen komen, was deels bij de werkingsgebieden gehouden. Percelen met een particulier gebruik waren grotendeels wel correct buiten de werkingsgebieden gehouden. Bij de wijziging zijn de enkele percelen waar dat nog niet was gebeurd alsnog gecorrigeerd.



Afbeeldingen: Links de aanduiding in het ontwerp, waarin alleen de hoofdstructuur van de openbare ruimte was opgenomen, rechts de aangepaste kaart. De oranje kleur geeft het werkingsgebied van de archeologische waarde WA6 weer.

2.3.5 Wijziging van de artikelsgewijze toelichting naar aanleiding van zienswijzen

2.3.5.1 Toevoeging artikelsgewijze toelichting van artikel 6.25, Afstemming met functieregels over detailhandel en overgangsrecht voor tijdelijk deel omgevingsplan

In artikel 6.25 wordt de tekst van het ontwerp: "Artikel 6.25 legt de link met de functieregels. Op grond van artikel 6.2, tweede lid, moet de activiteit detailhandel gelezen worden met de definitie van het omgevingsplan en gaan de regels van artikel 6.26 en 6.27 voor op functieregels. In artikel 6.25 wordt ook de voorrang van artikel 6.28 geregeld. De bijzondere functieregels, bijvoorbeeld dat alleen detailhandel in volumineuze goederen is toegestaan of dat er extra opslag bij detailhandel mag, blijven wel gelden, want die zijn niet in strijd met artikel 6.25 tot en met 6.28. Zie verder de toelichting bij de artikelen 6.26 en 6.27." vervangen door de volgende tekst:

"Artikel 6.25 legt de link met de functieregels en beperkt de werking van de regels in paragraaf 6.3.2 van de regels tot de locaties waar de functie detailhandel toestaat. Op grond van artikel 6.2 gaan de regels van artikel 6.26 en 6.27 voor op functieregels. De bijzondere functieregels, bijvoorbeeld dat alleen detailhandel in volumineuze goederen is toegestaan of dat er extra opslag bij detailhandel mag, blijven wel gelden, want die zijn niet in strijd met artikel 6.26 en 6.27. Zie verder de toelichting bij de artikelen 6.26 en 6.27."

Toelichting: Naar aanleiding van de zienswijze is het tweede lid van artikel 6.25 geschrapt (zie paragraaf 2.3.1.3) en is een toelichting toegevoegd aan artikel 6.25.

2.3.5.2 Aanpassing artikelsgewijze toelichting van artikel 6.26 Kenmerken van detailhandel

In artikel 6.26 wordt de tekst van het ontwerp:

"Dit artikel heeft als doel om de functie 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 a tot en met d van het eerste lid past binnen de functie. De onderdelen spreken voor zich. Het zal duidelijk zijn dat een bezorgdienst die zich met omgevingsvergunning 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.

Het tweede lid zet het al jaren geldende beleid over afhaalzaken voort. Afhaalzaken veroorzaken doorgaans meer reuring dan een winkel. Daarom wil de gemeente het belang van omwonenden mee kunnen wegen voordat een nieuwe afhaalzaak zich mag vestigen. Het bestemmingsplan Binnenstad staat afhaalzaken toe op elke locatie waar detailhandel is toegestaan, omdat die activiteit daar als passend wordt gezien. Bij de omzetting van de regels van dat bestemmingsplan naar het definitieve omgevingsplan zal bezien worden of deze uitzondering in stand kan blijven." vervangen door de volgende tekst:

"Dit artikel heeft als doel om te voorkomen dat een winkelpand wordt gebruikt als bezorgdienst of distributiebedrijf. Het uitsluitend elektronisch bestellen en vervolgens bezorgen van consumentengoederen (boodschappen, koopwaren) valt dus niet onder deze functie. Alleen een activiteit die voldoet aan de kenmerken van het eerste lid past binnen de functie. Het zal duidelijk zijn dat een bezorgdienst die zich met omgevingsvergunning 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.

Het tweede lid zet het al jaren geldende beleid over afhaalzaken met een ingang aan de openbare weg voort. Volgens de begrippenlijst in artikel 1.1 is een 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. Afhaalzaken aan de openbare weg veroorzaken doorgaans meer hinder dan een winkel. Daarom wil de gemeente het belang van omwonenden mee kunnen wegen voordat een nieuwe afhaalzaak zich mag vestigen. Dit is anders voor afhaalzaken in een winkelcentrum. Daarom geldt de regel van het tweede lid alleen voor afhaalzaken met een ingang aan de openbare weg. Het bestemmingsplan Binnenstad staat afhaalzaken toe op elke locatie waar detailhandel is toegestaan, omdat die activiteit daar als passend wordt gezien."

2.3.5.3 Aanpassing artikelsgewijze toelichting van artikel 6.28, Horeca in de winkel
In artikel 6.28 wordt de tekst van het ontwerp: "Een horecagelegenheid met een verkoopruimte of een winkel met een horecadeel mag op grond van de Drank- en horecawet 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 regels in dit artikel volgen uit het horecabeleid van de gemeente. 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 bereikbaar is volgt dat ook het horecagedeelte van de winkel zich moet houden aan de algemeen gehanteerde winkeltijden." vervangen door de volgende tekst:

"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 ondergeschikte (in het horecakader: ondersteunende) horeca. Deze regels komen tegemoet aan de groeiende behoefte in de winkelbranche aan ondersteunende horeca. De voorwaarden die de regels stellen zijn bedoeld om te voorkomen dat de effecten die een winkel op de leefomgeving heeft veranderen en dat er oneerlijke concurrentie ontstaat tussen horeca en winkels. Het verband tussen de ondersteunende horeca en de activiteiten die in artikel 6.30 onder a genoemd worden is minder vanzelfsprekend bij de activiteit detailhandel en daarom valt detailhandel niet onder die regeling.

