

**Chw bestemmingsplan,  
Merwedekanaalzone deelgebied 5,  
Europalaan fase 1**

# Regels

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

De uitleg van de begrippen zoals die in de Bijlage 1 Begrippen, bij de regels, zijn opgenomen, is bepalend bij de uitleg van het bestemmingsplan.

### Artikel 2 Meten en berekenen

Bij toepassing van de regels worden onderstaande regels over het meten en berekenen gebruikt.

#### 2.1 Hoogtematen

1. De bouwhoogte van een bouwwerk: de afstand vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
2. De goothoogte van een bouwwerk: de afstand vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructie deel.
3. De hoogte van een kap: de afstand vanaf de bovenkant van de goot, de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructie deel tot het hoogste punt van de kap.

#### 2.2 Dakhelling

De hoek die het dakvlak maakt ten opzichte van het horizontale vlak.

#### 2.3 Oppervlakte

1. De oppervlakte van een bouwwerk: de oppervlakte, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
2. Brutovloeroppervlakte: totale binnen een gebouw beschikbare vloeroppervlakte, inclusief de verdiepingen, gemeten volgens NEN 2580.

#### 2.4 Inhoud

De inhoud van een bouwwerk: de inhoud, gemeten tussen de

- onderzijde van de begane grondvloer,
- buitenzijde van de gevels, het hart van de scheidsmuren en
- buitenzijde van daken en dakkapellen.

#### 2.5 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

# Hoofdstuk 2 Functies

## Artikel 3 Bedrijf

### 3.1 Doel van de functie

Locaties met de functie 'Bedrijf' zijn bedoeld voor:

1. bedrijven die in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten functiemenging zijn opgenomen en die zijn ingedeeld in categorie A en B1;
2. ter plaatse van Kanaalweg 24 ook voor het daar gevestigde keramiekbedrijf, waarbij geldt dat de (gas)ovens en de droogruimte uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-1', met dien verstande dat de geluidbelasting van het bedrijf op de gevels van een nieuwe geluidgevoelige functie op het moment dat de betreffende geluidgevoelige functie in gebruik genomen wordt, voldoet aan de normering zoals bepaald in artikel 5.4.4 Beoordelingskader Geluid;
3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-2' zijn ook opslaggebouwen (verhuur opslagruimte) tot en met ten hoogste categorie 2 in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten toegestaan.
4. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning (bw)' is een bedrijfswoning toegestaan behorende bij de functie als bedoeld in artikel 3.1 onder 2 .

### 3.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, daarnaast zijn ook daarbij behorende activiteiten zoals het aanleggen en gebruiken van erven en groenvoorzieningen toegestaan.
2. De activiteit aanleggen en gebruiken van parkeerplaatsen voor maximaal 5 parkeerplaatsen voor de functie als bedoeld in artikel 3.1 onder 2.
3. De activiteit aanleggen en gebruiken van parkeerplaatsen voor de functie op het adres Europalaan 22 - 24.
4. Het gebruik van bedrijfsruimte als onzelfstandig kantoor is toegestaan, mits het gebruik als kantoor samenhangt met de bedrijfsactiviteiten en het gebruik als kantoor ondergeschikt is aan de bedrijfsactiviteiten; het gebruik is beperkt tot maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak van bedrijfsgebouwen van een bedrijf tot een maximum van 2.000 m<sup>2</sup> per bedrijf.

### 3.3 Bouwen op de locatie, alleen met vergunning

1. Het is verboden om zonder vergunning te bouwen.
2. Burgemeester en wethouders verlenen een vergunning alleen, als het beoogde bouwwerk aan de volgende voorwaarden voldoet:

#### 3.3.1 Gebouwen

1. Gebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd.
2. De bouwhoogte bedraagt maximaal de bestaande bouwhoogte; als op de verbeelding een maximale bouwhoogte is opgenomen mag de aangegeven bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding: 'maximum bouwhoogte (m)', niet worden overschreden.
3. Ter plaatse van de aanduiding 'sba-4' mag uitsluitend een expeditieruimte gebouwd worden. Van deze bouwmogelijkheid mag slechts gebruik gemaakt worden en de expeditieruimte mag daarna slechts in stand gehouden worden indien en voor zolang alle laad- en losbewegingen ten behoeve van de functie als bedoeld in artikel 3.1 onder 2 uitsluitend ter plaatse van de nieuwe expeditieruimte plaatsvinden.

#### 3.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte van de schoorstenen (in uitgeschoven toestand) op het adres Kanaalweg 24 ten hoogste de bestaande bouwhoogte is.
2. De regel onder 1 geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.
3. In afwijking van de regel onder 1 mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

### 3.4 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. het opslaan van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
2. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
3. oprichting, uitbreiding en wijziging van inrichtingen en/of installaties als bedoeld in bijlage C of D van het Besluit milieueffectrapportage, zoals geldend ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan, waarbij de betreffende drempelwaarde genoemd in kolom 2 van de betreffende onderdelen worden overschreden, zijn niet toegestaan;
4. het opslaan van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter op onbebouwde gronden;
5. het gebruiken van bedrijfsruimte als zelfstandige kantoren;
6. parkeren, al dan niet behorend tot de bedrijfsfunctie, met uitzondering van de regel onder 3.2 onder 2.
7. het bedrijfsmatig verhuren of laten verhuren van parkeervoorzieningen.
8. het slopen of wijzigen van gebouwen zonder omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek". Dit geldt niet voor werken of werkzaamheden die:
  - a. betrekking hebben op het normaal onderhoud en beheer;
  - b. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
  - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning.
9. zodra de bebouwing in gebruik genomen wordt en zolang geen gebruik is gemaakt van de bouwmogelijkheid van artikel 3.3.1 lid 3, is laden en lossen uitsluitend toegestaan ter plaatse en op de wijze zoals beschreven in het rapport van Goudappel.
10. gebruik van de gronden met de aanduiding sba-4 voor andere activiteiten dan expeditie (laden en lossen).

### 3.5 Afwijkende activiteiten met vergunning

Burgemeester en wethouder kunnen in afwijking van de regel in 3.4 onder 8 een vergunning verlenen voor het slopen of wijzigen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' als:

1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de karakteristieke waarden zoals beschreven in de Lijst van karakteristieke waarden. Hierbij geldt dat een cultuurhistorisch onderzoek inzicht moet bieden in de mogelijke gevolgen voor de karakteristieke waarden van het gebouw en de eventueel noodzakelijke maatregelen of aan te leggen voorzieningen;
2. advies is ingewonnen bij team Erfgoed van het organisatieonderdeel Ruimte van de gemeente Utrecht.

## Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening

### 4.1 Doel van de functie

Locaties met de functie 'Bedrijf - Nutsvoorziening' zijn bedoeld voor:

1. nutsvoorzieningen die in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten functiemenging zijn opgenomen en die zijn ingedeeld in categorie A of B1;
2. ter plaatse van de functie-aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transformatorstation' ook voor een transformatorstation tot en met ten hoogste categorie 3.2 in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat het maximaal vermogen ten hoogste 100 MWA bedraagt.

### 4.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, en daarnaast zijn ook daarbij behorende activiteiten zoals het aanleggen en gebruiken van tuinen, erven, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden, en groenvoorzieningen toegestaan.

