

Vaststellingsrapport

Chw bestemmingsplan Kanaleneiland – Transwijk

6 november 2023

1.	INLEIDING	3
1.1	PLANGEBIED VAN HET BESTEMMINGSPLAN.....	3
1.2	DOEL VAN HET BESTEMMINGSPLAN	3
1.3	DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT	3
2.	DE VASTSTELLINGSPROCEDURE.....	3
2.1	TERMIJN VOOR HET INDIENEN VAN ZIENSWIJZEN	3
2.2	ZIENSWIJZEN OVER HET BESTEMMINGSPLAN	3
2.3	WIJZE VAN BEOORDELING VAN ZIENSWIJZEN	4
2.4	PROCEDURE VOOR DE VASTSTELLING	4
2.5	BELANGRIJKSTE WETTELIJKE BEPALINGEN	4
3.	WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP	5
3.1	ALGEMEEN	5
3.2	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP	5
3.3	WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN DE ZIENSWIJZEN.....	21
4.	BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN	22
	<i>Indiener 1 – Prorail.....</i>	<i>22</i>
	<i>Indiener 2.....</i>	<i>23</i>
	<i>Indiener 3.....</i>	<i>24</i>
	<i>Indiener 4 – ZIRM advocaten namens Novaxia.....</i>	<i>25</i>
	<i>Indiener 5 – Van der Feltz advocaten.....</i>	<i>29</i>
	<i>Indiener 6 – Straatman Koster advocaten.....</i>	<i>32</i>
	<i>Indiener 7 – Royal Delft Vastgoed.....</i>	<i>39</i>

1. Inleiding

1.1 Plangebied van het bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het zuiden van de stad en bestaat uit delen van de wijken Kanaleneiland en Transwijk, Dichterswijk en Lombok Oost. Het plangebied heeft de volgende grenzen: in het westen het Amsterdam-Rijnkanaal, in het noorden de Weg der Verenigde Naties/Dominee Martin Luther Kinglaan, in het oosten grofweg de Overste Den Oudenlaan/Europalaan en in het zuiden grofweg de Aziëlaan.

Het plangebied is vooral een woongebied: de belangrijkste functie is wonen met verspreid over het gebied andere functies zoals maatschappelijke functies, kantoren en wijkcentrum functies.

1.2 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bevat regels die gericht zijn op het beheren van de leefomgeving in het plangebied. Met dit bestemmingsplan worden de volgende doelen bereikt:

- uniformering van de regels;
- functietoedeling in de systematiek van het toekomstige omgevingsplan;
- beleidsarm omzetten van de regels van de beheersverordeningen, wat inhoudt dat het nieuwe bestemmingsplan zo veel mogelijk het bestaande gebruik en de bestaande bouwmogelijkheden overneemt;
- Door het gebruik van nieuwe termen (onder andere als gevolg van de komst van de Omgevingswet en het gebruiken van nieuwe standaarden en definities) en doordat beheersverordeningen en bestemmingsplannen verschillen in opzet, kunnen er kleine veranderingen optreden in de juridische regeling ten opzichte van de vorige regeling. Die veranderingen hebben geen bijzondere gevolgen voor de bestaande gebruiks- en bouwrechten. Een uitzondering hierop is de beperking van de mogelijkheden voor de vestiging van flitsbezorgdiensten conform de regeling in het bestemmingsplan Algemene regels Utrecht.

1.3 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 is de vaststellingsprocedure beschreven, dat is de fase van het bestemmingsplan die volgt op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 3 staat op welke manier het bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 4 zijn de ingekomen zienswijzen behandeld.

2. De vaststellingsprocedure

2.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 10 februari tot en met donderdag 23 maart 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen zienswijzen over het bestemmingsplan aan de gemeenteraad sturen.

2.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er zijn 7 zienswijzen ingediend. 5 zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en 2 zienswijzen zijn buiten de termijn ontvangen, maar worden toch meegenomen bij de vaststelling en inhoudelijk beoordeeld. Alle zienswijzen voldoen aan de wettelijke eisen.

In hoofdstuk 4 van dit vaststellingsrapport zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

2.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om te bezien of het ontwerpbestemmingsplan aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.

In dit rapport worden alleen de samenvattingen van zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de zienswijzen niet openbaar gemaakt. Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad krijgen wel van alle zienswijzen een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige zienswijze kunnen lezen en bijvoorbeeld kunnen nagaan waar de indiener woont.

2.4 Procedure voor de vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van het bestemmingsplan voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling of het bestemmingsplan nog aangepast moet worden, 'ambtshalve' of naar aanleiding van de zienswijzen. Vervolgens stelt het college de gemeenteraad voor het bestemmingsplan, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.

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

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

2.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen

De vaststellingsprocedure is beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat artikel verwijst weer naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenaamde uniforme, openbare voorbereidingsprocedure.

Op grond van artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht moeten zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken worden ingediend. Op grond van artikel 6:9, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, is bij verzending per post een zienswijze op tijd ingediend, als hij voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en de zienswijze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

3. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

3.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 10 februari 2023 t/m 23 maart 2023 ter inzage gelegen. In deze periode en vlak daarna zijn in het totaal 7 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beoordeeld en hebben deels tot wijzigingen geleid. Deze zijn opgenomen bij onderdeel 3.3. Een samenvatting en beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in hoofdstuk 4 van dit vaststellingsrapport.

In de afgelopen periode is het ontwerpbestemmingsplan ook nog eens kritisch ambtelijk beoordeeld en zijn een aantal onvolkomenheden van het plan naar boven gekomen. Daarnaast zijn er door nieuwe ontwikkelingen, tussentijds genomen besluiten en nieuwe inzichten nog enkele aanpassingen in het plan doorgevoerd, zoals enkele nieuwe en actuele teksten voor de toelichting voor onderwerpen als archeologie, externe veiligheid en klimaatadaptie. Ook is de in het plan opgenomen hospitaregeling aangepast na een aanpassing van de huisvestingsverordening. Op 2 februari 2023 is het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht vastgesteld door de gemeenteraad. Bij de vaststelling heeft de gemeenteraad twee amendementen aangenomen over de herplantplicht bij het kappen van bomen. Deze amendementen zijn in de regels en de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt.

3.2 Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Wijzigingen ten aanzien van de regels:

Hoofdstuk 1

- In *artikel 1 Begrippen* is het volgende artikel toegevoegd:

1.43 Kantoor

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat dient voor de bedrijfsmatige uitoefening van administratieve werkzaamheden en voor zakelijke dienstverlening alsmede seminars en congressen die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie van een kantoorhoudende onderneming en kunnen worden beschouwd als onderdeel van de kantoorfunctie.

- In artikel 1.8 is de verwijzing naar '1.55 Plan' gewijzigd naar '1.56 Plan'
- De artikelen 44 tot en met 67 zijn in nummering gewijzigd in artikelen 45 tot en met 68

Hoofdstuk 2 Functies

- *Artikel 3.2 activiteiten die bij de functie passen is gewijzigd van:*

4. Ter plaatse van Europalaan 45 is in afwijking van het doel van de functie ook een autogarage bedrijf toegestaan.

Naar:

4. Ter plaatse van Europalaan 43 is in afwijking van het doel van de functie ook een winkel in vloerbedekking en gordijnen toegestaan.

- *Artikel 4.4 Activiteiten die alleen met vergunning mogen* is gewijzigd van:

3. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor bedrijven die niet in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten staan, als het betrokken bedrijf geen of beperkte invloed op de omgeving heeft, vergelijkbaar met bedrijven die vallen onder de categorieën genoemd in lid 4.1.

4. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor bedrijven die tot twee categorieën hoger zijn dan de categorieën genoemd in lid 4.1, als het betrokken bedrijf geen of beperkte invloed op de omgeving heeft, gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm, vergelijkbaar met bedrijven die vallen onder de categorieën genoemd in lid 4.1.

Naar:

Artikel 4.4 Activiteiten die alleen met vergunning mogen

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor Bevi-inrichtingen als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de 10-6-contour voor het plaatsgebonden risico of – indien van toepassing – de afstand, zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 van het Bevi jo artikel 2 lid 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, is gelegen:

- binnen het bouwperceel van de Bevi-inrichting;
- op gronden met een functie verkeer, water of openbaar groen.

b. voorafgaan aan het verlenen van de vergunning wordt verantwoording gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van de inrichting.

- *Artikel 6.2 Activiteiten die bij de functie passen* is gewijzigd van:

Artikel 6.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, bruggen, duikers en faunapassages, geluidwerende voorzieningen, veldjes voor het uitlaten van honden, watergangen, waterpartijen, ontmoetingsplaatsen al dan niet met zitbanken of speeltoestellen, kunstobjecten.

2. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van groen – Amsterdam Rijnkanaal' zijn ook een openbare toiletvoorziening, kademuren, aanlegplaatsen en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen toegestaan;

3. Op Europaan 55 is het bestaand gebruik toegestaan.

Naar:

Artikel 6.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, bruggen, duikers en faunapassages, geluidwerende voorzieningen, veldjes voor het uitlaten van honden, watergangen, waterpartijen, ontmoetingsplaatsen al dan niet met zitbanken of speeltoestellen, kunstobjecten.

2. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van groen – Amsterdam Rijnkanaal' zijn ook een openbare toiletvoorziening, kademuren, aanlegplaatsen en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen toegestaan;

3. Op Europaan 55 is het bestaand gebruik toegestaan;

- *Artikel 7.3 Activiteiten die niet mogen* is gewijzigd van:

Met uitzondering van activiteiten die op grond van lid #.2 zijn toegestaan zijn de volgende activiteiten in ieder geval verboden:

1. horeca-activiteiten die niet op grond van lid 6.1 en 6.2 onder 2 zijn toegestaan;
2. het bedrijfsmatig verstekken van logies;
3. het verstrekken van middelen die onder de Opiumwet vallen.

Naar:

Artikel 7.3 Activiteiten die niet mogen

Met uitzondering van activiteiten die op grond van lid 7.2 zijn toegestaan zijn de volgende activiteiten in ieder geval verboden:

1. horeca-activiteiten die niet op grond van lid 7.1 en lid 7.2 onder 2 zijn toegestaan;
2. het bedrijfsmatig verstrekken van logies;

- *Artikel 8.3 Activiteiten die niet mogen* is gewijzigd van:

Artikel 8.3 Activiteiten die niet mogen

Met uitzondering van activiteiten die op grond van lid #.2 zijn toegestaan zijn de volgende activiteiten in ieder geval verboden:

- a. horeca-activiteiten die niet op grond van lid 6.1 en 6.2 onder 2 zijn toegestaan;
- b. het bedrijfsmatig verstekken van logies;
- c. het verstrekken van middelen die onder de Opiumwet vallen.