De regels uit dit artikel volgen uit het horecabeleid van de gemeente. De regel over de uitstraling van de winkel combineert twee elementen uit het horecabeleid: het horecadeel is ook qua uitstraling ondergeschikt, zodat (1) de winkel ook de uitstraling van een winkel houdt, wat (2) niet het geval is als er een bord aan de gevel hangt om bezoekers voor het horecadeel te lokken. 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.

Een horecagelegenheid met een verkoopruimte of een winkel met een horecadeel mag op grond van de Drank- en horecawet geen alcohol schenken."

2.3.6 Ambtshalve wijzigingen van de artikelsgewijze toelichting

2.3.6.1 Aanpassing artikelsgewijze toelichting van artikel 4.16 (beoordelingsregels voor nieuwbouw en verbouw van hoofdgebouwen)
Onder de bestaande toelichting op artikel 4.16 wordt de volgende tekst toegevoegd:
" De regel in het achtste lid zorgt ervoor dat verbouw van een hoofdgebouw, die niet voldoet aan de criteria die hiervoor gesteld worden in de artikelen 4.16 en 4.19 t/m 4.23 niet is toegestaan, tenzij er hiervoor regels zijn opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan en de verbouwing past in die regels. Als er dus voor deze locatie geen regels zijn opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan of als er wel regels zijn, maar de verbouw past daar niet in, dan kan er dus geen omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit verleend worden en is de verbouwing niet toegestaan (in strijd met het omgevingsplan). "

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Niet Vet, Tekstkleur: Auto
heeft opmaak toegepast: Lettertype: Niet Vet
heeft opmaak toegepast: Niet Markeren
heeft opmaak toegepast: Lettertype: Niet Vet, Tekstkleur: Auto
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 9 pt, Niet Cursief, Niet Markeren
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 9 pt, Niet Cursief, Niet Markeren
Met opmaak: Standaard

~~2.3.6.1~~2.3.6.2 Aanpassing artikelsgewijze toelichting van artikel 4.13 Nieuw geluidgevoelig gebouw
In artikel 4.13 wordt de tekst van het ontwerp in de eerste alinea: " .... Een vergunningaanvraag wordt aan dezelfde normen getoetst. De artikelen van het Besluit die een flexibele toetsing mogelijk maken, zoals de artikelen 5.78u tot en met 5.78aa past de gemeente ook toe, maar wel binnen de grenzen van het gemeentelijke beleid en zo nodig door gebruik te maken van het tweede lid. "
vervangen door:

"... Een vergunningaanvraag wordt aan dezelfde normen getoetst. Daarbij moet de aanvraag ook voldoen aan de strengere Utrechtse grenswaarden, die opgenomen zijn in de Nota Beleid en Trillingen. De artikelen van het Besluit die een flexibele toetsing mogelijk maken, zoals de artikelen 5.78u tot en met 5.78aa past de gemeente ook toe, maar wel binnen de grenzen van het gemeentelijke beleid en zo nodig door gebruik te maken van het tweede lid."

2.3.6.3 Opnemen artikelsgewijze toelichting nieuw artikel 4.29 Beoordelingsregel vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken
Bij artikel 4.29 wordt de volgende tekst opgenomen als toelichting:
"In dit artikel wordt geregeld dat als bijbehorende bouwwerken niet vergunningvrij gerealiseerd kunnen worden overeenkomstig artikel 4.27 en 4.28, hiervoor alleen een vergunning kan worden verleend als hiervoor regels zijn opgenomen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan en deze bouwwerken passen in die regels. Als er dus voor deze locatie geen regels zijn opgenomen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan of als er wel regels zijn, maar de bouwwerken passen daar niet in, dan kan er dus geen omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit verleend worden en zijn deze bouwwerken niet toegestaan (in strijd met het omgevingsplan)."

2.3.6.4 Opnemen artikelsgewijze toelichting nieuw artikel 4.37 (beoordelingsregel vergunningplichtige overige bouwwerken)
Bij artikel 4.37 wordt de volgende tekst opgenomen als toelichting:
"In dit artikel wordt geregeld dat als overige bouwwerken niet vergunningvrij gerealiseerd kunnen worden volgens artikel 4.33 t/m 36 of artikel 4.38, hiervoor alleen een vergunning kan worden verleend als hiervoor regels zijn opgenomen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan en deze

Met opmaak: Standaard

overige bouwwerken passen in die regels. Als er dus voor deze locatie geen regels zijn opgenomen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan of als er wel regels zijn, maar de bouwwerken passen daar niet in, dan kan er dus geen omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit verleend worden en zijn deze bouwwerken niet toegestaan (in strijd met het omgevingsplan)."

2.3.6.5 Aanpassen artikelsgewijze toelichting artikel 4.41
De tekst van de toelichting bij artikel 4.41 wordt als volgt gewijzigd: "*Net als artikel 4.40 geeft dit artikel de mogelijkheid om bij de vergunningverlening kleine afwijkingen toe te staan. De gevallen in dit artikel gaan over afwijkingen van regels die een bepaalde* ***hoogte,*** *maat* ***of bebouwingspercentage*** *voorschrijven. "*

~~2.3.6.2~~2.3.6.6 Aanpassing artikelsgewijze toelichting van artikel 4.42, Peil aangeven, rooilijnen uitzetten
In artikel 4.42, wordt de tekst: "Dit artikel is van toepassing op de uitvoering van een omgevingsvergunning die het bouwen toestaat. De bouwactiviteit is de activiteit die in artikel 5.1, tweede lid, onder a, van de Omgevingswet genoemd wordt, de omgevingsplanactiviteit is in dit geval de activiteit waarvoor op grond van artikel 4.5 een omgevingsvergunning vereist is." toegevoegd.

Toelichting: Deze inleidende tekst toevoegen ter verduidelijking van de artikelsgewijze toelichting.

