Ontwikkelorganisatie Ruimte
Omgevingsrecht

Gemeente Utrecht

Vaststellingsrapport

Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht

september 2022 (versie 8 september 2022)

Inhoud vaststellingsrapport

1 INLEIDING 3

1.1 CHW BESTEMMINGSPLAN ALGEMENE REGELS UTRECHT 3
1.1.1 Doel 3
1.2 DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT 4
1.3 DE VASTSTELLINGSPROCEDURE 4
1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen 4
1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan 4
1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen 4
1.3.4 Procedure voor de vaststelling 4
1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen 5

2 SAMENVATTING 6

2.1 PROCEDUREEL 6
2.2 INHOUD VAN DE ZIENSWIJZEN 6
2.3 WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP 6
2.3.1 Ambtshalve wijzigingen 6
2.3.2 Regels en verbeelding (juridische regeling) 6
2.3.3 Toelichting en bijlagen (onderbouwing) ..... 13~~12~~
2.3.4 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen ..... 15~~14~~
2.3.5 Regels en verbeelding (juridische regeling) ..... 15~~14~~
2.3.6 Toelichting en bijlagen (onderbouwing) 15

3 BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN 16

3.1.1 Indiener 1 - Prorail 16
3.1.2 Indiener 2 - Elisabeth Beheer B.V 21
3.1.3 Indiener 3 - Flink 24
3.1.4 Indiener 4 - Gorillas 27
3.1.5 Indiener 5 - Begraafplaats St. Barbara 28
3.1.6 Indiener 6 - 30
3.1.7 Indiener 7 - Getir 32
3.1.8 Indiener 8 - Gearbox Capital BV en Bomvast BV 33

1 Inleiding

1.1 Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht

We zijn ons in Utrecht al enige jaren aan het voorbereiden op de Omgevingswet. Een belangrijk doel van de Omgevingswet is meer maatwerk leveren voor de belangen en behoeftes van een bepaald gebied. We krijgen als gemeente meer te zeggen over de regels en de ruimte in onze stad. En dat geldt ook voor de bewoners en ondernemers. De instrumenten van de Omgevingswet, zoals de omgevingsvisie en het omgevingsplan helpen daarbij.
Op beleidsniveau is de Omgevingsvisie Utrecht samengesteld uit het al geldende beleid en waar nodig aangevuld met nieuw beleid. Op regelniveau zorgen we er met het bestemmingsplan Chw-bestemmingsplan Algemene regels Utrecht (Chw staat voor 'Crisis- en herstelwet, zie ook de paragrafen 1.4.1 en 1.4.2) voor dat het werken met het nieuwe instrument omgevingsplan makkelijker wordt.
Voorafgaand aan dit plan heeft de gemeenteraad de Chw-bestemmingsplannen Veldhuizen, Voordorp-Voorveldsepolder en Beurskwartier 1 vastgesteld. In die plannen is een nieuwe balans gezocht tussen regels die alleen op een bepaalde locatie werken en algemene regels. Dat heeft geleid tot vernieuwing en uitbreiding van de algemene regels en een vermindering van de locatiegebonden regels. Dat is in de geest van de Omgevingswet: minder regels, duidelijkere regels en de 'activiteiten' staan centraal.
Met dit plan wordt een vervolgstap gezet in het uniformeren van het Utrechtse bestemmingsplan.

Voor 2029 moeten de regels over de leefomgeving die in gemeentelijke verordeningen staan, zoals bijvoorbeeld de kapregels in de Algemene Plaatselijke Verordening (hierna APV), overgeheveld zijn naar het omgevingsplan.
In dit plan staan de algemene regels die nodig zijn voor het planologische beheer van de gemeente. Dit bestemmingsplan is de voorloper van het omgevingsplan. In dit plan staan regels, over het bouwen, over het gebruiken van gebouwen (voor bijvoorbeeld wonen, bedrijven en winkels), het grondwerk (graven en archeologie) en het kappen van bomen die straks voor de hele gemeente Utrecht gaan gelden. Dit zorgt voor duidelijkheid en gelijke rechten voor initiatiefnemers. Om toe te werken naar de nieuwe Omgevingswet zijn de kapregels uit de APV en de regels uit de Verordening op de archeologische monumentenzorg opgenomen in dit bestemmingsplan.

1.1.1 Doel

1.1.1.1 Doelstelling
In dit plan staan de algemene regels die nodig zijn voor het planologische beheer van de gemeente. Het plan zorgt daarmee voor de uniformering van de regels van de bestemmingsplannen.
Als voorbereidingsoefening op de Omgevingswet worden de regels uit de kapverordening en de regels uit de Verordening op de archeologische monumentenzorg overgezet naar dit plan.

1.1.1.2 Plaats en grens van het plangebied
Het plangebied beslaat de hele gemeente, met uitzondering van gebieden waarvoor ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp een beheersverordening geldt en gebieden waarvoor een bestemmingsplan in voorbereiding is.

1.1.1.3 Regelingen die worden vervangen
Dit plan vervangt in het plangebied de onderstaande plannen.

Bestemmingsplan	Vastgesteld door Raad	Onherroepelijk
Chw Bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik	30 november 2017	ja

1.2 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 wordt een samenvatting gegeven van de inhoud van dit rapport. Wijzigingen die naar aanleiding van zienswijzen of ambtshalve gemaakt zijn in paragraaf 2.3 opgesomd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de juridische regeling, die is vastgelegd in de regels met de bijbehorende verbeelding, en de onderbouwing van de juridische regeling, die in de toelichting bij het bestemmingsplan en de bijlagen daarbij wordt gegeven. Dat onderscheid is nodig, omdat belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend beroep mogen instellen tegen wijzigingen van de juridische regeling. Tegen een wijziging van de onderbouwing kan in beginsel geen beroep ingesteld worden.
Het verbeteren van kennelijke fouten, van de redactie of van interpunctie wordt niet vermeld.
In hoofdstuk 3 worden de zienswijzen behandeld. De zienswijzen zijn samengevat en per onderwerp van een reactie voorzien. De behandeling van elke zienswijze eindigt met een conclusie waarin wordt aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd wordt of niet. In het geval van een wijziging verwijst de conclusie naar de paragraaf in hoofdstuk 2 waarin de wijziging is weergegeven.

1.3 De vaststellingsprocedure

1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 28 januari 2022 tot en met donderdag 10 maart 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er zijn binnen de termijn 8 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn ontvangen en voldoen aan de wettelijke vereisten.

1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om te bezien of het ontwerpbestemmingsplan aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.
In dit rapport worden alleen de samenvattingen van zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de zienswijzen niet openbaar gemaakt. Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad krijgen wel van alle zienswijzen een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige zienswijze kunnen lezen en bijvoorbeeld kunnen nagaan waar de indiener woont.
Als een zienswijze niet aan de wettelijke eisen voldoet, wordt de indiener, als haar of zijn adres bekend is, in de gelegenheid gesteld om daar alsnog voor te zorgen. Bij een te laat ingediende zienswijze wordt alleen aan de wettelijke eis voldaan, als de indiener kan aantonen dat het op tijd indienen redelijkerwijs niet mogelijk was. Zienswijzen die uiteindelijk nog steeds niet aan de wettelijke eisen voldoen worden buiten behandeling gelaten. Deze wordt echter ook naar de gemeenteraad, zodat de raad kennis kan nemen van de zienswijze.

1.3.4 Procedure voor de vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van het bestemmingsplan voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling van de zienswijzen en of het ontwerpbestemmingsplan nog aangepast moet worden. Dat kan naar aanleiding van de zienswijzen, maar ook ambtshalve.

Vervolgens stelt het college de gemeenteraad voor het bestemmingsplan, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.
De gemeenteraad kan de indieners van zienswijzen in de gelegenheid stellen om hun zienswijze tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo'n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan betrokken zijn.
Voordat de voltallige gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het voorstel van het college besproken in de commissie Ruimtelijke Ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed. In de commissie vindt een politieke discussie plaats. De verantwoordelijke wethouder is daarbij aanwezig en wordt in de gelegenheid gesteld te reageren op de mening van de leden van de raadscommissie. De commissie bepaalt of een nadere bespreking in de gemeenteraad nog nodig is of dat het bestemmingsplan als hamerstuk geagendeerd kan worden.
De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vervolgens, al dan niet als hamerstuk, vast.

1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen

De vaststellingsprocedure is beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat artikel verwijst weer naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenaamde uniforme, openbare voorbereidingsprocedure.
Op grond van artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht moeten zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken worden ingediend. Op grond van artikel 6:9, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, is bij verzending per post een zienswijze op tijd ingediend, als hij voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en de zienswijze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.
De grondslag voor een bestemminsplan met verbrede reikwijdte is het Besluit Crisis en herstelwet. Op grond van artikel 7c van het Besluit Chw kunnen onder andere regels in het bestemmingsplan worden opgenomen over het behouden of maken van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. In de vakliteratuur spreekt men van 'een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte'. Met 'verbreed' wordt dan bedoeld: niet alleen 'een goede ruimtelijke ordening' (bestemmingsplan), maar ook andere aspecten van de fysieke leefomgeving. Met het opnemen van regels over het kappen van een boom is dit plan ook "breder" dan een gewoon bestemmingsplan.

2 Samenvatting

2.1 Procedureel

Er zijn 8 zienswijzen binnengekomen als reactie op het ontwerpbestemmingsplan. Alle zienswijzen voldoen aan de wettelijke eisen en zijn ontvankelijk.
In dit document is een samenvatting van alle ingediende zienswijzen over het ontwerp Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht opgenomen. Op grond van de Wet open overheid kennen wij aan het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (artikel 3.1 in samenhang met artikel 5.1 Woo) een groter belang toe dan het belang van openbaarmaking van deze (herleidbare) persoonsgegevens. Daarom is een zakelijke en niet tot personen te herleiden samenvatting van alle ingediende zienswijzen, met de beantwoording daarvan, opgenomen in het vaststellingsrapport.

2.2 Inhoud van de zienswijzen

Er zijn 8 zienswijzen binnengekomen. Van deze zienswijzen gaan 3 zienswijzen over detailhandel en flitsbezorging, 2 zienswijzen gaan over de woningvorming- en splitsing en 2 zienswijzen gaan over de regels over archeologie. De laatste zienswijze gaat over de bescherming van de belangen van het spoor. De zienswijzen zijn allen samengevat en beoordeeld in hoofdstuk 3 van dit vaststellingsrapport.