Naar:

Artikel 8.3 Activiteiten die niet mogen

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

- a. horeca-activiteiten die niet op grond van lid 8.1 en lid 8.2 onder 2 zijn toegestaan;
- b. het bedrijfsmatig verstrekken van logies;

- *Artikel 9.2 Activiteiten die bij de functie passen* is gewijzigd van:

Artikel 9.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij de functie zijn toegestaan, zoals:
 - a. het gebruiken van ruimtes voor administratieve werkzaamheden, en
 - b. het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen en erven, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, watergangen en waterpartijen.
2. Op de locatie met de aanduiding 'horeca- categorie D' is ook het uitoefenen van een horecabedrijf in categorie D van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan tot maximaal 300 m² bruto vloeroppervlakte, waarvan minimaal 100 m² vloeroppervlakte op de begane grond.
3. Op de locatie met de aanduiding 'horeca' is ook het uitoefenen van een horecabedrijf toegestaan in categorie..van de Lijst van Horeca-activiteiten.

4. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor – 1' is het toegestaan dat kantoren in maximaal 6 bouwlagen worden gebouwd tot maximaal 26.000 m² totale vloeroppervlakte, onder de voorwaarden dat:

- a. maximaal 15.000 m² in gebouwen van maximaal 6 bouwlagen wordt gebouwd; en
- b. het resterende aantal m² in gebouwen van maximaal 5 bouwlagen wordt gebouwd.

5. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor – 2' is het toegestaan dat kantoren in maximaal 6 bouwlagen worden gebouwd tot maximaal 40.000 m² totale brutovloeroppervlakte, onder de voorwaarden dat:

- a. maximaal 14.000 m² brutovloeroppervlakte in gebouwen van maximaal 6 bouwlagen wordt gebouwd;
- b. maximaal 12.000 m² brutovloeroppervlakte in gebouwen van maximaal 5 bouwlagen wordt gebouwd; en
- c. het resterende aantal m² in gebouwen van maximaal 4 bouwlagen wordt gebouwd.

Naar:

Artikel 9.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij de functie zijn toegestaan, zoals:

- a. het gebruiken van ruimtes voor bedrijfsmatige uitoefening administratieve werkzaamheden, en
- b. het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen en erven, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, watergangen en waterpartijen.

2. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – categorie D' is ook het uitoefenen van een horecabedrijf in categorie D van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan tot maximaal 300 m² bruto vloeroppervlakte, waarvan minimaal 100 m² vloeroppervlakte op de begane grond.

3. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor – 1' is het toegestaan dat kantoren in maximaal 6 bouwlagen worden gebouwd tot maximaal 26.000 m² totale vloeroppervlakte, onder de voorwaarden dat:

- a. maximaal 15.000 m² in gebouwen van maximaal 6 bouwlagen wordt gebouwd; en
- b. het resterende aantal m² in gebouwen van maximaal 5 bouwlagen wordt gebouwd.

4. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor – 2' is het toegestaan dat kantoren in maximaal 6 bouwlagen worden gebouwd tot maximaal 40.000 m² totale brutovloeroppervlakte, onder de voorwaarden dat:

- a. maximaal 14.000 m² brutovloeroppervlakte in gebouwen van maximaal 6 bouwlagen wordt gebouwd;
- b. maximaal 12.000 m² brutovloeroppervlakte in gebouwen van maximaal 5 bouwlagen wordt gebouwd; en
- c. het resterende aantal m² in gebouwen van maximaal 4 bouwlagen wordt gebouwd.

- *Artikel 11.2 Activiteiten die bij de functie passen* is gewijzigd van:

Artikel 11.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals:

- a. het gebruiken van ruimtes voor scholen, medische en paramedische diensten, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf, religieuze doeleinden, sociaal cultureel centrum, buurthuis, gymzalen; en

- b. het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, nuts- verkeers-, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen.
2. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 1' zijn ook sport, bestaande horeca tot en met categorie D1 van de Lijst van Horeca-activiteiten en zelfstandige congres- en vergaderfaciliteiten toegestaan.
3. Op de locatie met de aanduiding 'kantoor' zijn ook de volgende activiteiten toegestaan tot een maximum van 500m² b.v.o:
 - a. het gebruiken van ruimtes voor administratieve werkzaamheden;
 - b. zelfstandige congres- en vergaderfaciliteiten;
 - c. het uitoefenen van een horecabedrijf in categorie A tot en met categorie D van de Lijst van Horeca-activiteiten;
 - d. sportactiviteiten; en
 - e. dienstverlening.
4. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - bedrijf categorie 1 tot en met categorie 3.1' is ook een bedrijf die is ingedeeld in categorie 1 tot en met categorie 3.1 van de lijst van Bedrijfsactiviteiten toegestaan.
5. Op de locatie met de aanduiding 'sport' zijn ook sportvoorzieningen toegestaan.
6. op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 2' zijn ook kantoren, sportvoorzieningen en een bedrijfswoning van maximaal 400 m³ per instelling toegestaan.

Naar:

Artikel 11.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals:
 - a. het gebruiken van ruimtes voor scholen, medische en paramedische diensten, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf, religieuze doeleinden, sociaal cultureel centrum, buurthuis, gymzalen; en
 - b. het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, nuts- verkeers-, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen.
2. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 1' zijn ook sport, bestaande horeca tot en met categorie D1 van de Lijst van Horeca-activiteiten en zelfstandige congres- en vergaderfaciliteiten toegestaan.
3. Op de locatie met de aanduiding 'kantoor' zijn ook de volgende activiteiten toegestaan tot een maximum van 500 m² b.v.o:
 - a. het gebruiken van ruimtes voor administratieve werkzaamheden;
 - b. zelfstandige congres- en vergaderfaciliteiten;
 - c. het uitoefenen van een horecabedrijf in categorie A tot en met categorie D van de Lijst van Horeca-activiteiten;
 - d. sportactiviteiten; en
 - e. dienstverlening.
4. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf categorie 1 tot en met categorie 3.1' is ook een bedrijf die is ingedeeld in categorie 1 tot en met categorie 3.1 van de lijst van Bedrijfsactiviteiten toegestaan.
5. Op de locatie met de aanduiding 'sport' zijn ook sportvoorzieningen toegestaan.
6. op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 2' zijn ook kantoren, sportvoorzieningen en een bedrijfswoning van maximaal 400 m³ per instelling toegestaan.

7. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – 3' zijn ook kantoren toegestaan.

17.2 *Activiteiten die bij de functie passen* is gewijzigd van:

17.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan activiteiten voor het waterbeheer en voor waterberging, het aanleggen, gebruiken en in stand houden van taluds, beschoeiingen, kademuren, kruisingen met verkeer, bruggen, duikers, sluizen, groenvoorzieningen en kunstobjecten

Naar:

17.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals scheepvaart, activiteiten voor het waterbeheer en voor waterberging, het aanleggen, gebruiken en in stand houden van taluds, beschoeiingen, kademuren, kruisingen met verkeer, bruggen, duikers, sluizen, groenvoorzieningen en kunstobjecten.

- De artikelen 20 tot en met 22 zijn samengevoegd tot een nieuw *artikel 20 – Werken in de wijk*:

Artikel 20 Werken in de wijk

20.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Werken in de wijk zijn bedoeld voor gebouwen waarin op de begane grond ruimte is voor activiteiten die passen bij functiemenging in de wijk en de verdiepingen voor woningen met de daarbij horende voorzieningen.

20.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals:

1. Op de begane grond: het gebruiken van ruimtes voor scholen, medische en paramedische diensten, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf, religieuze doeleinden, sociaal cultureel centrum, buurthuis, gymzalen, dienstverlening, administratie werkzaamheden, het gebruiken van ruimtes voor winkels, als wordt voldaan aan de voorwaarde dat niet meer dan 17 winkels worden gevestigd op de locaties met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – 1', het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, voorzieningen voor waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor woningen;
2. Op de begane grond en de verdieping: activiteiten die passen in een woning.
3. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening – belhuis' is op de begane grond ook een belhuis toegestaan.
4. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – smartshop' is op de begane grond ook een smartshop toegestaan.
5. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – categorie B' is op de begane grond ook het uitoefenen van een horecabedrijf toegestaan in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten.

6. Op de volgende locatie met de aanduiding 'detailhandel' is op de begane grond ook het gebruiken van ruimtes voor winkels toegestaan.
7. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – afhaalzaak' is op de begane grond ook een afhaalzaak toegestaan.
8. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – categorie A of B1' is op de begane grond het uitoefenen van een bedrijf in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving toegestaan;
9. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca 1 – categorie B' is op de begane grond het uitoefenen van een horecabedrijf in categorie B van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving toegestaan, mits wordt voldaan aan de voorwaarde dat niet meer dan 10 horecabedrijven in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten worden gevestigd op de locaties met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca 1 – categorie B';
10. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening – 1' is het gebruiken van ruimtes op de begane grond voor andere activiteiten tot 4000 m² en tot 500 m² per vestiging toegestaan als het gaat om
 - a. het gebruiken van ruimtes voor administratieve werkzaamheden;
 - b. dienstverlening;
 - c. het uitoefenen van een bedrijf in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving;
 - d. recreatieve en/of sportvoorzieningen; en
 - e. het uitoefenen van een horecabedrijf in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten, als wordt voldaan aan de extra voorwaarde dat niet meer dan 750 m² van de 4000 m² aan ruimte wordt gebruikt voor horecabedrijven in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten.
11. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening – 2' is het gebruik van ruimtes op de begane grond toegestaan als het gaat om:
 - a. het gebruiken van ruimtes voor administratieve werkzaamheden;
 - b. dienstverlening;
 - c. het uitoefenen van een bedrijf in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving;
 - d. recreatieve en/of sportvoorzieningen;
 - e. en het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, voorzieningen voor waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor woningen;

20.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. horeca-activiteiten die niet op grond van 20.2 zijn toegestaan;
2. winkels die niet op grond van 20.2 zijn toegestaan;
3. nieuwe geluidgevoelige functies zoals kinderdagverblijf, onderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingshuizen en psychiatrische inrichtingen zijn niet toegestaan.

- De artikelen 23 tot en met 26 zijn samengevoegd tot een nieuw artikel 21 – Wijkcentrumfunctie:

Artikel 21 Wijkcentrumfunctie

21.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Wijkcentrumfunctie zijn bedoeld voor gebouwen waarin op de begane grond ruimte is voor activiteiten die passen bij winkelend publiek en op de verdiepingen voor woningen, met de daarbij horende voorzieningen.

