Gemeente Utrecht

Bestemmingsplan

Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark

Vastgesteld, datum volgt na vaststelling

Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	**Begrippen**	**4**
Artikel 2	**Wijze van meten**	**10**
Hoofdstuk 2	Functies	11
Artikel 3	**Bedrijf - Nutsvoorziening**	**11**
Artikel 4	**Groen**	**11**
Artikel 5	**Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 2**	**11**
Artikel 6	**Detailhandel**	**12**
Artikel 7	**Bijzondere wijkfunctie**	**13**
Artikel 8	**Horeca**	**13**
Artikel 9	**Hotel**	**13**
Artikel 10	**Kantoor**	**14**
Artikel 11	**Maatschappelijk**	**14**
Artikel 12	**Recreatie - Speeltuin**	**15**
Artikel 13	**Verkeer**	**15**
Artikel 14	**Verkeer - Railverkeer**	**15**
Artikel 15	**Verkeer - Verblijfsgebied**	**16**
Artikel 16	**Water**	**16**
Artikel 17	**Werken in de wijk**	**16**
Artikel 18	**Wonen**	**18**
Artikel 19	**Wijkcentrumfunctie**	**19**
Artikel 20	**Waarde - Beschermd stadsgezicht**	**20**
Artikel 21	**Waarde - Molenbiothoop**	**20**
Artikel 22	**Waterstaat**	**20**
Hoofdstuk 3	Bouwen en slopen	22
Artikel 23	**Inleidende bepalingen over het bouwen en het slopen**	**22**
Artikel 24	**Bijzondere regels over bouwen**	**22**
Artikel 25	**Bouwen is toegestaan**	**22**
Artikel 26	**Bouwen met vergunning**	**24**
Artikel 27	**Bouwen is niet toegestaan**	**26**
Artikel 28	**Overgangsrecht dakopbouwen en dakterrassen**	**26**
Artikel 29	**Slopen met vergunning**	**27**
Hoofdstuk 4	Gebouwen en locaties gebruiken	28
Artikel 30	**Activiteiten die niet zijn toegestaan**	**28**
Artikel 31	**Activiteiten in de woning, nieuwe woonruimte**	**28**
Artikel 32	**Detailhandel en bezorging**	**30**
Artikel 33	**Bedrijfsactiviteiten**	**30**
Artikel 34	**Additionele horeca**	**31**
Artikel 35	**Ondersteunende horeca in een winkel of verkoop in horeca**	**31**
Artikel 36	**Kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten**	**32**
Hoofdstuk 5	Grondwerk	33
Artikel 37	**Vergunning in verband met de bescherming van een functie**	**33**
Artikel 38	**Bescherming van archeologische waarden**	**33**
Hoofdstuk 6	Beheer van natuur, flora en fauna	35

Artikel 39 **Aantasten van bomen of andere houtopstanden** **35**

Hoofdstuk 7 Overgangs- en slotregels 37

Artikel 40 **Overgangsrecht** **37**

Artikel 41 **Slotregel** **37**

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.f

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 Bebouwing

Eén of meer bouwwerken.

1.8 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.

1.9 Bed-and-breakfast

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

1.10 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.

1.11 Bedrijf-aan-huis

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

1.12 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.

1.13 Belhuis

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

1.14 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.

1.15 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.16 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen. Zie ook: 1.56 Plan.

1.17 Bevi-inrichting

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

1.18 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.

1.19 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).

1.20 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 Detailhandel in keukens en sanitair

Een detailhandelsbedrijf waarbij bedrijfsmatig keukens en sanitair, alsmede inbouwapparatuur ter verkoop worden aangeboden alsmede benodigdheden en gereedschappen voor de plaatsing, aanleg, reparatie of onderhoud worden aangeboden en waarbij de overdekte verkoopvloeroppervlakte tenminste 1.000 m^2 bedraagt.

