

Bestemmingsplan



Hardebollenstraat, Binnenstad

Vastgesteld,



Hardebollenstraat, Binnenstad

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doelstelling	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Bestemmingsregeling	6
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	7
2.1	Planologische situatie en beleidskaders	7
2.2	Planbeschrijving	7
Hoofdstuk 3	Uitvoerbaarheid	9
3.1	Milieuaspecten en gezondheid	9
3.2	Water	9
3.3	Economische uitvoerbaarheid	9
3.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	9
Hoofdstuk 4	Bestemmingsregeling	11
4.1	Inleiding	11
4.2	Methode van bestemmen	12
4.3	Artikelsgewijze toelichting	16
4.4	Handhaving	19
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	20
Artikel 1	Begrippen	20
Artikel 2	Wijze van meten	25
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	26
Artikel 3	Gemengd	26
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	28
Artikel 5	Waarde archeologie	28
Hoofdstuk 3	Algemene regels	29
Artikel 6	Algemene afwijkingsregels	29
Artikel 7	Algemene bouwregels	29
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	30
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	30
Artikel 10	Overige regels	30
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	31
Artikel 11	Overgangsrecht	31
Artikel 12	Slotregel	31
Bijlagen regels		33
Bijlage 1	Lijst van bedrijfsactiviteiten functiemenging	34
Bijlage 2	Lijst van horeca-activiteiten	39

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleidingen doelstelling

Op 10 april 2014 heeft de gemeenteraad definitief besloten om raamprostitutie op één locatie te concentreren. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken heeft de gemeenteraad op 17 september 2015 het bestemmingsplan Het Nieuwe Zandpad vastgesteld die de bouw van het maximaal toegestane aantal raamprostitutiebedrijven aan het Zandpad, ten zuiden van de Marnixbrug, mogelijk maakt.

Afgezien van de prostitutieboten aan het Zandpad was in Utrecht raamprostitutie alleen in een aantal panden van de Hardebollenstraat toegestaan. In juni 2016 heeft de gemeente Utrecht die panden aangekocht, om het concentratiebeleid te realiseren en om met de verplaatsing van de prostitutie het woon- en leefklimaat rond de Hardebollenstraat te vergroten. De aangekochte panden zijn: Hardebollenstraat 2, 4, 6, 7, 9, 10, 11, 12 en 14.

Dit bestemmingsplan heeft slechts als doel om de terugkeer van raamprostitutie in de aangekochte panden in de Hardebollenstraat te verhinderen, zodat de gemeente de panden kan verkopen. De planologische gebruiksmogelijkheden zijn in de bredere context van het bestemmingsplan Binnenstad afgewogen. Een beperking van die mogelijkheden ligt, afgezien van het schrappen van de prostitutiefunctie, niet in de rede.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevat de adressen Hardebollenstraat 1, 7, 9, 11 en 13 en 2, 4, 6, 8 10, 12 en 14 en het tussenliggende verkeers- en verblijfsgebied.

Hardebollenstraat 1, 8 en 13, panden die de gemeente in 2006 aankocht, maken ook deel uit van dit bestemmingsplan, zodat alle eigendommen van de gemeente in de Hardebollenstraat worden voorzien van eenzelfde bestemmingsregeling.

De Hardebollenstraat is een van de zijstraten van de Voorstraat die als verlengde van de Wittevrouwenstraat en de Biltstraat als vanouds een deel van de invalsweg is van De Bilt naar het stadscentrum.



Afbeelding 1: plangebied (kader)

1.3 Bestemmingsregeling

Dit bestemmingsplan vervangt de regeling in het bestemmingsplan Binnestad dat op 18 februari 2010 is vastgesteld. Omdat bestemmingsplan Binnestad niet voldoet aan de digitale eisen die de Wet ruimtelijke ordening aan bestemmingsplannen stelt, kan niet volstaan worden met een eenvoudige herziening van het bestemmingsplan Binnestad. Daarom is in het onderhavige bestemmingsplan een volledige bestemmingsregeling opgenomen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Planologische situatie en beleidskaders

In het gebied rond de Breedstraat overheerst de woonfunctie. In een aantal straten zijn op de begane grond andere functies gevestigd, veelal functies die in een binnenstad verwacht mogen worden. Sommige daarvan, zoals cafés, coffeeshops en prostitutie, vormen een risico op de aantasting van de woonkwaliteit in de buurt.

Planologisch zet dit bestemmingsplan het beleid voort dat in bestemmingsplan Binnenstad is beschreven. Dat betekent dat functioneel een redelijke mate van flexibiliteit in de bestemmingsregeling kan worden opgenomen, maar dat de bouwregels gedetailleerd en beschermend moeten zijn (dit algemene uitgangspunt is verwoord in paragraaf 1.3 van bestemmingsplan Binnenstad). Voor de Hardebollenstraat wordt daarom de geldende bestemming, Gemengd - 2 die op de begane grond bijzondere functies of wonen toestaat en wonen op de verdiepingen voortgezet.

Het beeld van de Hardebollenstraat werd beheerst door de raamprostitutie, gevestigd in de panden die binnen het plangebied van dit bestemmingsplan vallen. De bestemming 'sexinrichting' wordt niet gecontinueerd. Daarmee geeft dit bestemmingsplan uitvoering aan het prostitutiebeleid om raamprostitutie te concentreren aan het Zandpad en wordt een potentieel overlast gevende functie uit de binnenstad geplaatst.

Het Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2012 geeft ruimte aan het uitbreiden van het aantal restaurants. Rond de Voorstraat wordt die ruimte gezien in de Voorstraat zelf (profiel 4, Kenniskwartier, in het Ontwikkelingskader). Het Ontwikkelingskader wordt in 2016-2017 geactualiseerd, onder meer vanwege de toegenomen economische activiteit in de binnenstad (zie de volgende paragraaf) die een uitbreiding van de vestigingsmogelijkheden voor restaurants en wellicht andere horeca ook in de zijstraten van de Voorstraat wenselijk maakt.

Andere dan de hierboven besproken beleidskaders zijn niet relevant voor dit bestemmingsplan en blijven daarom buiten beschouwing.

2.2 Planbeschrijving

Op grond van het bestemmingsplan Binnenstad zijn in de Hardebollenstraat de volgende functies toegestaan op de begane grond en in de kelder: detailhandel, publieksgerichte dienstverlening, bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Lijst van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie A, B1 en B2, ateliers en maatschappelijke voorzieningen en cultuur en ontspanning, met daaraan ondergeschikt additionele horeca, zakelijke dienstverlening. Wonen is in het hele pand toegestaan. Bestemmingsplan Binnenstad staat in de Hardebollenstraat op de adressen Hardebollenstraat 2, 4, 6, 7, 9, 10, 11, 12 en 14 ook sexinrichtingen toe.

Het bestemmingsplan neemt de bestemmingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan Binnenstad over, met uitzondering van de mogelijkheden voor sexinrichtingen.

Het economisch kerngebied in het centrum breidt snel uit. Het aantal horeca-initiatieven in de kleinere winkelstraten, zoals de zijstraten van de Voorstraat en de Wittevrouwenstraat, neemt snel toe. Deze ontwikkeling past in het streven naar een aantrekkelijk centrum op de Utrechtse schaal. Het mogelijk maken van horeca in categorie D1 en D2 (restaurants) past bij de opwaardering van de Hardebollenstraat. Aan de bestemmingsmogelijkheden die het bestemmingsplan Binnenstad biedt wordt daarom toegevoegd: horeca in categorie D1 en D2 van de Lijst van horeca-activiteiten, met een maximum van 4 vestigingen.

Omdat de Hardebollenstraat in het gebied van het Beschermd Stadsgezicht ligt is voor het bouwen een beschermende regeling, gebaseerd op het bestemmingsplan Binnenstad, opgenomen. De panden Hardebollenstraat 10 en 12 zijn gemeentelijke monumenten.