~~2.3.6.3~~2.3.6.7 Aanpassing artikelsgewijze toelichting van artikel 6.5, Beoordelingsregels voor een nieuw geluidgevoelig gebouw
In artikel 6.5, wordt de tekst van het ontwerp: "Zie voor de toelichting van dit artikel de toelichting van artikel 4.13." vervangen door de volgende tekst:

"Zie voor de toelichting van dit artikel de toelichting van de artikelen 4.13 en 4.14"

~~2.3.6.4~~2.3.6.8 Aanpassing artikelsgewijze toelichting van artikel 6.18, Bedrijf-aan-huis
In de artikelsgewijze toelichting bij artikel 6.18, wordt de tekst van het ontwerp:
"Een belangrijk onderdeel van de functie Wonen is de regeling van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, in dit plan 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 dit artikel 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.

De gemeenteraad van Utrecht wil in het kader van een proeftuin thuissekswerk (daaronder verstaan we: het bedrijfsmatig en tegen betaling verrichten van seksuele handelingen in de woning) voor een periode van minimaal 3 jaar zien als beroep aan huis. Daarom is in het omgevingsplan Utrecht het verbod op thuissekswerk opgeheven. Zo wordt thuissekswerk een regulier beroep-aan-huis. De komende periode van 3 jaar wordt de legalisering van thuissekswerk, met regels in de Algemene Plaatselijke Verordening, vanuit het project normalisering sekswerk gemonitord en geëvalueerd. Na de periode van de proeftuin van 3 jaar wordt, op basis van de ervaringen tijdens de proeftuinperiode, de regeling voor legalisering van thuissekswerk voortgezet, aangepast of gestopt. De intentie is om het ingezette traject van normalisering en legalisering voort te zetten.

Raamsekswerk past niet in de woonomgeving en is dus niet als beroep-aan-huis toegestaan."
vervangen door de volgende tekst:

"Een belangrijk onderdeel van de functie Wonen is de regeling van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, in dit plan 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 voorwaarden in dit artikel opgenomen. De voorwaarde onder i benadrukt dat een bedrijf-aan-huis alleen bedoeld is voor de bewoner van de woning. Een bedrijf met personeel van buiten de woning past niet in het concept van bedrijf-aan-huis. 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.

De gemeenteraad van Utrecht ziet thuissekswerk (daaronder verstaan we: het bedrijfsmatig en tegen betaling verrichten van seksuele handelingen in de woning) voor een periode van minimaal 3 jaar zien als bedrijf-aan-huis. Om dit mogelijk te maken is het verbod op bedrijfsmatige seksactiviteiten uit het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht in artikel 6.3 onder b vervangen door een verbod op seksbedrijven, anders dan thuissekswerk. Met die wijziging zijn bedrijfsmatige seksactiviteiten door een sekswerker in een woning als bedrijf-aan-huis toegestaan. Voor de duidelijkheid: een seksbedrijf zonder sekswerker valt onder het verbod van artikel 6.3 en is dus niet toegestaan als bedrijf-aan-huis. Voor sekswerk gelden ook de regels van de Algemene Plaatselijke Verordening, waaronder de regel dat per woning één sekswerker mag werken.

De komende periode van 3 jaar wordt de legalisering van thuissekswerk, met regels in de Algemene Plaatselijke Verordening, vanuit het project normalisering sekswerk gemonitord en geëvalueerd. Na de periode van de proeftuin van 3 jaar wordt, op basis van de ervaringen tijdens de proeftuinperiode, de regeling voor legalisering van thuissekswerk voortgezet, aangepast of gestopt. De intentie is om het ingezette traject van normalisering en legalisering voort te zetten. Raamsekswerk past niet in de woonomgeving en is dus niet als bedrijf-aan-huis toegestaan."

Toelichting: De aangepaste tekst in de artikelsgewijze toelichting sluit aan op de verbeterde tekst van artikel 6.3, onderdeel b, en maakt duidelijk dat op grond van de regels van het omgevingsplan sekswerk als bedrijf-aan-huis wel is toegestaan en een seksbedrijf niet.

2.3.6.9 Aanpassing artikelsgewijze toelichting van artikel 6.20, bed-and-breakfast
De tekst van het ontwerp bij de toelichting op artikel 6.20 onder het kopje 'regeling in het omgevingsplan' wordt vervangen door de volgende tekst:
" Regeling in het omgevingsplan
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, de woning voor minimaal 50% in gebruik blijft als woning en de hoofdbewoner of een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner **in de regel** in de woning aanwezig is als er gasten zijn. Die laatste regel benadrukt het karakter van een bed-and-breakfast. Anders dan bijvoorbeeld bij particuliere vakantieverhuur is er in een bed-and-breakfast **in principe** altijd een gastheer of -vrouw aanwezig. Het is natuurlijk niet zo dat de aanwezigheid inhoudt dat de gastheer of -vrouw geen boodschappen mag doen. De regel wordt overtreden als een afwezigheid niet past bij een bed-and-breakfast. Parkeren bij een woning met een bed-and-breakfast is verwerkt in de parkeernorm voor woningen die is opgenomen in de beleidsregels over parkeernormering. Dit parkeren valt onder bezoekersparkeren.

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Vet

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Vet

~~2.3.6.5~~2.3.6.10 Aanpassing artikelsgewijze toelichting van artikel 9.7, Het openen van rioolputten en kolken en het lozen van afvalwater bij activiteiten van tijdelijke aard in openbare afvalwatervoorzieningen

In artikel 9.7, wordt de tekst van het ontwerp: “Rioolputten en kolken maken onderdeel uit van het Utrechtse afvalwatersysteem waarmee zij invulling geeft aan de Gemeentelijk watertaken volgens de Wet Milieubeheer en de Waterwet.” vervangen door de volgende tekst:

“Rioolputten en kolken maken onderdeel uit van het Utrechtse afvalwatersysteem waarmee de gemeente invulling geeft aan de Gemeentelijk watertaken volgens de Omgevingswet.”