21.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals:

1. op de begane grond: activiteiten die tijdens openingstijden van winkels publiek trekken, zoals het gebruiken van ruimtes voor winkels, dienstverlening, bibliotheken, medische en paramedische diensten, en het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, voorzieningen voor waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor woningen;
2. op de verdiepingen: activiteiten die passen in een woning.
3. het uitoefenen van een horecabedrijf in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten, als wordt voldaan aan de voorwaarde dat niet meer dan 4 horecabedrijven in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten worden gevestigd op de locaties met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca 2 – categorie B'.
4. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening – 2' is op de begane grond het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, voorzieningen voor waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor woningen toegestaan;
5. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van ondergeschikte horeca – 1' is op de begane grond ook het uitoefenen van een ondergeschikte horeca toegestaan.
6. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – 1' is op de begane grond het uitoefenen van een horecabedrijf in categorie 'Middelzware horeca'; een horecabedrijf in de categorie B, C, D1, D2 of D3 van de Lijst van Horeca-activiteiten alsmede ondergeschikte horeca toegestaan.
7. op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – categorie A/B1' is het uitoefenen van een bedrijf in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten op de begane grond toegestaan;
8. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – categorie B' is op de begane grond ook het uitoefenen van een horecabedrijf in de categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan.
9. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – categorie B of D' is op de begane grond het uitoefenen van een horecabedrijf in de categorie B of D van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan.
10. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – categorie C' is op de begane grond ook het uitoefenen van een horecabedrijf in de categorie C van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan.
11. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – categorie D1' is op de begane grond ook het uitoefenen van een horecabedrijf in de categorie D1 van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan.

12. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – categorie D2' is op de begane grond ook het uitoefenen van een horecabedrijf in de categorie D2 van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan.
13. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – categorie D1 begane grond en verdieping' zijn op de begane grond en verdieping ook het uitoefenen van een horecabedrijf in de categorie D1 van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan.
14. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – afhaalzaak' is, in afwijking op lid 21.2 onder 2, op de begane grond ook een afhaalzaak toegestaan.
15. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen op de begane grond' zijn op de begane grond ook activiteiten die passen in een woning toegestaan.
16. Op de locatie met de aanduiding 'maatschappelijk' zijn op de begane grond ook maatschappelijke voorzieningen toegestaan.
17. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – speelautomatenhal' is op de begane grond ook het gebruiken van ruimtes voor een speelautomatenhal toegestaan.
18. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening – 3' is op de begane grond het gebruiken van ruimtes voor administratieve werkzaamheden toegestaan;
19. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening – belhuis' is, in afwijking op lid 21.2 onder 2, op de begane grond ook een belhuis toegestaan.
20. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – smartshop' is op de begane grond ook een smartshop toegestaan.
21. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van sport – 1' zijn op de begane grond recreatieve en/of sportvoorzieningen toegestaan.

21.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. horeca-activiteiten die niet op grond van lid 21.2 onder 1 zijn toegestaan en andere activiteiten die buiten de openingstijden van winkels publiek trekken;
2. het gebruiken van een ruimte voor afhaalzaken en belhuizen;
3. het rijden met winkelwagentjes over een gladde ondergrond waarbij het bronvermogen meer is dan 80 dB (A);
4. grootschalige detailhandel.

- *Artikel 27 – Wonen* is gewijzigd van:

27.1 Doel van de functie

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

27.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals de activiteiten die passen in een woning, het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen en erven, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen.
2. In een woning met de aanduiding 'zorgwoning' is ook het wonen waarbij zorg verleend wordt, toegestaan.
3. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – gezondheidszorg' is ook gezondheidszorg toegestaan.

4. Op de locatie met aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bijzonder wonen' is ook wonen waarbij 24-uursbegeleiding wordt verleend toegestaan.
5. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – werken in de wijk 1' zijn op de begane grond ook de volgende activiteiten toegestaan:
 - a. maatschappelijke voorzieningen;
 - b. dienstverlening;
 - c. bedrijven in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving;
 - d. het gebruiken van ruimtes voor winkels, als wordt voldaan aan de voorwaarde dat niet meer dan 17 winkels worden gevestigd op de locaties met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – werken in de wijk 1' en de locaties met de functie Werken in de wijk – 1 in; en
 - e. het uitoefenen van een horecabedrijf in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten, als wordt voldaan aan de voorwaarde dat niet meer dan 10 horecabedrijven in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten worden gevestigd op de locaties met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – werken in de wijk 1' en de locaties met de functie Werken in de wijk – 1.
6. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – werken in de wijk 2' zijn op de begane grond ook de volgende activiteiten toegestaan, als wordt voldaan aan de voorwaarde dat deze activiteiten worden uitgeoefend op een bruto vloeroppervlakte van in totaal maximaal 500m²: het gebruiken van ruimtes voor administratieve werkzaamheden, dienstverlening en bedrijven in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving.
7. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – werken in de wijk 3' zijn op de begane grond ook de volgende activiteiten toegestaan: bedrijven in categorie A of B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, dienstverlening, recreatieve en/of sportvoorzieningen en het gebruiken van ruimtes voor administratieve werkzaamheden.
8. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wijkcentrumfunctie 1' zijn op de begane grond ook de volgende activiteiten toegestaan:
 - a. dienstverlening;
 - b. het uitoefenen van een bedrijf in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten, als wordt voldaan aan de voorwaarde dat niet meer dan 4 horecabedrijven in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten worden gevestigd op de locaties met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wijkcentrumfunctie 1' en de locaties met de functie Wijkcentrumfunctie – 1.
9. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wijkfunctie' is het ook toegestaan om maximaal 600 m² bruto vloeroppervlakte voor maatschappelijke voorzieningen te gebruiken.
10. Op de locatie met de aanduiding 'garagebox' zijn uitsluitend de bestaande garages of bergingen toegestaan voor het parkeren van auto's, het stallen van fietsen en opslag van andere goederen die voor het huishouden gebruikt worden.
11. Op de locatie met de aanduiding 'horeca – categorie B1' is ook het uitoefenen van een horecabedrijf toegestaan in categorie B1 van de Lijst van Horeca-activiteiten.
12. Op de locatie met de aanduiding 'detailhandel' is op de begane grond het gebruiken van ruimtes voor winkels toegestaan.
13. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – categorie D1' is op de begane grond ook het uitoefenen van een horecabedrijf toegestaan in categorie D1 van de Lijst van Horeca-activiteiten.
14. Op de locatie met de aanduiding 'kantoor' is ook het gebruiken van ruimtes voor administratieve werkzaamheden toegestaan.

27.3 Activiteiten die niet mogen

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

27.4 Activiteiten met een vergunning

- a. In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen mag op een locatie met de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte', 'maximum goothoogte' of 'maximum bouwhoogte' het hoofdgebouw tot de maximum aangegeven goot- en/of bouwhoogte worden gebouwd.
- b. In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen en het bepaalde 27.4 onder a geldt het volgende voor gebouwen binnen de aangegeven aanduidingsvlakken:
 1. het maximale bebouwingspercentage van het aanduidingsvlak in procenten.

Naar in *artikel 22 – Wonen*:

Artikel 22 Wonen

22.1 Doel van de functie

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

22.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals de activiteiten die passen in een woning, het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen en erven, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen.
2. In een woning met de aanduiding 'zorgwoning' is ook het wonen waarbij zorg verleend wordt, toegestaan.
3. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – gezondheidszorg' is ook gezondheidszorg toegestaan.
4. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – beperkte detailhandel en horeca' zijn op de begane grond ook de volgende activiteiten toegestaan:
 - a. maatschappelijke voorzieningen;
 - b. dienstverlening;
 - c. bedrijven in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving;
 - d. het gebruiken van ruimtes voor winkels, als wordt voldaan aan de voorwaarde dat niet meer dan 17 winkels worden gevestigd op de locaties met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – 1', en;
 - e. het uitoefenen van een horecabedrijf in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten, als wordt voldaan aan de voorwaarde dat niet meer dan 10 horecabedrijven in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten worden gevestigd op de locaties met de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel – 1";
5. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 3' zijn op de begane grond ook de volgende activiteiten toegestaan, als wordt voldaan aan de voorwaarde dat deze activiteiten worden uitgeoefend op een bruto vloeroppervlakte van in totaal maximaal 500 m²: het gebruiken van ruimtes voor administratieve werkzaamheden, dienstverlening en bedrijven in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving.
6. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 2' zijn op de begane grond ook de volgende activiteiten toegestaan:
 - a. dienstverlening;

- b. het uitoefenen van een bedrijf in horecacategorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten, als wordt voldaan aan de voorwaarde dat niet meer dan 4 horecabedrijven in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten worden gevestigd op de locaties met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 2';
7. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wijkfunctie' is het ook toegestaan om maximaal 600 m² bruto vloeroppervlakte voor maatschappelijke voorzieningen te gebruiken.
8. Op de locatie met de aanduiding 'garagebox' zijn uitsluitend de bestaande garages of bergingen toegestaan voor het parkeren van auto's, het stallen van fietsen en opslag van andere goederen die voor het huishouden gebruikt worden.
9. Op de locatie met de aanduiding 'detailhandel' is op de begane grond het gebruiken van ruimtes voor winkels toegestaan.
10. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – categorie D1' is op de begane grond ook het uitoefenen van een horecabedrijf toegestaan in categorie D1 van de Lijst van Horeca-activiteiten.

Op de locatie met de aanduiding 'kantoor' is ook het gebruiken van ruimtes voor administratieve werkzaamheden toegestaan.

22.3 Activiteiten die niet mogen

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

22.4 Activiteiten met een vergunning

- a. In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen mag op een locatie met de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte', 'maximum goothoogte' of 'maximum bouwhoogte' het hoofdgebouw tot de maximum aangegeven goot- en/of bouwhoogte worden gebouwd.
- b. In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen en het bepaalde 22.4 onder a geldt het volgende voor gebouwen binnen de aangegeven aanduidingsvlakken:
 1. het maximale bebouwingspercentage van het aanduidingsvlak in procenten.