2.3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Hieronder worden eerst de ambtshalve wijzigingen benoemd en vervolgens worden de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen beschreven. In beide gevallen is een onderscheid gemaakt in de wijzigingen die over de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan (de juridische regeling) gaan en die gaan over de onderbouwing bij het bestemmingsplan (de toelichting en de bijlagen daarbij).

2.3.1 Ambtshalve wijzigingen

2.3.2 Regels en verbeelding (juridische regeling)

Regels
2.3.2.1 Artikel 1.12 bevat het begrip Bedrijfsvloeroppervlak. De inhoud van dit artikel wordt verplaatst naar artikel 2.3. Dit is de wijze van meten over Oppervlakte. Het begrip bedrijfsvloeroppervlak past qua opbouw en structuur van de regels beter in artikel 2.3.

2.3.2.2 Artikel 1.40 bevat het begrip kantoor. Dit begrip is voor de toepassing van dit bestemmingsplan niet nodig en wordt daarom verwijderd.

2.3.2.3 De titel van artikel 2, lid 2.1 wordt gewijzigd in: Hoogte- en dieptematen. Dit dekt beter de inhoud van dit artikel.

2.3.2.4 Aan artikel 2, lid 2.1 wordt een vierde onderdeel toegevoegd:
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.

Deze regel is nodig voor het meten van ondergrondse bouwwerken, zoals ondergrondse parkeergarages.

2.3.2.5 Ter verduidelijking van de werking van dit plan is het bestaande lid 3.1 in artikel 3 verwijderd:
3.1 Verhouding eerder vastgestelde bestemmingsplannen
1. Voor bestemmingsplannen die eerder zijn vastgesteld dan dit plan, gelden de volgende regels:
    a. de regels uit de hoofdstukken 3, 4 en 5 treden in de plaats van algemene bestemmingsplanregels die in een hoofdstuk met de titel Algemene Regels van een bestemmingsplan staan;
    b. artikel 2, lid 2.5, van dit plan is van toepassing op alle bestemmingsplannen.
2. De hoofdstukken 3, 4 en 5 treden in de plaats van de hoofdstukken 3, 4 en 5 van de volgende bestemmingsplannen, waarbij op 1 juli 2022 ook de in die plannen aangeduide zones 'overige zone - archeologische verwachting [nummer]' vervallen:
    a. Chw bestemmingsplan Veldhuizen, De Meern;
    b. Chw bestemmingsplan Voordorp - Voorveldsepolder;
    c. Chw bestemmingsplan Beurskwartier 1;
    d. Chw bestemmingsplan, Merwedekanaalzone deelgebied 5, Europalaan fase 1.
3. Artikel 2 van dit plan is van toepassing op alle bestemmingsplannen die onder 1 en 2 genoemd zijn. Als in een eerder vastgesteld bestemmingsplan een meetregel staat die afwijkt van een regel in de leden 2.1 tot en met 2.4, dan wordt de meetregel van het eerder vastgestelde bestemmingsplan toegepast.
4. Hoofdstuk 6 van dit plan is van toepassing op alle bestemmingsplannen die onder 1 en 2 genoemd zijn.

En vervangen door:
3.1 Verhouding eerder vastgestelde plannen
1. Voor bestemmingsplannen die eerder zijn vastgesteld dan dit plan, gelden de volgende regels:
    a. de regels uit de hoofdstukken 3, 4 en 5 van dit plan treden in de plaats van:
        - algemene bestemmingsplanregels in een hoofdstuk met de titel Algemene Regels van een bestemmingsplan;
        - de hoofdstukken 3, 4 en 5 van een bestemmingsplan die als Chw bestemmingsplan is vastgesteld;
    b. artikel 2, lid 2.5, van dit plan is van toepassing op alle bestemmingsplannen;
    c. in afwijking van onderdeel 1a blijft een algemene regel in een bestemmingsplan van toepassing, indien:
        - het onderwerp waar de regel betrekking op heeft niet in dit plan is geregeld;
        - overeenkomstig artikel 4, lid 4.1, een regel in hoofdstuk 4 van dit plan niet te verenigen is met een regel in hoofdstuk 2 van een vastgesteld bestemmingsplan over de toegewezen functie;
        - er geen correcte verwijzing meer ontstaat naar een artikel, uitsluitend bij de toepassing van de bijbehorende regel over een functie/bestemming in hoofdstuk 2.
2. Artikel 2 van dit plan is van toepassing op alle bestemmingsplannen. Als in een eerder vastgesteld bestemmingsplan een meetregel staat die afwijkt van een regel in de leden 2.1 tot en met 2.4, dan wordt de meetregel van het eerder vastgestelde bestemmingsplan toegepast.
3. Hoofdstuk 6 van dit plan is van toepassing op alle bestemmingsplannen.

2.3.2.6 Voor de digitale raadpleegbaarheid van het plan is lid 3.3 in artikel 3 toegevoegd. Dit lid luidt als volgt:
3.3 Overige zone – Algemene regels Utrecht
In de zone "overige zone – Algemene regels Utrecht' gelden de regels van dit bestemmingsplan in de gevallen die in artikel 3 lid 3.1 zijn aangewezen.

2.3.2.7 Ter verduidelijking wordt in artikel 4.3 de zinsnede “met toepassing van lid 4.1’’ geschrapt.

2.3.2.8 Ter verduidelijking en uitvoerbaarheid van de regels die het bouwen van een dakopbouw zonder vergunning, met behoud van de ruimtelijke kwaliteit, mogelijk maken, zijn de artikelen 6.3 en 6.4 verwijderd en vervangen door onderstaande artikelen. Voor een initiatiefnemer is nu onder andere duidelijk wanneer een dakopbouw past in het straatbeeld. Indien de gewenste dakopbouw niet past binnen deze voorwaarden, kan het college afwijken met een vergunning en alsnog medewerking verlenen. Dit is maatwerk.

Het bestaande lid 6.3 is verwijderd:
6.3 Dakopbouwen in de 'overige zone - bouwen'
Op een locatie met de aanduiding 'overige zone - bouwen' is voor het bouwen van een dakopbouw op een woning geen vergunning nodig op grond van dit plan, als die dakopbouw voldoet aan de volgende voorwaarden:
1. de locatie van het hoofdgebouw is niet aangeduid als overige zone - omgevingskwaliteit en op de locatie geldt geen functie die het bouwen verbiedt;
2. het perceel van de woning grenst alleen aan de voorzijde aan de openbare ruimte;
3. het hoofdgebouw is geen hoekpand;
4. het hoofdgebouw heeft een plat dak;
5. het hoofdgebouw bestaat uit 2 bouwlagen;
6. de dakopbouw wordt op de bovenste bouwlaag gebouwd;
7. de dakopbouw heeft niet tot gevolg dat een extra bouwlaag ontstaat;
8. het is niet de eerste dakopbouw van een rij woningen van hetzelfde type;
9. de dakopbouw is even hoog en ligt even ver terug als eerder gerealiseerde dakopbouwen op woningen van hetzelfde type in de rij of op eenzelfde type woning elders in het plangebied en sluit daar zoveel mogelijk op aan in vorm, afmeting, detaillering en materiaalgebruik.

En vervangen door:
6.3 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 6.3.1 onder i, voor zover de beoogde ruimtelijke kwaliteit niet wordt aangetast.

Het bestaande lid 6.4 is verwijderd:

6.4 Dakterrassen
1. Dakterrassen zijn alleen toegestaan op de locaties die in dit lid zijn aangegeven. Op dakterrassen zijn geen gebouwen toegestaan.

2. Op een locatie met de aanduiding 'overige zone - bouwen' is een dakterras toegestaan op een aan- of uitbouw die uit bestaat uit één bouwlaag of op het deel van het hoofdgebouw dat één bouwlaag op de begane grond heeft, als het dakterras voldoet aan de volgende voorwaarden:
    a. het dakterras hoort bij een woning;
    b. het hoofdgebouw heeft meer dan één bouwlaag;
    c. het hek om het dakterras is niet hoger dan 1,2 meter;
    d. op een locatie die op de kaart Dakterrassen Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen is aangegeven heeft het dakterras een diepte van maximaal 3 meter, gemeten uit de achtergevel van het hoofdgebouw.
3. 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 om het dakterras is niet hoger dan 1,2 meter.

En vervangen door:

6.4 Dakterrassen

1. Dakterrassen zijn alleen toegestaan op de locaties, die in de onderdelen van dit lid 6.4 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.

2.3.2.8a In artikel 9, lid 9.1, wordt na "Bestaande, legale dakopbouwen" de zinsnede ingevoegd: "binnen de zone 'overige zone - bouwen'.
De regel is bedoeld voor de locaties waarnaar in dat lid verwezen wordt. Dat is met deze wijziging expliciet geregeld.

2.3.2.9 In artikel 12.2 onder 4 wordt 'een woonboot en een woonwagen'' toegevoegd.
Hierdoor is het ook toegestaan om in een woonboot of in een woonwagen te wonen.

2.3.2.10 Redactionele aanpassing van artikel 12, lid 12.2, lid 12.3, 12.4 en 12.6 waardoor de leesbaarheid beter wordt.
In artikel 12, lid 12.2, onder 4, is na "onder 1" het woordje "is" verwijderd.
In artikel 12, lid 12.2, onder 5, is de tekst van het ontwerp in onderdeel a: "als het wonen in onzelfstandige woonruimte, na toepassing van lid 14.1, past binnen het doel van de functie" aan de tekst in de aanhef van lid 12.2, onder 5, toegevoegd en is onderdeel a vervangen door een nieuwe tekst, luidende:
'als de eigenaar van de woning deze verhuurt aan maximaal twee personen,'
Deze wijziging is in overstemming met het door de gemeenteraad vastgestelde beleid voor omzetten en splitsen en de door het college vastgestelde 'Beleidsregels voor wijziging van de woonruimtevoorraad.
In artikel 12, lid 12.3, onder 3c, en lid 12.6, onder 4c, is de tekst van het ontwerp: "het verkeer en de parkeersituatie" vervangen door de volgende tekst: ''de verkeers- of parkeersituatie''. Dit is een redactionele verbetering.
Aan de naam van de beleidsregels wordt "gemeente Utrecht" toegevoegd, conform de vermelding op lokaleregelgeving.overheid.nl.
In artikel 12, lid 12.4, onder 2 is "aangeven" vervangen door: 'aangegeven''.
Aanpassing artikel 12, lid 12.4, correctie verwijzing in onderdeel 2
In artikel 12, lid 12.4, onder 2 wordt de tekst van het ontwerp: "In afwijking van de regel onder 1e, kunnen de burgemeester" vervangen door de volgende tekst: In afwijking van de regel onder 1g, kunnen burgemeester.
Artikel 12, lid 12.6 onder 2, wordt gewijzigd. De tekst onder 2 wordt verwijderd en vervangen door een nieuwe betere tekst.