1.30 Detailhandel in volumineuze goederen

Een detailhandelsbedrijf te onderscheiden in de volgende categorieën:

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

1.31 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.

1.32 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.

1.33 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.

1.34 Gebouw

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

1.35 Groen

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

1.36 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.

1.37 Grootschalige detailhandel in recreatie-, sport en vrijetijdsartikelen

Een detailhandelsbedrijf waarbij bedrijfsmatig volumineuze en overige sport-, recreatie- en vrije tijdsartikelen ter verkoop worden aangeboden, zoals boten, caravans, tenten, sportkleding en sportattributen en dergelijke en waarbij de overdekte verkoopvloeroppervlakte tenminste 1.000 m^2 bedraagt.

1.38 Grootschalige meubeldetailhandel

Een detailhandelsbedrijf waarbij bedrijfsmatig meubels, woninginrichtingartikelen, stoffering en woningtextielgoederen ter verkoop worden aangeboden en waarbij de overdekte verkoopvloeroppervlakte tenminste 1.000 m^2 bedraagt.

1.39 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.

1.40 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.

1.41 Inwoning

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

1.42 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.

1.43 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.

1.44 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.

1.45 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

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

1.46 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.

1.47 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.

1.48 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).

1.49 Maatschappelijke voorzieningen

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

1.50 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.

1.51 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.

1.52 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.

1.53 Onzelfstandige woonruimte

Woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte.

1.54 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.

1.55 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.

1.56 Plan

Het bestemmingsplan *Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark* van de gemeente Utrecht met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPCHWPIJLTUINVOGG-VA02.

1.57 Publieksfunctie

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

1.58 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.

1.59 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.

1.60 Souterrain

Het doorlopende gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd en dat gedeeltelijk onder het (straat)peil ligt.

1.61 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.

1.62 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.

1.63 Wgh- inrichting

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

1.64 Winkel

Een pand waar de activiteit detailhandel plaatsvindt.

1.65 Woning

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

1.66 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.

1.67 Woonruimte

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

1.68 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.

1.69 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 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

1. 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.
2. Op de locatie met de aanduiding 'dierenweide' is ook een dierenweide toegestaan waarbij het is toegestaan om schuilhutten ten behoeve van dieren te bouwen, met een oppervlakte van maximaal 20 m^2 en een bouwhoogte van maximaal 2,50 meter.
3. Op de locatie met de aanduiding 'maatschappelijk' zijn ook maatschappelijke voorzieningen en speeltuinen toegestaan waarbij het is toegestaan om een gebouw te bouwen met een oppervlakte van maximaal 100 m^2 en een bouwhoogte van maximaal 4 m.

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 Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 2

5.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 2 zijn bedoeld voor bedrijven die op de Lijst van Bedrijfsactiviteiten staan en die zijn ingedeeld in categorie 1 of 2.

5.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen en gebruiken van tuinen en erven, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen.
2. Op de locatie Hooghiemstraplein 51-173 mag per bedrijfsvestiging het vloeroppervlak maximaal

200 m^2 bedragen.
3. Op een locatie met de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning van maximaal 600 m^3 toegestaan.
4. Op de locatie met de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' is tevens een verkooppunt van motorbrandstoffen toegestaan inclusief de verkoop van lpg.

5.3 Activiteiten met vergunning

5.3.1 Kap of extra bouwlaag onder voorwaarden

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

1. de locatie ligt binnen de aanduiding 'overige zone - kap of extra bouwlaag onder voorwaarden';
2. er wordt geen afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en het straat- en bebouwingsbeeld;
3. elders in de rij van woningen zijn al hoofdgebouwen van hetzelfde woningtype met vergelijkbare hoogte afgedekt met een kap of een extra bouwlaag;
4. een kap aan de voorzijde van het hoofdgebouw heeft een dakhelling van maximaal 60°;
5. er ontstaan geen onevenredige nadelige effecten voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning voor naastgelegen percelen;
6. het realiseren van een nieuwe kap of een extra bouwlaag is niet toegestaan als het hoofdgebouw bestaat uit 4 bouwlagen of meer;
7. het toevoegen van een extra bouwlaag is niet toegestaan als het hoofdgebouw langs een 50 km/u weg ligt.