- Artikel 28 is veranderd in artikel 23
- Artikel 29 is veranderd in artikel 24
- *Artikel 30 Dakterrassen in de 'overige zone bouwen'* is veranderd in artikel 25 *Dakterrassen in de 'overige zone bouwen'*

Artikel 26.4 onder 2 Hoofdgebouwen bouwen of verbouwen in de 'overige zone – bouwen' is gewijzigd van:

Voor zover de vergunning niet op grond van de regel onder 3 geweigerd moet worden verlenen burgemeester en wethouders een vergunning voor het bouwen of verbouwen alleen:

Naar:

Voor zover de vergunning niet op grond van de regel in lid 26.1 geweigerd moet worden verlenen burgemeester en wethouders een vergunning voor het bouwen of verbouwen alleen:

Artikel 30.3 is gewijzigd van:

30.3 Dakterras in de 'overige zone bouwen'

Op een locatie met de aanduiding 'overige zone – bouwen' is een dakterras dat voldoet aan de volgende voorwaarden toegestaan:

1. het dakterras hoort bij een woning;
2. het hoofdgebouw heeft meer dan één bouwlaag;
3. het dakterras wordt op de aan- of uitbouw die bij het hoofdgebouw hoort, geplaatst of op het deel van het hoofdgebouw dat alleen één bouwlaag op de begane grond heeft en
4. die aan- of uitbouw bestaat uit één bouwlaag;
5. het hek om het dakterras is niet hoger dan 1,5 meter.

Naar:

25.3 Dakterras in de 'overige zone bouwen'

Op een locatie met de aanduiding 'overige zone – bouwen' is een dakterras dat voldoet aan de volgende voorwaarden toegestaan:

1. het dakterras hoort bij een woning, gelegen binnen hetzelfde perceel;
2. het hoofdgebouw heeft meer dan één bouwlaag;
3. het dakterras wordt op de aan- of uitbouw die bij het hoofdgebouw hoort, geplaatst of op het deel van het hoofdgebouw dat alleen één bouwlaag op de begane grond heeft en
4. die aan- of uitbouw bestaat uit één bouwlaag;
5. het hek of de borstwering om het dakterras is niet hoger dan 1,2 meter, gemeten vanaf de bovenkant vloer van het dakterras;
6. het dakterras heeft een diepte van maximaal 3 meter, gemeten uit de achtergevel van het hoofdgebouw.

- Artikel 31 is veranderd in artikel 26
- Artikel 32 is veranderd in artikel 27
- Artikel 33 is veranderd in artikel 28
- Artikel 34 is veranderd in artikel 29
- Artikel 35 is veranderd in artikel 30

- Artikel 30.4 onder e *Bedrijf-aan-huis* is gewijzigd van:

e. in afwijking van de regel onder b kan een bedrijf-aan-huis maximaal 60 m² bruto vloeroppervlak van een bijbehorend bouwwerk gebruiken, als het bruto vloeroppervlak van het bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m²;

Naar:

e. in afwijking van de regel onder d kan een bedrijf-aan-huis maximaal 60 m² bruto vloeroppervlak van een bijbehorend bouwwerk gebruiken, als het bruto vloeroppervlak van het bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m².

- artikel 37 is veranderd in artikel 32

- artikel 38 is veranderd in artikel 33
 - artikel 39 is veranderd in artikel 34
 - artikel 40 is veranderd in artikel 35
 - artikel 41 is veranderd in artikel 36
 - artikel 42 is veranderd in artikel 37
 - artikel 43 is veranderd in artikel 38
 - artikel 44 is veranderd in artikel 39
-
- in artikel 39 is op enkele plekken de termijn voor het herplanten gewijzigd van 36 maanden naar 14 maanden, zoals bij de vaststelling van het Algemene regelplan Utrecht is besloten door de gemeenteraad.

Artikel 45 is veranderd in artikel 40

Artikel 46 is veranderd in artikel 41

Toelichting

- In 1.4.6.4 Vergunningvrij bouwen is de verwijzing naar bijlage 2 gewijzigd naar bijlage 3.
- Onder 2.2.2 wordt bij de functie Horeca de onderstaande tekst toegevoegd ter verduidelijking van het plan.

Croeselaan 122

Op de Croeselaan 122 staat een voormalig verkooppunt voor motorbrandstoffen, deze locatie is ook wel bekend als 'De Pomp'. Op deze locatie is een horecavestiging vergund met een tijdelijke vergunning. Voor een permante en passende invulling van deze locatie / dit perceel lopen gesprekken tussen de eigenaar en onder andere de gemeente Utrecht. Er is nog geen overeenstemming over een gewenste en passende nieuwe invulling voor dit perceel. In het bestemmingsplan is voor deze locatie de functie horeca opgenomen, waarmee het huidige gebruik voortgezet kan worden. Ook de huidige bebouwing kan blijven staan met de regeling die in dit plan is opgenomen. Indien er in de toekomst overstemming wordt bereikt over een wenselijke en passende herontwikkeling voor dit perceel en dit past niet in het bestemmingsplan, dan zal hiervoor een separate ruimtelijke procedure doorlopen worden.

- Onder 2.5 Grondwerk: activiteit in de bodem (hoofdstuk 5 van de regels) is de toelichtende tekst over artikel 43 Bescherming van archeologische waarden verkort en verduidelijkt.
- Onder 2.6.4 Herplantplicht, lid 46.4 in de toelichting is de toelichtende tekst over de herplantplicht gewijzigd naar aanleiding van de wijziging van hiervan (verkorting van de termijn van 36 maanden naar 14 maanden) bij de vaststelling van het Algemene regelplan Utrecht.
- In de toelichting is bij onderdeel 3.4 Klimaat en duurzaamheid de toelichtende tekst verbeterd en geactualiseerd.
- In de toelichting is bij onderdeel 3.5.4 Externe veiligheid de tekst verbeterd en geactualiseerd.
- In de toelichting is bij onderdeel 3.5.6.2 Klimaatadaptatie de tekst verbeterd en geactualiseerd.
- In de toelichting is bij het onderdeel 3.5.8 Archeologie is de conclusie gewijzigd van:

Conclusie

Binnen het plangebied zijn geen archeologische rijksmonumenten aanwezig. In het plangebied komen verschillende categorieën uit de archeologische waardenkaart voor, namelijk [benoemen]. Als in het plangebied verstoringen plaatsvinden, wordt bij de plantoetsing en besluitvorming de hoogste waarde gehanteerd. Als de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied de vrijstellingsgrenzen overschrijdt (oppervlakte en diepte) is deze vergunningsplichtig. Aan de vergunning zullen voorwaarden worden verbonden ten aanzien van de bescherming van de archeologische waarden die in het plangebied aanwezig zijn.

Naar:

Conclusie

Binnen het plangebied zijn geen archeologische rijksmonumenten aanwezig. In het plangebied komen verschillende categorieën uit de archeologische waardenkaart voor, namelijk gebied van hoge archeologische waarde en gebied van archeologische verwachting. Als in het plangebied verstoringen plaatsvinden, wordt bij de plantoetsing en besluitvorming de hoogste waarde gehanteerd. Als de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied de vrijstellingsgrenzen overschrijdt (oppervlakte en diepte) is deze vergunningsplichtig. Aan de vergunning zullen voorwaarden worden verbonden ten aanzien van de bescherming van de archeologische waarden die in het plangebied aanwezig zijn.

3.8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid is gewijzigd van:

3.8.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het bestemmingsplan wordt in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de overlegpartners. De ingekomen reacties worden verwerkt in het definitieve ontwerp.

Naar:

3.8.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het concept van dit bestemmingsplan is aan enkele instanties toegezonden voor reactie als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. In deze paragraaf zijn de reacties en de beantwoording beknopt weergegeven.

Prorail heeft aangegeven dat de verwijzingen van de regels uit paragraaf 2.2 tot en met 2.4 niet overeenkomen met de regels. Dit is aangepast. Verder gaf Prorail aan dat op twee locaties op de verbeelding de bestemming 'Verkeer – Openbaar vervoer' is opgenomen. Deze locaties hebben betrekking op de spoorlijn. ProRail heeft daarom verzocht om de bestemming "Verkeer – Openbaar vervoer" te wijzigen in de bestemming "Verkeer – Railverkeer". Dit is aangepast. Verder heeft de Veiligheidsregio Utrecht een viertal opmerkingen aangedragen. Deze opmerkingen gingen over het aanvullen en uitbreiden van de paragraaf over externe veiligheid. Naar aanleiding van de opmerkingen is deze paragraaf uitgebreid.

3.3 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

In hoofdstuk 4 zijn de zienswijzen samengevat en beantwoordt. Enkele zienswijzen leiden tot aanpassingen in het plan. Hieronder is daarvan een kort overzicht opgenomen.

Verwijzingen in hoofdstuk 2 van de toelichting

In hoofdstuk 2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan waren een aantal onjuiste verwijzingen opgenomen, deze worden aangepast, zodat de verwijzingen kloppen.

Andere functie voor de spoorlijnen

De functie voor de gronden van Prorail wordt gewijzigd van Verkeer – Openbaar vervoer naar Verkeer – Railverkeer

Definitie functie kantoor toevoegen

In het ontwerpbestemmingsplan was geen definitie opgenomen van de functie kantoor. Ter verbetering van het plan wordt deze definitie aan de regels van het plan toegevoegd.

Verduidelijking van artikel 9.2 onder 4

Artikel 9.2 onder 4 wordt verduidelijkt zodat er geen onduidelijkheid bestaat over de toegestane aantallen vierkante meters kantoor.

Verbetering van artikel 7 over de functie Horeca

In artikel 7 van het ontwerpbestemmingsplan stonden een aantal verkeerde verwijzingen, deze zijn aangepast en verbeterd.

Verduidelijking van artikel 26.4 onder 2

In het nieuwe artikel 26.4 wordt een verwijzing verduidelijkt.

Aanpassing aanduiding op de verbeelding ter plaatse van 'De Pomp' Croeselaan 122

De op de verbeelding opgenomen functieaanduiding ter plaatse van 'De Pomp' aan de Croeselaan 122 wordt aangepast naar 'specifieke vorm van horeca – categorie D1' waarmee het huidige gebruik voortgezet kan worden. Ook wordt hier het aanduidingsvlak waarbinnen gebouwd mag worden vergroot en afgestemd op de omvang van de bestaande bebouwing op dit perceel.

Extra aanduiding voor het gebruiken van een bestaande maatschappelijke pand als kantoor

Voor de locatie Europalaan 93 wordt op de verbeelding een aanduiding opgenomen waardoor ook het gebruik als kantoor van het bestaande pand op deze locatie wordt toegestaan.