### 4.3 Bouwen op de locatie, alleen met vergunning

1. Het is verboden om zonder vergunning te bouwen.
2. Burgemeester en wethouders verlenen een vergunning alleen, als het beoogde bouwwerk aan de onderstaande voorwaarden voldoet:

#### 4.3.1 Gebouwen

1. Gebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd.
2. De bouwhoogte bedraagt maximaal de bestaande bouwhoogte.

3. In afwijking van de regel onder 2 mag de bestaande bouwhoogte met maximaal 1,5 meter worden overschreden als dit noodzakelijk is voor het beperken van de milieuhinder van de nutsvoorzieningen.

#### 4.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.
2. De regel onder 1 geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.
3. In afwijking van de regel onder 1 mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

#### 4.4 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. het opslaan van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
2. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
3. oprichting, uitbreiding en wijziging van inrichtingen en/of installaties als bedoeld in bijlage C of D van het Besluit milieueffectrapportage, zoals geldend ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan, waarbij de betreffende drempelwaarde genoemd in kolom 2 van de betreffende onderdelen worden overschreden, zijn niet toegestaan;
4. het opslaan van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter op onbebouwde gronden;
5. het gebruiken van bedrijfsruimte als zelfstandige kantoren;
6. het bedrijfsmatig verhuren of laten verhuren van parkeervoorzieningen;
7. het aanleggen, bouwen en gebruiken van gebouwen of voorzieningen voor (beperkt) kwetsbare objecten binnen de aanduiding 'veiligheidszone'.

### Artikel 5 Gemengd

#### 5.1 Doel van de functie

1. Locaties met de functie Gemengd zijn bedoeld om te transformeren naar een hoogstedelijk gemengd woon- werkgebied waarbij de invulling van het gebied bijdraagt aan de doelstelling van een gezonde, klimaatbestendige, stedelijke ontwikkeling, met een goede mix van woningen, groen, stedelijke voorzieningen, een stevige sociaaleconomische structuur, zoveel mogelijk energieneutraal en circulair en een fijnmazig verkeersnetwerk voor langzaam verkeer.
2. De missie voor Merwede is te vatten in vijf thema's; mobiel Merwede, gezond en duurzaam, levendige stadswijk, groen tenzij, en Coulissestad, zoals verwoord in hoofdstuk 1.3 van het Stedenbouwkundig Plan Merwede.
3. De invulling van het gebied vindt plaats volgens de stedenbouwkundige principes; eenheid in verscheidenheid, samengesteld en pandsgewijs, gekaderd en toegankelijk, stad op ooghoogte, aflopende dichtheid en hoogte, en licht en lucht, zoals verwoord in hoofdstuk 6.1 van het Stedenbouwkundig Plan Merwede.
4. De leden 5.2 tot en met 5.11 bevatten de regels die gelden voor de binnen de functie 'Gemengd' beoogde transformatie.

#### 5.2 Activiteiten en voorzieningen die zijn toegestaan

1. De volgende activiteiten en voorzieningen zijn toegestaan, met inachtneming van de in dit lid en de artikelen 5.3 tot en met 5.11 gestelde regels en voorwaarden:
  - a. Wonen en de daarbij horende activiteiten die voldoen aan artikel 20 van deze regels. Er zijn maximaal 4.250 woningen toegestaan.
  - b. Activiteiten genoemd in 'tabel 1 Programma niet woonfuncties' waarbij een minimum (m<sup>2</sup> BVO min) en maximum (m<sup>2</sup> BVO max) programma per functie geldt voor het gehele plangebied zoals in de tabel aangegeven. Bij de beoordeling van het maximale programma maatschappelijke voorzieningen wordt de invulling van het programma zoals opgenomen in de functies Maatschappelijk en Gemengd bij elkaar opgeteld.
  - c. Gebruik van bedrijfsruimte als onzelfstandig kantoor, mits het gebruik als kantoor samenhangt met de bedrijfsactiviteiten en het gebruik beperkt blijft tot maximaal 30% van het bruto vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen van het betreffende bedrijf en niet meer bedraagt dan 2.000 m<sup>2</sup> per bedrijf.
  - d. Ter plaatse van de aanduiding '*specifieke vorm van verkeer - 1*' een langzaamverkeersverbinding die wordt aangelegd volgens het principe zoals aangegeven op pagina 116 'profiel Oost-weststraat fietsverbinding' van het Stedenbouwkundig Plan Merwede.
  - e. Ontsluiting voor autoverkeer uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '*specifieke vorm van verkeer - 2*'.

- f. Voorzieningen voor autoverkeer, uitsluitend in gebouwde parkeervoorzieningen met maximaal 1.200 parkeerplaatsen.
- g. Ter plaatse van de aanduiding 'ecologie' een ecologische verbinding die wordt aangelegd volgens het principe 'diagonaal' zoals opgenomen op pagina 24 van het door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde Functioneel Ontwerp (FO IP).
- h. Horeca in de categorie D1, D2 of D3 van de Lijst van Horeca-activiteiten uitsluitend in hoekpanden, solitaire panden en panden die grenzen aan andere panden die geen woningen zijn, als:
- dit past bij de leefbaarheid in de omgeving;
  - de horecagelegenheid verbondenheid heeft met de wijk;
  - mogelijke ongewenste effecten op de leefbaarheid worden voorkomen.
- i. Terrassen bij horecagelegenheden zoals bedoeld in 'tabel 1 Programma niet woonfuncties' zijn niet toegestaan.
2. Naast de activiteiten genoemd in de regels onder 1 en 3 zijn ook de daarbij behorende activiteiten, zoals sport- en spelvoorzieningen, het aanleggen, gebruiken en in stand houden van parken, tuinen, erven, verblijfsgebied, met daaronder begrepen pleinen, voet- en fietspaden en incidenteel gemotoriseerd verkeer zoals hulpdiensten, afvaldiensten, verhuurwagens en Licht Elektrische Voertuigen (LEV's) en ook voor verkeersbewegingen ten behoeve van (bevoorrading(s)verkeer) en laden en lossen voor de functie als bedoeld in artikel 3.1 onder 2, nutsvoorzieningen, waterberging, bruggen, voorzieningen voor warmte-koudeopslag, voorzieningen voor de in- en uitlaat van oppervlaktewater, toegangspaden, voorzieningen voor het verzamelen en afvoeren van afval, voorzieningen voor laden en lossen en hulpdiensten, incidentele parkeerplaatsen voor deelauto's, parkeerplaatsen voor mindervaliden, markten en standplaatsen voor ambulante handel, kleinschalige evenementen en ontsluitingen van gebouwde parkeervoorzieningen toegestaan.
3. Tijdelijke activiteiten zijn toegestaan zolang die de transformatie van het gebied niet verhinderen of vertragen of activiteiten die tijdelijk zorgen voor een passend gebruik van een locatie en activiteiten die nodig zijn voor de transformatie, zoals het gebruiken van de locatie als bouwterrein, het aanleggen van de verkeersstructuur. Ook zijn tijdelijke parkeerplaatsen toegestaan buiten de gebouwde parkeervoorzieningen, uitsluitend vooruitlopend op de definitieve gebouwde parkeervoorzieningen.