5.4 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. activiteiten waarvoor een milieueffectrapportage uitgevoerd moet worden;
2. het opslaan van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter op onbebouwde gronden;
3. het gebruiken van bedrijfsruimte als zelfstandige kantoren.

Artikel 6 Detailhandel

6.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Detailhandel zijn bedoeld voor Detailhandel.

6.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals

1. het ter plaatse bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling, en het verkopen van consumentengoederen;
2. tuinen, erven, parkeervoorziening en waterberging.

6.3 Activiteiten met een vergunning

6.3.1 Kap of extra bouwlaag onder voorwaarden

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

1. de locatie ligt binnen de aanduiding 'overige zone - kap of extra bouwlaag onder voorwaarden';
2. er wordt geen afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en het straat- en bebouwingsbeeld;
3. elders in de rij van woningen zijn al hoofdgebouwen van hetzelfde woningtype met vergelijkbare hoogte afgedekt met een kap of een extra bouwlaag;
4. een kap aan de voorzijde van het hoofdgebouw heeft een dakhelling van maximaal 60°;
5. er ontstaan geen onevenredige nadelige effecten voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning voor naastgelegen percelen;
6. het realiseren van een nieuwe kap of een extra bouwlaag is niet toegestaan als het hoofdgebouw bestaat uit 4 bouwlagen of meer;
7. het toevoegen van een extra bouwlaag is niet toegestaan als het hoofdgebouw langs een 50 km/u weg ligt.

6.4 Activiteiten die niet mogen

Met uitzondering van activiteiten die op grond van lid 6.2 zijn toegestaan, zijn de volgende activiteiten in ieder geval verboden:

1. detailhandel in volumineuze goederen;

Artikel 7 Bijzondere wijkfunctie

7.1 Doel van de functie

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

7.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals dienstverlening, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf, sportvoorzieningen, bedrijven in categorie A en B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, tuinen en erven, verkeers-, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen.

7.3 Activiteiten met een vergunning

7.3.1 Vergroten hoofdgebouw

In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen mag daar waar de aanduiding 'maximum goothoogte' is opgenomen het hoofdgebouw uitgebreid worden tot de aangegeven maximum goothoogte.

Artikel 8 Horeca

8.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Horeca zijn bedoeld voor horecavestigingen.

8.2 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' een horecavestiging is toegestaan in de categorie D, C en B van de Lijst van Horeca-activiteiten;
   b. op een locatie met de aanduiding 'bedrijfswoning' één bedrijfswoning van maximaal 600 m^3 is toegestaan.
2. het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen en erven, verkeers-, parkeer en groenvoorzieningen, watergangen en waterpartijen.

8.3 Activiteiten die niet mogen

Met uitzondering van activiteiten die op grond van lid 8.2 zijn toegestaan, zijn de volgende activiteiten in ieder geval verboden:

1. horeca-activiteiten die niet op grond van lid 8.2 zijn toegestaan;
2. het bedrijfsmatig verstekken van logies;
3. het verstrekken van middelen die onder de Opiumwet vallen.

Artikel 9 Hotel

9.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Hotel zijn bedoeld voor hotelvestigingen.

9.2 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. op een locatie met de aanduiding 'horeca in de categorie C' is op de begane grond een horecavestiging toegestaan in de in de categorie C van de Lijst van Horeca-activiteiten;
4. uitsluitend op de locatie met de aanduiding 'short-stay' is het verstrekken van logies voor short-stay (maximaal een jaar) toegestaan.
5. het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen en erven, verkeers-, parkeer en groenvoorzieningen, watergangen en waterpartijen.

9.3 Activiteiten die niet mogen

De woonfunctie die niet op grond van lid 9.2 is toegestaan, is verboden.

