Gemeente Utrecht

Bestemmingsplan

Amsterdamsestraatweg, 1e Herziening

Vastgesteld,

Amsterdamsestraatweg, 1e Herziening

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5
1.2 Doelstelling 5
1.3 Ligging en begrenzing plangebied 5
1.4 Vigerend plan 6
1.5 Leeswijzer 6

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders 7

2.1 Inleiding 7
2.2 Ruimtelijke randvoorwaarden voor transformatie van winkelpanden langs de Amsterdamsestraatweg 7

Hoofdstuk 3 Bestaande en nieuwe situatie 9

3.1 Inleiding 9
3.2 Bestaande situatie 9
3.3 Nieuwe situatie 9

Hoofdstuk 4 Onderzoek en randvoorwaarden 11

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid 13

5.1 Economische uitvoerbaarheid 13
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 13

Hoofdstuk 6 Juridische plantoelichting 15

6.1 Inleiding 15
6.2 Methode van bestemmen 15
6.3 Regeling bijbehorende bouwwerken 15
6.4 Handhaving 19

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 21

Artikel 1 Begrippen 21

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 22

Artikel 2 Bestemming Gemengd - 1 22
Artikel 3 Bestemming Overig - Amsterdamsestraatweg 22

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels 23

Artikel 4 Overgangsrecht 23
Artikel 5 Slotregel 23

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 22 december 2016 is bestemmingsplan 'Amsterdamsestraatweg' vastgesteld. De belangrijkste aanleiding voor het opstellen van dat bestemmingsplan is het weren van gebruiksveranderingen naar ongewenste functies en waar mogelijk bijdragen aan het oplossen van het probleem van de leegstand van winkels. Aan de regels die hiervoor zijn opgenomen wordt niets veranderd.

Eerste herziening
In het bestemmingsplan 'Amsterdamsestraatweg' zijn de bouwmogelijkheden niet vertaald op een wijze die door de gemeente wordt voorgestaan. De gewenste openheid op de binnenterreinen wordt niet gefaciliteerd door de wijze waarop bouwvlakken zijn ingetekend. Doordat op veel plaatsen de bouwvlakken zijn ingetekend op het hele bouwperceel kunnen binnentereinen opnieuw volledig worden bebouwd, terwijl het juist gewenst is de oppervlakte aan bebouwing op de binnenterreinen niet verder toe te laten nemen en zelfs terug te brengen.

Het plangebied van deze eerste herziening betreft die bouwpercelen waar bebouwing op de binnenterreinen onbedoeld binnen de bouwvlakken is opgenomen. Daarnaast is een beperkt aantal situaties gecorrigeerd waar hoofdgebouwen ten onrechte buiten het bouwvlak zijn gelaten. Deze eerste herziening betreft gelet op het voorgaande een herziening van de bouwvlakken op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Amsterdamsestraatweg'. Daarnaast is op een beperkt aantal percelen op een deel van het bouwvlak een maximale bouwhoogte opgenomen.

Naast bovengenoemde aanpassingen is de bestemming van het perceel Weerdsingel 8 in overeenstemming gebracht met de, bij de regels van het bestemmingsplan 'Amsterdamsestraatweg' opgenomen, bijlage Inventarisatielijst functies Amsterdamsestraatweg. De lunchroom ter plaatse is voorzien van de bestemming Gemengd - 1.