**Tabel 1 Programma niet woonfuncties**

Sector	Functie	m <sup>2</sup> BVO min	m <sup>2</sup> BVO max
Werken	Bedrijven in de categorie A en B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten functiemenging, creatieve bedrijvigheid en stadslandbouw. Stadslandbouw is toegestaan mits naar aard en invloed gelijk te stellen met bedrijven categorie A en B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten functiemenging en tot een maximum van 3.000 m <sup>2</sup> bvo	26.000	40.000
	Nieuwe zelfstandige kantoren	9.000	13.000
Detailhandel	Detailhandel supermarkt (minimaal 2 vestigingen van elk maximaal 1.250 m <sup>2</sup> bvo)	2.200	2.500
	Detailhandel dagelijks, afhaalzaken daaronder begrepen	750	1.000
	Detailhandel niet dagelijks	1.075	1.800
Horeca	Horeca in de categorie D1, D2 en D3 van de Lijst van Horeca-activiteiten	1.500	3.000
	Foodhal (maximaal 1 vestiging)	0	2.750
Vrije tijd/Leisure	Leisure	2.000	7.000
	Sportschool	0	1.270
	Zwembad	0	1.100
Diensten	Dienstverlening	800	2.400
Maatschappelijke voorzieningen		27.750	32.000

Totaal		71.075	107.820
--------	--	--------	---------

### 5.3 Nieuwe activiteiten en voorzieningen alleen met vergunning

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een nieuwe activiteit te starten of een voorziening te realiseren.
2. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend voor de activiteiten en voorzieningen genoemd in lid 5.2 en uitsluitend als de aanvraag voldoet aan het in lid 5.4 vastgelegde '*beoordelingskader vergunningaanvraag*'.

### 5.4 Beoordelingskader vergunningaanvraag

#### 5.4.1 Beoordelingskader Bouwen

1. De bebouwing in de functie Gemengd heeft in totaal een maximum bruto vloeroppervlak van 525.000 m<sup>2</sup> exclusief ondergronds programma.
2. Nieuwe gebouwen zijn aardgasvrij.
3. Gebouwen worden in het bouwvlak gebouwd.
4. Er wordt een '*passend woningprogramma*' gerealiseerd. Wat moet worden verstaan onder een '*passend woningbouwprogramma*' is nader omschreven in de '*Beleidsregels Uitvoering programma Merwede, gemeente Utrecht*'.
5. De bebouwing is '*ambitieuw als het gaat om duurzaamheid en circulariteit*'. Wat wordt verstaan onder '*ambitieuw als het gaat om duurzaamheid en circulariteit*' wordt nader omschreven in de '*Beleidsregels Uitvoering programma Merwede, gemeente Utrecht*'.
6. Er mogen alleen nieuwe woningen gebouwd worden indien geborgd is dat het minimale programma vermeld in '*tabel 1 Programma niet woonfuncties*' gerealiseerd en in gebruik genomen wordt met inachtneming van de kaarten '*intensiteiten*', '*voorzieningenclusters*' en '*maatschappelijke voorzieningen*' op pagina 68 van het Stedenbouwkundig Plan Merwede. Hierbij geldt dat het minimum programma geldt voor de eindfase.
7. De hoogte van de eerste bouwlaag van een gebouw is minimaal 3,5 meter hoog. Dit wordt gemeten vanaf de bovenkant van de vloer van de eerste bouwlaag tot de onderkant van de vloer van de tweede bouwlaag.
8. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan in '*tabel 2 maximale bouwhoogten*' per zone is aangegeven.
9. In aanvulling op de regel onder 8 zijn hoogteaccenten toegelaten met dien verstande dat:
  - a. de maximale bouwhoogte voor gebouwen in de betreffende zone niet meer bedraagt dan in '*tabel 2 maximale bouwhoogten*' voor hoogteaccenten is aangegeven.
  - b. de in de tabel aangegeven maximale bouwhoogten 70 meter en 100 meter uitsluitend gebouwd mogen worden ter plaatse van de specifieke bouwaanduidingen 'sba-2' en 'sba-3' en waarbij het in de tabel aangewezen maximaal aantal gebouwen per aanduiding geldt.
10. In aanvulling op de regel onder 8 en 9 geldt dat ter plaatse van de aanduiding '*sba-1*' hoogteaccenten niet zijn toegestaan.
11. Nieuwe zelfstandige kantoren zijn uitsluitend toegestaan als vaststaat dat, binnen 6 maanden na ingebruikname van een nieuw kantoor, de totale bruto vloeroppervlakte aan zelfstandige kantoren in het plangebied niet meer bedraagt dan de bestaand aanwezige bruto vloeroppervlakte aan zelfstandige kantoren en dit bestaand aanwezige bruto vloeroppervlakte daarna ook niet toeneemt.
12. Voorzieningen in de ondergrond die nodig zijn voor het functioneren van het bouwwerk zijn alleen toegestaan als zij passen bij een doelmatige verdeling van het gebruik van de ondergrond en doorboren de scheidingslaag tussen het eerste en het tweede waterhoudend pakket alleen als daar een dringende reden voor is.
13. Bebouwing moet voldoen aan het Beeldkwaliteitsplan Merwede en de spelregels, richtlijnen en afwijkingsmogelijkheden uit hoofdstuk 6.2 (onder 2 tot en met 13) van het Stedenbouwkundig Plan Merwede.
14. Voorzieningen voor het stallen van fietsen, hoofdzakelijk in pandig in de bouwblokken. Om het fietsen en stallen aantrekkelijk te maken liggen de fietsenstallingen zo veel mogelijk op maaiveld en voorziet ieder bouwblok bij voorkeur in de interne behoefte aan fietsparkeren.
15. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt:
  - a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.
  - b. De regel onder a geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.
  - c. In afwijking van de regel onder a mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

### Tabel 2 Maximale bouwhoogten

<b>Zone</b>	<b>Bouwhoogte</b>	<b>Bouwhoogten hoogteaccenten</b>
Overige zone - zone 1	37	55
Overige zone - zone 2	31	43
Overige zone - zone 3	25	31
<b>Stedelijke accenten</b>		
Overige zone - zone 1		70 (maximaal 1 gebouw) ('sba-3')
Overige zone - zone 1		100 (maximaal 1 gebouw) ('sba-2')

#### 5.4.2 Beoordelingskader Parkeren

Voor parkeren geldt het volgende beoordelingskader:

- De gronden met de functie Gemengd mogen slechts worden bebouwd onder de voorwaarden dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden, en dat voor het laden en lossen van goederen voldoende voorzieningen in de openbare ruimte worden getroffen.
- Of sprake is van voldoende parkeergelegenheid wordt beoordeeld aan de hand van de beleidsregels Parkeernormen Fiets en Auto 2019 (Bijlage I van de Nota Stallen en Parkeren 2013) gebiedstype A2, met dien verstande dat de afwijkingsbevoegdheden uit paragraaf 5.2 van deze Nota waaronder de aanwijzing als maatwerkgebied op de volgende wijze worden ingevuld:
  - een korting tot 30% op het bewonersdeel van de parkeernorm bij woningen door inzet van deelauto's;
  - een korting van 10% door additioneel fietsparkeren;
  - parkeren op loopafstand en op afstand in een P+R (zie lid 5.4.10);
  - een lagere parkeernorm voor bezoek (maatwerk, onderbouwd in het concept)
- Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient aan de hand van een parkeerbalans aangetoond te worden:
  - dat voor het bouwplan een evenredig deel wordt gebruikt van de 1.200 parkeerplaatsen als bedoeld in artikel 5.2 lid 1 onder f; en
  - dat uiterlijk bij ingebruikname van de gebouwen zodanige maatregelen en voorzieningen op eigen terrein of in de omgeving van het bouwplan getroffen zullen zijn, dat mede gelet op de beschikbaarheid van een P+R-voorziening op afstand met 437 parkeerplaatsen en de overige (toekomstige) ontwikkelingen binnen de bestemming 'Gemengd', toepassing van de in lid 2 sub a en b genoemde reductiefactoren redelijkerwijs gerechtvaardigd is.
  - Bij de beoordeling van de aanvraag onder 3 wordt bij de beoordeling van "evenredigheid" ook de inzet van deelauto's en parkeren op afstand per bouwaanvraag betrokken.
- Voor fietsparkeren gelden de normen zoals opgenomen in Bijlage 6 Regels fietsparkeren.

#### 5.4.3 Beoordelingskader Ecologie

Groene daken moeten zodanig worden ingericht en in stand worden gehouden dat zij kunnen fungeren als leefgebied voor planten en dieren.

#### 5.4.4 Beoordelingskader Geluid

Voor geluid geldt het volgende beoordelingskader:

- Voldaan wordt aan de grenswaarde voor het langtijdgemiddelde geluid vanwege bedrijven en voorzieningen van maximaal 45 dB(A) etmaalwaarde op de gevel van een woning en andere geluidgevoelige functies, en dat deze maximale geluidbelasting in stand wordt gehouden.
- Als uit een deskundigenonderzoek blijkt dat niet doelmatig en/of kosteneffectief kan worden voldaan aan het bepaalde in de regel onder 1, kan er worden afgeweken van de genoemde maximale etmaalwaarde, met dien verstande dat een etmaalwaarde van maximaal 50dB(A) is toegestaan. Uit een deskundigenonderzoek moet blijken dat alle doelmatige en/of kosteneffectieve maatregelen om het geluidniveau te verminderen worden getroffen.
- Vanwege de functie als bedoeld in artikel 3.1 onder 2 geldt een grenswaarde voor het langtijdgemiddelde geluid van maximaal 50dB(A) etmaalwaarde op de gevel van een woning en andere geluidgevoelige functies, en dat deze maximale geluidbelasting in stand wordt gehouden.
- Vanwege de functie als bedoeld in artikel 3.1 onder 2 geldt een maximaal geluidniveau van 70 dB(A) gedurende de dagperiode (07:00-19:00uur), 65 dB(A) gedurende de avondperiode (19:00-23:00 uur) en 60 dB(A) gedurende de nachtperiode (23:00-07:00uur). Laden en lossen ten behoeve van de functie als bedoeld in artikel 3.1 onder 2 is gedurende de dagperiode van toetsing aan het maximale geluidniveau uitgesloten. Laden en lossen is gedurende de avond- en nachtperiode niet toegestaan.
- De grenswaarde voor het langtijdgemiddelde geluid vanwege bedrijven en voorzieningen op de gevel van een woning en andere geluidgevoelige functies, bedraagt in de nachtperiode (23:00-07:00 uur) in alle gevallen maximaal 35 dB(A).

#### 5.4.5 Beoordelingskader Bezinning

Voor bezinning geldt het volgende beoordelingskader:

1. Bezinning Merwedepark en Europalaan: Voor verblijfsplekken in het Merwedepark en aan de Europalaan geldt dat er het hele jaar minimaal 2 uur zonlicht per dag is.
2. Bezinning pleinen: Verblijfsplekken op de centrale pleinen, ontvangen in de periode van 21 maart tot en met 21 september direct zonlicht, waarbij 75% van een plein minimaal twee bezonningsuren per dag heeft.
3. Straten en binnenterreinen: Verblijfsplekken in binnenterreinen en straten ontvangen voldoende zon in de periode van 21 maart tot en met 21 september, waarbij:
  - a. 50% van binnenterreinen minimaal 2 uur direct zonlicht kan ontvangen, en
  - b. 75% van de straten minimaal 2 uur direct zonlicht kan ontvangen.
  - c. Als de binnenterreinen niet aan deze eisen kunnen voldoen, is het toegestaan om de bezinning van de lager gelegen daken (mits collectief toegankelijk) mee te nemen in de bepaling van het bezonde oppervlakte.
4. Bezinning gevels: Van het totale geveloppervlak van een blok ontvangt de gevel in zoveel mogelijk gevallen 50% minimaal 2 uur per dag direct zonlicht in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. De situering en vorm van de bebouwing mag niet leiden tot overmatige schaduw op de aangrenzende blokken. Voor de bezinning van de omliggende gebouwen geldt dat in zoveel mogelijk gevallen 60% van de omliggende gevels aan de noord-, oost- en westzijde van het blok minimaal 2 uur per dag direct zonlicht in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober ontvangen.

#### 5.4.6 Beoordelingskader Wind

Voor windhinder en windgevaar volgens NEN 8100 geldt het volgende beoordelingskader:

1. voor parken, pleinen, straten en binnentuinen mag geen sprake zijn van de kwalificatie 'slecht' voor windhinder.
2. voor verblijfsplekken (bijvoorbeeld horecaterrassen) geldt dat moet worden voldaan aan kwaliteitsklasse A.
3. voor windgevaar mag geen sprake zijn van de kwalificatie 'gevaarlijk'. Matig risico op windgevaar wordt alleen geaccepteerd op locaties die vallen binnen activiteitenklasse I (doorlopen).

#### 5.4.7 Beoordelingskader Water

Voor water geldt het volgende beoordelingskader:

1. Elk bouwblok houdt zijn eigen hemelwater zo veel mogelijk zelf vast en verwerkt dit. Dit wordt nader ingevuld met de '*Beleidsregels Uitvoering programma Merwede, gemeente Utrecht*'.  
2. Van regel 1 kan worden afgeweken als bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangetoond dat het hemelwater op een andere manier binnen het plangebied wordt vastgehouden en wordt verwerkt.

#### 5.4.8 Beoordelingskader Binnenterreinen

Voor binnenterreinen geldt het volgende beoordelingskader:

Binnenterreinen hebben een groene invulling die zoveel als mogelijk collectief in stand wordt gehouden. Een binnenterrein biedt ruimte voor ontmoeting, spelen, en is in ieder geval gedurende de dagperiode publiek verbonden met het netwerk van straten, pleinen en parken, en vormt blijvend een verlengde van de Merwedebiotoop.

#### 5.4.9 Beoordelingskader Voorzieningen

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3 '*Nieuwe activiteiten en voorzieningen alleen met vergunning*' voor de activiteit Wonen, moet door de aanvrager aangetoond zijn dat op het moment dat het eerste cluster nieuwbouwwoningen in gebruik is genomen, er in het plangebied een voorziening in gebruik is en in stand wordt gehouden voor dagelijkse detailhandel, een huisartsenpost en een apotheek.