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid

3.1 Milieuaspecten en gezondheid

Als de beperking van de gebruiksmogelijkheden van de panden in het plangebied al een meetbaar effect op milieu- en gezondheidsaspecten heeft, dan is dat een effect in positieve zin, omdat dat veroorzaakt wordt door de afname van verkeersbewegingen als gevolg van het opheffen van de prostitutie.

Onderzoek is daarom niet nodig.

3.2 Water

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe bebouwing of verharding mogelijk en heeft ook anderszins geen gevolg voor het waterbeheer.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen.

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren.

Uit de analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het bestemmingsplan.

3.3 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente is eigenaar van alle gronden in het plangebied. De gemeente heeft bij de berekening van de kosten van het verplaatsen van prostitutie door de aankoop van de panden rekening gehouden met een waardedaling als gevolg van het schrappen van de prostitutiefunctie.

Als dit bestemmingsplan al gevolg heeft voor de waarde van de andere panden in de Hardebollenstraat dan is dat een positief gevolg.

Er is derhalve geen economisch aspect dat de uitvoering van dit bestemmingsplan in de weg kan staan.

3.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze burgers en belanghebbenden bij het plan zijn betrokken en hoe zij hierop hebben kunnen reageren.

3.4.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Er zijn geen Rijksbelangen of provinciale belangen betrokken bij de inhoud van dit bestemmingsplan. Overleg met deze overheden heeft daarom niet plaatsgevonden.

Zie de paragraaf 3.2 Water voor het overleg met de waterbeheerder.

3.4.2 Inspraak

Dit bestemmingsplan komt tegemoet aan de wens van omwonenden om de prostitutie in de Hardebollenstraat definitief te beëindigen. Inspraak over dit bestemmingsplan is, afgezien van de wettelijke vaststellingsprocedure, dan ook niet nodig.

3.4.3 Advies wijkraad

Op 12 oktober 2015 heeft de wijkraad het college het volgende advies gegeven: "Wij adviseren uw college dan ook om in het bestemmingsplan "Binnenstad" in de Hardebollenstraat de aanduiding 'seksinrichting' te schrappen." Met dit bestemmingsplan wordt dat advies geheel overgenomen. Er is daarom geen aanleiding om de wijkraad om nadere advisering te vragen.

Hoofdstuk 4 Bestemmingsregeling

4.1 Inleiding

4.1.1 Opzet van dit hoofdstuk

In deze paragraaf wordt kort uitgelegd wat een bestemmingsplan is, hoe de regels worden opgesteld en hoe van die regels kan worden afgeweken. In paragraaf 4.2 wordt de bestemmingsmethodiek besproken. De artikelsgewijze toelichting op de bestemmingsregels in paragraaf 4.3 moet in samenhang met paragraaf 4.2 gelezen worden.

4.1.2 Opzet en werking bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit regels, de verbeelding en een toelichting. De regels en de verbeelding vormen samen de juridische regeling over "het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken" (artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening). In andere woorden: het bestemmingsplan regelt waarvoor een perceel grond en eventuele gebouwen daarop mogen worden gebruikt. Als je er mag bouwen, kan het bestemmingsplan regelen hoe hoog of hoe groot een gebouw mag zijn.

De verbeelding laat de begrenzing van het bestemmingsplan zien met daarbinnen de verschillende bestemmingen met aanduidingen, die in de bijbehorende legenda worden verklaard.

In de toelichting is in de vorige hoofdstukken een beleidsmatige onderbouwing gegeven van de regeling. In deze paragraaf wordt de juridische werking van de regeling nader toegelicht.

De digitale versie van het bestemmingsplan is, juridisch gezien, leidend. Bij de opzet van de verbeelding is de digitale versie daarom het uitgangspunt. Als het bestemmingsplan digitaal geraadpleegd wordt en een plek geselecteerd wordt, wordt in het beeldscherm automatisch getoond welke regels op die plek van toepassing zijn. Een geprinte versie kan voor interpretatieproblemen zorgen, omdat de grenzen van bestemmingen en andere vlakken over elkaar kunnen vallen, bijvoorbeeld de bestemmingsgrens, de grens van een bouwvlak, de plangrens en de grens van een bepaalde zone, zoals een beschermd stadsgezicht. Die grenzen zijn dan niet meer afzonderlijk zichtbaar. Bij het digitaal raadplegen van de verbeelding is dat geen probleem, omdat de regels die gelden op een punt dat binnen de grenzen van het plan valt automatisch getoond worden.

Naast regels die op een bepaalde plek gelden, staan in hoofdstuk 1 en 3 van het bestemmingsplan regels die voor het hele plangebied gelden, zoals begripsomschrijvingen, wijze van meten en algemene regels om van de regels van hoofdstuk 2 af te wijken. Deze algemene regels worden niet automatisch getoond, als een plek op de digitale verbeelding wordt aangeklikt.

4.1.3 Utrechtse en wettelijke standaard

De wettelijk verplichte standaard wordt uiteraard gevolgd. Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). De SVBP 2012 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op een vergelijkbare wijze zijn opgebouwd (zie paragraaf 4.1.4) en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid voor de gebruiker.

4.1.4 Standaardopbouw van de regels

De opzet van een artikel met regels bij een bepaalde bestemming, de artikelen in hoofdstuk 2 van de regels, is steeds gelijk:

- bestemmingsomschrijving (met ondergeschikte en nevenschikte functies);
- bouwregels;
- nadere eisen waar de bestemmingsregeling dat nodig maakt;
- afwijkingsregels van de bouwregels;
- waar nodig: een bijzondere gebruiksregel;
- afwijkingsregels van de gebruiksregels;
- eventueel een aanlegvergunningstelsel, bijvoorbeeld ter bescherming van aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke of natuurwaarden;
- in een aantal gevallen een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht.

4.1.5 Afwijken van het bestemmingsplan

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

1. de reguliere procedure voor het afwijken op grond van regels die in het bestemmingsplan zelf staan;
2. de reguliere procedure voor het afwijken voor een activiteit die valt onder het lijstje van artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
3. de uniforme, openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht als het bovenstaande niet van toepassing is en er wordt een ruimtelijke onderbouwing gemaakt.

4.2 Methode van bestemmen

4.2.1 Toelichting op werking van regels voor de belangrijkste bestemmingen

4.2.1.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan neemt, binnen de doelstelling van het bestemmingsplan, de regeling van de bestemming Gemengd - 2 uit het bestemmingsplan Binnenstad over.

Het bestemmingsplan bevat gedetailleerde bouwregels in verband met de bescherming van het beschermde stadsgezicht en regels in verband met de archeologische waarden.

De algemene regels in hoofdstuk 1 en 3 van de regels bevatten standaardbepalingen.

4.2.1.2 De bestemming Gemengd

De bestemming Gemengd uit dit bestemmingsplan staat, afgezien van seksinrichtingen, dezelfde functies toe als de bestemming Gemengd - 2 van bestemmingsplan Binnenstad.

Op de begane grond zijn de functies detailhandel, publieksgerichte en zakelijke dienstverlening, lichte bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen, ateliers, voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning, horeca in categorie D1 en D2 en wonen toegestaan, op de verdiepingen alleen wonen.

Afhaalzaak

Een afhaalzaak is een bijzondere vorm van detailhandel. In een afhaalzaak worden etenswaren bereid die niet ter plaatse genuttigd worden. Het horeca-aspect, het bereiden van het voedsel, is een ondergeschikt deel. In bestemmingsplannen worden afhaalzaken apart bestemd, omdat de planologische uitstraling vaak lijkt op een cafetaria, door de openingstijden, de geur en het komen en gaan van bezoekers en het voor de deur opeten van het voedsel.