Artikel 10 Kantoor

10.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Kantoor zijn bedoeld voor kantoren.

10.2 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 18 Wonen eveneens van toepassing op de woningen.

10.3 Activiteiten met een vergunning

10.3.1 Vergroten hoofdgebouw

In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen mag daar waar de aanduiding 'maximum goothoogte' is opgenomen het hoofdgebouw uitgebreid worden tot de aangegeven maximum goothoogte.

Artikel 11 Maatschappelijk

11.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Maatschappelijk zijn bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen.

11.2 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 'sociaal culturele voorziening' is een sociaal cultureel centrum toegestaan.

11.3 Activiteiten met vergunning

11.3.1 Vergroten hoofdgebouw

In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen mag daar waar de aanduiding 'maximum goothoogte', 'maximum bouwhoogte' of 'maximum bebouwingspercentage' is opgenomen het hoofdgebouw uitgebreid worden tot de aangegeven maximum goothoogte, bouwhoogte of het bebouwingspercentage.

11.3.2 Kap of extra bouwlaag onder voorwaarden

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

1. de locatie ligt binnen de aanduiding 'overige zone - kap of extra bouwlaag onder voorwaarden';
2. er wordt geen afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en het straat- en bebouwingsbeeld;
3. elders in de rij van woningen zijn al hoofdgebouwen van hetzelfde woningtype met vergelijkbare hoogte afgedekt met een kap of een extra bouwlaag;
4. een kap aan de voorzijde van het hoofdgebouw heeft een dakhelling van maximaal 60°;
5. er ontstaan geen onevenredige nadelige effecten voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning voor naastgelegen percelen;
6. het realiseren van een nieuwe kap of een extra bouwlaag is niet toegestaan als het hoofdgebouw bestaat uit 4 bouwlagen of meer;
7. het toevoegen van een extra bouwlaag is niet toegestaan als het hoofdgebouw langs een 50 km/u weg ligt.

Artikel 12 Recreatie - Speeltuin

12.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Recreatie - Speeltuin zijn bedoeld voor spelen en activiteiten voor kinderen.

12.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, tuintjes, ontmoetingsplaatsen al dan niet met zitbanken, de bestaande gebouwtjes, erven en toegangswegen, wandelpaden, waterberging en groenvoorzieningen.

12.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn verboden:

- het overnachten;
- kinderopvang.

Artikel 13 Verkeer

13.1 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.

13.2 Activiteiten die bij de functie passen

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.

13.3 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 14 Verkeer - Railverkeer

14.1 Doel van de functie

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

14.2 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 15 Verkeer - Verblijfsgebied

15.1 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.

15.2 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.

15.3 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 16 Water

16.1 Doel van de functie

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

16.2 Activiteiten die bij de functie passen

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.

16.3 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.

Artikel 17 Werken in de wijk

17.1 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.

17.2 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, voorzieningen voor woningen,
2. op de verdiepingen: activiteiten die passen in een woning;
3. op een locatie met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is maximaal het aantal aangegeven wooneenheden toegestaan;
4. op een locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca in de categorie d1' is op de begane grond een horecavestiging toegestaan in de in de categorie D1 van de Lijst van Horeca-activiteiten;
5. op een locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca in de categorie d2' is op de begane grond een horecavestiging toegestaan in de in de categoriën D1 en D2 van de Lijst van Horeca-activiteiten;
6. op een locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca in de categorie d' is op de begane grond een horecavestiging toegestaan in de in de categoriën D1, D2 en D3 van de Lijst van Horeca-activiteiten;
7. op een locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca in de categorie c' is op de begane grond een horecavestiging toegestaan in de in de categoriën D1, D2, D3 en C van de Lijst van Horeca-activiteiten;
8. op een locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca in de categorie b' is op de begane grond een horecavestiging toegestaan in de in de categoriën D1, D2, D3, C en B van de Lijst van Horeca-activiteiten;
9. op een locatie met de aanduiding 'detailhandel' is op de begane grond detailhandel toegestaan;
10. uitsluitend op locaties met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - afhaalzaak' is op de begane grond een afhaalzaak toegestaan;
11. op een locatie met de aanduiding 'kinderdagverblijf' is ook op de verdieping een kinderdagverblijf toegestaan;
12. op een locatie met de aanduiding 'religie' zijn religieuze activiteiten ook toegestaan op de verdieping;
13. op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - short-stay' is het verstrekken van logies voor short-stay (maximaal een jaar) toegestaan.