~~2.3.6.6~~2.3.6.11 Aanpassing artikelsgewijze toelichting van artikel 9.9, aanleveren van gegevens

In artikel 9.9 wordt de tekst van het ontwerp: “Vanwege de bescherming van de doelmatige werking van het vuilwaterriool is het voor de gemeente belangrijk om relevante gegevens te hebben over de lozing van vethoudend water. De regels gaan uit van een meldingsplicht ten minste vier weken voorafgaand aan de activiteit of wijziging van de activiteit.” vervangen door de volgende tekst:

“Vanwege de bescherming van de doelmatige werking van het vuilwaterriool is het voor de gemeente belangrijk om relevante gegevens te hebben over de lozing van vethoudend water. De regels gaan uit van een informatieplicht ten minste vier weken voorafgaand aan de activiteit of wijziging van de activiteit”.

2.3.7 Wijziging van de motivering of de bijlagen naar aanleiding van zienswijzen

2.3.7.1 Verduidelijkingen in verband met de regeling over detailhandel en bezorging

Naar aanleiding van de zienswijze zijn in paragraaf 2.2 de wijzigingen van de algemene regels en de begripsomschrijvingen naar aanleiding van de zienswijze toegevoegd en is in paragraaf 3.4.5 van de motivering het gemeentelijk beleid over detailhandel en horeca toegevoegd. Ook is in paragraaf 5.2 over participatie de afstemming met indiener over de wenselijke en mogelijke wijzigingen van de regels over detailhandel toegevoegd.

2.3.7.2 Bijlage Vergelijking Eerste wijziging omgevingsplan met Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht

In de zienswijze wordt naar voren gebracht dat uit de publicatie van de terinzagelegging van het wijzigingsbesluit niet duidelijk wordt welke regels er gewijzigd worden en wat de wijzigingen zijn ten opzichte van het Chw bestemmingsplan algemene regels Utrecht. Om aan de zienswijze tegemoet te komen is een bijlage toegevoegd met een zogenaamde “was-wordt-lijst”. Daarmee is eenvoudiger terug te vinden hoe de regels van het bestemmingsplan zijn overgezet naar het omgevingsplan. De bruidsschatregels zijn ook in deze bijlage opgenomen.

2.3.8 Ambtshalve wijzigingen van de motivering of de bijlagen

2.3.8.1 Aanpassing paragraaf 2.2 van de motivering over algemene regels en begripsomschrijvingen

In paragraaf 2.2. is bij de vermelding van de belangrijkste aanpassingen in de algemene regels onderstaande aanpassing in de regels over detailhandel naar aanleiding van de zienswijze toegevoegd:

“Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze is het begrip 'winkel 'aangepast en is de regeling voor detailhandel eenvoudiger en duidelijker gemaakt en op onderdelen versoepeld. Hierdoor is de regeling beter bruikbaar voor (overdekte) winkelcentra. Zo zijn de criteria voor de activiteiten in een winkel duidelijker geformuleerd en is het verbod voor afhaalzaken niet meer van toepassing op locaties die niet aan een openbare weg liggen (en waarbij dus geen sprake is van hinder van geparkeerde voertuigen).”

2.3.8.2 Aanpassing paragraaf 2.7 van de motivering over normalisering thuissekswerk
In paragraaf 2.7 wordt de tekst van het ontwerp vervangen door de volgende tekst:

"In 2022 heeft een onafhankelijke adviescommissie (commissie Sorgdrager) op verzoek van de gemeente Utrecht een advies gegeven over de toekomst van het sekswerk in Utrecht. Het advies en tal van gesprekken met belanghebbenden in de stad hebben geleid tot het besluit van burgemeester en wethouders in mei 2023 om onder andere 2 proeftuinen voor te bereiden, waaronder het toestaan van thuissekswerk in de stad. Hiermee werken burgemeester en wethouders aan een stad waar sekswerkers schoon, veilig en transparant hun beroep kunnen uitoefenen.

Dit doet de gemeente Utrecht samen met betrokkenen, waaronder sekswerkers, hulpverleners, politie en Openbaar Ministerie. De raad heeft met motie 176 burgemeester en wethouders opgeroepen haast te maken met de uitvoering van de plannen in de brief.

Burgemeester en wethouders willen het legaliseren van thuissekswerk als bedrijf-aan-huis onder voorwaarden toestaan in een proeftuin van 3 jaar. Hiervoor is het nodig om zowel de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) aan te passen als de juridische regeling in het Omgevingsplan Utrecht.

In het omgevingsplan is een seksbedrijf (bijvoorbeeld een bordeel) niet toegestaan, met uitzondering van thuissekswerk. Het thuissekswerk moet aan de regels die voor een bedrijf-aan-huis gelden voldoen. Daarnaast worden voor thuissekswerk aanvullende voorwaarden opgenomen in de APV (zoals 1 persoon per woning).

De komende 3 jaar wordt de legalisering van thuissekswerk vanuit het project modernisering sekswerkbeleid gemonitord en geëvalueerd. Na de periode van de proeftuin wordt, op basis van de ervaringen tijdens de proeftuinperiode, de regeling voor legalisering van thuissekswerk voortgezet, aangepast of gestopt. De intentie is om het ingezette traject voort te zetten. Raamsekswerk is niet als bedrijf-aan-huis toegestaan."

2.3.8.3 Aanpassing paragraaf 3.2 van de motivering over Rijksbeleid
In paragraaf 3.2 over Rijksbeleid is op grond van de gewijzigde wetgeving een subparagraaf 3.2.1 toegevoegd met een korte beschrijving van de inhoud van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving en de nieuwe instructieregels die hierin zijn opgenomen.