Horeca

Gezien de ligging van het plangebied nabij de Voorstraat met centrumfuncties ligt het toestaan van horeca op deze locatie in de rede, maar door de nabijheid van een buurt met overwegend woningen komen alleen de lichtere vormen van horeca, horeca in de categorie D1 en D2 (restaurants) van de Lijst van horeca-activiteiten, in aanmerking. De locatie lijkt ook geschikt voor een café, maar de wenselijkheid van een extra café vraagt nog om nader onderzoek, omdat de planologische impact op de omgeving groter is dan in het geval van restaurants. Bij de actualisering van het Ontwikkelingskader horeca 2012 (zie ook: hoofdstuk 2) zal bezien worden of de vestiging een of meer cafés wenselijk is en of de Hardebollenstraat zich daarvoor leent. Als dat zo is, kan een café vergund worden met toepassing van de methode die in paragraaf 4.1.5 onder 2 is beschreven. In paragraaf 4.2.3 wordt de systematiek van de indeling in categorieën uitgelegd. Op grond van de drank- en horecawetgeving moet een horecavestiging overigens een omvang van minimaal 35 m² hebben en een minimale hoogte van 2.40 meter.

Additionele horeca

Additionele horeca is een horeca-activiteit die als vanzelfsprekend hoort bij de hoofdfunctie. Deze activiteit wordt gerekend tot de bestemming van de hoofdfunctie en wordt dus niet apart bestemd. Voorbeelden van additionele horeca zijn de kantines bij buurthuizen, scholen, sportfaciliteiten, kantoren, bedrijven, theaters, bioscopen en musea. De bestemming is in deze voorbeelden 'maatschappelijk', 'sport', 'kantoor', 'bedrijf' en 'cultuur en ontspanning'; in dit bestemmingsplan zijn additionele horeca-activiteiten alleen toegestaan als activiteit bij de functies maatschappelijke voorzieningen en cultuur en ontspanning.

Kenmerken van additionele horeca zijn:

- de horeca-activiteit hoort bij de hoofdfunctie en is alleen open tijdens de openingstijden van de hoofdfunctie;
- de ruimte voor de horeca-activiteit wordt niet los van de hoofdfunctie gebruikt; de ruimte wordt dus niet verhuurd of anderszins in gebruik gegeven aan derden, bijvoorbeeld ten behoeve van feesten en partijen;
- de horeca-activiteit completeert of vergroot de kwaliteit van de hoofdfunctie;
- de horeca-activiteit is ondergeschikt aan de hoofdfunctie, wat blijkt uit het feit dat de horecafunctie een beperkt vloeroppervlak gebruikt, waarbij een percentage van 30% van de bebouwde vloeroppervlakte van de hoofdfunctie doorgaans als maximum geldt.

Ondersteunende horeca

Bij sommige winkeliers bestaat de behoefte om, ter ondersteuning van de winkelfunctie, een deel van de winkel te gebruiken voor horeca. Een bekend voorbeeld is bijvoorbeeld een bakker die klanten de gelegenheid wil geven om een gebakje ter plaatse te eten bij een kopje koffie. In het Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2012 zijn de algemene voorwaarden hiervoor weergegeven (zie *Detailhandel met winkels* op pagina 21 van het Ontwikkelingskader). Om oneigenlijke concurrentie met 'gewone' horeca te voorkomen is ondersteunende horeca op grond van dit bestemmingsplan uitsluitend toegestaan met een omgevingsvergunning. Er moet bijvoorbeeld wel een relatie zijn tussen de horeca-activiteit en de hoofdactiviteit. De aanvrager moet die relatie aannemelijk maken. In het geval van een dierenwinkel is het op voorhand niet erg aannemelijk dat er een relatie is tussen de verkoop of verzorging van dieren en de horeca-activiteit, terwijl dat in het geval van een bakker wel is aan te tonen. De omgevingsvergunning wordt niet verleend, als niet aan de in dat lid genoemde eisen wordt voldaan.

Bouwen, beschermd stadsgezicht

Het plangebied bestaat alleen uit hoofdgebouwen. Om te zorgen voor een regeling die de bescherming biedt die nodig is voor het behoud van het beschermd stadsgezicht is bepaald dat binnen het bouwvlak moet worden gebouwd, waarmee de rooilijnen zijn beschermd, zijn de goethoogtematen en regels over de dakhelling uit het bestemmingsplan Binnenstad overgenomen en ook de afwijkingsregeling voor het samenvoegen van panden.

4.2.2 Bedrijfsactiviteiten en functiemenging

4.2.2.1 Inleiding

Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in dit bestemmingsplan vast te leggen is gebruikgemaakt van een milieuzonering. Een milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. De gehanteerde milieuzonering is gekoppeld aan een Lijst van Bedrijfsactiviteiten.

Een Lijst van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar).

Daarnaast kan de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

In de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (2007) zijn twee voorbeeldlijsten voor

milieuzonering opgenomen, een voor bedrijventerreinen en voor gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies tussen woningen of andere gevoelige functies staan. Het gaat in dergelijke gebieden in het algemeen om relatief kleinschalige bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. De toelaatbaarheid van activiteiten wordt in de VNG-publicatie (en de Lijst van bedrijfsactiviteiten functiemenging) bepaald met behulp van op deze situaties toegesneden toelatingscriteria.

4.2.2.2 Functiemengingsgebieden

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

- a. stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;

- b. horecaconcentratiegebieden;
 - c. zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
 - d. (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.
- Daarnaast kan ook in (delen van) woongebieden waar enige vorm van bedrijvigheid aanwezig of gewenst is de Lijst van bedrijfsactiviteiten functiemenging worden toegepast.

4.2.2.3 Kenmerken van de activiteiten

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

- e. kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- f. aan huis verbonden bedrijven, activiteiten die hoofdzakelijk in pandig geschieden.

4.2.2.4 De Lijst van bedrijfsactiviteiten functiemenging bij het bestemmingsplan

De bovengenoemde criteria liggen mede ten grondslag aan de selectie van activiteiten die zijn opgenomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten functiemenging. In de Lijst van bedrijfsactiviteiten functiemenging zijn de aspecten geluid, geur, stof en gevaar en de index voor verkeersaantrekkende werking (zoals aangegeven onder het kopje 'Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering') in de categorisering opgenomen. Deze lijst is samengesteld volgens dezelfde methodiek als het voorbeeld uit de VNG-publicatie. Op twee punten is een andere werkwijze toegepast:

- a. In de Lijst van bedrijfsactiviteiten functiemenging zijn alleen de activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan¹. De toelaatbaarheid van andere functies wordt in dit plan zo nodig op een andere wijze in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan geregeld (horecabedrijven zijn apart geregeld). Toegevoegd zijn enkele regelmatig voorkomende bedrijfsactiviteiten die in de lijst van de VNG-publicatie niet specifiek zijn opgenomen, maar wel aan de genoemde criteria voldoen zoals een ambachtelijke glas-in-loodzetterij. Voor aannemers, SBI-code 45, heeft een nadere specificatie van de activiteiten plaatsgevonden met bijbehorende categorie-indeling die is afgestemd op de verwachte milieueffecten² van deze activiteiten.
- b. In de Lijst van bedrijfsactiviteiten functiemenging is in de categorie-indeling een nader onderscheid gemaakt tussen categorie B1 en B2. Voor de toepassing in dit bestemmingsplan blijkt het onderscheid tussen categorie A en categorie B zoals beschreven in de VNG-publicatie te groot om de toelaatbaarheid van activiteiten voldoende af te kunnen stemmen op de kenmerken van de functiemengingsgebieden en woongebieden.