Tijdelijke voorzieningen zijn toegestaan vooruitlopend op het gereedkomen van de permanente bebouwing voor de hiervoor genoemde voorzieningen.

#### 5.4.10 Beoordelingskader Mobiliteit

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3 '*Nieuwe activiteiten en voorzieningen alleen met vergunning*' voor de activiteit Wonen, moet door de aanvrager aangetoond zijn dat op het moment dat het eerste cluster nieuwbouwwoningen in gebruik is, er één of meer mobiliteitshubs in werking zijn en in werking blijven die voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. Een mobiliteitshub is gelegen op een centrale plek in het plangebied, nabij loop-, fiets- en openbaarvervoervoorzieningen, centrale gebouwde parkeervoorzieningen, en de niet woonfuncties volgens '*Tabel 1 Programma niet woonfuncties*' van lid 5.2 Activiteiten en voorzieningen die zijn toegestaan.

2. Een mobiliteitshub bestaat uit een mobiliteitswinkel, logistieke service, buffer (voor voertuigen en goederen) en een digitaal managementsysteem om de deelmobiliteit te bedienen en de reductie van autogebruik te ondersteunen (mobiliteitshub). Huisvesting van deze voorzieningen in niet permanente gebouwen is toegestaan vooruitlopend op het gereedkomen van de permanente bebouwing voor de genoemde voorzieningen in deze regel.
3. De 2e mobiliteitshub moet beschikbaar zijn voor ingebruikname van het laatste cluster nieuwe woningen.
4. Het Mobiliteitsconcept Merwede wordt bewaakt en beheerd.
5. Het Mobiliteitsconcept Merwede wordt doorontwikkeld.
6. De functie van mobiliteitsregisseur is ingesteld en ingevuld.

## 5.5 Beleidsregels Uitvoering programma Merwede

Ter invulling van de beoordelingscriteria van lid 5.4.1 onder 4 (*passend woningbouwprogramma*), lid 5.4.1 onder 5 (*ambitieuw als het gaat om duurzaamheid en circulariteit*) en lid 5.4.7 Beoordelingskader Water stellen burgemeester en wethouders de 'Beleidsregels Uitvoering programma Merwede, gemeente Utrecht' vast.

Burgemeester en wethouders beoordelen aan de hand van de Beleidsregels of een aanvraag voldoet aan de beoordelingscriteria van lid 5.4.1 onder 4, lid 5.4.1 onder 5 en lid 5.4.7 Beoordelingskader Water. Voor zover de vastgestelde beleidsregels worden gewijzigd, treden de gewijzigde beleidsregels in de plaats van de daarvoor geldende beleidsregels.

De beleidsregels gaan over:

1. de mate waarin een bouwblok in voldoende mate bijdraagt aan het woningbouwprogramma naar categorie en het programma niet woonfuncties;
2. de wijze van situering en uitwerking van gebouwen voldoende bijdraagt aan ecologische verbindingen en groen, waaronder dakgebruik;
3. de mate waarin een gebouw een evenredige bijdrage levert aan duurzaamheid en klimaat, energie en circulariteit.

## 5.6 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. opslag, anders dan tijdelijke opslag in verband met het bouwen, van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter op onbebouwde gronden;
2. Bevi-inrichtingen;
3. oprichting, uitbreiding en wijziging van inrichtingen en/of installaties als bedoeld in bijlage C of D van het Besluit milieueffectrapportage, zoals geldend ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan, waarbij de betreffende drempelwaarde genoemd in kolom 2 van de betreffende onderdelen worden overschreden, zijn niet toegestaan;
4. shisha-lounges;
5. het gebruiken van ruimtes voor beluizen;
6. het vestigen van gevoelige functies binnen een afstand van 50 meter vanaf de bestemmingsgrens aan de zijde van de Europalaan en Wilhelminalaan;
7. wonen ter plaatse van de aanduiding '*wonen uitgesloten*';
8. in de openbare ruimte is op of boven maaiveldniveau geen plaats voor het parkeren van auto's, met uitzondering van incidentele parkeerplaatsen voor deelauto's, mindervaliden, en laden/lossen en voor zover geen sprake is van een tijdelijke activiteit als bedoeld in lid 5.2 onder 3.
9. het slopen of wijzigen van gebouwen zonder omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding "*karakteristiek*". Dit geldt niet voor werken of werkzaamheden die:
  - a. betrekking hebben op het normaal onderhoud en beheer;
  - b. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
  - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende omgevingsvergunning.

## 5.7 Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders kunnen om onevenredige windhinder of windgevaar te voorkomen nadere eisen stellen aan de plaatsing en vormgeving van gebouwen met een bouwhoogte vanaf 30 meter als het in regel 5.4.6 Beoordelingskader Wind bedoelde onderzoek daartoe aanleiding geeft.
2. Burgemeester en wethouders kunnen om onevenredige schaduwwerking te voorkomen nadere eisen stellen aan de plaatsing en vormgeving van gebouwen als het in regel 5.4.5 Beoordelingskader Bezonning bedoelde onderzoek daartoe aanleiding geeft.
3. Burgemeester en wethouders kunnen om onevenredige aantasting van de karakteristieke waarden van het gebouw te voorkomen nadere eisen stellen aan de plaatsing en vormgeving van gebouwen.

4. Voor het behalen van de doelstellingen als bedoeld in lid 5.1, kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan:
- de verkeersveiligheid;
  - de milieusituatie;
  - de sociale veiligheid;
  - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  - de ventilatie van woongebouwen gelegen aan de Europalaan voor de luchtkwaliteit;
  - de aard, omvang en duur van de tijdelijke activiteiten zoals bedoeld in regel 5.2 onder 3;
  - de situering en toegankelijkheid van voorzieningen voor fietsparkeren in gebouwen.

## 5.8 Afwijkende activiteiten met vergunning

### 5.8.1 Bezonning

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regel in 5.4.5 Beoordelingskader Bezonning voor het afwijken van de minimale eisen van de bezonning van straten en pleinen, mits dit niet leidt tot overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard of onevenredige afbreuk doet aan de kwaliteit van de openbare ruimte. In de afweging worden de doelen uit de regel in lid 5.1 Doel van de functie betrokken.

### 5.8.2 Gevoelige functies

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regel in 5.6 Activiteiten die niet mogen onder 6 voor het toelaten van gevoelige functies binnen een afstand van 50 meter als de gevoelige functie niet rechtstreeks grenst aan de genoemde weg en er geen belemmeringen zijn voor de vestiging vanuit luchtkwaliteit.

### 5.8.3 Terras bij een horecagelegenheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regel in 5.2 Activiteiten en voorzieningen die zijn toegestaan lid 1 onder i voor het realiseren van een terras behorend bij een naastgelegen horecagelegenheid, mits wordt aangetoond dat het gecumuleerde langtijdgemiddelde geluidniveau van het geluid dat op het terras veroorzaakt wordt op de gevels van omliggende geluidsgevoelige functies niet meer bedraagt dan 55 dB(A) voor de dagperiode (7-19 uur), 50 dB(A) voor de avondperiode (19-23 uur) en 45 dB(A) voor de nachtperiode (23-7 uur).