De volgende tekst wordt verwijderd:
'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. de woonruimten voldoen aan de normen van NEN 5077 voor luchtgeluidsisolatie voor woning scheidende constructies (horizontaal/verticaal) van gebruiksruimte.'

En vervangen door:

‘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.

2.3.2.11 In artikel 14.2 onder 1 en onder 2 wordt het woord ‘kantoorvloeroppervlakte’ verwijderd en vervangen door ‘oppervlakte van de kantoorruimte’. Door deze aanpassing is dit artikel beter leesbaar en duidelijker.

2.3.2.12 In artikel 18, lid 18.1, onder 4 wordt het onderdeel ‘anders dan normaal graafwerk’ verwijderd, omdat deze toevoeging onnodig is.

2.3.2.13 In artikel 19 wordt de zin ‘Dit artikel treedt in werking op 1 juli 2022. Tot die datum blijven de vergelijkbare bepalingen in de Verordening op de archeologische monumentenzorg van toepassing.’ verwijderd. Deze zin is niet meer nodig, omdat de inwerkingtreding van de Omgevingswet is uitgesteld.

2.3.2.14 In artikel 19, lid 19.1, onder 3 wordt de zinsnede ‘of voor onderzoek naar bodemkwaliteit’ verwijderd, omdat dit onjuist is.

2.3.2.15 In artikel 19, lid 19.2 wordt onder 1 t/m 5 de zinsnede ‘beneden een diepte van’ vervangen door ‘dieper dan’. Deze schrijfwijze is duidelijker.

2.3.2.16 In artikel 19, lid 19.3, onder 2 wordt de zinsnede ‘de locatie en het oppervlak van de verstoring de totale verstoring van het project bepalend’ vervangen door ‘is voor het bepalen van de verstoring de totale verstoring (oppervlak en/of diepte) van het gehele project bepalend’ Deze schrijfwijze is duidelijker.

2.3.2.17 In artikel 19, lid 19.4, onder 5 wordt de term ‘opgravingen’ vervangen door de term ‘archeologisch onderzoek’. Deze term dekt de gewenste lading beter.

2.3.2.18 In artikel 20, lid 20.1.2. onder f wordt de zinsnede ‘op grond van artikel 4:7 lid 3 sub a van de Algemene Plaatselijke Verordening’ verwijderd, omdat dit onjuist is.

2.3.2.19 Aanpassing artikel 20, lid 20.4, verduidelijking van onderdeel 2
In artikel 20, lid 20.4, wordt onder 2 het woord “Hierbij” vervangen door: Bij het bepalen van een locatie voor herplant. De leesbaarheid wordt hiermee beter.

2.3.2.20 Aan artikel 20 worden twee nieuwe leden toegevoegd, lid 20.7 en lid 20.8.
Lid 20.7 wordt toegevoegd, omdat deze regel over de herplantplicht bij het kappen ook een regel is over de fysieke leefomgeving en onder de reikwijdte van de Omgevingswet valt. Deze regel uit de Apv is abusievelijk niet opgenomen bij het ontwerpplan. Lid 20.8 is nodig voor het overgangsrecht voor lopende aanvragen en vergunningen. Hieronder zijn deze nieuwe leden opgenomen.

Lid 20.7 Herplantplicht zonder vergunning

1. Indien een houtopstand, waarop het verbod tot vellen als bedoeld in lid 20.1 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 te herbeplanten overeenkomstig de door hen te geven aanwijzingen binnen een door hen te stellen termijn.
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 20.1 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.

Lid 20.8 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.

Verbeelding
2.3.2.21 De verbeelding wordt aangepast, zodat de bebouwde kom in het kader van de Boswet (bebouwingscontour houtkap) op de juiste wijze wordt aangegeven.

2.3.2.22 Aan de verbeelding is de aanduiding ‘overige zone - Algemene regels Utrecht’ toegevoegd, zodat bij het digitaal raadplegen van het plan, duidelijk is welke regels van toepassing zijn.

2.3.2.23 In het ontwerp ontbrak de ‘overige zone - omgevingskwaliteit’ op de verbeelding. Deze zone die voorkomt in de wijken Voordorp en Veldhuizen is alsnog toegevoegd. In de Lijst van omgevingskwaliteiten, bijlage 3 bij de regels, staan de adressen die binnen die zone vallen.

2.3.2.24 De verbeelding is aangepast, zodat het bestemmingsplan niet van toepassing is op:

- het bestemmingsplan “Lage Weide”. Tegen dit bestemmingsplan is beroep ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op 22 september 2022 heeft de afdeling het raadsbesluit tot vaststelling van dit plan vernietigd en besloten dat het bestemmingsplan nog blijft gelden, totdat er een nieuw besluit is genomen door de raad. Gelet op deze uitspraak en de lopende gerechtelijke procedure, is het onwenselijk dat dit Chw bestemmingsplan het bestemmingsplan voor Lage Weide vervangt.
- de bestemmingsplannen “Nieuw Hoog Catharijne”, “Entreegebouw, binnenstad” en de locatie met de bestemming Centrum in het bestemmingsplan “Actualisering Stationsomgeving” (gebouw Rijnkade 5, vm. V&D). Voor het opnemen van Hoog Catharijne in het bestemmingsplan blijkt nog nader onderzoek en overleg met betrokkenen nodig. De regels in hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan lijken namelijk onbedoeld de ruime bestemmingen voor Hoog Catharijne in te perken.

2.3.2.25 Verder zijn nog enkele kleine, redactionele verbeteringen doorgevoerd die geen effect op de inhoud hebben, zoals verbeteringen van verwijzingen naar bijlagen en verbeteringen van de titels van artikelen en artikelleden.

2.3.3 Toelichting en bijlagen (onderbouwing)

Toelichting
2.3.3.1 Aan de tekst van paragraaf 1.3.1 wordt de volgende zinsnede toegevoegd: ‘, met uitzondering van de regels over de activiteit detailhandel: zie paragraaf 2.5.4’

2.3.3.2 De tekst in paragraaf 2.3 is gewijzigd, omdat artikel 3, lid 3.1 van de regels is gewijzigd.

De volgende tekst wordt verwijderd:
‘is vergelijkbaar met onderdeel 1. Voor de Chw bestemmingsplannen is een regel toegevoegd over de zones die aangeven hoe hoog de verwachting op archeologische vondsten is. De toevoeging is nodig, omdat de zones van dit plan niet samenvallen met de zones van de Chw bestemmingsplannen. Zie ook: paragraaf 2.6.’

En vervangen door:
‘regelt ook dat in bepaalde situaties de algemene regel in een eerder vastgesteld bestemmingsplan toch van toepassing is, omdat er bijvoorbeeld in hoofdstuk 2 van de regels wordt verwezen naar een algemene regel in hoofdstuk 3.’

2.3.3.3 Ten aanzien van lid 3.3 is onderstaande tekst toegevoegd:
‘Lid 3.3 Overige zone - Algemene regels Utrecht

Dit lid is opgenomen om de digitale raadpleegbaarheid van dit bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl te verbeteren.’

2.3.3.4 In paragraaf 2.4 is als gevolg van de wijzigingen in lid 4.3 en 6.3 de tekst aangepast en verduidelijkt. In 2.4.2 is de tekst: ’Het legale bouwwerk wordt geacht in overeenstemming te zijn met de regels die dit bestemmingsplan over de activiteit bouwen stelt.’ toegevoegd en de tekst: ‘De verwijzing naar lid 4.1 geeft aan dat lid 4.3 buiten toepassing moet blijven als een regel bij een functie (bestemming) bepaalt dat een bepaald gebouw niet in overeenstemming met de functie is. Zo'n regel kan in transformatiegebieden voorkomen.’ geschrapt.
In 2.4.4 is de volgende tekst: ‘Als er geen trendsetter is of de gewenste dakopbouw past niet in de voorwaarden, dan kan een dakopbouw vergund worden op grond van lid 6.3 onder 2 of artikel 7 of met een omgevingsvergunning waarmee van het plan mag worden afgeweken.’

2.3.3.5 Bij de tekst in paragraaf 2.6 over artikel 19 worden de zinnen ‘De verplaatsing van de regels heeft als gevolg dat de legesverordening moet worden aangepast, om nog leges te kunnen heffen voor de archeologievergunning. De betreffende aanpassing kan pas per 1 juli 2022 gedaan worden, wat ook de datum is waarop de Omgevingswet naar verwachting in werking treedt. De regels in dit artikel treden daarom ook pas op die datum in werking.’ verwijderd.

2.3.3.6 Aanpassing § 2.2 van de toelichting
In §2.2 is de verwijzing naar de bijlage met begrippen verwijderd. De begrippen zijn namelijk direct in de regels geplaatst om de raadpleegbaarheid te verhogen en om verwijzingen met een link naar de begrippen mogelijk te maken.

2.3.3.7 Aanpassing § 1.2.3 van de toelichting
De verwijzing naar de beleidsregels met parkeernormen is geactualiseerd en luidt nu: Bij de vaststelling van dit plan staan die beleidsregels in de Beleidsregel parkeernormen fiets 2021 gemeente Utrecht en de Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht.

2.3.3.8 Aanpassing § 2.5.3.4 van de toelichting
In deze paragraaf is in verband met de wijziging in artikel 12.2 de volgende tekst toegevoegd: 'De regel onder 5a regelt dat onzelfstandige bewoning is toegestaan, wanneer de eigenaar zelf niet in de woning woont en deze verhuurt aan maximaal twee personen (met afzonderlijke huishoudens). Deze verhuursituatie is vergunningsvrij op grond van het door de gemeenteraad vastgestelde beleid voor omzetten en splitsen en de door het college vastgestelde 'Beleidsregels voor wijziging van de woonruimtevoorraad."