2.3.8.4 In paragraaf 3.3 van de motivering over regionaal-, provinciaal- en waterschapsbeleid is een korte samenvatting van onderstaande visies toegevoegd:

- Economische Visie 2020 - 2027 Focus op een vitale en duurzame economie
- Waterbeheerprogramma 2022-2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam

2.3.8.5 In paragraaf 3.4 van de motivering over gemeentelijk beleid zijn de volgende aanvullingen opgenomen om een betere beleidsmatige onderbouwing te geven van de regels van deze 1e wijziging van het omgevingsplan over groen, bomen, water, bodem, wonen, werken en horeca (op werken en horeca ook vanwege de zienswijze) en vanwege een actualisatie op nieuw vastgesteld beleid voor geluid en trillingen en omgevingsveiligheid.

Paragraaf 3.4.2 over Groenbeleid is aangevuld met het Bomenbeleid gemeente Utrecht en de Nota Utrechtse soortenlijst.
Paragraaf 3.4.3 is toegevoegd met
- de Nota Bodembeheerplan 2017-2027 'Grondig Werken 4"(2017) en Aanvulling Nota Bodembeheerplan 2017-2027 beleid PFAS (2020)
-het Gebiedsplan Gebiedsgericht grondwaterbeheer en visie op duurzaam gebruik van de ondergrond (2016).
- Visie Water en Riolering en visie Klimaatadaptatie (2022)

Paragraaf 3.4.4 over Wonen is aangevuld met beleid over toeristische verhuur en het beleid voor bed-and-breakfast.

Paragraaf 3.4.5 'Werken' is toegevoegd met de volgende nota's:

- Bedrijventerreinen Strategie Utrecht 2012
- Ontwikkelingskader detailhandel (2012)
- Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018

Paragraaf 3.4.7 over Welstand is toegevoegd omdat deze eerste wijziging van het omgevingsplan ook de aanwijzing van de commissie omgevingskwaliteit wordt geregeld voor advisering over welstandsaspecten.

Paragraaf 3.4.8 over Geluid en trillingen is aangepast op grond van de nieuwe nota Geluid en trillingen die in 2024 is vastgesteld.

Paragraaf 3.4.9 over omgevingsveiligheid is aangepast op grond van de nieuwe Nota Omgevingsveiligheid die in 2024 is vastgesteld.

Paragraaf 3.4.11 met de conclusie over de inpassing van de regels van deze 1e wijziging van het omgevingsplan in het gemeentelijk beleid is als volgt aangevuld:

- De wijzigingen die naar aanleiding van zienswijzen zijn aangebracht in de regeling over detailhandel en in de begripsbepaling winkel, zijn in lijn met het beleid voor detailhandel en het horecakader van de gemeente Utrecht.
- De aanpassing van de regels en de artikelsgewijze toelichting in het omgevingsplan om sekswerk als bedrijf aan huis mogelijk te maken is ondersteunend aan het besluit van de gemeenteraad om sekswerk aan huis als tijdelijke pilot mogelijk te maken en hiervoor een regeling op te nemen in de APV Utrecht.

2.3.8.6 In paragraaf 5.3 over participatie is de volgende tekst toegevoegd:
"Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze is met de indiener van deze zienwijze overleg gevoerd over aanpassingen van de regels over detailhandel en horeca en zijn naar aanleiding hiervan aanpassingen gemaakt in dit voorstel tot eerste wijziging van het omgevingsplan."

3 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1

1. Indiener geeft aan dat het Ontwerp wijziging omgevingsplan ondoorzichtig is en dat de impact breder is dan uit de kennisgeving blijkt door nieuwe definities en door ingrepen op bouw- en gebruiksmogelijkheden van huidige bestemmingsplannen.

Reactie
De impact van het Ontwerp wijziging omgevingsplan is niet breder dan in de kennisgeving is aangegeven. In principe zijn de algemene regels zo beleidsarm mogelijk overgezet vanuit het 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht', maar natuurlijk zijn aanpassingen op grond van nieuwe wet- en regelgeving wel opgenomen.

2. Indiener geeft aan dat de wijzigingen in het Ontwerp of de toelichting niet duidelijk zijn. Indiener verzoekt om helder aan te geven welke bouw- of gebruiksmogelijkheden er wijzigen.

Reactie
In de kennisgeving zijn de verschillende onderdelen van de eerste wijziging benoemd en in de publicatie van de eerste wijziging voor de terinzagelegging zijn alle wijzigingen opgenomen. In het gemeenteblad en op de website 'Regels op de Kaart' van het Omgevingsloket is gebruik gemaakt van de zogenaamde renvooiweergave, die de exacte wijzigingen zichtbaar maakt. Om aan de zienswijze tegemoet te komen is een bijlage toegevoegd met een zogenaamde 'was-wordt-lijst'. Daarmee is eenvoudiger terug te vinden hoe de regels van het bestemmingsplan zijn overgezet naar het omgevingsplan. De bruidsschatregels zijn ook in deze bijlage opgenomen.

3. Indiener geeft aan dat het ontwerp in hoge mate de inrichting van de winkel en de toegestane activiteiten in de winkel bepaalt en daarmee onnodige beperkingen geeft voor de winkels.

Reactie
Op grond van dit onderdeel van de zienswijze is in overleg met indiener het begrip 'winkel' aangepast en is de regeling voor detailhandel eenvoudiger en duidelijker gemaakt en op onderdelen versoepeld. Hierdoor is de regeling beter bruikbaar voor (overdekte) winkelcentra. Zo zijn de criteria in artikel 6.26 en 6.27 over de toegestane activiteiten in een winkel duidelijker geformuleerd met de activiteiten in de winkel als uitgangspunt en zijn sommige eisen samengevoegd omdat zij deels hetzelfde regelden. Ook is het verbod voor afhaalzaken in artikel 6.26 niet meer van toepassing op locaties die niet aan een openbare weg liggen (en waarbij dus geen sprake is van hinder van geparkeerde voertuigen). In de artikelsgewijze toelichting is duidelijker aangegeven wat er wel en niet is toegestaan onder de functie detailhandel. Ten slotte is artikel 6.2 aangepast waarmee de voorrang van de algemene regels over detailhandel op de functieregels beperkt wordt tot artikel 6.26 en 6.27.