17.3 Activiteiten met een vergunning

17.3.1 Vergroten hoofdgebouw

In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen mag daar waar de aanduiding 'maximum goothoogte' is opgenomen het hoofdgebouw uitgebreid worden tot de aangegeven maximum goothoogte.

17.3.2 Kap of extra bouwlaag onder voorwaarden

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

1. de locatie ligt binnen de aanduiding 'overige zone - kap of extra bouwlaag onder voorwaarden';
2. er wordt geen afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en het straat- en bebouwingsbeeld;
3. elders in de rij van woningen zijn al hoofdgebouwen van hetzelfde woningtype met vergelijkbare hoogte afgedekt met een kap of een extra bouwlaag;
4. een kap aan de voorzijde van het hoofdgebouw heeft een dakhelling van maximaal 60°;
5. er ontstaan geen onevenredige nadelige effecten voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning voor naastgelegen percelen;
6. het realiseren van een nieuwe kap of een extra bouwlaag is niet toegestaan als het hoofdgebouw bestaat uit 4 bouwlagen of meer;
7. het toevoegen van een extra bouwlaag is niet toegestaan als het hoofdgebouw langs een 50 km/u weg ligt.

17.3.3 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, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de locatie ligt binnen de aanduiding 'overige zone - kap of extra bouwlaag onder voorwaarden';
2. er wordt geen afbreuk gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de betreffende straat of het gebied.

17.4 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. horeca-activiteiten die niet op grond van lid 17.2 zijn toegestaan;
2. detailhandel in volumineuze goederen;
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. In afwijking van lid 17.2 onder 9 is aan de Oudemansstraat geen ingang toegestaan voor klanten van een winkel.
7. Nieuwe activiteiten op een locatie met de aanduiding “specifieke vorm van wonen - binnenterrein”. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor het afwijken van deze regel, als is aangetoond dat de nieuwe activiteit niet zal leiden tot onaanvaardbare geluidhinder bij de aangrenzende woningen.

Artikel 18 Wonen

18.1 Doel van de functie

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

18.2 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. Het gebruiken van een woning als zorgwoning op de locaties met de aanduiding 'zorgwoning'.
3. Op locaties met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - werken in de wijk' is op de begane grond het gebruiken van ruimtes toegestaan 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.
4. Uitsluitend op locaties met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - afhaalzaak' is een afhaalzaak toegestaan.
5. Op locaties met de aanduiding 'kantoor' zijn administratieve werkzaamheden ook op de verdiepingen toegestaan.
6. Op locaties met de aanduiding 'garagebox' zijn uitsluitend garageboxen toegestaan.
7. Op locaties met de aanduiding 'parkeergarage' is een parkeergarage van maximaal 4 bouwlagen toegestaan.

18.3 Activiteiten met een vergunning

18.3.1 Vergroten hoofdgebouw

In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen mag daar waar de aanduiding 'maximum goothoogte' of 'maximum bouwhoogte' is opgenomen het hoofdgebouw uitgebreid worden tot de aangegeven maximum goothoogte of bouwhoogte.