2.3.3.9 Aanpassing van § 2.5.3.7 van de toelichting.
Aan de voorlaatste alinea is de volgende tekst toegevoegd: ''Sinds 1 januari 2021 is particuliere vakantieverhuur wettelijk geregeld in de gewijzigde Huisvestingswet en valt nu -net als Bed and Breakfast- onder de regeling voor toeristische verhuur. Sinds 1 juli 2021 geldt op grond van de Huisvestingsverordening voor zowel particuliere vakantieverhuur als voor Bed & Breakfast een registratieplicht''.

2.3.3.10 In paragraaf 2.6 is bij de toelichting van artikel 19 onderstaande tekst verwijderd, omdat dit een separaat raadsbesluit betreft:
De verplaatsing van de regels heeft als gevolg dat de legesverordening moet worden aangepast, om nog leges te kunnen heffen voor de archeologievergunning. De betreffende aanpassing kan pas per 1 juli 2022 gedaan worden, wat ook de datum is waarop de Omgevingswet naar verwachting in werking treedt. De regels in dit artikel treden daarom ook pas op die datum in werking.

2.3.3.11 Bij de tekst in paragraaf 2.7.1 wordt de zin 'Het artikel geldt in ieder geval voor houtopstanden die binnen de bebouwingscontour houtkap (zie hieronder de toelichting van lid 20.6 zie paragraaf 2.7.6) staan.' verwijderd

2.3.3.11a In de toelichting over de herplantplicht in paragraaf 2.7.4 wordt de daar beschreven mogelijkheid om een gekapte boom door een struik te vervangen geschrapt.

2.3.3.12 Bij de tekst in paragraaf 2.7.6 over lid 20.6 Bebouwingscontour wordt de zinsnede 'Buiten deze contour gelden de gemeentelijke regels over houtopstanden. Buiten die bebouwingscontour mogen gemeenten ook regels stellen voor die houtopstanden waarover geen rijksregels zijn gesteld in het Besluit activiteiten leefomgeving (paragraaf 11.3.2).' vervangen door 'In de zone buiten de bebouwingscontour houtkap is de gemeente ook bevoegd, tenzij in de Rijksregels (paragraaf 11.3.2 Besluit activiteiten leefomgeving) over houtopstanden, de Provincie als bevoegd gezag is aangewezen.'

2.3.3.12 Aanpassing paragraaf 2.9.1 over de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving
De toelichting op de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving is in het ontwerpbestemmingsplan achter de lijst opgenomen. In de vast te stellen versie is die toelichting verplaatst naar paragraaf 2.9.1 en geactualiseerd, zodat de toelichting van de regels en van bijlagen die daarbij horen in hetzelfde hoofdstuk staan. De Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving is niet gewijzigd.

2.3.3.13 In paragraaf 2.7 is een toelichtende tekst toegevoegd bij de nieuwe leden 20.7 en 20.8. Deze luidt als volgt:

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

Het derde lid betreft een boom of andere houtopstand die nog wel in leven is, maar waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat hij binnen afzienbare tijd zal tenietgaan. Krachtens het derde lid kan de zakelijk gerechtigde worden verplicht tot het in stand houden van dergelijke bomen. Deze verplichting kan inhouden het ongedaan maken of voorkomen, voor zover mogelijk van (dreigende) ernstige beschadiging of aantasting ten gevolge van weersomstandigheden,

ziekten, verwaarlozing, vraat door dieren, het weghalen van bosstrooisel, bouw- en sloopwerkzaamheden, het aanleggen van terreinverhardingen, het storten van afval, enz

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

2.3.3.14 Redactionele wijzigingen
Afgezien van bovenstaande in eerder deze paragraaf genoemde wijzigingen zijn nog enkele kleine, redactionele verbeteringen in de toelichting doorgevoerd die geen effect op inhoud hebben.

Bijlagen
2.3.3.15 De archeologische waardenkaart die als bijlage 4 bij de toelichting is gevoegd wordt vervangen door een actuelere versie van deze kaart.

2.3.4 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

2.3.5 Regels en verbeelding (juridische regeling)
Geen wijzigingen van de regels en de verbeelding naar aanleiding van zienswijzen.

2.3.6 Toelichting en bijlagen (onderbouwing)
2.3.6.1 De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld, zodat voor eenieder duidelijk wordt dat grondwerk behorende bij de reguliere exploitatie, het beheren en onderhouden van een begraafplaats niet vergunningplichtig is op basis van de hier geldende archeologische verwachtingswaarde. In de toelichting wordt in paragraaf 2.6 Grondwerk: activiteit in de bodem (hoofdstuk 5 van de regels) de volgende tekst opgenomen: 'In artikel 19 worden in het eerste en tweede lid enkele categorieën van gevallen van grondwerk aangegeven waarvoor geen vergunning in verband met archeologische waarden nodig is. Grondwerk dat onderdeel uitmaakt van normaal onderhoud en beheer van een begraafplaats is op basis van de omschrijving in artikel 19.1 onder 2.a. niet vergunningplichtig'.

3 Beoordeling van de zienswijzen

3.1.1 Indiener 1 - Prorail

Nr.	Punt	Inhoud	Beoordeling
1	1	*Ontwikkelingen* ProRail ziet bereikbaarheid per spoor als belangrijke voorwaarde voor ruimtelijke ontwikkelingen die ook een mobiliteitsbehoefte hebben. ProRail ondersteunt nieuwbouw van woningen langs het spoor in de nabijheid van stations en de verdichting rond stations. Dat draagt bij aan de duurzame OV-bereikbaarheid in Nederland. Bouwen nabij het spoor is een samenspel met meerdere belangen dat ook afwegingen noodzakelijk maakt. ProRail wil daarbij graag een aantal aandachtspunten benoemen die in de uitwerking een rol zouden moeten spelen, met als uitgangspunt dat de bedrijfsvoering en eventueel toekomstige uitbreidingen van ProRail niet worden belemmerd. Verder verzoekt ProRail om haar - vooruitlopend op de Omgevingswet - actief te betrekken bij het verder ontwikkelen van bouwplannen in de directe nabijheid van de spoorbaan, teneinde in gezamenlijk overleg tot overeenstemming te komen c.q. afspraken te maken alvorens tot uitvoering zal worden overgegaan.	Wij bedanken ProRail voor het concrete en duidelijke overzicht met aandachtspunten die bij ruimtelijke ontwikkelingen een rol spelen in relatie tot de belangen van ProRail. Graag betrekken wij ProRail bij het ontwikkelen van bouwplannen in de directe nabijheid van de spoorbaan. Tegelijkertijd zijn zulke bouwplannen niet concreet aan de orde in dit Chw-bestemmingsplan algemene regels. Dit bestemmingsplan is een zogenoemd parapluplan waarin algemene regels zijn geformuleerd voor de gemeente Utrecht. Het gaat dan vooral om generieke regelingen die voor de bestaande stad gaan gelden. Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen stellen wij aparte bestemmingsplannen op (of wordt met een omgevingsvergunning medewerking vanuit de gemeente verleend). Voor zover bij die bestemmingsplannen relevant, vanwege de ligging ten opzichte van het spoor van ProRail, maken wij gebruik van de door ProRail benoemde gegevens. Dan wordt concreet bepaald hoe met de benoemde aspecten wordt omgegaan. De concepten van deze bestemmingsplannen sturen wij (indien relevant) in het kader van het vooroverleg volgens het Besluit ruimtelijke ordening voor reactie toe aan ProRail. Onder de Omgevingswet komt het vooroverleg uit het Bro te vervallen. Er komt geen apart vooroverleg meer, omdat de Omgevingswet om integraliteit vraagt. We werken samen aan de wijziging van het omgevingsplan. Over de invulling van die samenwerking maken we nog nadere afspraken. Dit gebeurt in samenhang met de UPP-trajecten. Wij blijven graag met ProRail in gesprek over nieuwe projecten op, boven, onder en nabij spoorlijnen en treinstations.

			Conclusie Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
1	2	***Aspect Externe Veiligheid*** ProRail verzoekt voor het aspect Externe Veiligheid in relatie tot Railverkeer gebruik te maken van de meest recente gegevens (Basisnet).	Zie onze reactie onder 1.
1	3	***Aspect Geluid*** ProRail verzoekt voor het aspect Geluid in relatie tot Railverkeer gebruik te maken van de meest recente gegevens (Geluidproductieplafonds).	Zie onze reactie onder 1.
1	4	***Aspect Trillingen*** ProRail beoogt niet alleen voor gemeenten en provincies die plannen maken in de spooromgeving, maar ook voor toekomstige bewoners rond het spoor een “goede buur” te zijn. Indien het ontwerpbestemmingsplan en alle in de toekomst daarop gebaseerde ruimtelijke plannen, bebouwing dichtbij het spoor mogelijk maken, kan trillinghinder voor de toekomstige bewoners/gebruikers ontstaan als gevolg van treinverkeer. ProRail raadt dan ook aan om het aspect trillingen te betrekken bij het ontwerpbestemmingsplan en alle in de toekomst daarop gebaseerde ruimtelijke plannen. In dit kader verwijst ProRail u naar de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen.	Zie onze reactie onder 1.
1	5	***Percelen ProRail*** In het ontwerpbestemmingsplan zijn percelen opgenomen die in eigendom zijn van Railinfratrust B.V./ProRail B.V. (verder te noemen “ProRail”). ProRail merkt op dat deze percelen - zonder nadrukkelijke schriftelijke toestemming van ProRail - niet mogen worden gebruikt. Deze percelen zijn door ProRail nodig voor de uitvoering van haar wettelijke taken en voor eventuele toekomstige (uitbreidings)plannen. De percelen van ProRail, alsmede de spoorbaan, dienen door ProRail, haar aannemers of hulpdiensten te allen tijde onbelemmerd toegankelijk te zijn en te blijven met het materieel dat ook momenteel wordt gebruikt voor het uitvoeren	Zie onze reactie onder 1. In aanvulling hierop merken wij op dat dit bestemmingsplan geen (nieuwe) beperkingen oplevert voor de toegankelijkheid van de percelen van ProRail. Waar nodig hebben de gronden van ProRail al een passende bestemming (zoals de genoemde Verkeer-Railverkeer bestemming) in de geldende bestemmingsplannen. De bestemmingen die daarin aangegeven zijn, blijven gelden. Hier brengt het bestemmingsplan Algemene regels Utrecht geen verandering in.