4. Indiener geeft aan dat het ontwerp ook veel beperkende regels bevat voor ondersteunende horeca in een winkel (ook metrages) en verkoop in een horecapand.

Reactie
De regels over ondersteunende horeca in artikel 6.28 zijn overgenomen uit het 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht' en komen uit het Horecakader Utrecht, dat al geldt sinds 2018. De regels voor ondersteunende horeca zijn dus niet extra beperkend ten opzichte van de eerder geldende regels. De regels in dit artikel komen tegemoet aan de groeiende behoefte in de winkelbranche aan ondersteunende horeca. De voorwaarden die de regels stellen zijn bedoeld om te voorkomen dat de effecten die een winkel op de leefomgeving heeft, veranderen en dat er oneerlijke concurrentie ontstaat tussen horeca en winkels.

Naar aanleiding van deze zienswijze is sub c van dit artikel aangepast omdat er in winkelcentra niet altijd sprake is van een straat. Daarnaast is ook de artikelsgewijze toelichting aangepast en verduidelijkt. Voor Hoog Catharijne is op een aantal locaties conform het bestemmingsplan (tijdelijk deel omgevingsplan) zowel horeca als detailhandel toegestaan. Op die locaties is er planologisch geen beperking om het pand daarvoor te gebruiken conform de regels die gelden voor die functies. Als er dan invulling wordt gegeven aan zelfstandige horeca, dan gelden niet de regels uit artikel 6.28. Wel is voor de activiteit horeca natuurlijk een exploitatievergunning nodig op grond van de Drank- en Horecawet.

5. Indiener geeft aan dat afhaalzaken integraal wegbestemd lijken te zijn (behalve voor locaties die in het bestemmingsplan Binnenstad vallen).

Reactie
Naar aanleiding van deze zienswijze is het tweede lid van artikel 6.26 aangepast en geldt deze regel alleen voor afhaalzaken met een ingang aan de openbare weg. Daarmee zijn afhaalzaken toegestaan in alle delen van Hoog Catharijne waar detailhandel is toegestaan (mits geen ingang aan de openbare weg). Op dit soort locaties zullen afhaalzaken minder snel tot overlast voor de omgeving leiden (vanwege geparkeerde voertuigen en dergelijke). De uitzonderingssituatie voor de Binnenstad is ook opgenomen in dit tweede lid. Daarnaast is de artikelsgewijze toelichting aangepast op deze wijziging.

6. Indiener geeft aan dat de regels over gevelbankjes niet werkbaar/onduidelijk zijn voor het concept van een winkelcentrum en dat het onduidelijk is of er binnen een winkelcentrum terrassen zijn toegestaan.

Reactie
Regels voor gevelbankjes bij winkels zijn opgenomen in artikel 6.36. Deze regels zijn bedoeld voor winkels die aan de openbare weg liggen. Voor overdekte winkelcentra zal dit over het algemeen niet snel aan de orde zijn, aangezien er geen straten zijn en de plaatsing van bankjes in het winkelcentrum niet per winkel gebeurt, maar meestal centraal geregeld wordt. De regels over terrassen zijn te vinden in Beleidsregel terrassen gemeente Utrecht | Lokale wet- en regelgeving (overheid.nl).

7. Indiener geeft aan dat de gemeente niets heeft gedaan met de eerdere kritiek die indiener gegeven heeft op de regels over detailhandel in het 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht' en zelfs de eisen verzwaard heeft nu deze ook voor de rest van het winkelcentrum gaan gelden.

Reactie
Het uitgangspunt voor het ontwerp van de eerste wijziging van het omgevingsplan is het beleidsneutraal overnemen van de algemene regels uit het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht'. Omdat indiener tegen dit bestemmingsplan beroep heeft ingediend en hier nog geen uitspraak op is gedaan, heeft de gemeente Utrecht contact gezocht met indiener om deze regeling op de voor indiener relevante onderdelen te bespreken en te bekijken of de regeling zou kunnen worden aangepast. Helaas heeft dit overleg pas kunnen plaatsvinden na de terinzagelegging van het ontwerp van de eerste wijziging van het omgevingsplan. Daardoor bevatte deze terinzagelegging dus nog dezelfde regels uit het 'Chw bestemmingsplan algemene regels Utrecht' en heeft indiener hier een zienswijze tegen ingediend. Inmiddels heeft het overleg met indiener wel plaatsgevonden en zijn de aanpassingen in het ontwerp van de eerste wijziging omgevingsplan gemaakt die in dit vaststellingsrapport zijn opgenomen.

8. Indiener geeft aan dat het ontwerp geen eerbiedigende werking toekent aan bestaande regelingen. Artikel 4.1 lid 2 regelt voorrang van algemene regels over bouwwerken en voor gebruik regelt artikel 6.2 lid 2 dat regels van paragraaf 6.1.2 en artikel 6.25t/m/ 6.27 voorrang hebben boven huidige bestemmingsplannen. Indiener vraagt waarom deze voorrang nodig is

voor een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties', wat de relatie is met de Dienstenrichtlijn en met het overgangsrecht in Hoofdstuk 12.

Reactie
De voorrangsregeling komt uit het 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht'. De regels over vergunningvrije bouwwerken die genoemd worden in artikel 4.1, tweede lid, zijn een verruiming ten opzichte van de bestemmingsplannen. De uitzonderingen die in artikel 6.2, tweede lid, genoemd worden betreffen de regels over detailhandel en bezorging. Deze beogen problemen rond de vestiging van flitsbezorging op te lossen en gaan daarom voor op alle bestemmingsplannen. Deze uitzonderingen zijn nodig voor de evenwichtige toedeling van functies en voldoen aan de eisen van artikel 14 en 15 van de Dienstenrichtlijn: Ze zijn noodzakelijk en niet onevenredig met het oog op het bereiken van het gestelde doel (voorkomen problemen flitsbezorging) en non-discriminatoir. Daarnaast gaat het hier niet om een beperking van het vestigingsrecht op basis van economische criteria (aantonen dat er behoefte of marktvraag bestaat). Voor het overige geldt de eerbiedigende werking van de regels bij de bestemmingen (functieregels genoemd in het omgevingsplan). In hoofdstuk 12 staat het algemene overgangsrecht. In de situatie dat bovenstaande regels beperkingen geven aan een bestaand bouwwerk of aan bestaand gebruik ten opzichte van de nu geldende regeling, dan is dat overgangsrecht van toepassing.