18.3.2 Kap of extra bouwlaag onder voorwaarden

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

1. de locatie ligt binnen de aanduiding 'overige zone - kap of extra bouwlaag onder voorwaarden';
2. er wordt geen afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en het straat- en bebouwingsbeeld;
3. elders in de rij van woningen zijn al hoofdgebouwen van hetzelfde woningtype met vergelijkbare hoogte afgedekt met een kap of een extra bouwlaag;
4. een kap aan de voorzijde van het hoofdgebouw heeft een dakhelling van maximaal 60°;
5. er ontstaan geen onevenredige nadelige effecten voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning voor naastgelegen percelen;
6. het realiseren van een nieuwe kap of een extra bouwlaag is niet toegestaan als het hoofdgebouw bestaat uit 4 bouwlagen of meer;

7. het toevoegen van een extra bouwlaag is niet toegestaan als het hoofdgebouw langs een 50 km/u weg ligt.

18.3.3 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, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de locatie ligt binnen de aanduiding 'overige zone - kap of extra bouwlaag onder voorwaarden';
2. er wordt geen afbreuk gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de betreffende straat of het gebied.

18.4 Activiteiten die niet mogen

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

Artikel 19 Wijkcentrumfunctie

19.1 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.

19.2 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. Uitsluitend op locaties met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - afhaalzaak' is een afhaalzaak toegestaan.

19.3 Activiteiten met een vergunning

19.3.1 Vergroten hoofdgebouw

In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen mag daar waar de aanduiding 'maximum goothoogte' is opgenomen het hoofdgebouw uitgebreid worden tot de aangegeven maximum goothoogte.

19.4 Activiteiten die niet mogen

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 19.2 zijn toegestaan en andere activiteiten die buiten de openingstijden van winkels publiek trekken;
4. het gebruiken van een ruimte voor belhuizen;
5. het gebruiken van een ruimte voor afhaalzaken voor zover die niet zijn toegestaan op basis van lid 19.2 onderdeel 2.
6. het rijden met winkelwagentjes over een gladde ondergrond waarbij het bronvermogen meer is dan 80 dB(A);
7. detailhandel in volumineuze goederen;
8. 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);
9. het uitsluitend uitstallen van goederen, waarbij de goederen niet in de winkel gekocht kunnen worden (showroom);
10. 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);
11. het uitsluitend thuisbezorgen van elektronisch geplaatste en afgerekende bestellingen van, meestal dagelijkse, consumentengoederen bij de klant thuis (bezorgdienst).

Artikel 20 Waarde - Beschermd stadsgezicht

20.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Waarde - Beschermd stadsgezicht zijn bedoeld voor de bescherming van de aanwezige met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden.

20.2 Bescherming van de functie

Om de locatie te beschermen is de volgende regel van toepassing: de activiteiten slopen en grondwerk zijn verboden.

20.3 Bouwen met vergunning

Voor bouwen gelden aanvullend de volgende regels bij het verlenen van een vergunning:

1. de breedte van hoofdgebouwen bedraagt niet meer en niet minder dan de bestaande breedte van het hoofdgebouw;
2. de voorgevels van hoofdgebouwen worden uitsluitend in de naar de weg gekeerde bouwgrenzen gebouwd, deze bepaling geldt niet voor bebouwing op de binnenterreinen en stegen;
3. de gevelindeling van gebouwen vertoont geen andere dan de voor het beschermd stadsgezicht karakteristieke verticale geleding.

20.4 Vergunning voor afwijken slopen

Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning voor het slopen alleen verlenen als is aangetoond dat de aanwezige met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden niet worden aangetast. Deze regel geldt aanvullend op artikel 29.

20.5 Vergunningvoorschriften slopen

Burgemeester en wethouders kunnen, om onevenredige afbreuk aan het behoud van de aanwezige met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden te voorkomen, voorschriften aan de vergunning verbinden. Deze regel geldt aanvullend op artikel 29.

Artikel 21 Waarde - Molenbiothoop

21.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Waarde - Molenbiothoop zijn bedoeld voor de bescherming van de windvang van de molen.