### 5.8.4 Horeca in categorie B

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regel in 5.2 lid 1 onder b voor het toelaten van horeca in de categorie B mits dit niet leidt tot overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard, het leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, en met inachtneming van het maximaal toegelaten vierkante meters brutovloeroppervlak zoals opgenomen in 'tabel 1 Programma niet woonfuncties'.

### 5.8.5 Positionering van maatschappelijke voorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regel in lid 5.4.1 Beoordelingskader Bouwen onder 6 voor het afwijken van de positionering van maatschappelijke voorzieningen zoals opgenomen in de kaart 'maatschappelijke voorzieningen' op pagina 68 van het Stedenbouwkundig Plan, mits de mix van maatschappelijke voorzieningen in stand blijft en advies is ingewonnen bij organisatieonderdeel Maatschappelijke Ontwikkeling van de gemeente Utrecht.

#### 5.8.6 Horeca in categorie D1, D2 en D3

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regel in lid 5.2 Activiteiten en voorzieningen die zijn toegestaan lid 1 onder h voor het toelaten van horeca in de categorie D1, D2 en D3 grenzend aan panden die woningen zijn mits dit niet leidt tot overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard, het leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, en met inachtneming van het maximaal toegelaten vierkante meters brutovloeroppervlak zoals opgenomen in 'tabel 1 Programma niet woonfuncties'.

#### 5.8.7 Lagere hoogte van de eerste bouwlaag

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regel 5.4.1 Beoordelingskader Bouwen onder 7 voor het toestaan van een lagere hoogte van de eerste bouwlaag op locaties waar technische ruimtes (zoals inpandige afvalinzameling en nutsruimtes) en stallingruimtes worden gerealiseerd en bij de zijden van een bouwblok waar op de eerste bouwlaag vooral sprake is van wonen.

#### 5.8.8 Slopen of wijzigen van gebouwen ter plaatse van 'karakteristiek'

Burgemeester en wethouder kunnen in afwijking van de regel in 5.6 Activiteiten die niet mogen onder 9 een omgevingsvergunning verlenen voor het slopen of wijzigen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' als:

1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de karakteristieke waarden zoals beschreven in de Lijst van karakteristieke waarden. Hierbij geldt dat een cultuurhistorisch onderzoek inzicht moet bieden in de mogelijke gevolgen voor de karakteristieke waarden van het gebouw en de eventueel noodzakelijke maatregelen of aan te leggen voorzieningen;
2. advies is ingewonnen bij team Erfgoed van het organisatieonderdeel Ruimte van de gemeente Utrecht.

#### 5.8.9 Bijzondere concepthotels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de 'tabel 1 Programma niet woonfuncties' om de activiteit verstrekken van logies voor bijzondere concepthotels en bijzondere doelgroepshotels mogelijk te maken.

Bij de toepassing van deze bevoegdheid gelden de volgende voorwaarden:

1. Op basis van een onderbouwing moet de behoefte en de positieve bijdrage van de functie aan het hotelaanbod binnen de gemeente Utrecht worden aangetoond. Voor beide hotelvormen geldt dat ze nadrukkelijk moeten kunnen voorzien in een eigen vraag en de markt zodoende verruimen en hiermee aanvullend gaan functioneren op het bestaande hotelaanbod.
2. In uitwerking van de regel onder 1 geldt dat het hotel in ieder geval moet voldoen aan de volgende criteria:
  - a. Locatie: het hotel biedt duidelijke meerwaarde aan een gebiedsontwikkeling of is in een monumentaal of bijzonder pand gehuisvest.
  - b. Kwaliteit initiatiefnemers: harde toezegging van ontwikkelaar en exploitant voor de realisatie van het hotel, waarbij bewezen referenties zijn van reeds gerealiseerde plannen.
  - c. Segmentatie: bedient aantoonbaar een eigen doelgroep met voor Utrecht aanvullende hotelconcepten (eigen businessplan en marktonderzoek met inzicht in vraag, aanbod en onderscheidend vermogen zijn verplicht), zodat hiermee in een kwalitatieve verbreding van het aanbod wordt voorzien.
  - d. Duurzaamheid: het concept is bij voorkeur alternatief aanwendbaar (bijvoorbeeld om te vormen naar woningen) en draagt bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de ambitie Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen. Dat kan bijvoorbeeld door invulling te geven aan sociaal ondernemerschap (social return), gezonde horeca, faciliteren van gezonde mobiliteit, het beperken van hinder voor de buurt en het creëren van voordelen voor de buurt. Het initiatief draagt ook bij aan de duurzame verstedelijking van Utrecht door een energieneutrale exploitatie, het bijdragen aan de regionale circulaire economie, en het natuurinclusief en klimaatadaptief (her)-ontwikkelen van het gebouw.

#### 5.8.10 Short Stay

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de 'tabel 1 Programma niet woonfuncties' om de activiteit verstrekken van logies voor tijdelijk verblijf (Short Stay) mogelijk te maken.

Bij de toepassing van deze bevoegdheid gelden de volgende voorwaarden:

1. Op basis van een onderbouwing moet de behoefte en de positieve bijdrage van de functie aan de ontwikkeling van de Merwedekanaalzone worden aangetoond.

2. De accommodatie voor tijdelijk verblijf heeft voldoende akoestische kwaliteit voor een goed woon- en leefklimaat.
3. Voldaan moet worden aan de Beleidsregels tijdelijk verblijf (Short Stay) gemeente Utrecht. Als deze beleidsregels wijzigen, wordt met de wijziging rekening gehouden.

#### 5.8.11 Oppervlakte Bijzondere concepthotels en Short Stay

De gezamenlijke oppervlakte van de activiteiten als bedoeld in de regel 5.8.9 Bijzondere concepthotels en 5.8.10 Short Stay heeft een omvang van maximaal 9.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak.

#### 5.9 Wijze van meten bouwhoogte

Bij het meten van de bouwhoogte als bedoeld in artikel 2.1 worden niet meegerekend:

1. technische ruimten en voorzieningen, waaronder installaties voor energieopwekking, liftschachten en glazenwasinstallaties, verbindende spiltrappen tussen bouwdelen en groenvoorzieningen, zoals bomen, struiken en andere daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
2. dakranden als beëindiging van een gebouw voor de visuele afscherming van technische ruimten en voorzieningen op een gebouw.

#### 5.10 Toepassingsbereik artikel 18

In afwijking van de regel in artikel 18 lid 2 onder 1, beoordelen burgemeester en wethouders bij de aanvaardbaarheid van de overschrijding van de bouwhoogte tot een maximale afwijking van 5% uitsluitend of de overschrijding een positieve bijdrage levert aan de kwalitatieve doeleinden op gebouwniveau (zoals een hogere plint- of verdiepingshoogte).