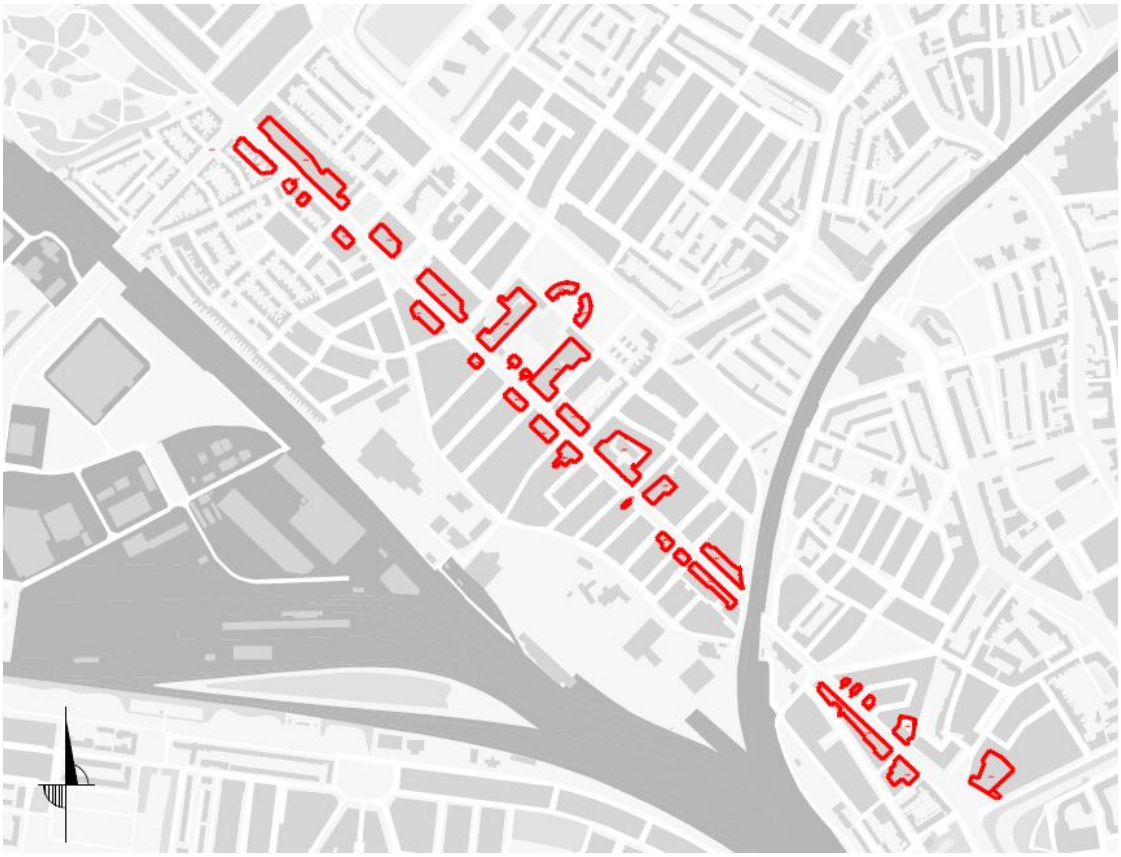
1.2 Doelstelling

De doelstelling van dit bestemmingsplan is de bouwmogelijkheden af te stemmen op de ruimtelijke randvoorwaarden die zijn geformuleerd voor de Amsterdamsestraatweg.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van 'Amsterdamsestraatweg, 1e Herziening' bevat de bouwpercelen waar de bouwvlakken uit het vigerende bestemmingsplan 'Amsterdamsestraatweg' zijn aangepast dan wel maximale bouwhoogtes zijn toegevoegd. Het betreft bouwpercelen aan het zuidelijk deel van de Amsterdamsestraatweg, dat grofweg van de noordelijke grens van de binnenstad tot aan de Marnixlaan loopt, door de wijken Pijlsweerd en Ondiep.

Het bestemmingsplan bestrijkt enkele gebieden met aaneengesloten bouwpercelen die grenzen aan de Amsterdamsestraatweg: van de Marnixlaan in het noordwesten en de Daalsetunnel / Weerdsingel Westzijde aan de zuidoostzijde.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.4 Vigerend plan

Binnen het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Amsterdamsestraatweg', zoals vastgesteld door de raad in de vergadering van 22 december 2016.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een verwijzing naar de relevante beleidskaders. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de bestaande en de nieuwe situatie. De milieuaspecten komen in hoofdstuk 4 aan bod. Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 6 komt de juridische toelichting op de planregels aan bod.

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders

2.1 Inleiding

In het vigerende bestemmingsplan 'Amsterdamsestraatweg' zijn alle relevante beleidskaders uitvoerig beschreven. De herziening maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Daarom wordt voor de beschrijving van de relevante beleidskaders verwezen naar het bestemmingsplan 'Amsterdamsestraatweg' (NL.IMRO.0344.BPAMSTERDAMSESTRAA-VA01).

Ten tijde van de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Amsterdamsestraatweg' was een ruimtelijke visie in voorbereiding. Deze visie is inmiddels verder uitgewerkt in ruimtelijke randvoorwaarden.

Vooruitlopend op de uitwerking van deze visie is in het bestemmingsplan 'Amsterdamsestraatweg' in de bestemming Gemengd - 2 (artikel 4) een afwijkingsbevoegheid (lid 4.4.2) opgenomen voor wonen op de begane grond en de daaronder gelegen bouwlagen. Eén van de voorwaarden die hieraan is verbonden is dat wordt beoordeeld of vanuit het belang van transformatie woonruimte met voldoende kwaliteit ontstaat voor wat betreft de omvang, buitenruimte, daglichttoetreding en voorzieningen.