21.2 Bescherming van de locatie

Om de locatie te beschermen zijn de volgende regels van toepassing:

1. de activiteit beplanten met hoogopgaande beplanting is verboden;
2. de regel onder 1 geldt niet als voor de activiteit een vergunning is verleend om af te mogen wijken van de regel onder 1.

Artikel 22 Waterstaat

22.1 Bestemmingsomschrijving

Locaties met de functie Waterstaat zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, bedoeld voor de waterhuishouding en het onderhoud van de naastgelegen watergang.

22.2 Bescherming van de locatie

Om de locatie te beschermen zijn de volgende regels van toepassing:

1. de activiteiten bouwen en grondwerk zijn verboden;
2. de regel onder 1 geldt niet:
   a. voor een activiteit die nodig is voor het onderhoud van de watergang en de daarbij horende voorzieningen;
   b. voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat bij de functie hoort en niet

hoger is dan 2 meter of

c. als voor de activiteit een vergunning is verleend om af te mogen wijken van de regel onder 1.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels in 22.2 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 23 Inleidende bepalingen over het bouwen en het slopen

23.1 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 24, lid 24.2, die altijd van toepassing is.

23.2 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.

23.3 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.

23.4 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 24 Bijzondere regels over bouwen

24.1 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.

24.2 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 31, lid 31.3.

Artikel 25 Bouwen is toegestaan

25.1 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.

25.2 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.

25.3 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 25.3 sub 1 onder i, voor zover de beoogde ruimtelijke kwaliteit niet wordt aangetast.

25.4 Dakterras in de 'overige zone - bouwen'

1. Dakterrassen zijn alleen toegestaan op de locaties, die in de onderdelen van dit lid 25.4 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.

25.5 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.

25.6 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 26 Bouwen met vergunning

26.1 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 4 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.

26.2 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.

26.3 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.

26.4 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 26.1 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 6 bij de regels,
      - die niet op grond van artikel 25, lid 25.4, gebouwd mag worden,
      - die niet geweigerd hoeft te worden op grond van de regel in lid 26.1 en
      - die voldoet aan de voorwaarden van de bijlage 5 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 8 bij de regels,
      - die niet op grond van artikel 25, lid 25.3, gebouwd mag worden,
      - die niet geweigerd hoeft te worden op grond van de regel in lid 26.1 en
      - die voldoet aan de voorwaarden van de bijlage 7 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.

26.5 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 10 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.

26.6 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 11 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.

26.7 Bouwen of verbouwen van ondergeschikte bouwwerken voor mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van artikel 25, lid 25.1, 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 25, lid 25.1.

26.8 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 27 Bouwen is niet toegestaan

Het bouwen van andere bouwwerken dan de bouwwerken die op grond van de artikelen 23 tot en met 26 toegestaan zijn, is verboden.

Artikel 28 Overgangsrecht dakopbouwen en dakterrassen

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

regel in artikel 25, lid 25.3, en niet aan de voorwaarden in de bijlage 7 Dakopbouwen in Voordorp, voor een vergunning op grond van artikel 26, 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 25, lid 25.4 of artikel 26, lid 26.4, zijn toegestaan zolang de afwijking niet wordt vergroot.

Artikel 29 Slopen met vergunning

29.1 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 4 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.

29.2 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 30 Activiteiten die niet zijn toegestaan

30.1 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 31, zijn verboden.

30.2 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 31 Activiteiten in de woning, nieuwe woonruimte

31.1 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.

31.2 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,
   a. als het wonen in onzelfstandige woonruimte, na toepassing van lid 31.1, past binnen het doel van de functie,
   b. als de eigenaar van de woning deze verhuurt aan maximaal twee personen,
   c. 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,
   d. 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
   e. als de eigenaar aannemelijk kan maken dat de onzelfstandige bewoning voor 1 mei 1975 bestond en sindsdien onafgebroken heeft plaatsgevonden in maximaal diezelfde omvang.

31.3 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 "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.

31.4 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 b 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 1e, 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.