4.2.2.5 Categorie-indeling

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

Categorie A

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

Categorie B1

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

Categorie B2

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

Categorie C

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

4.2.2.6 Flexibiliteit

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

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

4.2.3 Regeling horeca-activiteiten

4.2.3.1 Inleiding

Een horecabedrijf heeft door het komen en gaan van bezoekers invloed op de beleving van zijn omgeving. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening kan het nodig zijn de omgeving te beschermen tegen geluids- en verkeersoverlast als gevolg van horecabedrijven. In hoofdstuk 5 van het Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2012 is een lijst opgenomen, waarin horeca-activiteiten aan de hand van ruimtelijk relevante criteria zoals de omvang, de ruimtelijke uitstraling en de parkeerdruk naar zwaarte in categorieën zijn ingedeeld. Met 'zwaarte' wordt het normaal te verwachten effect op het woon- en leefklimaat van de omgeving bedoeld. Bij de zwaarste categorie, discotheek, is het effect het grootst door de grote aantallen bezoekers en de harde muziek en bij de lichtste categorie is het effect het kleinst, vanwege het kleinschalige karakter en omdat deze vorm van horeca alleen open is, als de winkels open mogen zijn.

In de regels van het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de Lijst van horeca-activiteiten, die inhoudelijk gelijk is aan de lijst in hoofdstuk 5 van het Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2012. Bij het opstellen van de lijst is uitgegaan van de volgende begripsomschrijving van een horecabedrijf:

een horecabedrijf is een bedrijf of instelling waar:

- bedrijfsmatig drank en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt of
- bedrijfsmatig een zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd en
- en voor zover het geen een coffeeshop is of een gelegenheid die zich vooral richt op het bieden van de mogelijkheid tot roken, zoals een shisha lounge.

De activiteit 'hotel' valt niet onder deze definitie en een coffeeshop of een shishabar ook niet. Deze activiteiten zijn dus niet in de lijst opgenomen en zijn op grond van de regels van dit bestemmingsplan niet toegestaan.

4.2.3.2 Lijst van horeca-activiteiten, bijlage bij de regels

De lijst bevat de volgende categorieën, van 'zwaar' naar 'licht':

categorie A1	discotheek, bar-dancing
categorie A2	zaalverhuur
categorie B	café, bar, brasserie
categorie C	cafetaria, snackbar, grill-room, fastfood-restaurant, automatiek, snelbuffet
categorie D1	restaurant, bistro, crêperie
categorie D2	lunchroom, ijssalon, koffiebar, koffie/theehuis

Onderscheid tussen de categorieën A1 en B

Bij de activiteit A1, disco, ligt het accent op het gelegenheid geven tot dansen op muziek, als wezenlijk onderdeel van de inrichting. In een café is het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse de belangrijkste activiteit.

Onderscheid tussen de categorieën C en D

Een cafetaria of snackbar is een laagdrempelige inrichting met veel in- en uitgaande bewegingen, die veelal laat open is. Bij deze categorie ligt het accent op het snel verstrekken van etenswaren en dranken voor consumptie ter plaatse. Bij dit soort gelegenheden nemen bezoekers de gekochte waren ook vaak mee, in plaats van ze ter plaatse te nuttigen. De aantasting van het woon- en leefklimaat wordt vooral veroorzaakt door geluidsoverlast van bezoekers die komen en gaan, de buiten de inrichting eten en door stankoverlast.

In restaurants of lunchrooms worden de maaltijden rustig in het pand gegeten. De lichtere variant, categorie D2, richt zich op het winkelende publiek.

Coffeeshop, shisha lounge

In de APV is de regulering van coffeeshops opgenomen die voorziet in een maximaal aantal gedoogde vestigingen. De vestigingsvereisten zijn vastgelegd in het Cannabisbeleid. Een coffeeshop is veelal een horecavestiging in de categorie D en past dan alleen in panden met die bestemming. Een shisha lounge is een bedrijf dat zich vooral richt op het aanbieden van een ruimte waar een waterpijp gerookt kan worden. Daarbij wordt ook wel een drankje en een hapje aangeboden, waarmee zo'n bedrijf horeca-achtig wordt. Dergelijke bedrijven hebben niet de naam een positieve bijdrage te leveren aan het verbeteren van de leefkwaliteit van een straat. Daar komt bij dat shisha lounges zich vaak niet aan winkeltijden houden en zich niet richten op winkelend publiek. In en rond de Amsterdamsestraatweg zijn dergelijke bedrijven daarom niet gewenst.

4.3 Artikelsgewijze toelichting

In deze paragraaf wordt per bestemming uitgelegd wat de achtergrond is van een bepaalde bestemming.

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de belangrijkste begrippen verklaard, ook de begrippen die in andere bestemmingsplannen niet gangbaar zijn, zoals winkelstraatfunctie en functiemengingsfunctie. Het artikel spreekt verder voor zich.

Artikel 2 Wijze van meten

In het bestemmingsplan worden met maten grenzen aangegeven. Artikel 2 laat zien hoe de maten gemeten worden.

Artikel 3 Gemengd

De werking van dit artikel is al beschreven in paragraaf 4.2. Hieronder worden enige bijzonderheden toegelicht.

Bouwvoorschriften

Overeenkomstig de regeling in bestemmingsplan Binnenstad zijn de goothoogtes per pand aangegeven. Artikel 6 biedt de mogelijkheid voor een flexibele toepassing van die maten.

Specifieke gebruiksregels voor functies

De specifieke functies zoals aan huis verbonden bedrijf en bed & breakfast zijn opgenomen conform de recente bestemmingsplannen in de stad.

Ook is een standaardbepaling opgenomen voor het verruimen van de mogelijkheden voor bedrijf aan huis. Als aan de voorwaarde van dit artikel voldaan wordt, kunnen bedrijfsmatige activiteiten die in een zwaardere hindercategorie zitten toch in de woning plaatsvinden. De voorwaarde komt er kortweg op neer dat die activiteiten niet meer hinder mogen geven dan de bedrijfsmatige activiteit van de lagere toegestane categorie.

De ondergeschikte activiteit 'additionele horeca' (zie ook paragraaf: 4.2.1.2) is ingekaderd in lid 3.3.3.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming spreekt voor zich. De reden om deze bestemming op te nemen is het feit dat

zonder deze bestemming de al aanwezige erkers van de panden buiten het plangebied zouden vallen.

Artikel 5 Waarde archeologie

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan geldt de dubbelbestemming Archeologie. Hierbij geldt dat een vergunning nodig is voor graafwerkzaamheden om archeologische resten in de grond te beschermen.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel regelt de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders om af te wijken van de regels. Dit heeft primair tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Ze kunnen worden toegepast als er niet op grond van de bestemmingsregelingen in hoofdstuk 2 al een afwijkmogelijkheid is. Het gaat dan om een afwijking van maten, afmetingen en percentages, het plaatsen van objecten van beeldende kunst, het realiseren van kleine nutsgebouwtjes.

Artikel 7 Algemene bouwregels

Kleine overschrijdingen

Lid 1 van dit artikel regelt de mogelijkheid voor (beperkte) overschrijdingen van bebouwingsgrenzen die op de kaart zijn aangegeven.

Voorwaardelijke verplichting ter uitvoering van het parkeerbeleid

Lid 2 regelt dat de parkeergelegenheid voor auto's en fietsen voldoet aan het gemeentelijk beleid. Het artikel neemt de functie over van de stedenbouwkundige bepaling in de bouwverordening die eenzelfde voorwaarde aan het gebruik stelt. Bij het toetsen van omgevingsvergunningen aan het bestemmingsplan, zal onderzocht worden of de aanvraag voldoet aan de voorwaarde om voldoende parkeergelegenheid te regelen. Het college heeft normen vastgesteld die aangeven wat als 'voldoende' moet worden beschouwd. In een bestaande situatie wordt de bestaande parkeergelegenheid voor auto's en fietsen als voldoende beschouwd. Deze bestaande parkeergelegenheid moet op grond van dit artikel in stand worden gehouden. Bij sloop- nieuwbouw wordt het bestaande aantal parkeerplaatsen (het rechtens verkregen niveau) in mindering gebracht op het aantal dat nodig is bij de nieuwe ontwikkeling, een en ander conform het geldende gemeentelijk beleid. Met parkeervoorzieningen worden parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen bedoeld.