4. Beoordeling van de zienswijzen

Indiener 1 – Prorail			
Nr.	Punt	Inhoud	Beoordeling
1	1	Toelichting In de toelichting wordt in paragraaf 2.2 "Functies", paragraaf 2.3 "Bouwen en slopen" en paragraaf 2.4 "Gebouwen en locatie gebruiken" verwezen naar artikelen uit de Regels. De verwijzingen komen niet overeen met artikelen zoals opgenomen in de Regels. ProRail verzoekt u deze met elkaar in overeenstemming te brengen	De genoemde verwijzingen in de toelichting naar de diverse regels komen inderdaad niet allen overeen met de artikelen in de regels. De nummering in de toelichting wordt hierop aangepast, zodat de verwijzingen in de toelichting wel kloppen. Conclusie Diverse wijzigingen in de toelichting in paragraaf 2.2, 2.3 en 2.4 worden gedaan waardoor deze verwijzingen naar de regels van het plan wel kloppen. Dit zijn geen inhoudelijke wijzigingen.
1	2	Verbeelding Op twee locaties op de verbeelding is de bestemming Verkeer – Openbaar vervoer (artikel 14) opgenomen. Deze locaties hebben betrekking op de spoorlijn. ProRail verzoekt u daarom de bestemming "Verkeer – Openbaar vervoer" te wijzigen in de bestemming "Verkeer – Railverkeer".	De genoemde locaties hebben inderdaad betrekking op de spoorlijn. Dit is niet goed weergegeven op de verbeelding waarop de verkeerde functie/ bestemming is opgenomen op de verbeelding. De bestemming op deze twee locaties wordt gewijzigd van 'Verkeer – Openbaar' vervoer naar de bestemming 'Verkeer – Railverkeer'. De verbeelding van het plan wordt hierop aangepast.
1	3	Voorbehoud aanvullen zienswijze ProRail neemt aan u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd en behoudt zich het recht voor in de verdere procedure aanvullende c.q. nieuwe zienswijzen kenbaar te maken	Deze opmerking nemen wij voor kennisgeving aan. Conclusie De verbeelding wordt aangepast op verzoek van indiener waardoor de twee aangegeven locaties de passende functie Verkeer – Railverkeer krijgen. De door indiener aangegeven onjuiste verwijzingen in de toelichting worden aangepast in de paragrafen 2.2, 2.3 en 2.4.

Indiener 2			
Nr.	Punt	Inhoud	Beoordeling
2	1	Bestemming groen i.p.v. tuin Het verbaast indieners dat hun tuinen en de daarbij horende vergunde schuren, vlonders, verharding en nutsvoorzieningen nu als groen bestemd worden, zonder enige functieaanduiding die gebruik als tuin rechtvaardigt. Daarom stellen indieners voor om volgens de huidige situatie tussen het wandelpad en de watergang, aansluitend op de functieaanduiding woonschepenligplaats (bestemmingsplan Actualisering diverse gebieden) de tuinen bij de woonschepen een aanduiding te geven die de huidige situatie recht doet.	De constatering van indiener klopt dat er een groenbestemming is opgenomen ter plaatse van de oever bij de betreffende woonboten gelegen aan het Merwedepantsoen. Dit is overgenomen uit de nu geldende regeling in de beheersverordening voor dit gebied. Dit bestemmingsplan is een beleidsarme omzetting van de regels die gelden op basis van de nu geldende beheersverordening. Dat wil zeggen dat we, naast uniformiteit in de regels, zo min mogelijk aanpassingen willen doorvoeren in de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden. Deze oever naast de woonboten is in de afgelopen jaren deels in gebruik genomen als tuin (of erf) door de bewoners van de woonboten. Deze gronden zijn inmiddels al meerdere jaren in gebruik door de eigenaren van de aanwezige woonboten aan het Merwedepantsoen. Ook zijn hier de afgelopen jaren diverse schuren, vlonders, verhardingen en schuttingen gerealiseerd. Er zijn geen gemeentelijke vergunningen gevonden in het gemeentelijke bouwarchief voor de realisatie van deze schuren, vlonders en schuttingen. Ook zijn er geen stukken gevonden in het gemeentelijk archief over het toestaan van het gebruik van de oever gelegen binnen de functie Groen als tuin. De betreffende gronden zijn eigendom van Rijkswaterstaat. Er zijn geen overeenkomsten gesloten tussen de eigenaar van de gronden (Rijkswaterstaat) en de huidige bewoners van de woonboten en daarmee de gebruikers van deze gronden aan de oever over het gebruiken van deze gronden. Nader overleg is wenselijk In dit gebied, de groene zone langs het Merwedekanaal, spelen verschillende belangen en zijn er meerdere grondeigenaren. De eigenaren van de

			woonboten hebben een belang, de eigenaar van de grond, Rijkswaterstaat, heeft een belang, overige omwonenden hebben een belang en ook de gemeente Utrecht heeft diverse belangen vanuit verschillende invalshoeken. Denk hierbij onder andere aan het belang van een goede ruimtelijke ordening, het behouden van structuurbepalend groen langs het kanaal, onderhoud van de openbare ruimte, het behouden van ruimtelijke kwaliteit en het creëren van een prettig woon- en leefklimaat. De uitkomst van het nog te voeren nadere overleg is nu nog niet bekend. Dit overleg kan tot een aanpassing van het ter plaatse geldende planologische regime leiden, maar dat is nu nog niet bekend. Daarom wordt de nu geldende regeling uit de beheersverordening omgezet naar een beleidsarme regeling in het bestemmingsplan. Conclusie Deze zienswijze heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.
--	--	--	--

Indiener 3			
Nr.	Punt	Inhoud	Beoordeling
3	1	Bestemming openbaar groen i.p.v. tuinen In uw plan worden de tuinen bij de woonarken bestempeld als openbaar groen. Indieners zouden het prettig vinden als u deze tekst aanpast. Indieners stellen voor om volgens de huidige situatie tussen het wandelpad en de watergang, aansluitend op de functieaanduiding woonschepenligplaats (bestemmingsplan Actualisering diverse gebieden) de tuinen bij de woonschepen een aanduiding te geven die de huidige situatie recht doet.	Zie het antwoord bij 2.1

Indiener 4 – ZIRM advocaten namens Novaxia			
Nr.	Punt	Inhoud	Beoordeling
4	1	Novaxia Novaxia NEO SCRI ("Novaxia"), gevestigd te Parijs in Frankrijk is eigenaar van een kantoorgebouw gelegen op het perceel Daalsesingel 1 – 9 dat valt binnen het plangebied van dit ontwerpbestemmingsplan. Anticiperen op een gemengde bestemming Dat het ontwerpbestemmingsplan, mede gelet op het doel dat de gemeente(raad) zichzelf heeft gesteld, voornamelijk conserverend van aard is. Het is juist dat het ontwerpbestemmingsplan voor bovengenoemd adres de bouw- en gebruiksmogelijkheden respecteert. Echter, nu er geen actualiseringsplicht meer geldt voor bestemmingsplannen en een omgevingsplan onder de Omgevingswet geen planperiode meer kent, ligt het in de rede om juist voor dit gebied verder te kijken naar wat in de (nabije) toekomst op deze locatie wenselijk is. Wij denken namelijk dat het gebied, waar de Daalsesingel 1–9 onderdeel van uitmaakt, juist gelet op de centrale ligging (bij het station en in het centrum) zeer geschikt is om (op termijn) te verkleuren, naar een gemengde bestemming van in elk geval wonen en werken (waarbij eventueel ook gedacht kan worden aan life science) met de daarbij behorende functies. Ook functies zoals een hotel liggen in dit geval in de rede. Een gemengde bestemming zou in dit geval ook passend zijn, gelet op de bestemmingen die zijn toegekend aan de gronden rondom het kantoorgebouw (het gaat om de bestemming "gemengd" op grond van het bestemmingsplan "Smakkelaarsveld, de herziening en het bestemmingsplan 'actualisering diverse gebieden 2021", de bestemming "Centrum" op grond van het bestemmingsplan "Nieuw Hoog Catharijne" en de bestemming "Wonen" ingevolge het ontwerpbestemmingsplan Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Grifpark").	Dit bestemmingsplan is een beleidsarme omzetting van de regels die gelden op basis van de nu geldende beheersverordening. Dat wil zeggen dat we, naast uniformiteit in de regels, zo min mogelijk aanpassingen willen doorvoeren in de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden. Volgens het ontwerpbestemmingsplan rust er op het gebouw de bestemming 'kantoor'. Indiener wil graag een gemengde bestemming voor deze locatie. Om de bovenstaande motivatie van een beleidsarme omzetting van de bestaande regeling zoals die is opgenomen in de beheersverordening is er voor deze locatie een kantoor bestemming opgenomen. Het opnemen van een gemengde bestemming is niet in lijn met het beleidsarm omzetten van de bestaande regeling. Daarom kan niet voldaan worden aan het verzoek van indiener. De door indiener genoemde locaties en panden zijn allen niet goed vergelijkbaar met de locatie van indiener. Er is dan ook geen sprake van rechtsongelijkheid. Het vertrekpunt van dit bestemmingsplan is een beleidsarme omzetting van bestaande planologische rechten in combinatie met het uniformeren van de regels in voorbereiding op de in werkingtreding van de Omgevingswet. De gemeente Utrecht staat, ook in dit gebied, open voor initiatieven van eigenaren voor verkleuring van het gebied met andere functies en bijbehorende planologische mogelijkheden. Deze planherziening gaat deze mogelijkheden echter niet faciliteren. Het doel van dit bestemmingsplan is al eerder beschreven en betreft voornamelijk een beleidsarme omzetting van bestaande planologische rechten, zoals die nu zijn opgenomen in de geldende beheersverordening.