9. Indiener vraagt naar duiding van de begrippen 'passend' en 'aanvullend' en het criterium 'ondergeschikt' bij artikel 6.28 over additionele horeca

Reactie
Artikel 6.30 over additionele horeca is uitgebreid toegelicht in de artikelsgewijze toelichting. Daaruit blijkt bijvoorbeeld dat "passend" betekent dat de horeca-activiteit een logisch onderdeel is van de hoofdactiviteit. In de regels zijn alle hoofdactiviteiten benoemd waar dat voor geldt. Ook in het Horecakader Utrecht wordt een en ander uitgelegd. De artikelsgewijze toelichting over ondergeschikte en ondersteunende horeca bij artikel 6.28 is aangepast om een en ander verder te verduidelijken. Met "ondergeschikt" wordt geen andere betekenis bedoeld dan die in het gewone spraakgebruik.

10. Begrippen en meetregels:
Indiener vraagt zich af of de begripsbepalingen uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan (de bestemmingsplannen) blijven gelden en geeft aan dat de definitie winkel 'een pand waar de activiteit detailhandel plaatsvindt' niet werkbaar is voor indiener, omdat in een winkelcentrum ook winkels gevestigd zijn in een deel van een pand. Daarnaast lijken volgens indiener een aantal begrippen te ontbreken, zoals 'bebouwd oppervlak' en 'bouwvolume' en sluiten de meetregels niet goed aan op een winkelcentrum nu de definitie van 'verhuurbaar vloeroppervlak' ontbreekt.

Reactie
- *De begripsbepalingen uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan (de bestemmingsplannen) blijven gelden voor zover ze van toepassing zijn op de bestemmingen in deze bestemmingsplannen. Voor het overige gelden de begripsbepalingen uit het definitieve omgevingsplan. Dat betekent, gezien de uitzondering die in artikel 6.2, tweede lid, is gemaakt (zie ook hierboven onder 8), dat voor detailhandel en winkel de begripsbepalingen van het definitieve omgevingsplan van toepassing zijn.*
- *Naar aanleiding van deze zienswijze is de begripsbepaling van winkel gewijzigd in: 'Een gebouw of een zelfstandig deel van een gebouw waar de activiteit detailhandel plaatsvindt en de daarbij behorende ruimtes, zoals opslagruimte.'*
- *De begrippen 'bebouwd oppervlak' en 'bouwvolume' zijn niet opgenomen in de lijst met begripsbepalingen van artikel 1.1. Dat is ook niet nodig, nu in artikel 1.1 is aangegeven wat onder het begrip 'bebouwing' wordt verstaan en in artikel 1.3 over meetregels o.a. is*

opgenomen hoe het oppervlak van een bouwwerk wordt berekend. Het begrip volume (en daarmee ook 'bouwvolume' is algemeen bekend en heeft dus geen nadere uitleg nodig.
- *De begripsbepaling van verhuurbaar vloeroppervlak is niet opgenomen, maar wel de begripsbepaling 'verkoopvloeroppervlakte': de totale oppervlakte van de voor publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.*

11. Indiener vraagt hoe artikel 4.7 concreet uitwerkt voor een winkelcentrum, waar verschillende functies zijn toegestaan? Wat is dan het doel van de functie?

Reactie
De concrete uitwerking van artikel 4.7 voor een winkelcentrum is dat de activiteit bouwen en het bouwwerk moeten passen bij het doel van de functie die op de betreffende plek gerealiseerd is of gaat worden. Als er op een bepaalde locatie meerdere functies zijn toegestaan wordt er een keuze gemaakt voor de functie die gerealiseerd wordt op de specifieke locatie en moet het bouwwerk dus passen bij het doel van die functie.

12. Indiener vraagt of het klopt dat met artikel 6.3 alle horeca en afhaalzaken in het winkelcentrum Hoog Catharijne, behalve in de Hollandse Toren, verboden zijn?

Reactie
Nee dat klopt niet. In artikel 6.3 worden (onder andere) de activiteiten zelfstandige horeca en afhaalzaken verboden, tenzij de functie de activiteit toestaat. Daar waar in het winkelcentrum op grond van de bestemmingsregels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan (bestemmingsplan) horeca mag, is de activiteit zelfstandige horeca dus toegestaan. Daar waar in het winkelcentrum op grond van de bestemmingsregels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan (bestemmingsplan) detailhandel is toegestaan, is op grond van het aangepaste artikel 6.26 tweede lid ook een afhaalzaak toegestaan, mits deze niet aan de openbare weg ligt.

13. Bekendmaking en publicatie
Indiener vindt de bekendmaking van het besluit tot terinzagelegging van het ontwerp besluit eerste wijziging omgevingsplan verwarrend omdat er— onder Artikel I — lijkt te staan dat het college al zou hebben besloten tot wijziging van het Omgevingsplan. Nog afgezien van het feit dat het wijzigen van een omgevingsplan een bevoegdheid van de raad is, zal eerst de terinzagelegging moeten plaatsvinden. Daarnaast geeft indiener aan dat in de kennisgeving niet wordt vermeld dat ook het algemene deel van het omgevingsplan gewijzigd wordt.
Ook geeft indiener aan dat er geen melding gedaan is via digitale berichten op www.overheid.nl/berichten over uw buurt en vraagt indiener zich af of hiermee de kennisgeving en bekendmaking wel toereikend zijn geweest en of de terinzagelegging van het ontwerp niet opnieuw moet plaatsvinden.