#### 5.11 Monitoring

1. Burgemeester en wethouders monitoren jaarlijks de mate van realisatie van de transformatie binnen de functie 'Gemengd'. De voortgang van Project Merwede wordt gemonitord volgens het '*Plan van Aanpak Monitoring*'.
2. Het voortgangsrapport bevat in ieder geval de volgende onderdelen:
  - a. een overzicht van de gerealiseerde onderdelen van het programma voor het Merwede;
  - b. een overzicht van de onderdelen van het programma voor Merwede die vergund of in uitvoering zijn;
  - c. een evaluatie van de programmatische invulling, de planning en de indicatieve fasering van de projectonderdelen;
  - d. een overzicht van de werking van het mobiliteitsconcept waaronder begrepen inzicht in de verkeersgeneratie van het vergunde en gerealiseerde programma tijdens de spitsperiode;
  - e. een conclusie waaruit blijkt óf, en zo ja, welke maatregelen er nodig zijn om de voorspoedige voortgang van het project te bewerkstelligen.

#### 5.12 Voorwaardelijke verplichting met betrekking tot het voorkomen van geluidhinder

Voor het realiseren en veranderen van een geluidsgevoelige bestemming moet vaststaan dat de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder of de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde), volgens het besluit Hogere waarde met inachtneming van de in dit besluit gestelde voorwaarde(n), niet overschrijdt.

## Artikel 6 Groen

### 6.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Groen zijn bedoeld voor groen met ecologische, recreatieve en cultuurhistorische waarden die deel uit maken van de stedelijke groenstructuur, met de daarbij behorende voorzieningen, vergroting van de leefbaarheid en een gezond leefklimaat.

## 6.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, en ook zijn daarbij behorende activiteiten, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, verkeer voor de bedrijven aan de Kanaalweg 24 en Kanaalweg 36, onderhouds- en calamiteitenpaden, tuinen, duikers en faunapassages, voorzieningen voor warmte-koudeopslag, civieltechnische bouwwerken, gebruik en in- en uitlaat van oppervlaktewater, markten en standplaatsen voor ambulante handel, kleinschalige evenementen, geluidwerende voorzieningen, hondenuitlaatveldjes, water, ontmoetingsplaatsen al dan niet met zitbanken of speeltoestellen en kunstobjecten, speel- en verblijfsplekken toegestaan waaronder ook worden verstaan terrassen en speelterreinen voor scholen, met dien verstande dat:

1. Ter plaatse van de aanduiding '*brug*' is een brug voor langzaam verkeer toegestaan.
2. Ter plaatse van de aanduiding '*ecologie*' wordt een ecologische verbinding aangelegd volgens het principe '*diagonaal*' zoals opgenomen op pagina 24 van het door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde Functioneel Ontwerp Inrichtingsplan (FO. In afwijking van de regel onder 1 zijn binnen deze aanduiding bruggen voor langzaam verkeer toegestaan.
3. Ter plaatse van de aanduiding '*specifieke vorm van verkeer - 1*' wordt een langzaamverkeersverbinding aangelegd volgens het principe zoals aangegeven op pagina 116 'profiel Oost-weststraat fietsverbinding' van het door de gemeenteraad vastgestelde Stedenbouwkundig Plan Merwede.
4. Het gebruik als tuin is uitsluitend toegestaan voorzover de gronden direct grenzen aan de bestemmingen Gemengd en/of Wonen tot ten hoogste een diepte van 1,5 meter.
5. In afwijking van de regel onder 4 is ter plaatse van de aanduiding '*tuin*' het toegestaan om de gronden als tuin te gebruiken mits de gronden groen ingericht blijven en de bestaande verharding niet toeneemt. Deze gronden moeten niet beschouwd worden als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.
6. Ter plaatse van de aanduiding '*specifieke vorm van groen-1*' is de ontsluiting van de bedrijfswoning behorende bij de functie als bedoeld in artikel 3.1 onder 2 toegestaan.

## 6.3 Bouwen op deze locatie, alleen met vergunning

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen.
2. Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning alleen, als het beoogde bouwwerk aan de onderstaande voorwaarden voldoet:
  - a. gebouwen zijn niet toegestaan.
  - b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 6 meter.
  - c. voor de gronden waar gebruik als tuin is toegestaan geldt een maximale hoogte voor erfafscheidingen van 1 meter.

## 6.4 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. Het aanleggen en gebruiken van ontsluitingswegen voor autoverkeer, met uitzondering van het gebruik voor/door;
  - a. noodzakelijk onderhoud en calamiteiten.
  - b. bezoekers, werknemers en bevoorrading van de bestaande nutsvoorziening aan de Kanaalweg 36.
  - c. bezoekers, werknemers en bevoorrading voor de functie als bedoeld in artikel 3.1 onder 2.
2. Het aanleggen en gebruiken van parkeervoorzieningen voor motorvoertuigen;
3. Het aanleggen, bouwen en gebruiken van gebouwen of voorzieningen voor (beperkt) kwetsbare objecten binnen de aanduiding '*veiligheidszone*'.
4. Akoestische signalering voor een beweegbare brug waarbij het maximale bronvermogen meer bedraagt dan 85dB. Hierbij geldt dat het signaal niet anders dan naar de gevarezone is gericht.

## 6.5 Afwijkende activiteiten met vergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het toestaan van balkons bij woningen met een grotere bouwdiepte dan 1,5 meter (zoals dit mogelijk is met het verlenen van een omgevingsvergunning op basis van artikel 18.1) op locaties met de functie Groen.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de onder 1 bedoelde omgevingsvergunning niet als:
  - a. dit leidt tot stedenbouwkundige bezwaren; of
  - b. de vrije hoogte, gemeten van de onderzijde van het overschrijdende bouwdeel tot aan het aansluitende, afgewerkte maaiveld minder dan 2,2 meter bedraagt; of
  - c. de overschrijding niet te verenigen is met het doel van de functie; of

- d. de overschrijding onevenredige hinder voor aangrenzende percelen tot gevolg heeft.

## Artikel 7 Maatschappelijk

### 7.1 Doel van de functie

Locaties met de functie 'Maatschappelijk' zijn bedoeld voor een school, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang en de daar bij behorende voorzieningen zoals een gymzaal, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, voorzieningen voor warmte-koude opslag, gebruik en in- en uitlaat van oppervlaktewater, tuinen en erven, met dien verstande dat het maximale programma van de functie 'maatschappelijke voorzieningen' in 'tabel 1 Programma niet wonen' van artikel 5.2 lid 1 onder b van toepassing is voor zowel de bestemming Maatschappelijk als de bestemming Gemengd bij elkaar opgeteld.

### 7.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, en daarnaast zijn ook daarbij behorende activiteiten, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van parken, tuinen, erven, nutsvoorzieningen, waterberging, en toegangspaden, toegestaan.
2. Tijdelijke activiteiten mogen plaatsvinden zolang die de transformatie van het gebied niet verhinderen, zoals activiteiten die passen bij de nog bestaande situatie, of activiteiten die tijdelijk zorgen voor een passend gebruik van een locatie en activiteiten die nodig zijn voor de transformatie, zoals het gebruiken van de locatie als bouwterrein of het aanleggen van verkeersstructuur of tijdelijke parkeerplaatsen.
3. Nieuwe gebouwen zijn aardgasvrij en aangesloten op het Warmte-koude net.