		Novaxia staat positief tegenover een dergelijke verkleuring. Novaxia verzoekt daarom om hierop alvast te anticiperen en het gebruik – voor onder andere ons perceel – te verruimen naar o.a. wonen, werken (kantoor en life science) en hotel (waarbij het aantal woningen c.q. het aantal bvo ten behoeve van hotel kan worden gemaximeerd). Novaxia begrijpt dat rondom haar gebouw al initiatieven aan uw gemeente kenbaar zijn gemaakt, om hier woningen mogelijk te maken. Het zou daarom goed zijn als deze verkleuring en verruiming van de bestemming al bij de vaststelling van dit bestemmingsplan zou worden verwerkt.	De eigenaar en de gemeente Utrecht zijn inmiddels met elkaar in overleg op welke wijze de diverse panden met deels ook andere eigenaren in dit gebied zich in de toekomst verder kunnen ontwikkelen. De uitkomst hiervan is uiteraard nog niet bekend, maar het is goed denkbaar dat een verruiming van de bestaande bebouwings- en gebruiksmogelijkheden hierbij nader onderzocht wordt. Mocht er een gezamenlijke visie of een plan komen voor een herontwikkeling van een bepaald gebied, dan kan hiervoor een afzonderlijk proces met bijbehorende planologische procedure doorlopen worden.
4	2	Verruiming bouwhoogte Uit de planverbeelding volgt dat hier maximaal zes bouwlagen zijn toegestaan. Haar perceel is volledig bebouwd. Dit betekent dat Novaxia geen uitbreidingsmogelijkheden meer heeft binnen haar bouwvlak. Gelet hierop zou Novaxia de mogelijkheid willen hebben om in de hoogte uit te breiden en bouwvolume toe te voegen. Novaxia denkt – mede gelet op de omringde toegestane bouwhoogten aan een hoogte van circa 34 meter, uitgaande van 10 bouwlagen. Nu haar gebouw op een hoek ligt, lijkt dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt ook aanvaardbaar. Graag zou Novaxia zien dat u deze verruiming van de bouwhoogte in het bestemmingsplan mogelijk maakt (en dus ook meer vierkante meter (m²) kantoor mogelijk maakt dan thans is vastgelegd in artikel 9).	Indiener wenst een flinke verruiming van bouw- en gebruiksregels voor haar perceel. Deze wens is begrijpelijk, maar niet in lijn met het eerdergenoemde beleidsarme uitgangspunt voor het omzetten van de huidige beheersverordening naar een bestemmingsplan. Om deze reden wordt niet meegewerkt aan dit verzoek van indiener. Zie ook het antwoord bij 4.1.
4	3	Begrip kantoor Ten aanzien van de bestemming 'kantoor' wordt nog opgemerkt dat – in tegenstelling tot de beheersverordening – het begrip 'kantoor' niet is gedefinieerd, terwijl in artikel 1.22 van de beheersverordening juist een hele ruime definitie van kantoorruimte was opgenomen. Wij verzoeken u om het begrip 'kantoor' te omschrijven en daarbij de definitie net zo ruim te formuleren als in de beheersverordening is gedaan.	In de beheersverordening is het begrip kantoor inderdaad ruimer omschreven dan bij de omschrijving van de functie kantoor in het ontwerpbestemmingsplan. Bij het Chw ontwerpbestemmingsplan Kanaleneiland – Transwijk is geen definitie van kantoor opgenomen. Dit bestemmingsplan is een beleidsarme omzetting van de regels die gelden op basis van de nu geldende beheersverordening. Dat wil zeggen dat we, naast uniformiteit in de regels, zo min mogelijk aanpassingen willen

			doorvoeren in de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden. Om de regeling voor kantoren te verduidelijken wordt voorgesteld om alsnog een definitie van het begrip kantoor in het bestemmingplan Kanaleneiland – Transwijk op te nemen. De te gebruiken definitie is ook in Utrecht bij soortgelijke bestemmingsplannen gebruikt, zoals bij de bestemmingsplannen Pijlsweerd en Tuindorp. De onderstaande definitie van kantoor wordt toegevoegd aan de regels. Een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat dient voor de bedrijfsmatige uitoefening van administratieve werkzaamheden en voor zakelijke dienstverlening, alsmede seminars en congressen die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie van een kantoorhoudende onderneming en kunnen worden beschouwd als onderdeel van de kantoorfunctie.
4	4	Onduidelijke begrippen en planregels Verder is ons opgevallen dat een aantal planregels in het ontwerp bestemmingsplan niet duidelijk (genoeg) is. Volgens het ontwerpbestemmingsplan rust op het gebouw van Novaxia ook de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor – 1 ' en de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen 6'. Deze aanduidingen rusten niet alleen op het kantoorgebouw van Novaxia maar ook op de belendende percelen, zoals hieronder is aangegeven (rood omrand): Op grond van de planregels is het op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor – 1 ' toegestaan dat kantoren in maximaal 6 bouwlagen worden gebouwd tot maximaal 26.000 m2 totale vloeroppervlakte, onder de voorwaarden dat:	Voor het perceel Daalsesingel 1 – 9 is de bestaande planologische regeling in de beheersverordening het vertrekpunt geweest voor de regeling zoals die nu is opgenomen in het (ontwerp)bestemmingsplan. Kadastrale grenzen van percelen vallen niet altijd samen met bestemmingsgrenzen of met bouwgrenzen. Het eigendom van kadastrale percelen of gebouwen is niet bepalend voor het bepalen van de grenzen tussen bestemmingen, functies en aanduidingen op de verbeelding. Het kan dus voorkomen dat aanduidingen kadastraal gezien geheel of deels over meerdere percelen liggen. Dat is niet ongebruikelijk en ook in dit bestemmingsplan het geval. Oppervlaktematen in artikel 9 In het bestaande artikel 9 van de regels worden over de te realiseren vierkante meter oppervlaktes enkele termen door elkaar gebruikt. Dat was overigens in de geldende regeling in de beheersverordening ook zo. Om toch enige mogelijke onduidelijkheid te voorkomen wordt dit artikel aangepast op onderstaande wijze.

	(a) maximaal 15.000 m² in gebouwen van maximaal 6 bouwlagen wordt gebouwd; en (b) het resterende aantal m² in gebouwen van maximaal 5 bouwlagen wordt gebouwd. Niet duidelijk is hoe deze planregel moet worden uitgelegd c.q. begrepen. Is binnen deze aanduiding inderdaad maximaal 26.000 m² totale vloeroppervlakte kantoor toegestaan, waarvan maximaal 15.000 m² in zes bouwlagen? Mag dus het resterende aantal m² niet worden gebouwd in zes bouwlagen, ondanks de aanduiding 'maximaal 6 bouwlagen'? Deze regels lijken innerlijk tegenstrijdig. Wat wordt verder bedoeld met vloeroppervlakte? Dit begrip is – in tegenstelling tot bedrijfsvloeroppervlakte of bruto vloeroppervlakte – niet gedefinieerd in de planregels. Bij de 15.000 m² staat überhaupt geen maatvoering / soort oppervlakte genoemd. Hoe weet een gebouweigenaar verder of er nog ruimte is om te bouwen (al dan niet tot zes bouwlagen); met andere woorden hoe kan een gebouweigenaar nagaan hoeveel van dit totale vloeroppervlakte dat is toegestaan al is benut en hoeveel uitbreidingsruimte er nog is? Heeft de gemeente hier zicht op? Ook is volgens de planverbeelding bij het ontwerpbestemmingsplan aan o.m. deze locatie de aanduidingen 'maximum bruto vloeroppervlakte van detailhandel: 1500 m²' en 'maximum bruto vloeroppervlakte van showrooms: 1500 m²', terwijl gebruik ten behoeve van showrooms en detailhandel blijkt artikel 9.2 van de planregels niet als zodanig lijkt te zijn toegestaan. Dit behoeft aanpassing. Novaxia verzoekt de gemeenteraad om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, waarbij het toegestane gebruik op o.m. haar perceel wordt verruimd, de mogelijkheid wordt geboden om hoger te bouwen dan 6	Het bestaande artikel 9.2 onder 4 wordt verwijderd. 4.Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor – 1' is het toegestaan dat kantoren in maximaal 6 bouwlagen worden gebouwd tot maximaal 26.000 m² totale vloeroppervlakte, onder de voorwaarden dat: a. maximaal 15.000 m² in gebouwen van maximaal 6 bouwlagen wordt gebouwd; en b. het resterende aantal m² in gebouwen van maximaal 5 bouwlagen wordt gebouwd. Het artikel 9.2 onder 4 wordt vervangen door de onderstaande tekst: 4.Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor – 1' is het toegestaan dat kantoren in maximaal 6 bouwlagen worden gebouwd tot maximaal 26.000 m² totale bruto vloeroppervlakte, onder de voorwaarden dat: c. maximaal 15.000 m² bruto vloeroppervlakte in gebouwen van maximaal 6 bouwlagen wordt gebouwd; en d. het resterende aantal m² bruto vloeroppervlakte in gebouwen van maximaal 5 bouwlagen wordt gebouwd. Bestaande bebouwing en planologische ruimte De gemeente Utrecht heeft zicht op de hoeveelheid aan bestaande (legale) bebouwing op een perceel o.a. via het gemeentelijk bouwarchief en kan daarmee ook bepalen hoeveel bouw mogelijkheden er nog zijn volgens een
--	--	--

		bouwlagen (en dus meer m2 kantoor wordt toegestaan) én om de planregels van de bestemming 'kantoor' te verduidelijken. Novaxia is graag bereid om het vorenstaande toe te lichten en nader met u in gesprek te treden over de gewenste uitbreiding van het toegestane gebruik en de verruiming van de toegestane bouwhoogte.	beheersverordening of bestemmingsplan op een bepaald perceel of in een bepaald bouwvlak of in een bestemmingsvlak. Detailhandel en showrooms Voor dit perceel zijn naast de mogelijkheden voor een kantoorfunctie ook extra mogelijkheden opgenomen voor de functies detailhandel en showrooms. Deze mogelijkheden voor de extra functies detailhandel en showrooms zijn er nu ook al op basis van de nu geldende beheersverordening. Deze mogelijkheden zijn beleidsarm overgenomen uit de nu geldende beheersverordening. In artikel 9.3 onder b is aangegeven dat er binnen bepaalde aanduidingsvlakken detailhandel en showrooms zijn toegestaan. Hierdoor is het toegestaan om op de locatie met deze aanduiding 1.500 m² bruto vloeroppervlakte te gebruiken voor de functie showrooms en 1.500 m² bruto vloeroppervlakte te gebruiken voor de functie detailhandel. Conclusie Aan de regels van dit bestemmingsplan wordt een definitie van de functie kantoor toegevoegd. Het bestaande artikel 9.2 onder 4 wordt verwijderd en vervangen door een iets gewijzigde regeling, zodat er geen onduidelijkheid bestaat over de toegestane aantallen vierkante meters kantoor.
--	--	--	---