In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de ruimtelijke visie en randvoorwaarden.

2.2 Ruimtelijke randvoorwaarden voor transformatie van winkelpanden langs de Amsterdamsestraatweg

2.2.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van de visie 'Ruimtelijke randvoorwaarden voor transformatie van winkelpanden langs de Amsterdamsestraatweg' is dat de meeste bestaande winkelpanden aan de Amsterdamsestraatweg over de volledige diepte van het perceel zijn uitgebouwd. De gemeente moedigt een transformatie naar wonen aan, maar tegelijkertijd is het belangrijk om voorwaarden te benoemen voor een goed woon- en leefklimaat. Hiervoor is de afwijkingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan 'Amsterdamsestraatweg', zoals reeds benoemd in de vorige paragraaf.

Hiermee wordt een nieuwe tendens ingezet, waarbij een gedeelte van de bestaande bebouwing zal moeten worden gesloopt om de ontwikkeling mogelijk te maken.

In de genoemde visie worden de globale ruimtelijke uitgangspunten benoemd voor transformatie, met name wat betreft het minimale woningoppervlak en de minimale hoeveelheid onbebouwde ruimte op het achtererfgebied.

Deze randvoorwaarden kunnen worden gezien als een concretisering van de voorwaarde die is verbonden aan de afwijkingsbevoegdheid naar wonen en geven de kaders aan waarbinnen kan worden meegewerkt aan het verlenen van een afwijking van het bestemmingsplan.

2.2.2 Aanpak

De Amsterdamsestraatweg ligt in een dichtbebouwd deel van de stad. De bouwpercelen zijn vaak smal of ondiep, waardoor de ruimte op de binnenterreinen beperkt is.

Doordat de winkelpanden meestal volledig zijn uitgebouwd, is deze onbebouwde ruimte op de binnenterreinen nog verder ingeperkt. Door de transformatie van winkels naar woningen, ontstaat de kans om deze situatie te verbeteren. Dit is in de eerste plaats van belang voor de nieuw te vormen woningen. Door het slopen van een gedeelte van de bebouwing op het achtererfgebied, ontstaat ruimte voor licht en lucht, en voor groen en waterafvoer.

En dat is ook in het belang van de omwonenden. De rol van het binnenterrein als de luwe, rustige kant die een tegenwicht kan bieden aan de hectiek van de drukke openbare ruimte, kan daarmee worden versterkt. Het is dan wel van belang dat er niet teveel intensivering plaatsvindt. Verdere intensivering wordt voorkomen door de bebouwing op de binnenterreinen niet op te nemen in de

bouwvlakken. Ingevolge de bouwregel met betrekking tot bijbehorende bouwwerken dat deze mogen worden gehandhaafd of vernieuwd, zijn alle gebouwen die momenteel aanwezig zijn, positief bestemd. Omdat ook is aangegeven dat de afwijkingen (zowel bouwhoogte als oppervlakte) niet mogen worden vergroot, wordt voorkomen dat de binnenterreinen verder worden volgebouwd.

2.2.3 Doelstelling

Eén van deze doelstellingen van de visie 'Ruimtelijke randvoorwaarden voor transformatie van winkelpanden langs de Amsterdamsestraatweg' is het realiseren van een goed woon- en leefklimaat voor huidige én nieuwe bewoners. De Bouwbesluiteisen zijn bij transformatie gering. In de visie worden daarom eisen gesteld die verder gaan dan het Bouwbesluit. Behoud en versterking van de rustige, luwe achterzijden: open ruimte maken, vergroenen en verbetering van waterberging.

2.2.4 Uitgangspunt

In de visie wordt de regeling voor vergunningvrij bouwen als uitgangspunt gehanteerd.

In het Besluit omgevingsrecht (Bor) Bijlage II artikel 2 staan de vergunningvrije bijbehorende bouwwerken opgesomd. Deze vergunningvrije bouwwerken zijn in 2014 aanzienlijk verruimd. De vergunningvrije bouwwerken komen overeen met de voorheen door de gemeente Utrecht gehanteerde standaard erfbebouwingsregeling bij woningen. Besloten is daarom om in het bestemmingsplan in veel gevallen geen aparte regels meer op te nemen voor bijbehorende bouwwerken, maar om te verwijzen naar de vergunningvrije bijbehorende bouwwerkenregeling in het Besluit omgevingsrecht. Ook in het bestemmingsplan 'Amsterdamsestraatweg' is voor de bestemmingen Gemengd - 1, Gemengd - 2 en Wonen deze regeling als bouwregel opgenomen. Een nadere toelichting op deze regeling is opgenomen in paragraaf 6.3.