Omzetting en woningvorming

In lid 3 is het in november 2015 vastgestelde beleid over omzetting en woningvorming vertaald in een regeling. De regels in dit lid zien, met toepassing van 3.1.2 lid 3 Besluit ruimtelijke ordening, op het in stand houden van een goed woon- en leefklimaat.

Lid 3 onder a verbiedt woningvorming en omzetting. Met woningvorming wordt bedoeld: een woning door bouwkundige splitsing zodanig opdelen dat nieuwe woningen ontstaan die afzonderlijk verhuurd kunnen worden of waarop een appartementsrecht gevestigd kan worden. De definitie van woningvorming wijkt enigszins af van de definitie die in het huisvestingsbeleid wordt gehanteerd. In dat beleid wordt namelijk een onderscheid gemaakt in woningvorming door het creëren van verhuurbare wooneenheden en in kadastrale splitsing. Ruimtelijk gezien is dat onderscheid niet relevant en wordt alleen het resultaat, namelijk: meer woningen, in ogenschouw genomen. Met omzetting wordt bedoeld het veranderen van een (zelfstandige) woning in een woning waar kamerverhuur (onzelfstandige bewoning) plaatsvindt.

Het verbod onder a kan met een omgevingsvergunning voor het afwijken als bedoeld onder artikel 2.1, eerste lid, onder c, met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1°, van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) toegestaan worden. Een dergelijke vergunning wordt verleend als voldaan wordt aan de leefbaarheidseisen uit de Beleidsregels Hoofdstuk 4 van de Huisvestingsverordening 2015, wat betekent dat de te veranderen woning groot genoeg is, de te vormen woningen groot genoeg zijn of de omgezette woonruimte voldoende verblijfsruimte heeft, sprake is van een goede daglichttoetreding en de overlast voor de directe burens door geluid aanvaardbaar is. Ook moet voldaan worden aan de algemene leefbaarheidseisen die in dezelfde beleidsregels te vinden zijn, als hulpmiddel bij de beoordeling in hoeverre er geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat plaatsvindt.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Een algemeen gebruiksverbod hoeft derhalve niet in de planregels te worden opgenomen. Het is wel mogelijk om in het bestemmingsplan aan te geven wat onder verboden gebruik in ieder geval wordt verstaan. In dit artikel is opgenomen dat onder verboden gebruik wordt verstaan: onbebouwde gronden te gebruiken als staanplaats voor onderkomens als opslagplaats voor onklare voor-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan of als stortplaats voor puin en afvalstoffen.

Het gebruik of bouwen in strijd met het bestemmingsplan was vroeger onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening via een algemene gebruiksbe­paling en strafbe­paling geregeld in het bestemmingsplan. Onder de Wet ruimtelijke ordening was een en ander geregeld in de wet zelf. Met de invoering van de Wabo is dat opnieuw gewijzigd. Nu is het als volgt geregeld.

Voor elke verandering van gebruik (in ruime zin) die in strijd komt met een bestemmingsplan is volgens artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo een omgevingsvergunning nodig is. Als voor een dergelijk planologisch strijdig gebruik geen omgevingsvergunning wordt gevraagd of een gevraagde vergunning niet wordt verleend, komt dit gebruik dus in strijd met artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo. Dat artikel kan vervolgens bestuursrechtelijk of strafrechtelijk via de Wet op de economische delicten worden gehandhaafd.

Strijdig gebruik met planologische regelingen waarvan afwijking niet is toegestaan valt niet onder artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo. Met het oog op dergelijk gebruik is in artikel 7.2 Wet ruimtelijke ordening een verbodsbe­paling opgenomen bij de invoering van de Wabo.

Omzetting en woningvorming zonder bouwkundige aanpassingen

Het vormen en omzetten van woningen is soms ook mogelijk zonder dat er een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig is. Daarom is het verbod van artikel 7 lid 3 hier als gebruiksverbod opgenomen. De werking van dit artikel is verder overeenkomstig dat artikel.

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat een stuk grond dat al eens was betrokken bij het verlenen van een omgevingsvergunning bij de beoordeling van latere bouwplannen nogmaals wordt betrokken.

Artikel 10 Overige regels

Deze regel is opgenomen omdat voor het realiseren en veranderen van een geluidsgevoelige bestemming (zoals wonen of diverse vormen van maatschappelijke voorzieningen) dient vast te staan dat de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder niet overschrijdt.

Artikel 11 Overgangsrecht

De overgangs- en slotbepalingen van hoofdstuk 4 bevatten de onderstaande 3 bepalingen.

In het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening (in werking 1 juli 2008) is overgangsrecht opgenomen dat in elk bestemmingsplan moet worden overgenomen.

Als de in het plan opgenomen regels voor het gebruik of voor de bebouwing afwijken van een bestaande, legale situatie, dan zijn daarop de overgangsbepalingen van toepassing. De overgangsbepaling heeft tot doel bestaande belangen te respecteren totdat realisering van de nieuwe regels plaatsvindt.

Voor bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, is bepaald dat deze gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijking niet wordt vergroot. Gehele vernieuwing is in principe uitgesloten, waaronder ook gefaseerde vernieuwing van een bouwwerk wordt verstaan. Het doel van het overgangsrecht is dat het bestaande bouwwerk in de bestaande staat in stand mag worden gehouden. Uitsluitend na het tenietgaan van het bouwwerk door een calamiteit, waarmee onder andere brand of extreme weersomstandigheden wordt bedoeld, is onder voorwaarden gehele vernieuwing toegestaan.

Vergunningplichtige bouwwerken die zonder vergunning zijn opgericht, kunnen door overgangsrecht niet gelegaliseerd worden. Bouwen zonder vergunning is immers een overtreding van de Wabo die niet door een regeling in een bestemmingsplan ongedaan kan worden gemaakt.

Wel kan met een beroep op het overgangsrecht een aanvraag worden ingediend voor de verbouw van een illegaal bouwwerk. Om te voorkomen dat een dergelijke aanvraag moet worden gehonoreerd, is in de overgangsbepaling van dit plan opgenomen dat deze slechts van toepassing is op legale bouwwerken.

Voor het gebruik dat onder het overgangsrecht valt, is bepaald dat dat gebruik mag worden voortgezet. Het gebruik mag eveneens worden gewijzigd, voor zover de afwijking ten opzichte van het toegestane gebruik niet vergroot wordt.

Hiervoor is reeds aangegeven dat illegale bouwwerken niet gelegaliseerd kunnen worden door overgangsrecht. Voor gebruik is dat in principe wel mogelijk maar vanuit het oogpunt van handhaving ongewenst. Gezien het voorgaande is in de overgangsbepaling opgenomen dat het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, van het overgangsrecht is uitgesloten.

Ook na het van kracht worden van dit plan kan dus nog met succes handhavend worden opgetreden tegen gebruik dat reeds in strijd was met het voorgaande bestemmingsplan. Dit laatste is uiteraard mede afhankelijk van andere aspecten, waaronder de vraag of het strijdige gebruik reeds zolang plaatsvindt dat de gemeente haar rechten heeft verwerkt.

Artikel 12 Slotregel

In dit artikel is de naam van het bestemmingsplan, de citeertitel, omschreven.