Indiener 5 – Van der Feltz advocaten			
Nr.	Punt	Inhoud	Beoordeling
5	1	Beperkende kantoorbestemming ondanks overleg Daelse Kwint UG & Co. KG bezit het gebouw ter plaatse van het adres Daalseplein 100 en 101 te Utrecht (hierna: het 'Gebouw'). De gronden	Het nieuwe bestemmingsplan hebben we als gemeente gemaakt om ons voor te bereiden op de komst van de Omgevingswet. Die gaat in 2024 in werking treden. Door nu de beheersverordening te vervangen door een bestemmingsplan, kunnen de regels straks beter een uniforme plek krijgen in

		waarop dit gebouw staan (hierna: de 'Gronden') zijn onderdeel van de gronden waarop het ontwerpplan betrekking heeft. Het Gebouw heeft momenteel een kantoorfunctie. Beheerder van Daelse Kwint UG & Co. KG (Rubens Capital Partners) is samen met gedelegeerd ontwikkelaar Sens Real Estate B.V. momenteel met uw gemeente in gesprek over (onder meer) een verruiming van de aldaar aanwezige functies. Dat de Gronden vooruitlopend daarop nu zijn meegenomen in het ontwerpplan en daar wederom een kantoorbestemming in hebben gekregen begrijpt Daelse Kwint UG & Co. KG niet en acht zij bovendien onnodig beperkend – te meer nu het overleg met uw gemeente over de toekomstige functies van het Gebouw alsmäär constructief is geweest en nog altijd loopt.	het omgevingsplan dat voor Utrecht gaat gelden (op basis van de Omgevingswet). De regels uit de beheersverordening hebben wij zo beleidsarm mogelijk vertaald naar de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat ons streven is, naast uniformiteit in de regels, om de concrete bouw- en gebruiksmogelijkheden zo min mogelijk te veranderen. De lopende gesprekken tussen de gemeente en de eigenaar of ontwikkelaar van deze locatie over een eventuele verruiming van de functies worden, ongeacht de uitkomst ervan, om bovenstaande reden niet meegenomen bij het nu voorliggende bestemmingsplan. Mochten de gesprekken leiden tot een nieuwe gewenste invulling van deze locatie met andere functies of andere bouw mogelijkheden, dan kan hiervoor een nieuwe afzonderlijke ruimtelijke procedure doorlopen worden.
5	2	Gronden onterecht bij plangebied betrokken Daelse Kwint UG & Co. KG kan zich hoofdzakelijk niet met het ontwerpplan verenigen omdat het beperkingen kan opleveren voor de eventuele realisering van toekomstige plannen die zij heeft voor het Gebouw. In dat kader begrijpt zij ook niet goed waarom uw raad de Gronden bij het plangebied van het ontwerpplan heeft betrokken. Het ontwerpplan ziet immers op de wijken Kanaleneiland en Transwijk, Dichterswijk en Lombok Oost; de Gronden behoren niet tot die wijken. De Gronden bevinden zich verder – als enige van de gronden waarop het ontwerpplan ziet – aan de overzijde van het spoor. Het betrekken van deze gronden bij de begrenzing van het ontwerpplan lijkt daardoor een willekeurige keuze geweest.	Gelet op de aanstaande inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is de gemeente Utrecht van mening dat het wenselijk is om de bestaande beheersverordeningen in Utrecht om te zetten in bestemmingsplannen. Het perceel Daalseplein 100 en 101 maakt onderdeel uit van het plangebied van de beheersverordening Lombok Oost, kantorengedebied Smakkelaarsveld eo. De gronden die nog deel uitmaken van deze beheersverordening worden ook meegenomen met de nu lopende omzetting van andere beheersverordeningen in Utrecht. Doel hiervan is om voor 1 januari 2024 de beheersverordeningen in Utrecht vervangen te hebben door bestemmingsplannen. De gekozen begrenzing is niet willekeurig zoals indiener schrijft. De gekozen begrenzing is een direct gevolg van de huidige planologische regeling die nu voor deze gronden van toepassing is en de gemeentelijk keuze om de geldende beheersverordeningen in Utrecht beleidsarm om te zetten in nieuwe bestemmingsplannen.

5	3	Ongemotiveerde keus en beperkende kantoorbestemming Deze (keus) is in ieder geval niet uit het ontwerpplan en de daarbij behorende toelichting op te maken. Daelse Kwint UG & Co. KG wijst er daarbij op dat uw raad bij de te hanteren plangrens in overeenstemming moet handelen met een goede ruimtelijke ordening. Zij ziet niet in waarom de Gronden gelet op een goede ruimtelijke ordening bij het plangebied van het ontwerpplan betrokken moeten worden. Ook ziet zij niet in dat dit het geval moet zijn gelet op het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde leefomgeving en goede omgevingskwaliteit of het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke locaties, zoals bedoeld in artikel 7c, eerste lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Dit nog los dus van de omstandigheid dat de reden van het betrekken van de Gronden bij het plangebied überhaupt niet in het ontwerpplan is gemotiveerd. Dat de omstandigheid dat de Gronden bij het plangebied zijn betrokken beperkingen oplevert staat volgens Daelse Kwint UG & Co. KG overigens vast. Op grond van het vigerend planologisch regime zijn op de Gronden bijvoorbeeld onder meer woonfuncties, sportvoorzieningen en dienstverleningsbedrijven- en/of instellingen mogelijk. Het ontwerpplan staat alleen kantoorfuncties toe.	De gekozen plangrens is volgens de gemeente Utrecht in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Eerder is ook al aangegeven dat dit een gevolg is van de nu geldende beheersverordening die de gemeente wil vervangen door een bestemmingsplan. Zie ook het antwoord bij 5.2. Het nieuwe bestemmingsplan hebben we gemaakt om ons voor te bereiden op de komst van de Omgevingswet. Die gaat in 2024 in werking treden. Door nu de beheersverordening te vervangen door een bestemmingsplan, kunnen de regels straks beter een uniforme plek krijgen in het omgevingsplan dat voor Utrecht gaat gelden (op basis van de Omgevingswet). De regels uit de beheersverordening hebben wij zo beleidsarm mogelijk vertaald naar de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat ons streven is, naast uniformiteit in de regels, om de concrete bouw- en gebruiksmogelijkheden zo min mogelijk te veranderen. Voor dit perceel zijn de bestaande rechten uit de beheersverordening overgenomen in het bestemmingsplan. Volgens indiener is het nu toegestaan op basis van de beheersverordening om de betreffende gronden te gebruiken voor woonfuncties, sportvoorzieningen en dienstverleningsbedrijven- en/of instellingen. Deze mogelijkheden zijn, in tegenstelling tot wat indiener schrijft, niet van toepassing op het betreffende perceel volgens de nu geldende beheersverordening. Deze extra mogelijkheden zijn alleen van toepassing als hiervoor een extra aanduiding is opgenomen op de verbeelding/ kaart. Dat is voor het perceel Daalseplein 100 en 101 niet het geval.
5	4	Verzoeken: gronden buiten het plangebied of flexibel bestemmen Gelet op het voorgaande verzoekt indiener uw raad primair om de gronden buiten het plangebied van het vast te stellen bestemmingsplan te laten. Subsidiair verzoekt zij u om het ontwerpplan voor wat betreft de gronden zo te wijzigen dat zij ook daadwerkelijk recht doet aan de aard van het	Zie de antwoorden bij de onderdelen 5.1, 5.2 en 5.3. Conclusie Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

		instrumentarium dat uw raad hier heeft gebruikt (te weten: een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte); door flexibel te bestemmen. Uit de toelichting behorend bij het ontwerpplan volgt wel dat de aanleiding voor dit plan is om vooruit te willen lopen op de Omgevingswet en dat dit plan zich daarom vooral richt op vermindering van bestemmingsplanregels waarbij de wens van het gemeentebestuur is betrokken om "flexibel te bestemmen". Dit ziet indiener echter niet terug in de daadwerkelijke planregels en verbeelding. Uw raad zou bijvoorbeeld de Gronden een ruime, gemengde bestemming kunnen geven, waarbij de daadwerkelijke invulling zal worden verschoven naar een later stadium. Juist het ontwerpplan biedt die mogelijkheid, nu het een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte betreft, en dit zou het ontwerpplan ook overigens nog meer in overeenstemming brengen met (de geest van) de Omgevingswet.	
--	--	--	--

Indiener 6 – Straatman Koster advocaten			
Nr.	Punt	Inhoud	Beoordeling
6	1	Indiener is als eigenaar van de percelen direct naast kruisvaartkade én de pomplocatie een belanghebbende bij dit ontwerpbestemmingsplan. Indiener wijst op haar – contractuele relatie (exploitatieovereenkomst) en – wekelijkse overleggen met de gemeente inzake het ontwikkelen van woningen ter plaatse van de pomplocatie aan de Croeselaan. Het verbaast indiener dan ook dat de gemeente haar niet in kennis heeft gesteld van het ontwerp bestemmingsplan. Indiener heeft recent kennisgenomen van dit plan en kan zich hiermee niet (geheel) verenigen. Indiener vindt het onbegrijpelijk dat de mogelijkheid van woningen niet direct is opgenomen in het bestemmingsplan en dat indiener niet is betrokken bij het ontwerpbestemmingsplan zodat het in overweging genomen had kunnen worden. Dit laatste geldt te meer nu de gemeente	De zienswijze van deze advocaat is buiten de termijn ontvangen, maar wordt wel meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan en daarom ook inhoudelijk beoordeeld. Het nieuwe bestemmingsplan hebben we gemaakt om ons voor te bereiden op de komst van de Omgevingswet. Die gaat in 2024 in werking treden. Door nu de beheersverordening te vervangen door een bestemmingsplan, kunnen de regels straks beter een uniforme plek krijgen in het omgevingsplan dat voor Utrecht gaat gelden (op basis van de Omgevingswet). De regels uit de beheersverordening hebben wij zo beleidsarm mogelijk vertaald naar de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat ons streven is, naast uniformiteit in de regels, om de concrete bouw- en gebruiksmogelijkheden zo min mogelijk te veranderen.

	ook een contractuele verplichting heeft om met indiener in overleg te treden over het nieuwe bestemmingsplan. Gelet op al het vorenstaande verzoekt indiener uw raad om: (a) het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, althans niet eerder dan nadat in elk geval: In de planregels wordt geborgd dat ter plaatste van de Pomplocatie woningen op de verdiepingen zijn toegestaan. (b) de bouwhoogte en de omvang van het bouwwerk ter plaatse van de Pomplocatie daartoe vergroot worden conform het plan van MRP; (c) De functieaanduiding specifieke vorm van horeca-categorie d in de planverbeelding in lijn wordt gebracht met de planregels; en (d) Voor de locatie aan de Da Costakade 45 concrete regels worden opgenomen opdat aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de Kruisvaartkade wordt voorkomen.	Het bij de zienswijze gevoegde concept plan heeft de gemeente, anders dan de indiener doet voorkomen, niet eerder ontvangen van de indiener danwel van de eigenaar/ ontwikkelaar. En anders dan de indiener schetst in de zienswijze zijn er geen contractuele afspraken met de gemeente Utrecht over een woningbouwontwikkeling op de Pomplocatie. Het bij de zienswijze gevoegde concept plan in de vorm van een schetsplan is niet concreet genoeg om nu in het kader van dit bestemmingsplan te kunnen beoordelen. Voor de gemeente is het van belang om bij een nieuw plan ook het complete bouw- en gebruiksprogramma te kunnen beoordelen of er sprake is van een wenselijk ontwikkeling. Hierbij denken wij onder andere aan een overzicht van het aantal woningen, het type woningen, de oppervlakte van de woningen, de differentiatie aan woningen in het plan, op welke wijze wordt parkeren meegenomen en opgelost in het plan, de relatie met en de inpassing in de omgeving en hoe wordt omgegaan met duurzaamheid in het plan. Het bij de zienswijzen ingediende concept plan voldoet niet aan deze criteria. De gemeente Utrecht is voor de omgeving van deze zogenaamde 'pompllocatie' aan de Croeselaan 122 bezig met het onderzoeken van de impact en mogelijke samenhang tussen enkele diverse lopende en nieuwe ontwikkelingen en ambities voor dit gebied. Daarbij kan worden gedacht aan de mogelijke realisatie van een fietstunnel, de realisatie van het Ringpark, de ontwikkeling van het gebied rondom de Veilinghaven, de herontwikkeling van de locatie Veilingstraat 10 en de wens om meer groen te realiseren in dit stedelijke gebied. In dit licht bezien is de voorgestelde beleidsarme omzetting van bestaande planologische rechten ook een verstandige keuze. Er is nog niet definitief bekend welke mogelijke ontwikkelingen in dit gebied wenselijk, haalbaar en uitvoerbaar zijn. <i>Een nieuwe ontwikkeling op het perceel Croeselaan 122</i> Graag gaat de gemeente Utrecht in nader overleg met de eigenaar en ontwikkelaar van de Croeselaan 122 en de Kruisvaartkade over de verdere ontwikkeling van dit gebied. Om gezamenlijk te onderzoeken wat voor (her-
--	--	---