Zoals in paragraaf 2.2.2 is aangegeven, is voor alle bestaande erfbebouwing een regel opgenomen dat deze mag worden gehandhaafd.

In de visie is opgenomen dat kan worden meegewerkt aan een bebouwingspercentage tot maximaal 60% wanneer in de bestaande situatie (nagenoeg) het gehele achtererf bebouwd is en er een voldoende goed woon- en leefklimaat kan worden bereikt.

Hoofdstuk 3 Bestaande en nieuwe situatie

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de bestaande en nieuwe juridische situatie. Onderhavige herziening van het bestemmingsplan 'Amsterdamsestraatweg' betreft een gedeeltelijke aanpassing van de verbeelding.

3.2 Bestaande situatie

Zoals ook in hoofdstuk 2 is beschreven, is de begane grond van veel winkel- en bedrijfspanden in het verleden aan de achterzijde uitgebouwd, vaak tot op de erfgrens. Nu in een aanzienlijk deel van deze panden leegstand ontstaat, is de vraag of deze bebouwing aan de achterzijde gehandhaafd moet worden. Bij transformatie naar wonen is het belangrijk om voldoende woningkwaliteit te realiseren en daarmee tot een duurzame oplossing te komen die bijdraagt aan de ambitie voor de Amsterdamsestraatweg. Dit kan betekenen dat een substantieel deel van de bebouwing op het achterterrein gesloopt zal moeten worden ten gunste van buitenruimte, lichttoetreding en groen.

In het bestemmingsplan 'Amsterdamsestraatweg' is beschreven dat de ruimtelijke structuur ongewijzigd blijft. De bouwvlakken zijn (ongewijzigd en zonder onderscheid in maximale bouwhoogte) overgenomen uit het voorheen geldende bestemmingsplan 'Ondiep'. De variatie in hoogte en in afdekking van de bebouwing is in het bestemmingsplan vastgelegd door voor de toegestane goot- en bouwhoogte te verwijzen naar de bestaande (bebouwde) situatie. Omdat in de bouwregels van het bestemmingsplan 'Amsterdamsestraatweg' is aangegeven dat de bouwvlakken volledig mogen worden bebouwd, is op de meeste percelen een situatie ontstaan die niet aansluit op de visie 'Ruimtelijke randvoorwaarden voor transformatie van winkelpanden langs de Amsterdamsestraatweg'.

3.3 Nieuwe situatie

Om de bouwmogelijkheden binnen het plangebied aan te laten sluiten bij de visie 'Ruimtelijke randvoorwaarden voor transformatie van winkelpanden langs de Amsterdamsestraatweg' zijn de bouwvlakken op de verbeelding aangepast.

De bouwvlakken zijn nu beperkt tot het hoofdgebouw aan de straatzijde. Alle, voornamelijk eenlaagse, bebouwing op de binnenterreinen komt hiermee onder de regeling voor bijbehorende bouwwerken te vallen. Bestaande bebouwing mag wat betreft oppervlakte en hoogte worden gehandhaafd of vernieuwd, maar niet worden vergroot. Hierdoor wordt voorkomen dat de binnenterreinen worden volgebouwd.

Wanneer een omgevingsvergunningaanvraag voor wonen op de begane grond wordt aangevraagd, zal worden aangestuurd op het verminderen van het bebouwde oppervlakte in het achtererfgebied. Daarbij wordt getoetst aan de ruimtelijke randvoorwaarden voor transformatie van winkelpanden langs de Amsterdamsestraatweg (zie paragraaf 2.2).

Hoofdstuk 4 Onderzoek en randvoorwaarden

In het kader van het bestemmingsplan 'Amsterdamsestraatweg' zijn reeds de nodige onderzoeken uitgevoerd. Deze herziening ziet slechts op een aanpassing van de verbeelding, die niet leidt tot nader onderzoek. Voor de onderzoeken en randvoorwaarden wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Amsterdamsestraatweg' (NL.IMRO.0344.BPAMSTERDAMSESTRAA-VA01).

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan is op beheer gericht en bevat geen ontwikkelingen die kosten met zich meebrengen. Er is weliswaar een zekere beperking van bouwmogelijkheden op de binnenterreinen, maar die heeft ook een positief ruimtelijk effect (luwe, rustige binnenterreinen).