4.4 Handhaving

Door handhaving controleert de overheid of burgers, bedrijven en bijvoorbeeld overheidsorganen zich aan de wet- en regelgeving houden. Onder handhaving wordt verstaan het door controle (toezicht en opsporing) en het toepassen (of dreigen daarmee) van bestuursrechtelijke sancties, bereiken dat het bepaalde bij of krachtens enig wettelijk voorschrift wordt nageleefd. De handhaving van de van toepassing zijnde regeling binnen de gemeente Utrecht, wordt uitgevoerd door diverse diensten en afdelingen. Zo wordt namens het college onder andere gehandhaafd op de regels van voorliggend bestemmingsplan. Dit betekent dat de regels voor wat betreft het gebruik en de bebouwingsregels worden gehandhaafd. Dit gebeurt veelal door toetsing tijdens het behandelen van de aanvragen om omgevingsvergunning, maar kan ook gebeuren als gevolg van toezicht tijdens de uitvoering van de bouw of op grond van een eigen constatering indien een bouwwerk of een perceel in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt. Indien er bijvoorbeeld sprake is van illegale ingebruikname van gemeentelijke grond, dan zal hiertegen worden opgetreden.

Doel handhavend optreden

Het doel van het handhavend optreden van de gemeente is niet direct gekoppeld aan de noodzaak van een actueel bestemmingplan. Voor de bewoners van het plangebied is duidelijk waar zij aan toe zijn (qua bouwen, zoals bijvoorbeeld uitbreiding van de woning, en qua gebruik), maar het niet handhaven haalt de effectiviteit van een actueel bestemmingsplan onderuit. De toegevoegde waarde van het verlenen van een omgevingsvergunning voor een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is niet groot, indien er op andere plaatsen - zonder vergunning - vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn geplaatst. Dit wordt nog eens problematischer zodra een omgevingsvergunning wordt geweigerd, terwijl diverse vergelijkbare bouwwerken reeds illegaal zijn geplaatst. In dit laatste geval is de roep om handhavend op te treden dan ook het grootst.

Wijze van handhaven

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft het college een tweetal instrumenten bij handhaving van bestemmingsplannen tot haar beschikking: bestuursdwang en dwangsom. Bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het geconstateerde illegale bouwwerk dan wel gebruik) ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder. Dit kan betekenen dat een bouwwerk door de gemeente wordt afgebroken en de kosten van bijvoorbeeld de aannemer en de gemeentelijke (voorbereidings)kosten op de overtreder worden verhaald. Het is tevens mogelijk om, indien er zonder omgevingsvergunning wordt gebouwd en de bouw wordt stilgelegd door middel van een bouwstop, de bouwmaterialen weg te slepen en elders op te slaan. Het opleggen van een last onder dwangsom betekent bijvoorbeeld dat het illegale gebruik moet worden gestaakt binnen een door het college gestelde termijn. Overschrijdt men de termijn, dan zal de dwangsom in rekening worden gebracht bij de overtreder. Doel van de dwangsom is het onaantrekkelijk maken van het voortzetten van de geconstateerde overtreding. De dwangsom zal dan ook in relatie moeten staan aan (en zal derhalve altijd hoger zijn dan) het voordeel dat de overtreder heeft bij het voortzetten van de illegaliteit. In het plangebied zal handhavend worden opgetreden tegen het illegale gebruik van bouwwerken en percelen. Bijvoorbeeld het verhuren van opslagruimte ten behoeve van de stalling van caravans, maar ook het gebruik van een winkel als café. Verder zal er bij de bouw worden gecontroleerd op de uitvoering van verleende omgevingsvergunningen. Uiteraard zal er ook gecontroleerd worden of, in het geval van een geweigerde omgevingsvergunning voor een woning, de betreffende woning niet alsnog wordt gebouwd. Voorts zal de gemeente toezien op - onder de Wet milieubeheer vallende - bedrijven. Dit vloeit voort uit de regels van het bestemmingsplan. Indien er immers ter plaatse een bedrijfsactiviteit plaats mag vinden, zal dit qua gebruik (intensiteit en hinder) gehandhaafd worden.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Afhaalpunt/internet-afhaalpunt

Een locatie uitsluitend bedoeld voor opslag en distributie van artikelen, waar consumenten de via internet bestelde en betaalde producten kunnen afhalen. Op de locatie vindt geen rechtstreekse verkoop of productadvisering via winkel, showroom of etalage plaats.

1.2 Aan-huis-verbonden bedrijf

Beroep of bedrijf dat in een woning of een daarbij bijhorend bouwwerk wordt uitgeoefend, waarvan de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie verenigbaar is en waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en degene die het beroep of het bedrijf uitoefent bewoner van de woning is.

Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: een detailhandelsvestiging, een afhaalzaak, een horecabedrijf, een belhuis en een seksinrichting; hieronder wordt onder andere wel verstaan: een kleinschalige voorziening ten behoeve van kinderopvang.

1.3 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Additionele horeca

Een horeca-activiteit die als vanzelfsprekend hoort bij de hoofdfunctie en daarom is inbegrepen in de bestemming van de hoofdfunctie.

1.6 Afhaalzaak

Een specifieke vorm van detailhandel waar in hoofdzaak kant en klare maaltijden en kleine etenswaren, alsmede alcoholvrije drank en consumptie-ijs worden verkocht voor directe consumptie anders dan ter plaatse.

1.7 Ambachtelijk bedrijf

Een bedrijf waarbij het accent ligt op het in handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsmede het verkopen en leveren van goederen, die verband houden met het ambacht als niet-zelfstandig onderdeel van de onderneming.

1.8 Antenne-installatie

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.9 Antennedrager

Antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.10 Archeologisch onderzoek

Onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning op grond van de Monumentenwet 1988 beschikt.

1.11 Archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.12 Atelier

Werkplaats in het bijzonder voor kunstenaars waarbij tevens kunstwerken tentoongesteld en verkocht kunnen worden.

1.13 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.14 Bebouwingspercentage

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

1.15 Bed & breakfast

Het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de (bedrijfs) woning.

1.16 Bedrijf

Een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, produceren, bewerken/herstellen, installeren en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop en/of levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.17 Belhuis

Een onderneming die in de sfeer van publiekgerichte dienstverlening in hoofdzaak is gericht op het aanbieden van diensten op het gebied van telecommunicatie, zoals telefoon- en internetverbindingen.

1.18 Bestaand

- a. Bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals aanwezig op moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan of kan worden gebruikt krachtens een omgevingsvergunning voor het gebruik; daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
- b. Bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan:
 1. aanwezig zijn én bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of de Woningwet zijn gebouwd;
 2. 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.

1.19 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.20 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.21 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.22 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.

1.23 Bouwen

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

1.24 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.25 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.

1.26 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.27 Bouwperceelsgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.28 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.29 Bouwwerk

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

1.30 Brutovloeroppervlak

De totale binnen een gebouw beschikbare vloeroppervlakte, inclusief de verdiepingen.

1.31 Culturele voorzieningen

Voorzieningen gericht op kunst, ontspanning, vrijetijdsbesteding en vermaak, zoals theaters, bioscopen, musea, ateliers en muziekcentra.

1.32 Cultuurhistorische waarde

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.33 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren en/of het leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieronder wordt mede verstaan een webwinkel waarbij sprake is van een afhaalpunt voor particulieren en een showroom. Hieronder wordt niet verstaan een afhaalzaak.

1.34 Dienstverlening

Dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleent, gericht op het publiek, zoals stomerijen, wasserettes, kappers, pedicures, makelaars, reis- en uitzendbureaus e.d.. Hieronder worden niet verstaan beluizen.

1.35 Gebouw

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

1.36 Hoofdgebouw

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

1.37 Horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van drank of etenswaren voor gebruik ter plaatse of het exploiteren van zaalaccommodatie. Hieronder worden niet begrepen een coffeeshop of een gelegenheid die zich vooral richt op het bieden van de mogelijkheid tot roken, zoals een shisha lounge.