		van werkzaamheden en in het geval van calamiteiten. ProRail verzoekt tevens alle percelen van ProRail te voorzien van de bestemming Verkeer-Railverkeer.	**Conclusie** Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
1	6	***Overwegen*** Overwegen vormen een gevaarpunt tussen weg- en spoorverkeer. ProRail verzoekt daarom contact op te nemen met ProRail indien het door uw gemeente voorgestelde ontwerpbestemmingsplan en alle in de toekomst daarop gebaseerde ruimtelijke plannen effect kunnen hebben op de bestaande overwegen in Utrecht. Ook verwijst ProRail graag naar de Beleidsagenda Spoorveiligheid 2020 -2025 waarin het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (hierna: IenW) haar visie op overwegveiligheid heeft beschreven. Het streven van IenW is om samen met ProRail, decentrale overheden, recreatieve belangenorganisaties en burgers te zorgen voor nul dodelijke slachtoffers en nul verstoringen op en rondom overwegen om een veilige, vlotte en duurzame mobiliteit (trein- en wegverkeer) te kunnen garanderen.	Zie onze reactie onder 1.
1	7	***Waterpeil/Stabiliteit*** In verband met het borgen van de stabiliteit van de spoorbaan met bijbehorende voorzieningen mag het waterpeil niet wijzigen. Tevens dient de gemeente Utrecht te borgen dat werkzaamheden geen invloed hebben op de stabiliteit van de spoorbaan met bijbehorende voorzieningen, alsmede op het ongehinderd gebruik van de spoorbaan met bijbehorende voorzieningen.	Zie onze reactie onder 1. Hierbij merken we op dat met dit punt voor een groot deel een uitvoeringsaspect wordt aangesneden. Een bestemmingsplan is daar in de meeste gevallen niet het aangewezen instrument voor. Daarmee blijft wel evident dat bij werkzaamheden in de buurt van het spoor een ongehinderd gebruik van de spoorbaan het na te streven doel moet zijn. **Conclusie** Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
1	8	***Spoorwegwetgeving*** Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de nabijheid van de spoorbaan dient rekening gehouden te worden met het bepaalde in artikel 19 van de Spoorwegwet.	Wij bedanken ProRail voor deze aanwijzingen.

		ProRail merkt in dit kader nu reeds op dat onder de Omgevingswet – voor initiatieven binnen het beperkingengebied hoofdspoor – de gemeente Utrecht het bevoegde gezag is voor meervoudige aanvragen, waarbij vergunning alleen verleend kan worden nadat ProRail haar gemandateerde advies met instemming heeft gegeven. Bij enkelvoudige aanvragen blijft de minister bevoegd gezag en zal ProRail namens de minister vergunning verlenen.	
1	9	*Spoorwegdoeleinden* ProRail verzoekt zorg te dragen dat gronden welke momenteel voorzien zijn van de bestemming Spoorwegdoeleinden of Railverkeer, deze bestemmingen ook in de toekomst blijven behouden. Ook verzoekt ProRail om geen dubbelbestemmingen mogelijk te maken.	Zie onze reactie onder 1 en 5.
1	10	*Onderstations* De binnen het plangebied aanwezige onderstations mogen niet komen te vervallen. Deze onderstations zijn cruciaal voor de elektriciteitsvoorziening van de hoofdspoorweginfrastructuur en daarmee voor de berijdbaarheid van het spoor. Tevens verzoekt ProRail ervoor zorg te dragen dat de onderstations – net als in de huidige situatie – te allen tijde bereikbaar zullen zijn voor onderhouds- en hulpdiensten.	Zie onze reactie onder 1. Aanvullend merken wij op dat het bestemmingsplan geen nieuwe regels bevat die gericht zijn op het reguleren van onderstations voor de elektriciteitsvoorziening van de hoofdspoorweginfrastructuur. Dergelijke voorzieningen zijn overigens vaak ook vergunningsvrij te realiseren. **Conclusie** Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
1	11	*Zicht op de stationsentree* Doordat de stationsomgeving een ideale plek is om je te vestigen, ziet ProRail de laatste jaren steeds meer verdichting en hoogbouw rond het station. Dit komt de vindbaarheid van een station niet ten goede. Reizigers voelen zich hierdoor onzeker, hetgeen een vorm van stress veroorzaakt. Ondanks dat er bewegwijzering is, blijkt uit onderzoek dat zicht op de hoofdingang de beste manier is om het station te vinden. Zichtlijnen naar het station spelen daar een belangrijke rol in en ProRail wil deze graag in stand houden.	Zie onze reactie onder 1.

1	12	***Windbeleving en windhinderrisico's*** Hoogbouw rond het station heeft invloed op de windbeleving van de reiziger. Gemiddeld wachten reizigers 7 tot 10 minuten op een trein en dat doen ze bij voorkeur op het perron waar de trein halteert. Wachten met veel wind draagt niet bij aan een positieve stationsbeleving. Reizigers wachten bij voorkeur warm, beschut en comfortabel. Helaas is er niet voldoende wachtgelegenheid voor elke reiziger. Daardoor is het van belang dat in de omgeving rekening wordt gehouden met de windbeleving op het perron. Hoogbouw rond het station heeft ook invloed op de windcirculatie/ windstromen en dit kan risico's opleveren voor omliggende bebouwing (zoals schade aan daken/kappen) door veranderende windbelastingen. Hiermee moet rekening worden gehouden.	Zie onze reactie onder 1.
1	13	***Bureau Spoorbouwmeester*** Bureau Spoorbouwmeester is in 2001 op initiatief van de directies van NS en ProRail opgericht als een onafhankelijk adviserend orgaan voor ontwerp en vormgevingsopgaven binnen de spoorsector. Sinds het ontstaan van het bureau wordt aan en met het Spoorbeeld gewerkt. Vanuit Het Protocol – het document waarin de afspraken tussen NS, ProRail en Bureau Spoorbouwmeester zijn vastgelegd – is het bureau bevoegd het Spoorbeeld te ontwikkelen, te beheren en uit te dragen. Zodoende vormt het Spoorbeeld het kader voor nagenoeg alle werkzaamheden van Bureau Spoorbouwmeester. Meer informatie over Spoorbeeld en de voor uw gemeente van belang zijnde documenten (zoals bijvoorbeeld de Visie omgeving spoor en stations, Het stations concept en Het stationskwartier) kunt u vinden op www.spoorbeeld.nl.	Dit punt van de zienswijze nemen we ter kennisgeving aan.
1	14	**Schaduwwerking op zonnepanelen** ProRail stelt zich als doel om in 2030 CO2 neutraal te opereren. Dat betekent dat vele daken en perronoverkappingen voorzien zijn of worden van zonnepanelen om zo voldoende stroom op te wekken voor verlichting, reisinformatie, liften en roltrappen. ProRail verzoekt derhalve bij het maken van plannen rekening te houden met mogelijke schaduwwerking op de ProRail zonnepanelen en indien nodig met ProRail in contact te treden, zodat voornoemde doelstelling van ProRail voor 2030 haalbaar blijft.	Zie onze reactie onder 1.

3.1.2 Indiener 2 - Elisabeth Beheer B.V

Nr.	Punt	Inhoud	Beoordeling
2	1	Indiener is al langere tijd bezig met een plan om 15 nieuwe appartementen te realiseren op een locatie gelegen in de binnenstad aan de Korte Elisabethstraat, de Lange Elisabethstraat en Achter Clarenburg. Het concept plan is door indiener gedeeld met de gemeente en op 10 december 2021 is er vanuit stedenbouw en welstand een principeakkoord op gegeven. Indiener is verbaasd dat het plan niet past binnen het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Indiener is van mening dat het plan wel tegemoetkomt aan de behoefte van woningbouw en rekening houdt met leefbaarheidseisen en verzoekt daarom de regeling in het bestemmingsplan aan te passen.	In het voorliggende Chw-bestemmingsplan Algemene regels Utrecht zijn in artikel 12 algemene regels opgenomen over woningvorming en -omzetting. Deze regels zijn overgenomen uit het bestemmingsplan 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik' en gebaseerd op de gemeentelijke beleidsregels 'beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten)'. Deze beleidsregels zijn ook opgenomen in de Omgevingsvisie Utrecht. De regels in dit bestemmingsplan gaan over het realiseren van een nieuwe woning in een bestaande woning (woningvorming, splitsing) en over het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. In de regels zijn onder andere minimale oppervlaktematen voor nieuwe woningen opgenomen, waarbinnen geen flexibiliteit is opgenomen voor de minimale oppervlaktemaat. Het gebruiksoppervlak van de woonruimte van een nieuwe woning als gevolg van woningvorming en omzetting bedraagt minimaal 50 m2. Als deze nieuwe woning is gelegen binnen de singels van de historische binnenstad is het gebruiksoppervlak van de woonruimte van een woning minimaal 40 m2. Over het specifieke bouwplan in de binnenstad waarover een deel van deze zienswijze gaat, kan in deze procedure over het Chw-bestemmingsplan Algemene regels Utrecht geen bindende uitspraak worden gedaan. In dit bestemmingsplan is de algemene beleidslijn over de oppervlaktemaat van nieuwe woningen als gevolg van woningvorming en omzetting opgenomen. De gemeente is met de indiener in gesprek over het genoemde bouwplan in de binnenstad. Dit overleg kan leiden tot afzonderlijke afspraken over dit