31.5 Logies: bed-and-breakfast en particuliere vakantieverhuur

1. In afwijking van de regel in artikel 30, lid 30.2, onder 1d, is het aanbieden van logies in een woning toegestaan in de vorm van een bed-and-breakfast, als die voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. de bed-and-breakfast wordt gedreven door de hoofdbewoner of door een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner;
   b. de hoofdbewoner houdt minimaal 50% van de woning in gebruik voor zijn huishouden en
   c. de hoofdbewoner of een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner is in de regel in de woning aanwezig als er gasten zijn.
2. In afwijking van de regel in artikel 30, lid 30.2, 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.

31.6 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 32 Detailhandel en bezorging

32.1 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.

32.2 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 33 Bedrijfsactiviteiten

33.1 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.

33.2 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;
3. de leden 1 en 2 blijven buiten toepassing als in het eerder vastgestelde bestemmingsplan afwijkende regels gelden.

Artikel 34 Additionele horeca

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

1. de additionele horeca vindt plaats in een gebouw dat in hoofdzaak wordt gebruikt voor een van de volgende activiteiten: zelfstandige kantoren, bedrijven, maatschappelijke diensten, culturele en sociaal-culturele activiteiten, sport en recreatie;
2. het deel van het gebouw voor de additionele horeca is alleen open tijdens de openingstijden van de genoemde hoofdactiviteit en staat alleen ten dienste van de hoofdactiviteit; verhuur of het anderszins in gebruik geven van deze ruimte aan derden voor feesten of andere bijeenkomsten is niet toegestaan;
3. bij een gebouw met een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.200 m^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 1.200 m^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 35 Ondersteunende horeca in een winkel of verkoop in horeca

35.1 Voorwaarden voor ondersteunende horeca in een winkel

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

1. verkoop van artikelen in de winkel is de hoofdactiviteit;
2. de horeca-activiteit vindt plaats in één deel van de winkel;
3. vanaf de straat is niet zichtbaar dat er een horecadeel in de winkel is;
4. bij een winkel met een bruto vloeroppervlak van maximaal 350 m^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.

35.2 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.

35.3 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 36 Kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten

36.1 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.

36.2 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 37 Vergunning in verband met de bescherming van een functie

37.1 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.

37.2 Vergunning voor afwijken

1. Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van de regel in lid 37.1 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.

37.3 Vergunningvoorschriften

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

Artikel 38 Bescherming van archeologische waarden

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

Met inachtneming van artikel 37 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.

38.2 Grondwerk zonder vergunning in verband met de zone archeologische verwachtingswaarde

Met inachtneming van artikel 37 mag het volgende grondwerk op een locatie binnen een zone met een archeologische verwachtingswaarde zonder vergunning uitgevoerd worden, voor zover de activiteit aan de op de locatie geldende voorwaarden voldoet:

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

verstoring veroorzaakt dieper dan 30 cm onder het maaiveld;
4. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 5' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 500 m2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30 cm onder het maaiveld;
5. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 6' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 5.000 m2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 50 cm onder het maaiveld.

38.3 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 38.2 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.

38.4 Vergunning in verband met de archeologische waarde

1. Op een locatie met een van de in lid 38.2 genoemde aanduidingen is het verboden om zonder vergunning grondwerk te verrichten, behalve als de activiteit op grond van lid 38.1 of lid 38.2 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 37 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 39 Aantasten van bomen of andere houtopstanden

39.1 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 m^2 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.

39.2 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.

39.3 Vergunningvoorschriften algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 39.2 voorschriften aan de vergunning verbinden.

39.4 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.

39.5 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.

39.6 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'.

39.7 Herplantplicht zonder vergunning

1. Indien een houtopstand, waarop het verbod tot vellen als bedoeld in lid 39.1 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 39.1 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.

39.8 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 40 Overgangsrecht

40.1 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.

40.2 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 41 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

regels van het bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark.

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