1.38 Kap

Een gesloten en hellend of gedeeltelijk hellend dak.

1.39 Kelder

Het doorlopende gedeelte van een gebouw, dat geheel onder het peil ligt.

1.40 Lijst van bedrijfsactiviteiten functiemenging

De Lijst van bedrijfsactiviteiten functiemenging die als bijlage 1 deel uitmaakt van deze regels, die een onderverdeling van bedrijfsactiviteiten aangeeft, die een gelijke of nagenoeg gelijke invloed hebben op een nabij gelegen of omringende woonomgeving.

1.41 Lijst van Horeca-activiteiten

De Lijst van Horeca-activiteiten die als bijlage 2 deel uitmaakt van deze regels, die een onderverdeling van horeca-activiteiten aangeeft, die een gelijke of nagenoeg gelijke invloed hebben op een nabij gelegen of omringende woonomgeving.

1.42 Maatschappelijke voorzieningen

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

1.43 Nutsvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.44 Omgevingsvergunning

Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.45 Onderbouw

Een kelder of een souterrain.

1.46 Ondersteunende horeca

Horeca in een detailhandelsvestiging, waarbij als voorwaarden gelden dat:

- a. het horecadeel niet direct zichtbaar is vanaf de straatzijde;
- b. het pand het aanzicht en de uitstraling behoudt van een detailhandelsvestiging;
- c. voor detailhandel tot en met 1.000 m² bvo de verhouding tussen horeca en publiekstoegankelijke detailhandel 30:70 bedraagt en er een directe relatie is met de producten die in de winkel worden verkocht (het gaat primair om het proeven van producten die in de winkel worden verkocht);
- d. voor detailhandel die meer bedraagt dan 1.000 m² de horeca maximaal 20% bedraagt van het bebouwd oppervlak;
- e. de vestiging zich houdt aan de algemeen gehanteerde winkeltijden.

1.47 Peil

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

1.48 Plan

Het bestemmingsplan Hardebollenstraat, Binnenstad met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPHARDEBOLLENSTRAA-VA01 van de gemeente Utrecht.

1.49 Souterrain

Het doorlopende gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd en dat maximaal 1,2 m boven het (straat)peil is gelegen.

1.50 Speelautomatenhal

Een inrichting als bedoeld in artikel 1, sub f, van de Verordening op de speelautomatenhallen (Gemeentebblad 1989, nr. 10).

1.51 Verkoopvloeroppervlakte (vvo)

De totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

1.52 Verordening op de Archeologische Monumentenzorg:

De sedert 22 december 2009 van kracht zijnde Verordening op de Archeologische Monumentenzorg van de gemeente Utrecht.

1.53 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 hoofdbouw.

1.54 Woning

Een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.55 Woonlaag

Een bouwlaag die voor bewoning is bestemd.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een 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.

2.2 de dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf dan wel een bed & breakfast;
- b. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- c. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- d. horeca in categorie D1 en D2 van de bij dit bestemmingsplan behorende Lijst van horeca activiteiten, uitsluitend op de begane grond en met een maximum van 4 vestigingen;
- e. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- f. cultuur en ontspanning, uitsluitend op de begane grond;
- g. ateliers, uitsluitend op de begane grond;
- h. bedrijven in categorie A, B1 en B2 van de bij dit bestemmingsplan behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten functiemenging, uitsluitend op de begane grond;
- i. voorzieningen en functies die bij de bestemming horen zoals nutsvoorzieningen, tuinen en erven, toegangen en bergingen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het gehele bouwvlak mag worden bebouwd.
- c. De goothoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer en niet minder bedragen dan hieronder is aangegeven:

Hardebollenstraat 1	7	meter;
Hardebollenstraat 2	9	meter;
Hardebollenstraat 4	9	meter;
Hardebollenstraat 6	9	meter;
Hardebollenstraat 7	8,5	meter;
Hardebollenstraat 8	8,5	meter;
Hardebollenstraat 9	7,5	meter;
Hardebollenstraat 10	8	meter;
Hardebollenstraat 11	7,5	meter;
Hardebollenstraat 12	8	meter;
Hardebollenstraat 13	7,5	meter;
Hardebollenstraat 14	5,5	meter.
- d. De bestaande gevelbreedte van de hoofdgebouwen mag niet worden vergroot.
- e. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden afgedekt met een kap waarvan de hellingshoek niet minder dan 30 graden en niet meer dan 60 graden mag bedragen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor de voorgevelrooilijn.
- b. De regel onder a geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.
- c. In afwijking van de regel onder a mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Aan-huis-verbonden bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. De vloeroppervlakte voor een aan-huis-verbonden bedrijf mag niet groter zijn dan een derde deel van de vloeroppervlakte van de woning, tot een maximum van 40 m², inclusief bijbehorende bouwwerken. Als de vloeroppervlakte van de woning groter is dan 150 m², mag de vloeroppervlakte voor een aan-huis-verbonden bedrijf niet meer dan 60 m² zijn, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken.
- b. Een aan-huis-verbonden bedrijf mag bedrijfsactiviteiten uitvoeren in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist.
- c. Het aan-huis-verbonden bedrijf leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer of tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

3.3.2 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan als de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik houdt voor wonen.

3.3.3 Additionele horeca

Additionele horeca moet, als ondergeschikte activiteit binnen de functies maatschappelijke voorzieningen en cultuur en ontspanning, in ieder geval aan de volgende voorwaarden voldoen:

- a. de horeca-activiteit hoort bij de hoofdfunctie en is alleen open tijdens de openingstijden van de hoofdfunctie,
- b. de ruimte voor de horeca-activiteit wordt niet los van de hoofdfunctie gebruikt en
- c. de ruimte wordt niet verhuurd of anderszins in gebruik gegeven aan derden, bijvoorbeeld ten behoeve van feesten en partijen.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Samenvoeging panden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van de regel in 3.2.1 onder d ten behoeve van het verbouwen van twee zijdelings aan elkaar grenzende gebouwen, op geen van welke deze afwijking eerder is toegepast, tot één geheel, mits:

- a. er geen (delen van) muren worden verwijderd met monumentale (bouwhistorische) waarden;
- b. de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig worden aangetast;
- c. de samenvoeging niet onomkeerbaar is.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Ondersteunende horeca

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van regel 3.1 onder a en ondergeschikte ondersteunende horeca bij detailhandel toestaan voor zover:

- a. de horeca-activiteit een directe relatie heeft met de producten die in de winkel verkocht worden;
- b. maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak wordt gebruikt voor ondersteunende horeca;
- c. het horecadeel niet vanaf de straatzijde zichtbaar is;
- d. het pand het aanzicht behoudt van een winkel.

3.5.2 Bedrijfsactiviteiten in hogere of niet genoemde categorie

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van regel 3.1 onder f voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten in categorie C van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten of bedrijfsactiviteiten die niet worden genoemd in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, indien en voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A en B1 en B2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten functiemenging.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van regel 3.3.1 onder c voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van Bedrijven functiemenging, voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving, gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm en de aangegeven maatgevende milieuaspecten, vergelijkbaar zijn met categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeers- en verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer;
- b. water, waterbeheer en waterberging;
- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. voorzieningen die bij de bestemming horen zoals verkeers- en nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- b. De regel onder a geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

Artikel 5 Waarde archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde archeologie aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.