			bouwplan. Deze afspraken kunnen afwijken van de algemene beleidslijn over woningvorming en omzetting. Het is en blijft mogelijk om voor wenselijke bouwontwikkelingen via een afzonderlijke planologische procedure gemotiveerd af te wijken van regels zoals die zijn opgenomen in geldende bestemmingsplannen. Ook van de in dit bestemmingsplan bepaalde minimale gebruiksoppervlak van nieuwe woningen als gevolg van woningvorming en omzetting kan indien gewenst door het bevoegd gezag gemotiveerd worden afgeweken. Of dit daadwerkelijk voor het genoemde bouwplan in de binnenstad het geval zal zijn, kan in deze procedure geen uitspraak worden gedaan. Het verzoek om een meer flexibele regeling op te nemen in dit bestemmingsplan voor de minimale oppervlaktemaat van nieuwe woningen als gevolg van woningvorming en omzetting wordt niet overgenomen. De gemeente Utrecht hecht veel belang aan het waarborgen en behouden van de leefbaarheid. Door een duidelijke minimale oppervlaktemaat van nieuwe woningen als gevolg van woningvorming en omzetting vast te leggen in dit bestemmingsplan met eenduidige regels, is een passende regeling opgenomen voor het waarborgen en behouden van de leefbaarheid. Deze regels gelden nu al op grond van het bestemmingsplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik. Deze zijn beleidsneutraal in het voorliggende Chw-bestemmingsplan overgenomen. Nieuwe woningen in Utrecht o.a. als gevolg van woningvorming en omzetting mogen uiteraard wel groter worden dan de genoemde minimale oppervlaktematen. Er zit dus wel enige flexibiliteit in de regels. **Conclusie** Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2	2	De gemeente wil leefbare gebieden waarborgen en daarmee geen ruimte bieden om te veel woningen op een te kleine oppervlakte realiseren. De eis van minimaal 40 m2 per woning lijkt indiener redelijk. Echter in sommige gevallen zou meer maatwerk wenselijk zijn volgens indiener. Het vastzetten van deze eis resulteert volgens indiener in het moeizamer ontwikkelingen van woningen, terwijl er een grote woningbouwopgave ligt. Indiener stelt voor om meer flexibiliteit in te bouwen in het parapluplan en komt met enkele voorbeelden. Door meer flexibiliteit kunnen bijvoorbeeld ook 'kleine ongelukkige hoekjes' in de stad ontwikkeld worden door passend maatwerk. Ook kan gedacht worden om de afwijkingsmogelijkheid uitsluitend mogelijk te maken voor plannen waarin grotere aantallen woningen worden gerealiseerd. Indiener is van mening dat in het plan voor de Elisabethstraat wordt voldaan aan de leefbaarheidscriteria. In het plan zijn er slechts 2 van de 15 woningen kleiner dan 40 m2. De gemiddelde oppervlakte van de 15 woningen bedraagt echter ruimschoots meer dan 40 m2. De totale ontwikkeling betekent dan ook geen negatieve impact op de leefbaarheid omdat er niet onevenredig veel woningen worden toegevoegd binnen een te klein gebied. Naast het belang voor ons eigen plan is reclamant van mening dat een flexibelere regeling in de parapluherziening ook van meerwaarde zal zijn voor andere woningbouwontwikkelingen. Met een flexibelere regeling kunnen de ambities die de gemeente heeft voor woningbouw eenvoudiger behaald worden.	Er is bewust gekozen om in het beleid en in deze regeling minimale oppervlakte maten voor nieuwe woningen als gevolg van woningvorming en omzetting op te nemen. Dit geeft veel duidelijkheid en dat is nodig en gewenst. Ook is het waarborgen van de leefkwaliteit door het opnemen van deze eenduidige regeling met minimale oppervlaktematen beter geborgd. Deze regels gelden nu al op grond van het bestemmingsplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik. Deze zijn beleidsneutraal in het voorliggende Chw-bestemmingsplan overgenomen. Het verzoek om een meer flexibele regeling op te nemen in dit bestemmingsplan voor de minimale oppervlaktemaat van nieuwe woningen die worden gerealiseerd door woningvorming en splitsing wordt niet overgenomen. Ook de optie om afwijkingsbevoegdheden in dit bestemmingsplan op te nemen wordt niet overgenomen. Het is van belang voor het waarborgen van de leefbaarheid om de minimale oppervlaktemaat van woningen duidelijk vast te leggen in dit bestemmingsplan. Met dit plan wordt de minimale oppervlaktemaat voor nieuwe woningen, zoals dat al was opgenomen in gemeentelijk beleid, opgenomen in een geldende planologische regeling. Nieuwe woningen die worden gerealiseerd als gevolg van woningvorming, splitsing en omzetting in Utrecht mogen uiteraard wel groter worden dan de genoemde minimale oppervlaktematen. Er is dus wel enige flexibiliteit in de voorgestelde regeling opgenomen. **Conclusie** Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3.1.3 Indiener 3 - Flink

Nr.	Punt	Inhoud	Beoordeling
3	1	Flink is van mening dat de nieuwe regels van het bestemmingsplan ingrijpende gevolgen hebben voor Flink. De zienswijze geeft een overzicht van de achtergrond en bedrijfsvoering van Flink en waarbij Flink zichzelf omschrijft als een moderne, digitale voedingsretailer. In de zienswijze geeft Flink aan op welke onderwerpen zij vindt dat het bestemmingsplan tekort schiet. Flink verzoekt om het ontwerpbestemmingsplan, in het bijzonder artikel 13, te heroverwegen, en om de door Flink verrichte detailhandelsactiviteiten toe te staan op gronden bestemd voor detailhandel. Ook geeft Flink aan dat zij graag in goed overleg met de gemeente Utrecht wil overleggen. Flink heeft voor het overige uitgebreid in haar zienswijze toegelicht dat zij van mening is dat artikel 13 van het bestemmingsplan, geen blijk geeft van een goede ruimtelijke ordening en in strijd is met het gelijkheidsbeginsel, met Richtlijn 2006/123/EG van het Europees Parlement en de Raad van 12 december 2006 betreffende diensten op de interne markt (de Dienstenrichtlijn), met het evenredigheidsbeginsel en met het rechtszekerheidsbeginsel.	Wij begrijpen de zorgen van Flink, Gorillas en Getir over de kansen voor doorontwikkeling van hun bedrijven. Tegelijkertijd geeft de zienswijze ons geen reden om anders te denken over flitsbezorgdiensten. We blijven van mening verschillen over het antwoord op de vraag hoe en waarom de vestigingsmogelijkheden voor flitsbezorgdiensten verduidelijking nodig hebben. Terecht is in de zienswijze gesteld dat in lid 13.1 van het bestemmingsplan is bepaald dat detailhandel alleen is toegestaan in panden met de functie detailhandel of een functie die detailhandelsactiviteiten toestaat. Hierbij geldt dat de activiteit moet voldoen aan de volgende kenmerken: 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 een warenhuis. Een bezorgdienst hebben wij in artikel 1.20 gedefinieerd als:" *"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."* Artikel 13 van het bestemmingsplan is nodig om invulling te geven aan de zorg die we hebben voor een goede ruimtelijke ordening. Wij staan en hebben te staan voor een leefbare stad. In aanvulling op de toelichting bij het bestemmingsplan, merken wij op dat het bestemmingsplan in essentie geen verbod instelt op de bezorgdiensten. Met het bestemmingsplan wordt alleen beter afgebakend wat nu wel en niet

			onder detailhandel valt. De flitsbezorgdiensten horen daar niet bij. Dat was voor ons al duidelijk. Maar in de praktijk ontstond hier discussie over. Om het voor iedereen duidelijker te maken is artikel 13 opgenomen in het bestemmingsplan. Dit biedt niet alleen (vooraf) helderheid aan bewoners en andere gebruikers van omliggende percelen, maar ook aan de flitsbezorgdiensten zelf. Die duidelijkheid wordt ook aan de andere kant geboden: op locaties waar bezorgbedrijven al zijn toegestaan, meestal locaties met een bedrijfsbestemming, kunnen de flitsbezorgbedrijven zich over het algemeen wel vestigen. Dat dit alles toch onevenredig zou zijn en rechtsonzeker is, kan dan ook niet worden gevolgd, wij denken juist van niet. Deze aanpak houdt ook in dat met het bestemmingsplan niet op andere plekken detailhandel of locaties voor bezorgbedrijven mogelijk dan wel onmogelijk worden gemaakt. De keuzes waar wel en geen detailhandel is toegestaan, en de eventuele verbijzonderingen daarbij, zijn in de 'onderliggende' bestemmingsplannen al gemaakt en veranderen niet. Dit gebeurt voor de hele stad. Anders dan de bedrijven betogen, versterkt dit juist dat gelijke gevallen gelijk behandeld worden. Er wordt met het bestemmingsplan verder ook niet, in ieder geval niet op onjuiste gronden, onderscheid gemaakt in verschillende vormen van detailhandel c.q. de verkoop van producten aan consumenten. Dat dit tot strijdigheid met de Dienstenrichtlijn zou leiden, zien wij dan ook niet. Voor zover in de zienswijze wordt gesteld dat flitsbezorgbedrijven wel een detailhandelsfunctie vervullen, merken wij aanvullend op dat dit bedrijfsconcept nog niet zo lang bestaat. De geldende bestemmingsplannen, waar dit nieuwe paraplubestemmingsplan een aanvullende en vervangende werking op heeft, zijn meestal opgesteld voordat de bedrijfstak van flitsbezorgbedrijven opkwam (vanaf december 2020) en bekend werd wat dit bedrijfsconcept inhoudt. Los dus van het gegeven dat de bij ons bekende flitsbezorgbedrijven niet passend zijn binnen de bestaande regels voor detailhandelsbestemmingen, is het ook nooit onze bedoeling geweest om daarmee de flitsbezorgdiensten planologisch-juridisch mogelijk te maken. Dat simpelweg omdat deze