De bestaande bebouwing op het achtererfgebied mag op grond van het bestemmingsplan worden gehandhaafd of vernieuwd, en is daarmee positief bestemd. Daarom is de kans op planschade klein en als er al planschade is, zal het om zeer kleine bedragen gaan die al gauw binnen het normaal maatschappelijke risico vallen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het onderhavige bestemmingsplan is aan een aantal instanties toegezonden voor reactie als bedoeld in art. 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het hoogheemraadschap heeft aangegeven dat het plan geen gevolgen heeft voor de waterhuishouding.

5.2.2 Advies wijkraad

Het ontwerpbestemmingsplan is per email verzonden aan de Wijkraad Noordwest. De wijkraad heeft hierop niet gereageerd.

Hoofdstuk 6 Juridische plantoelichting

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). De SVBP 2012 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid voor de gebruiker en draagt zo bij aan een effectiever en efficiëntere dienstverlening.

6.2 Methode van bestemmen

De SVBP 2012 biedt de mogelijkheid om de hoofdgroep Overig te gebruiken.

Voor de percelen binnen het plangebied is (in overeenstemming met deze mogelijkheid) de bestemming 'Amsterdamsestraatweg' opgenomen. Op de vlakken met deze bestemming zijn op de verbeelding uitsluitend bouwvlakken en in enkele situaties de aanduiding 'maximum bouwhoogte' opgenomen, die in het bestemmingsplan Amsterdamsestraatweg abusievelijk ontbreken. Voor de bestemming 'Amsterdamsestraatweg' blijven de bestemmingen, dubbelbestemming en gebiedsaanduiding(en) van het bestemmingsplan 'Amsterdamsestraatweg' ongewijzigd van toepassing.

De regels van het bestemmingsplan 'Amsterdamsestraatweg', zoals vastgesteld op 22 december 2016, zijn ongewijzigd van toepassing, met dien verstande dat aan de bouwregels van de bestemming 'Maatschappelijk - Onderwijs' een zinsnede wordt toegevoegd die verwijst naar de aanduiding van een maximale bouwhoogte op de verbeelding.

Voor het perceel Weerdsingel 8 is de bestemming Gemengd - 1 opgenomen. Op deze bestemming zijn de regels van het bestemmingsplan 'Amsterdamsestraatweg' ongewijzigd van toepassing.

6.3 Regeling bijbehorende bouwwerken

In het bestemmingsplan 'Amsterdamsestraatweg' is voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken binnen de bestemmingen Gemengd - 1, Gemengd - 2 en Wonen aangegeven dat bij een hoofdgebouw bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten zijn toegestaan, die zonder omgevingsvergunning kunnen worden verricht. In deze paragraaf is een toelichting opgenomen op deze vergunningvrije mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken uit het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Het begrip ‘bijbehorend bouwwerk’ wordt gehanteerd als verzamelterm voor uitbreidingen, zoals aan- en uitbouwen, maar ook voor bijgebouwen, overkappingen en andere soorten bouwwerken met een dak bij een hoofdgebouw (zoals buitenkamers). Hierbij gaat het nadrukkelijk niet over dakkapellen, dakramen, erf- of perceelafscheidingen, speeltoestellen, vlaggenmasten en (schotel) antennes.

Vergunningvrije bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan op het voorerf en het zijerf dat in een hoeksituatie langs openbaar toegankelijk gebied ligt. Er mag alleen gebouwd worden in het achtererfgebied.

Achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

De actuele omvang van het hoofdgebouw en de actuele omvang van het perceel bepalen de grootte van het achtererfgebied. Het hoofdgebouw is het gebouw, of gedeelte daarvan, dat gelet op de bestemming uit het bestemmingsplan het belangrijkst is. Bij een woonbestemming is dat de woning met alle daarbinnen opgenomen ruimten, zoals de woonkamer, slaapkamers, keuken, bergruimte en

bijkeuken. Een aangebouwde garage of berging, ook al is deze toegankelijk vanuit de woning, maakt geen onderdeel uit van het hoofdgebouw als deze in bouwkundig opzicht is af te splitsen. Alleen als een garage of bergruimte geheel binnen de architectuur van de woning is geïntegreerd en niet bouwkundig kan worden afgezonderd, wordt deze gerekend tot het hoofdgebouw.