			ontwikkeling op de betreffende locatie wenselijk, haalbaar en uitvoerbaar zou zijn. De stand van zaken van het aangeleverde schetsplan voor de locatie Croeselaan 122 is echter nu nog niet concreet genoeg om mee te nemen bij de vaststelling van het bestemmingsplan zoals eerder is gemotiveerd. Een inhoudelijke gemeentelijke beoordeling van een dergelijk schetsplan zal plaatsvinden op een later moment. <i>Onderdeel horecabestemming op deze locatie</i> Horeca op de locatie Croeselaan 122 is een wenselijke ontwikkeling volgens de gemeente. De huidige vestiging heeft een tijdelijke vergunning. Vooruitlopend op een mogelijk toekomstige grotere herontwikkeling van het perceel en de omgeving, heeft de gemeente wel aanleiding gezien om de horecafunctie reeds nu te bestendigen. De gemeente, eigenaar en exploitant zijn in overleg over een definitieve invulling van deze locatie met onder andere horeca. Indiener geeft niet aan tegen horeca op deze locatie te zijn. Indiener geeft aan dat er een onjuiste of onduidelijke regeling is opgenomen voor de horecabestemming voor de locatie Croeselaan 122. Er is inderdaad een onvolkomenheid gesloten in dit plan, waardoor er geen juiste horecacategorie op opgenomen op de verbeelding voor deze locatie. Op de verbeelding is in het ontwerp aangegeven een enkelbestemming Horeca. Ter plaatse van de locatie van 'De Pomp' is een functieaanduiding opgenomen 'specifieke vorm van horeca – categorie d'. Bij de vaststelling van dit plan wordt dit aangepast en wordt het volgende gedaan. De functieaanduiding op de verbeelding wordt gewijzigd naar 'specifieke vorm van horeca – categorie D1'
--	--	--	--

			Artikel 7 van de regels wordt naar aanleiding van deze wijziging ook aangepast, zodat middelzware horeca op deze locatie mogelijk wordt gemaakt. Categorie D1 is middelzware horeca en dat is passend op deze locatie. De onderstaande tekst wordt verwijderd 7.2 Activiteiten die bij de functie passen Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals: a. het bedrijfsmatig verstrekken van drank en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het exploiteren van zaalaccommodatie waarbij geldt dat: b. op een locatie met de aanduiding 'horeca in de categorie D1' is een horecavestiging toegestaan in de in de categorie X van de Lijst van horeca-activiteiten; c. uitsluitend op een locatie met de aanduiding 'shisha-lounge' is ook het roken van waterpijpen toegestaan; d. het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen en erven, verkeers-, parkeer en groenvoorzieningen, watergangen en waterpartijen. 7.3 Activiteiten die niet mogen Met uitzondering van activiteiten die op grond van lid #.2 zijn toegestaan zijn de volgende activiteiten in ieder geval verboden:
--	--	--	---

			1. horeca-activiteiten die niet op grond van lid 6.1 en 6.2 onder 2 zijn toegestaan; 2. het bedrijfsmatig verstekken van logies; 3. het verstrekken van middelen die onder de Opiumwet vallen. En vervangen door 7.2 Activiteiten die bij de functie passen Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals: a. het bedrijfsmatig verstrekken van drank en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het exploiteren van zaalaccommodatie waarbij geldt dat: b. op een locatie met de aanduiding 'horeca in de categorie D1' is een horecavestiging toegestaan in de in de categorie D1 van de Lijst van horeca-activiteiten; c. uitsluitend op een locatie met de aanduiding 'shisha-lounge' is ook het roken van waterpijpen toegestaan; d. het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen en erven, verkeers-, parkeer en groenvoorzieningen, watergangen en waterpartijen. 7.3 Activiteiten die niet mogen Met uitzondering van activiteiten die op grond van lid 7.2 zijn toegestaan zijn de volgende activiteiten in ieder geval verboden:
--	--	--	---

			1. horeca-activiteiten die niet op grond van lid 7.1 en 7.2 zijn toegestaan; 2. het bedrijfsmatig verstekken van logies; 3. het verstrekken van middelen die onder de Opiumwet vallen. <i>Da Costakade 45</i> Indiener geeft aan dat er voor deze locatie bouwmogelijkheden van toepassing zijn op basis van algemene regels die zijn opgenomen in het plan waarvan indiener van mening is dat de voorwaarden niet voldoende concreet zijn om mogelijke aantasting van het woon- en leefklimaat voor de bebouwing op de Kruisvaartkade te voorkomen. Voor de genoemde locatie (Da Costakade 45) is een kantoorfunctie opgenomen in het bestemmingsplan. Ook zijn de regels in diverse algemene artikelen in de regels van dit plan van toepassing. Deze algemene regels komen voort uit de uniformering van de regels bij bestemmingsplannen ter voorbereiding op de Omgevingswet. Hierin zijn, onder voorwaarden, beperkte bouwmogelijkheden opgenomen. Dit is gebruikelijk bij dergelijke functies en algemene regels. Aan de bouwmogelijkheden zijn ook voorwaarden verbonden. Wij zijn van mening dat de in deze regels genoemde waarborgen (voorwaarden) wel voldoende concreet zijn en daarmee voldoende waarborg
--	--	--	--

			bieden voor het voorkomen van het aantasten van het woon- en leefklimaat voor de Kruisvaartkade. Indiener geeft aan dat er een onduidelijke verwijzing in het plan is opgenomen in artikel 31.4 onder 2. Dat klopt en deze verwijzing wordt verduidelijkt. Door een henummering van de artikelen, betreft dit bij de vaststelling artikel 26. In artikel 26.4 (nieuwe nummering) wordt het onderstaande verwijderd ‘Voor zover de vergunning niet op grond van de regel onder 3 geweigerd moet worden verlenen burgemeester en wethouders een vergunning voor het bouwen of verbouwen alleen:’ En vervangen door ‘Voor zover de vergunning niet op grond van de regel in lid 26.1 geweigerd moet worden verlenen burgemeester en wethouders een vergunning voor het bouwen of verbouwen alleen:’ Conclusie De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen, zowel de regels als de verbeelding, zodat de bestaande (tijdelijk vergunde) horecavestiging op het perceel Croeselaan 122 past binnen de regels van dit bestemmingsplan. De bestaande bebouwing op dit perceel wordt binnen het bouwvlak opgenomen op de verbeelding. Ook wordt de juiste maximale horecacategorie op de verbeelding opgenomen door het aanpassen van de aanduiding.
--	--	--	--

			Ook wordt in het artikel over Bouwen met vergunning (artikel 31 in het ontwerp bestemmingsplan en artikel 26 in het vast te stellen bestemmingsplan) een onduidelijke verwijzing aangepast.
--	--	--	---

Indiener 7 – Royal Delft Vastgoed			
Nr.	Punt	Inhoud	Beoordeling
7	1	Indiener is eigenaar van het perceel en pand aan de Europalaan 93 in Utrecht. Indiener heeft dit pand in 2018 aangekocht met als doel het te (blijven) verhuren als kantoor. Ondanks het feit dat het pand al zeer geruime tijd als kantoor wordt gebruikt en dit ook planologisch mogelijk is, heeft indiener geconstateerd dat het pand in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming ‘Maatschappelijk’ heeft. Daarom is het niet toegestaan om het pand te gebruiken als kantoor. Indiener verzet zich tegen het opnemen van de bestemming ‘Maatschappelijk’. Indiener verzoekt de gemeente om het pand/perceel de bestemming ‘Kantoor’ – alsmede ruime bebouwingsmogelijkheden – toe te kennen.	De zienswijze van deze indiener is buiten de termijn ontvangen, maar wordt wel meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan en daarom ook inhoudelijk beoordeeld. Indiener geeft aan dat het perceel/ pand aan de Europalaan 93 al meerdere jaren met vergunning in gebruik is als kantoor. Indiener heeft ook diverse stukken bij de zienswijze gevoegd. Deze stukken tonen aan dat dit pand legaal in gebruik is als kantoor. In het ontwerpbestemmingsplan Kanaleneiland – Transwijk is een maatschappelijke bestemming opgenomen voor dit perceel. Daarnaast is er voor deze locatie een aanduiding van toepassing voor het toestaan van bedrijven op deze locatie. Dit is overgenomen uit de nu nog geldende beheersverordening. Nu ook blijkt dat er vergunningen zijn verleend voor een gebruik van dit pand als kantoor, wordt ook het gebruik van dit perceel als kantoor verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. Indiener verzoekt ook om ruime bouw mogelijkheden voor dit perceel op te nemen. De bestaande bebouwingsmogelijkheden zoals die zijn opgenomen in de beheersverordening zijn overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is een beleidsarme omzetting van de regels die gelden op basis van de nu geldende beheersverordening. Dat wil zeggen dat we, naast uniformiteit in de regels, zo min mogelijk aanpassingen willen doorvoeren in de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden. Mede gelet op

			het voorgaande is het gemeentebestuur van mening dat de opgenomen bebouwingsmogelijkheden voor dit perceel ruim genoeg zijn. Conclusie De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Aan de locatie Europalaan 93 wordt op de verbeelding een functieaanduiding toegevoegd (specifieke vorm van maatschappelijk – 3) waardoor ook kantoor toegestaan wordt op deze locatie.
--	--	--	--