			bedrijven toen nog niet bestonden en wij deze bedrijfstak toen ook niet concreet aan konden zien komen. Wij hebben destijds dus ook niet beoordeeld op welke locaties wij deze bedrijven passend vinden. Met andere woorden, wij hebben destijds niet specifiek voor flitsbezorgbedrijven alle betrokken belangen in aanmerking kunnen nemen en kunnen afwegen bij het toekennen van de bestemmingen. Wel hebben wij in generieke zin in vorige bestemmingsplannen al afgewogen waar wij bezorgbedrijven passend vinden en die locaties zijn daarop passend bestemd met een bedrijfsbestemming (vaak met daarin een categorisering voor het toegestane type bedrijven). Met dit nieuwe paraplubestemmingsplan willen wij niet op voorhand aangeven en uitstralen dat flitsbezorgbedrijven per definitie niet welkom zijn in Utrecht. Anders dan in de zienswijze wordt verondersteld, zitten wij met dit bestemmingsplan niet categorisch deze nieuwe bedrijfstak in de weg. Het kan zijn dat dit zo wordt ervaren, het tegendeel is echter waar. Het paraplubestemmingsplan is zoals hiervoor al aangegeven juist bedoeld om duidelijkheid en rechtszekerheid te bieden in lijn met hoe wij de detailhandelsbestemmingen aan de locaties hebben bedoeld toe te kennen. Dat wil ook niet zeggen dat de flitsbezorgdiensten per definitie aangewezen zijn op de bedrijfsterreinen, waar bezorgdiensten toegestaan zijn. Ook op andere locaties is het denkbaar dat de leefbaarheid van de omgeving samen kan gaan met de vestiging van een flitsbezorgdienst. Er is dan wel een procedure nodig om deze functie alsnog mogelijk te maken. Met de in artikel 1.20 opgenomen definitie van bezorgdiensten, hebben wij een stap gezet over hoe wij denken deze bezorgdiensten planologisch-juridisch te willen regelen. In verschillende bestemmingen in Utrecht zijn de bezorgdiensten ook al mogelijk. Die bestemmingen liggen op locaties waarvan wij vinden dat die passend zouden kunnen zijn voor flitsbezorgers. Als een initiatief past binnen wet- en regelgeving en wij na afweging van belangen en de effecten op de fysieke leefomgeving van mening zijn dat de voorgestelde functie wenselijk en passend is op een locatie, hebben wij diverse planologisch-juridische instrumenten tot onze beschikking om deze initiatieven mogelijk te maken. Hierbij kunnen aspecten als verkeersbewegingen, parkeren van voertuigen, een gezonde leefomgeving en

			de uitstraling van de omgeving goed en in samenhang afgewogen worden. Onze Omgevingsvisie Utrecht is hierbij uiteraard een belangrijk kader. De doelstelling van het bestemmingsplan is niet om dergelijke, potentiële locaties van tevoren aan te wijzen (als dat al zou kunnen). Binnen onze gemeentelijke organisatie hebben wij verschillende processen (zoals een omgevingstafel) ingericht om samen met u te kijken of een initiatief van u mogelijk kansrijk is. Graag gaan wij hierover met u in gesprek. Onder andere hebben wij hier de eerste stappen al in gezet in de Raadsinformatiebijeenkomst (RIB) van 24 mei 2022 en waarin door de aanwezige raadsleden is toegezegd het gesprek een vervolg te geven. **Conclusie** De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3.1.4 Indiener 4 - Gorillas

Nr.	Punt	Inhoud	Beoordeling
4	1	De zienswijze geeft een overzicht van de achtergrond en bedrijfsvoering van Gorillas (een nieuwe bezorgdienst voor boodschappen). Gorillas geeft onder andere aan welke maatregelen zij treft om mogelijke overlast te voorkomen, te beëindigen en/of te beperken. Gorillas is ervan overtuigd dat zij in een behoefte voorziet van de inwoners van Utrecht. Deze laatste twee aspecten komen volgens Gorillas onvoldoend terug in de toelichting bij het bestemmingsplan. Volgens het bedrijf wordt in de toelichting gesteld dat flitsbezorgdiensten tot klachten leiden, maar dat wordt verder niet onderbouwd. Gorillas wijst hierbij naar andersoortige bezorgdiensten, die vergelijkbare ruimtelijke effecten hebben, maar niet verder gereguleerd worden in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is volgens Gorillas in strijd met de Dienstenrichtlijn, het zorgvuldigheidbeginsel, het motiveringsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel. Aan het ontwerpbestemmingsplan ligt geen goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag en het is daarmee in strijd met een goede ruimtelijke ordening.	De strekking van de zienswijze komt overeen met de zienswijze van indiener 3. Voor onze reactie op deze zienswijze verwijzen wij daarom naar onze reactie op zienswijze 3 in dit vaststellingsrapport. **Conclusie** De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

		Ook houdt het, in het licht van de Dienstenrichtlijn, een ongeoorloofde inperking van de vestigingsmogelijkheden in. Het ontwerpbestemmingsplan brengt Gorillas in een rechtsonzekere positie. Het is nu vooraf niet duidelijk waar zij zich kan vestigen. Die onzekerheid blijft, als Gorillas per potentiële locatie een omgevingsvergunning moet gaan aanvragen. Voor de bedrijfsvoering is het ook van essentieel belang dat Gorillas zich dicht bij de klanten kan vestigen. Dat zijn in feite locaties met een detailhandelsbestemming. Vestigingen realiseren op bedrijventerreinen is daarvoor geen antwoord; de afstand tot de klant wordt dan te groot en de locaties zijn niet aantrekkelijk genoeg. Nu geen zekerheid wordt geboden over geschikte vestigingsmogelijkheden wordt de bedrijfsvoering dan ook onevenredig hard geraakt. Het bestemmingsplan gaat daar op onzorgvuldige wijze aan voorbij, terwijl het daar juist wel zekerheid over moet bieden. Door de keuzes in het ontwerpbestemmingsplan wordt Gorillas in grote mate in haar bedrijfsvoering beperkt. Gorillas zal hierdoor financiële en imagoschade oplopen. Het is voor Gorillas ook onduidelijk hoe de gemeente tot het oordeel is gekomen dat haar dienst onder de bedrijfscategorie 3 valt en bijvoorbeeld niet onder bedrijfscategorie 2. Dit is volgens Gorillas niet (voldoende) toegelicht in het ontwerpbestemmingsplan. Gorillas merkt daarbij op dat haar service over het algemeen qua milieu-impact en overlast niet in bedrijfscategorie 3 thuishoort en dat dit ook niet is onderbouwd in het ontwerpbestemmingsplan.	

3.1.5 Indiener 5 - Begraafplaats St. Barbara

Nr.	Punt	Inhoud	Beoordeling
5	1	Deze zienswijze is ingediend door Clairfort Advocaten namens de Begraafplaats St. Barbara te Utrecht. In het plan is ter plaatse van de begraafplaats aan de Prinsesselaan voorzien in een gebiedsaanduiding 'Overige Zone - Archeologische verwachting 2'. Indiener stelt dat op grond hiervan beperkingen gelden en	Bij de exploitatie van een begraafplaats is het normaal dat er wordt gegraven in de bodem tot een bepaalde diepte. Dit reguliere grondwerk, dat onderdeel is van de exploitatie, het beheren en onderhouden van een begraafplaats, is niet vergunningplichtig op basis van de op deze locatie geldende archeologische verwachtingswaarde. Dit grondwerk is aan te merken als

		een vergunningplicht voor grondwerk dieper dan 30cm. Indiener stelt dat deze regels op gronden waar een begraafplaats is gevestigd, onwerkbaar is. Het verzoek is dan ook om deze bestemming niet te leggen op de gronden van de begraafplaats en af te zien van elke bestemming welke terzake grondwerk beperkingen aanbrengt.	'grondwerk dat normaal onderhoud en beheer betreft' zoals omschreven in artikel 19.1 onder 2.a. De regels worden niet aangepast. De betreffende gebiedsaanduiding blijft op deze locatie gelden en het verzoek om de gebiedsaanduiding niet op te nemen voor deze gronden wordt niet overgenomen. De toelichting van het bestemmingsplan zal naar aanleiding van deze zienswijze op dit onderdeel worden aangevuld, zodat voor eenieder duidelijk wordt dat grondwerk behorende bij de reguliere exploitatie, het beheren en onderhouden van een begraafplaats niet vergunningplichtig is op basis van de hier geldende archeologische verwachtingswaarde. **Conclusie** Dit deel van de zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de toelichting wordt in paragraaf 2.6 Grondwerk: activiteit in de bodem (hoofdstuk 5 van de regels) de volgende tekst opgenomen. *'In artikel 19 worden in het eerste en tweede lid enkele categorieën van gevallen van grondwerk aangegeven waarvoor geen vergunning in verband met archeologische waarden nodig is. Grondwerk dat onderdeel uitmaakt van normaal onderhoud en beheer van een begraafplaats is op basis van de omschrijving in artikel 19.1 onder 2.a. niet vergunningplichtig. ''*
5	2	Indiener gaat er van uit dat normaal onderhoud van de begraafplaats, zoals het rooien van bomen, valt onder de uitzondering van art. 19.1.2.a. Mocht dat niet zo zijn dat ligt daarin een extra reden om de bestemming inzake archeologie niet op het perceel van deze begraafplaats te leggen.	De stelling van indiener is niet geheel juist. Voor het rooien van bomen kan een omgevingsvergunning nodig zijn op grond van artikel 20.1 (aantasten van bomen of andere houtopstanden) op basis van de regels voor het kappen/rooien van bomen. Voor het uitvoeren van grondwerk dat onderdeel is van de normale exploitatie van de begraafplaats, zoals normaal onderhoud en beheer, is geen

			vergunning in verband met de hier geldende archeologische waarden nodig. Zie hiervoor ook het antwoord bij onderdeel 5.1. **Conclusie** Punt 2 van de zienswijze geeft geen aanleiding om de regels of de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen. Wel wordt de toelichting aangevuld om te verduidelijken dat grondwerk dat normaal onderhoud en beheer betreft van de exploitatie, het beheer en het onderhoud van een begraafplaats niet vergunningplichtig is op basis van een archeologische verwachtingswaarde zoals die met dit bestemmingsplan worden aangegeven op de verbeelding en in de regels. Zie punt 1.

3.1.6 Indiener 6 -

Nr.	Punt	Inhoud	Beoordeling
6	1	Indiener reageert op artikel 19.2 van de regels. Hierin is opgenomen dat op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 2' een vergunning nodig is voor grondwerk beneden een diepte van 30 cm onder het maaiveld. Dit lijkt indiener een erg strenge maatregel. Het is dan niet mogelijk om bijvoorbeeld een schutting te plaatsen. Beter is het om een beperkt oppervlakte vrij te stellen van de regels, zodat ook kleine bouwwerken mogelijk zijn zonder archeologisch onderzoek.	Het voorbeeld dat indiener van deze zienswijze geeft klopt. Het plaatsen van een schutting of een vlaggenmast o.i.d. met bijvoorbeeld een constructie met één of meerdere palen die de grond ingaan tot een diepte van 30 cm of meer is voor zover gelegen op een locatie met de aanduiding 'overige zone – archeologische verwachting – 2' inderdaad vergunningplichtig. De veroorzaker dient hiervoor in deze gevallen een vergunning aan te vragen op basis van deze aanduiding op de verbeelding en de bijbehorende regels. Binnen de gronden met deze hoge verwachtingswaarde is bewust gekozen voor dit 'strenge' regime om hiermee verdere aantasting van mogelijke aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden in de bodem te voorkomen. Deze regels worden niet gezien als een verzwaring ten opzichte van het huidige regime zoals dat is opgenomen in de Verordening op de archeologische monumentenzorg. In de verordening wordt wel een andere terminologie gebruikt, maar inhoudelijk komen beide regelingen overeen.