In bijzondere situaties kan een deel van een omvangrijk kadastraal perceel in het bestemmingsplan een andere bestemming hebben die niet hoort bij het hoofdgebouw en die het verbiedt deze gronden te gebruiken en in te richten ten dienste van het hoofdgebouw (bijvoorbeeld als er op het perceelsgedeelte een groenbestemming rust). Het kan zijn dat zo'n perceelsgedeelte daarom niet als erf kan worden aangemerkt waardoor er dus ook niet vergunningvrij kan worden gebouwd. Het achtererfgebied ligt achter de lijn die loopt op 1 m achter de voorkant van het hoofdgebouw. Als voorkant geldt de voorgevel. Dit is de gevel aan de voorzijde die bepalend is voor de hoofdmassa van het hoofdgebouw. Aan- of uitbouwen aan de voor- of zijgevel, zoals een erker of serre, blijven buiten beschouwing bij het bepalen van de voorgevel. De voorzijde van een gebouw is meestal de naar de weg gelegen zijde. Meestal is daar de voordeur of hoofdingang gesitueerd. In het voorliggende bestemmingsplan is in alle gevallen sprake van een gezamenlijk erf waar de voordeur of ingang aan gesitueerd is. Kelders blijven buiten beschouwing bij het bepalen van het achtererfgebied.

Achtererfgebied:

Bebouwingsgebied

Onder meer uit planologisch oogpunt mag een achtererf niet helemaal volgebouwd worden. Om de toelaatbare oppervlakte van een vergunningvrij te bouwen bijbehorend bouwwerk te bepalen, wordt uitgegaan van een zogenoemde 'nulsituatie'. Vanuit die nulsituatie mag een bepaalde

hoeveelheid vierkante meters worden bebouwd. Voor die nulsituatie wordt uitgegaan van het hoofdgebouw zoals dat indertijd volgens de vergunning is opgeleverd. Bij dit oorspronkelijk hoofdgebouw mag in het achtererfgebied een bepaalde oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Om de precieze oppervlakte te bepalen wordt gewerkt met het begrip 'bebouwingsgebied'. In onderstaand kader is de omschrijving van het begrip 'bebouwingsgebied' opgenomen.

Bebouwingsgebied:

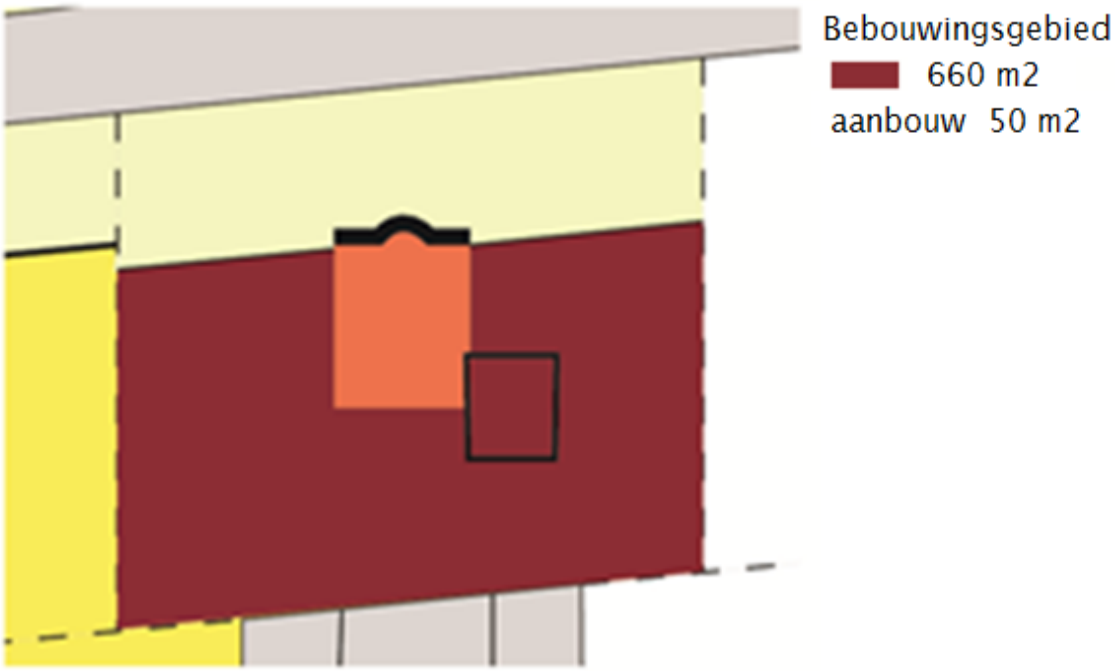
achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw.

Het bebouwingsgebied bestaat uit het achtererfgebied en daarbij opgeteld de delen van het hoofdgebouw (aan- of uitbouwen of andere uitbreidingen die niet tot het oorspronkelijke hoofdgebouw behoren) die naderhand aan het oorspronkelijke hoofdgebouw zijn toegevoegd. De grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw telt dus niet mee.