5.2 Specifieke gebruiksregel

Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen, het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits 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 gronden, afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels voor het toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels voor het plaatsen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van vlucht- en/of noodtrappen;
- d. het overschrijden van de maximale bouwhoogte van gebouwen voor het plaatsen van hekwerken of borstweringen ten behoeve van dakterrassen, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte met niet meer dan 1,50 meter mag worden overschreden;
- e. de bestemmingsregels voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- f. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- g. de regels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt verhoogd ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, trappenhuisen, lichtkappen.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Overschrijden bouwgrens

- a. Bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoep treden, trappenhuisen, hellingbanen, entreeportalen, veranda's en afdaken en andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bestemming en de daarvoor geldende regels en toestaan dat, ongeacht de ter plaatse geldende aanduidingen en regels over maatvoering en situering, de bouwgrens en de bestemmingsgrens worden overschreden met tot gebouwen behorende balkons, afdaken, erkers en dergelijke, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter en waarbij de vrije hoogte tot aan het peil minimaal 2,2 meter bedraagt.

7.2 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de normen in de beleidsregels in de Nota Parkeernormen Fiets en Auto die als bijlage 1 bij de Parkeernota Stallen en Parkeren 2013 hoort, wordt gerealiseerd.
- b. Als de onder a bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

7.3 Woningvorming en omzetting

- a. Het veranderen, vervangen of vergroten van een woning mag niet leiden tot omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder a en omzetting of woningvorming toestaan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen uit de Beleidsregels Hoofdstuk 4 Huisvestingsverordening 2015, blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het woon- en leefmilieu;
 2. de privacy van omwonenden;

3. het verkeer en de parkeersituatie;
4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruik van of het laten gebruiken van:

- a. onbebouwde gronden als staan- of ligplaats voor onderkomens;
- b. onbebouwde gronden en/of bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- c. stacaravans en recreatiewoningen voor permanente bewoning;
- d. onbebouwde gronden als kampeerterrein;
- e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- f. onbebouwde gronden als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
- g. onbebouwde gronden als stortplaats voor puin en afvalstoffen, voor zover dit niet betreft het storten of opslaan in bij gebouwen behorende tuinen van geringe hoeveelheden afvalstoffen die afkomstig zijn van het onderhoud van die tuinen.

8.2 Woningvorming en omzetting zonder bouwkundige aanpassingen

- a. Een gebruiksverandering waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig is mag niet leiden tot de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder a en omzetting of woningvorming toestaan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen uit de Beleidsregels Hoofdstuk 4 Huisvestingsverordening 2015, blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het woon- en leefmilieu;
 2. de privacy van omwonenden;
 3. het verkeer en de parkeersituatie;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 9 Anti-dubbelregel

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.

Artikel 10 Overige regels

Voor het realiseren en veranderen van een geluidsgevoelige bestemming dient vast te staan dat de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder niet overschrijdt.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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 teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning 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.

11.2 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. Indien 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 overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Hardebollenstraat, Binnenstad.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteitenfunctiemenging

Lijst van bedrijfsactiviteiten functiemenging

Verklaring van de gebruikte afkortingen:

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

SBI-CODE	NUMMER	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
01	–	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW	
014	0	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw:	
014	1	– algemeen (onder andere loonbedrijven), b.o. < 500 m ²	B1
014	3	– plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m ²	B1
15	–	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	4	– vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m ²	B2
1552	1	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m ²	B1
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2.500 kg meel/week	B1
1584	0	Verwerking cacao-bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	1	– cacao- en chocoladefabrieken, vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m ²	B1
1584	5	– suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²	B1
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	B1
17	–	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	B2
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B2
18	–	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181		Vervaardiging kleding van leer	B2
20	–	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGELIJKE	

203, 204, 205	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	B2
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B1
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B1
2223	A	Grafische afwerking	A
2223	B	Binderijen	B1
2224		Grafische reproductie en zetten	B1
2225		Overige grafische activiteiten	B1
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	A
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	B1
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
2612		Glas-in-lood-zetterij	B1
2615		Glasbewerkingsbedrijven	B2
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B1
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	2	- indien p.o. < 2.000 m ²	B2
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B2
28	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES/ TRANSPORTMIDDELEN)	
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	B2
284	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m ²	B2
2852	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. < 200 m ²	B2
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. < 200 m ²	B2
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	B1
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke	B
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	A
362		Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	B1
363		Muziekinstrumentenfabrieken	B1
3661.1		Sociale werkvoorziening	B1
40	-	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	C1	- < 10 MVA	B1

40	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	D3	– gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties categorie A	A
40	D4	– gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	B1
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	E2	– blokverwarming	B1
41	–	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER	
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	B1	– < 1 MW	B1
45	–	BOUWNIJVERHEID	
45	3	Aannemersbedrijf of bouwbedrijf met werkplaats, b.o. < 1.000 m ²	B1
453		Bouwinstallatie algemeen (exclusief spuitrij)	B1
453	2	Elektrotechnische installatie	B1
50	–	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven (exclusief plaatwerkerij of spuitrij)	B1
5020.4	B	Autobekleiderijen	A
5020.5		Autowasserijen	B1
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B1
51	–	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5134		Groothandel in dranken	C
5135		Groothandel in tabaksproducten	C
5136		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	C
5137		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514		Groothandel in overige consumentenartikelen	C
5148.7	0	Groothandel in vuurwerk en munitie:	
5148.7	1	– consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B1
5153	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:	
5153	1	– algemeen	C
5153	2	– indien b.o. < 2.000 m ²	B1
5153.4	4	Zand en grind:	
5153.4	6	– indien b.o. < 200 m ²	B1
5154	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	1	– algemeen	C
5154	2	– indien b.o. < 2.000 m ²	B1
5156		Groothandel in overige intermediaire goederen	C
5162	2	Groothandel in machines en apparaten, opp >= b.o. 2.000 m ² , exclusief machines voor de bouwnijverheid	C
5162		Groothandel in machines en apparaten, opp < 2000 m ² , exclusief machines voor de bouwnijverheid	B1
517		Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden en dergelijke)	C
52	–	REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN	
527		Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	A

60	-	VERVOER OVER LAND	
6022		Taxibedrijven	B1
6024	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m²	C
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B1
63	-	DIENTSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER	
6321		Autoparkeerterrein, parkeergarages	B1
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
64		Telecombedrijven	A
641		Post- en koeriersdiensten	C
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711		Personenautoverhuurbedrijven	B2
712		verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	C
713		verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	A	Computerservice- en informatietechnologiebureaus en dergelijke	A
72	B	Switchhouses	B1
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst en dergelijke	A
90		MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	B	Rioolgemalen	B1
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	

Bijlage 2 Lijst van horeca-activiteiten

Lijst van horeca-activiteiten

<i>categorie van zwaar naar licht:</i>	<i>beschrijving van de activiteit:</i>	<i>voorbeelden van de activiteit:</i>
A1	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het bedrijfsmatig bieden van dansgelegenheid bij muziek, al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren.	discotheek bardancing
A2	Een horecabedrijf dat voorziet in zaalverhuur voor grootschalige, besloten feesten, zoals bruiloften, al dan niet met verstrekking van dranken en etenswaren.	zaalverhuur
B	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden.	café bar brasserie
C	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van etenswaren met de mogelijkheid van consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholvrije dranken.	cafetaria, snackbar grill-room fastfood-restaurant automatiek snelbuffet
D1	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van dranken.	restaurant bistro crêperie
D2	Een horecabedrijf dat zich houdt aan de openingstijden op grond van de Winkeltijdenwet, waarbij de bedrijfsactiviteiten zijn gericht op het al dan niet voor consumptie ter plaatse verstrekken van etenswaren en dranken, en waarbij de aard en omvang van de bedrijfsactiviteit past binnen een winkelgebied (centrumgebied) en overwegend is gebonden aan of ondersteunend is voor de winkelfunctie van dat gebied.	lunchroom ijssalon koffiebar koffie- of theehuis