Reactie
- *We zijn het met indiener eens dat de tekst van de bekendmaking verwarrend kan zijn omdat uit de aanhef wel blijkt dat het gaat om een collegebesluit om het ontwerp omgevingsplan ter inzage te leggen, maar de tekst onder Artikel I gelezen zou kunnen worden alsof het om een collegebesluit tot wijziging van het omgevingsplan zou gaan. Wij zullen de tekst bij een volgende publicatie hierop aanpassen, maar wij zijn niet van mening dat de bekendmaking hiermee ontoereikend is geweest.*
- *In de kennisgeving van het voornemen tot de eerste wijziging van het Omgevingsplan Utrecht is wel benoemd dat deze wijziging ook een beleidsneutrale omzetting van het Chw bestemmingsplan algemene regels inhoudt. Ook de kennisgeving vinden wij dus toereikend.*
- *Voor wat betreft de attenderingsservice zien wij geen reden de terinzagelegging opnieuw te doen. De attenderingsservice valt niet onder de verantwoordelijkheid van de gemeente en de gemeente kan de werking daarvan dus ook niet regelen. De bekendmaking heeft op de wettelijk voorgeschreven wijze plaatsgevonden. De attenderingsservice is een onverplicht*

hulpmiddel om tijdig te worden geïnformeerd over bekendmakingen. Eventuele gebreken in de attenderingsservice zijn voor risico van degene die deze service heeft ingesteld (vgl. ov. 4.4 van de uitspraak van de rechtbank Zeeland-West-Brabant van 26 juni 2020, ECLI:NL:RBZWB:2020:3053). Overigens is indiener zelf op tijd door de gemeente op de hoogte gesteld van de ter inzagelegging van het ontwerp van de eerste wijziging van het omgevingsplan. Indiener had hier eerder om gevraagd in verband met het door haar ingediende beroep tegen het 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht'.
Deze zienswijze gaf ons wel aanleiding om de werking van de attenderingsservice te onderzoeken. Wijzigingen in het omgevingsplan blijken inderdaad niet te worden gemeld via de attenderingsservice 'berichten over uw buurt' (overheid.nl). De oorzaak voor dit probleem ligt aan het feit dat er bij de overgang naar de Omgevingswet nog geen mechanisme is ingericht tussen de 'Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen (LVBB)' en deze attenderingsservice. Wij hebben het ministerie en de VNG hiervan op de hoogte gesteld met het verzoek om snel een oplossing te bieden. De VNG heeft ons bericht dat er gewerkt wordt aan een voorlopige oplossing. Het is overigens wel mogelijk om berichten te ontvangen over wijzigingen van het omgevingsplan door hiervoor een specifiek abonnement af te sluiten via officiëlebekendmakingen.nl.

14. Participatie
    Indiener geeft aan dat er in een eerder stadium, namelijk voor de terinzagelegging, overleg met indiener had moeten plaatsvinden omdat de gemeente wist dat indiener zich niet kon vinden in de nieuwe regels over detailhandel in relatie tot winkelcentra. Volgens indiener heeft de gemeente ook aangegeven dat zij bereid was hierover te overleggen en dat de gemeente om deze reden de regels van het 'CHW bestemmingsplan algemene regels Utrecht' eerder ook niet van toepassing heeft verklaard op Hoog Catharijne en het entreegebouw, maar wel op de Hollandse Toren.
    Indiener vindt het dan ook getuigen van onbehoorlijk bestuur dat de gemeente toch zonder overleg dezelfde regels/beperkingen uit het bestemmingsplan algemene regels Utrecht 1 op 1 heeft overgenomen in het ontwerp eerste wijziging Omgevingsplan. De regels in het Ontwerp zijn voor indiener niet 'beleidsneutraal' omdat de omzetting hiervan in het omgevingsplan betekent dat deze regels nu ook voor HC gaan gelden en daarmee grote impact hebben op de mogelijkheden voor gebruik van hun winkels. Er had dan ook participatie moeten plaatsvinden. Op deze manier werd indiener gedwongen om een zienswijze in te dienen.

Reactie
Het klopt inderdaad dat de regels van het Chw bestemmingsplan algemene regels Utrecht niet van toepassing zijn verklaard op Hoog Catharijne en het entreegebouw. De regels van de eerste wijziging van het omgevingsplan gaan wel voor de hele stad gelden, inclusief Hoog Catharijne en het entreegebouw. Indiener heeft beroep ingediend tegen het 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht'. In het verweer heeft de gemeente gesteld dat het beroep geen aanleiding is om de regels te wijzigen. Omdat de regels in het ontwerp 1e wijziging omgevingsplan inhoudelijk overeenkomen met het 'Chw bestemmingsplan algemene regels Utrecht' leek het ons goed om hierover eerst de uitspraak in beroep af te wachten. Omdat er eind vorig jaar nog geen enkel zicht was op de behandeling van de zaak op korte termijn, hebben we kort voor de geplande afronding van het ontwerp van de 1e wijziging van het omgevingsplan geprobeerd om een afspraak te maken met indiener. Vanwege de kerstperiode bleek een overleg voor de start van de terinzagelegging echter niet meer mogelijk. Dit overleg heeft na de terinzagelegging plaatsgevonden. Daarin hebben we uitleg gegeven over het ontwerp, de zienswijze besproken, en overlegd welke verbeteringen en aanpassingen aan de belangen van indiener tegemoet zouden kunnen komen. In de beantwoording hierboven is het resultaat van het overleg aangegeven en de voorgestelde wijzigingen van de regels zijn in dit vaststellingsrapport opgenomen. De belangen van indiener zijn hiermee zorgvuldig meegenomen.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze worden de wijzigingen aangebracht die in paragraaf2.3.1.1 ~~2.3.1, 2.3.5 en 2.3.7~~ van het vaststellingsrapport zijn aangegeven.