Met de oppervlakte van het bebouwingsgebied wordt met bebouwingspercentages over gedeelten van het bebouwingsgebied bepaald welke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken maximaal bij het oorspronkelijk hoofdgebouw gebouwd mag worden. In onderstaande tabel staat welk maximaal toelaatbaar bebouwingspercentage geldt voor het desbetreffende gedeelte van het bebouwingsgebied.

Oppervlakte per gedeelte van het bebouwingsgebied	Bebouwingspercentage
Gedeelte bebouwingsgebied tot en met 100 m2	50% van die oppervlakte
Gedeelte bebouwingsgebied vanaf 100 m2 tot en met 300 m2	20% van die oppervlakte
Gedeelte bebouwingsgebied vanaf 300 m2 tot en met 900 m2	10% van die oppervlakte
Gedeelte bebouwingsgebied vanaf 900 m2	0% van die oppervlakte

Rekenvoorbeeld:



50% van 100 m^2 = 50 m^2

20% van 200 m^2 = 40 m^2

10% van 360 m^2 = 36 m^2

= 126 m^2

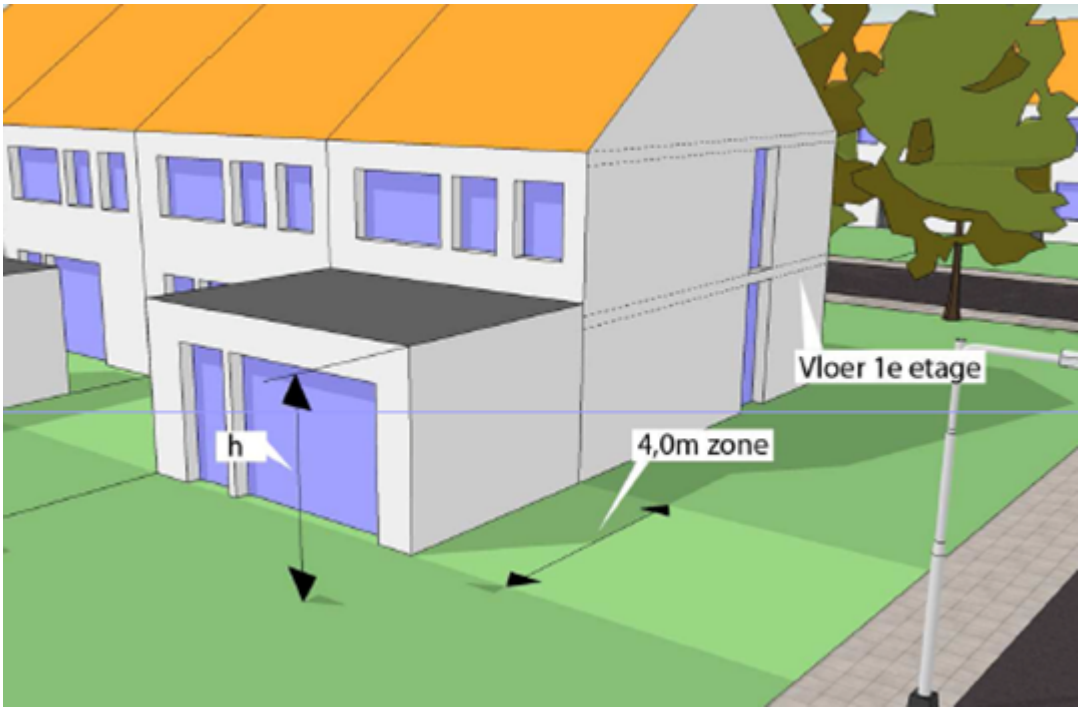
minus aanbouw 50 m^2 = 76 m^2

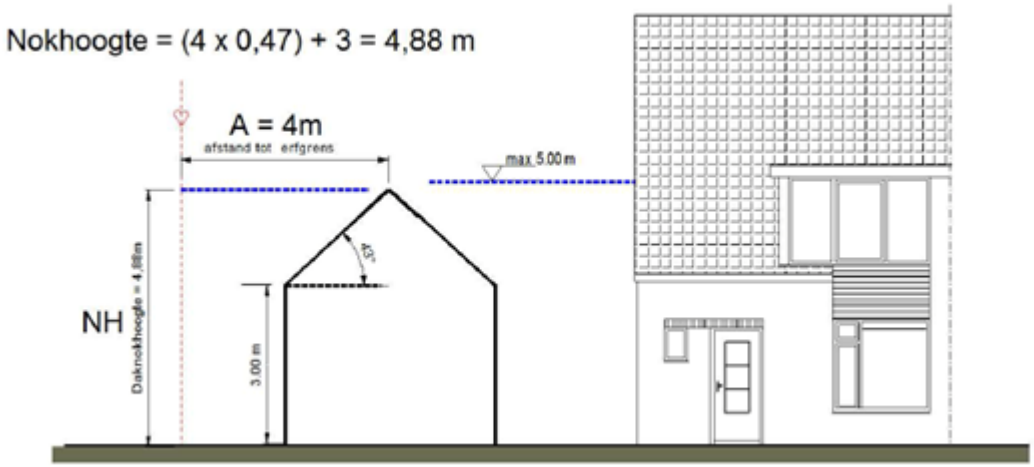
Op bovenstaand perceel mag er nog 76 m^2 aan bijbehorende bouwwerken worden bijgebouwd.

Bouwhoogten

Er is een onderscheid in de maximaal toelaatbare bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen een afstand van 4 meter vanaf het oorspronkelijk hoofdgebouw en daarbuiten. De hoogte binnen een afstand van 4 meter moet aansluiten bij de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw (maximaal 30 cm boven de hoogte van de vloer van de eerste verdieping). Binnen deze afstand mag het bouwwerk niet hoger zijn dan het hoofdgebouw en ook nooit hoger dan 5 meter. Voor bijbehorende bouwwerken buiten een afstand van 4 meter van het hoofdgebouw die hoger zijn dan 3 meter, moet de daknok worden gevormd door tenminste twee schuine dakvlakken. De dakvoet (het laagste punt van het schuine dak) mag niet hoger zijn dan 3 meter. De hellingshoek van de dakvlakken mag niet meer zijn dan 55°. De hoogte van de daknok mag niet meer zijn dan 5 meter, waarbij verder voldaan moet worden aan de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3.

Binnen een afstand van 4 meter van het hoofdgebouw, mag het gebruik gelijkwaardig zijn aan dat van het hoofdgebouw. Bij een woning betekent dat er binnen 4 meter bijvoorbeeld een keuken, bijkeuken, serre of uitbouw van de woonkamer mag worden gebouwd. Buiten een afstand van 4 meter van het hoofdgebouw, mag de aanbouw alleen gebruikt worden voor bijvoorbeeld een berging, garage of plantenkas.