			Het door indiener genoemde voorbeeld zal niet vaak optreden gezien de ligging van de gronden met aanduiding 'overige zone – archeologische verwachting – 2'. De aanduiding is voornamelijk toegekend aan openbaar toegankelijk gebied en niet aan achtertuinen van woningen. Daarnaast is niet in alle gevallen een archeologisch onderzoek vereist of gewenst wanneer een verstorende activiteit wordt uitgevoerd. Het kan bijvoorbeeld ook voorkomen dat er een vergunning wordt verleend met bepaalde voorwaarden ter bescherming van mogelijk aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden in de bodem. **Conclusie** Punt 1 van deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen
6	2	In de artikelen 19.2.1 t/m 19.2.5 is aangegeven: en geen verstoring veroorzaakt beneden een diepte van 30/50cm onder het maaiveld. Het lijkt net alsof er ondanks de vrijstelling niet onder deze diepte mag worden geroerd. De omschrijving kan misschien duidelijker.	Artikel 19.2 is juist omschreven en bevat de juiste voorwaarden betreffende de oppervlakte en de diepte waarbinnen het bij vier verschillende aanduidingen mogelijk is om zonder archeologische vergunning voor grondwerk wel bepaalde grondwerkzaamheden uit te mogen voeren. Overigens is binnen de gronden met aanduiding 'overige zone – archeologische verwachting – 2' geen enkele oppervlakte vrijgesteld en is voor de gronden met deze aanduiding in alle gevallen een vergunning nodig bij verstorende werkzaamheden dieper dan 30 cm onder het maaiveld. Ter verduidelijking van de regels wordt de gebruikte terminologie in deze artikelen aangepast, zie hiervoor de voorgestelde ambtshalve wijzigingen. Het onderdeel 'beneden een diepte van 30 cm onder het maaiveld' wordt vervangen door 'dieper dan 30 cm onder het maaiveld'.

			Conclusie De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Wel wordt er ambtshalve een aanpassing van de betreffende regels voorgesteld om de leesbaarheid van deze regels te verbeteren.

3.1.7 Indiener 7 - Getir

Nr.	Punt	Inhoud	Beoordeling
7	1	In haar zienswijze geeft Getir aan wie zij zijn en wat ze doen: Getir is een snelle bezorgdienst van boodschappen voor consumenten. In de zienswijze beschrijft Getir de gevolgen van het bestemmingsplan voor haar bedrijfsvoering. Getir geeft aan dat haar bedrijfsvoering hard wordt geraakt door het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is voor Getir onevenredig en gaat alle proporties te buiten. De bedrijfsvoering wordt hiermee nagenoeg onmogelijk gemaakt en dit kan niet de bedoeling van een bestemmingsplan zijn. Getir werkt graag mee aan een oplossing die zorgt voor een goede inbedding van hun dienstverlening in de wijken en die tegelijk de voordelen voor consumenten en werkgelegenheid in de stad beschikbaar houdt. Op dit moment voorziet het ontwerpbestemmingsplan daar niet in. Getir wil graag in dialoog met het gemeentebestuur en de gemeenteraad. De zienswijze wordt afgesloten met een visie voor een andere regeling in het bestemmingsplan. Getir is van oordeel dat er vooraf objectieve en heldere uitgangspunten te formuleren zijn waaronder een snelle boodschappenbezorgdienst goed inpasbaar is in de stad. Dat zou dan ook in woonbuurten kunnen en ook binnen detailhandelsbestemmingen, aldus Getir. Getir denkt hierbij aan de volgende uitgangspunten: **Vestigingseisen:** o Niet in een voetgangersgebied.	De strekking van de zienswijze komt overeen met de zienswijze van indiener 3. Voor onze reactie op deze zienswijze verwijzen wij daarom naar onze reactie op zienswijze 3 in dit vaststellingsrapport. In aanvulling hierop merken wij op dat wij het voorstel van Getir, om uitgangspunten te formuleren waaronder een flitsbezorgbedrijf goed inpasbaar is in de stad, in overweging nemen. Dat zullen wij alleen niet doen in het kader van dit bestemmingsplan, omdat het om een beleidsmatige afweging gaat. Dat is bij dit bestemmingsplan niet aan de orde. Dit paraplubestemming gaat erover om duidelijkheid en rechtszekerheid te geven over de invulling van het begrip detailhandel in de Utrechtse bestemmingsplannen. De uitgangspunten zoals Getir die voorstelt, gaan erover onder welke voorwaarden flitsbezorgbedrijven met een planologische procedure mogelijk gemaakt kunnen worden. Bij het vinden van antwoorden op die vraag, zullen wij de suggesties van Getir betrekken. **Conclusie** De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

		o Niet middenin een kernwinkelstraat (er is dan een verdere verfijning nodig van verschillende detail handelsgebieden). o Niet naast specifieke gevoelige bestemmingen, zoals een school. **Inpassingseisen:** o Criteria voor aanzicht van de gevel. o Regeling voor parkeren van voertuigen (buiten / inpandig). o Afspraken over laden- en lossen: alleen gedurende dagperiode. **Overige criteria:** o Binnenruimte voor het personeel. o Afspraken om de buurt te informeren met een vast contactpersoon per vestiging. o Afspraken over verkeersveiligheid van de bezorgers.	

3.1.8 Indiener 8 - Gearbox Capital BV en Bomvast BV

Nr.	Punt	Inhoud	Beoordeling
8	1	Deze zienswijze is ingediend namens twee ondernemingen en bestaat uit 3 onderdelen, deel 1 en 2 (opgenomen bij onderdeel 8.1, 8.2 en 8.3) zijn zienswijzen namens de onderneming Gearbox Capital BV en deel 3 (opgenomen bij onderdeel 8.4) is een zienswijze namens de onderneming Bomvast BV. Deel 1 van de zienswijze heeft betrekking op een aantal genoemde panden. Indiener is voornemens om een plan uit te werken aan de Abel Tasmanstraat, maar door de vorm van het gebouw, wil indiener graag de ruimte houden om een gedifferentieerd programma te kunnen aanbieden, waarbij studenteneenheden kunnen transformeren naar starterswoningen.	De genoemde panden liggen wel in het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. De stelling van indiener dat deze panden niet in het plangebied liggen klopt dus niet. Op basis van dit bestemmingsplan zijn er wel bepalingen van toepassing over de minimale maten van woningen door woningvorming en -omzetting. Zie verder de reactie bij onderdeel 2.1 en 2.2. **Conclusie** Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

		Hoewel de betreffende panden nu nog niet zijn opgenomen in het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan wil indiener anticiperen op de mogelijkheid dat dit bestemmingsplan in de toekomst zal gaan gelden voor de genoemde locatie. Indiener wil met deze zienswijze een beperking van de ontwikkelruimte voorkomen.	
8	2	Indiener heeft begrip voor de uitgangspunten van de regeling voor het waarborgen van leefbare gebieden door geen ruimte te bieden om te veel woningen op een te kleine oppervlakte te realiseren. De eis van minimaal 40 m2 per woning lijkt indiener ook redelijk. Indiener is van mening dat in sommige gevallen meer maatwerk wenselijk is. Het vastzetten van deze eis resulteert in het moeizamer ontwikkelingen van woningen, terwijl er een grote woningbouwopgave ligt. Indiener doet een voorstel voor meer flexibiliteit in het parapluplan en komt met enkele voorbeelden. Een flexibelere regeling in de parapluherziening kan ook van meerwaarde zal zijn voor andere woningbouwontwikkelingen waarmee de gemeentelijke woningbouwambities eenvoudiger behaald kunnen worden.	Zie de reactie bij onderdeel 2.1 en 2.2.

8	3	Indiener heeft panden in bezit met woningen die kleiner zijn dan de minimale eis van 40 m2. Deze panden wil indiener mogelijk in de toekomst herontwikkelen. Het is van belang om niet beperkt te worden in de ruimte om deze panden te kunnen ontwikkelen. Indiener geeft aan om welke adressen het gaat. Indiener heeft begrip voor de uitgangspunten van de regeling voor het waarborgen van leefbare gebieden door geen ruimte te bieden om te veel woningen op een te kleine oppervlakte te realiseren. De eis van minimaal 40 m2 per woning lijkt indiener redelijk. Indiener is van mening dat in sommige gevallen meer maatwerk wenselijk is. Indiener doet een gemotiveerd voorstel voor meer flexibiliteit in het parapluplan.	Voor de oppervlakte van legale bestaande zelfstandige en onzelfstandige woningen heeft dit voorliggende Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht geen directe gevolgen. De regeling over minimale oppervlaktematen van woningen zoals opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan heeft alleen betrekking op woningvorming (een nieuwe woning in een bestaande woning realiseren) en omzetting van woningen (omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte). Wanneer er sprake is van renovatie en/of verbouw o.i.d. van reeds bestaande en vergunde zelfstandige of onzelfstandige woningen zonder dat er nieuwe danwel extra (zelfstandige of onzelfstandige) woningen worden toegevoegd, dan zijn de minimale oppervlaktematen voor het gebruiksoppervlak van woningen niet van toepassing. Zie verder de reactie zoals die is opgenomen bij onderdeel 2.1 en 2.2. **Conclusie** Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
8	4	Indiener heeft panden in bezit met woningen die kleiner zijn dan de minimale eis van 40 m2. Deze panden wil indiener mogelijk in de toekomst herontwikkelen. Het is van belang om niet beperkt te worden in de ruimte om deze panden te kunnen ontwikkelen. Indiener geeft aan om welke adressen het gaat. Indiener heeft begrip voor de uitgangspunten van de regeling voor het waarborgen van leefbare gebieden door geen ruimte te bieden om te veel	Zie de reactie zoals die is opgenomen bij onderdeel 8.3.

		woningen op een te kleine oppervlakte te realiseren. De eis van minimaal 40 m2 per woning lijkt indiener redelijk. Indiener is van mening dat in sommige gevallen meer maatwerk wenselijk is. Indiener doet een gemotiveerd voorstel voor meer flexibiliteit in het parapluplan.	