6.4 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 c.q. gebruik) ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder. Dit kan betekenen dat een bouwwerk door de gemeente wordt afgebroken en de kosten van bijvoorbeeld de aannemer en de gemeentelijke (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 Plan

Het bestemmingsplan Amsterdamsestraatweg, 1e Herziening met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPAMSTERDAMSESTR1H-VA01 van de gemeente Utrecht.

1.2 Bestemmingsplan

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Bestemming Gemengd - 1

Voor de gronden met de bestemming 'Gemengd - 1' zijn de regels van het bestemmingsplan 'Amsterdamsestraatweg' van de gemeente Utrecht, zoals vastgesteld op 22 december 2016, van toepassing.

Artikel 3 Bestemming Overig - Amsterdamsestraatweg

3.1 Herziening verbeelding

a. Voor de gronden met de bestemming 'Overig - Amsterdamsestraatweg' blijven de bestemmingen, dubbelbestemming en gebiedsaanduiding(en) van het bestemmingsplan 'Amsterdamsestraatweg' van de gemeente Utrecht, zoals vastgesteld op 22 december 2016, ongewijzigd van toepassing.
b. De verbeelding van het bestemmingsplan 'Amsterdamsestraatweg' wordt herzien door het toevoegen van de bouwvlakken en de aanduiding 'maximum bouwhoogte', zoals aangegeven op de verbeelding van dit plan.

3.2 Regels

a. Voor de gronden met de bestemming 'Overig - Amsterdamsestraatweg' blijven de regels van het bestemmingsplan 'Amsterdamsestraatweg' van de gemeente Utrecht, zoals vastgesteld op 22 december 2016, ongewijzigd van toepassing.
b. In afwijking van de regel onder a worden de regels van het bestemmingsplan 'Amsterdamsestraatweg' als volgt herzien:

   In artikel 5 'Maatschappelijk - Onderwijs' wordt de bouwregel in 5.2.1 onder c vervangen door:

   - De goothoogte en bouwhoogte van een hoofdgebouw mogen niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 4 Overgangsrecht

4.1 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.

4.2 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 5 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Amsterdamsestraatweg, 1e Herziening'.

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