### 7.3 Bouwen op deze locatie, alleen met vergunning

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen.
2. Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning alleen als het beoogde bouwwerk voldoet aan de volgende voorwaarden:
  - a. Gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak.
  - b. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven.
  - c. De bebouwing is '*ambitieuw als het gaat om duurzaamheid en circulariteit*'. Wat wordt verstaan onder '*ambitieuw als het gaat om duurzaamheid en circulariteit*' wordt nader omschreven in de '*Beleidsregels Uitvoering programma Merwede, gemeente Utrecht*'.
  - d. Elk bouwblok houdt zijn eigen hemelwater zo veel mogelijk zelf vast en verwerkt dit. Dit wordt nader ingevuld met de '*Beleidsregels Uitvoering programma Merwede, gemeente Utrecht*'. Van deze regel kan worden afgeweken als bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangetoond dat het hemelwater op een andere manier binnen het gebied wordt vastgehouden en vastgehouden blijft.
  - e. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning biedt een bezonningsonderzoek inzicht in de mogelijke gevolgen van bezonning in de omgeving van het gebouw en de eventueel noodzakelijke maatregelen of aan te leggen voorzieningen. De omgevingsvergunning voor het bouwen wordt alleen verleend als voldaan wordt aan de volgende minimale eisen voor bezonning:
    - Bezonning Merwedepark en Europalaan: voor verblijfsplekken in het Merwedepark en aan de Europalaan geldt dat er het hele jaar minimaal 2 uur zonlicht per dag is.
    - Bezonning pleinen: verblijfsplekken op de centrale pleinen, ontvangen in de periode van 21 maart tot en met 21 september direct zonlicht, waarbij 75% van een plein minimaal twee bezonningsuren per dag heeft.
    - Straten en binnenterreinen: verblijfsplekken in binnenterreinen en straten ontvangen voldoende zon in de periode van 21 maart tot en met 21 september, waarbij zoveel mogelijk:
      - 50% van binnenterreinen minimaal 2 uur direct zonlicht kan ontvangen, en
      - 75% van de straten minimaal 2 uur direct zonlicht kan ontvangen.
      - Als de binnenterreinen niet aan deze eisen kunnen voldoen, is het toegestaan de bezonning van de lager gelegen daken (mits collectief toegankelijk) mee te nemen in de bepaling van het bezonde oppervlakte.
3. Voorzieningen in de ondergrond die nodig zijn voor het functioneren van het bouwwerk passen bij een doelmatige verdeling van het gebruik van de ondergrond en doorboren de scheidingslaag tussen het eerste en het tweede waterhoudend pakket alleen als daar een dringende reden voor is.

### 7.4 Beleidsregels Uitvoering programma Merwede

Ter invulling van de beoordelingscriteria van lid 7.3 sub 2 onder c (*ambitieuw als het gaat om duurzaamheid en circulariteit*) en lid 7.3 sub 2 onder d (*beoordelingscriteria water*) stellen burgemeester en wethouders de 'Beleidsregels Uitvoering programma Merwede, gemeente Utrecht' vast.

Burgemeester en wethouders beoordelen aan de hand van de Beleidsregels of een aanvraag voldoet aan de beoordelingscriteria van lid 7.3 onder 2 sub c en lid 7.3 sub 2 onder d. Voor zover de vastgestelde beleidsregels worden gewijzigd, treden de gewijzigde beleidsregels in de plaats van de daarvoor geldende beleidsregels.

De beleidsregels gaan, voor zover relevant voor dit artikel, over:

1. de wijze van situering en uitwerking van gebouwen voldoende bijdraagt aan ecologische verbindingen en groen, waaronder dakgebruik;
2. de mate waarin een gebouw een evenredige bijdrage levert aan duurzaamheid en klimaat, energie en circulariteit.

### 7.5 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. zelfstandige horeca-activiteiten;
2. zelfstandige detailhandel;
3. parkeren, al dan niet behorend bij de functie;
4. het bedrijfsmatig verhuren of laten verhuren van parkeervoorzieningen.

### 7.6 Nadere eisen

1. Het college van burgemeester en wethouders kan om onevenredige schaduwwerking te voorkomen nadere eisen stellen aan de plaatsing en vormgeving van gebouwen als het in lid 7.3 sub 2 onder e bedoelde onderzoek daartoe aanleiding geeft.
2. Voor het behalen van de doelstellingen als bedoeld in artikel 7.1, kan het college van burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan:
  - a. de verkeersveiligheid;
  - b. de milieusituatie;
  - c. de sociale veiligheid;
  - d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  - e. de aard, omvang en duur van de tijdelijke activiteiten zoals bedoeld in lid 7.2 sub 2.

### 7.7 Afwijkende activiteiten met vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 7.3 sub 2 onder e voor het afwijken van de minimale eisen van de bezonning van straten en pleinen, mits dit niet leidt tot overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard of afbreuk doet aan de kwaliteit van de openbare ruimte. In de afweging worden de doelen uit de regel 7.1 betrokken.

### 7.8 Exploitatieplan

Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning voor bouwen alleen indien voor het bestemmingsvlak (zijnde exploitatiegebied) een exploitatieplan door burgemeester en wethouders is vastgesteld en onherroepelijk is, danwel door middel van een anterieure overeenkomst het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

### 7.9 Monitoring

1. Burgemeester en wethouders monitoren jaarlijks de mate van realisatie van de transformatie binnen de functie 'Gemengd'. De voortgang van Project Merwede wordt gemonitord volgens het Plan van Aanpak Monitoring.
2. Het voortgangsrapport bevat in ieder geval de volgende onderdelen:
  - a. een overzicht van de gerealiseerde onderdelen van het programma voor het Merwede;
  - b. een overzicht van de onderdelen van het programma voor Merwede die vergund of in uitvoering zijn;
  - c. een evaluatie van de programmatische invulling, de planning en de indicatieve fasering van de projectonderdelen;
  - d. een overzicht van de werking van het mobiliteitsconcept waaronder begrepen inzicht in de verkeersgeneratie van het vergunde en gerealiseerde programma tijdens de spitsperiode;
  - e. een conclusie waaruit blijkt óf, en zo ja, welke maatregelen er nodig zijn om de voorspoedige voortgang van het project te bewerkstelligen.

## **Artikel 8 Verkeer**

### **8.1 Doel van de functie**

Locaties met de functie Verkeer zijn bedoeld voor het doorgaande wegverkeer met rijwegen, bestaande uit twee keer één rijstrook, in- en uitvoegstroken daar niet bij inbegrepen, parkeervoorzieningen en waterbeheer en waterberging en de daarbij behorende voorzieningen.

### **8.2 Activiteiten die bij de functie passen**

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van in- en uitvoegstroken, laad- en los voorzieningen, kruisingen, duikers, fiets- en voetpaden, voorzieningen voor warmte-koudeopslag, civieltechnische bouwwerken, gebruik en in- en uitlaat van oppervlaktewater, geluidwerende voorzieningen, OV halteplaatsen, groenvoorzieningen, voorzieningen voor het onderhoud, reclame-uitingen en kunstobjecten, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'ecologie' de locaties bedoeld zijn voor het aanleggen van een ecologische verbindingzone.

### **8.3 Bouwen op de locatie, alleen met vergunning**

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen.
2. Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning alleen, als het beoogde bouwwerk aan de onderstaande voorwaarden voldoet:

#### **8.3.1 Gebouwen**

Gebouwen zijn niet toegestaan.

#### **8.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

1. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.
2. De regel onder 1 geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.
3. In afwijking van de regel onder 1 mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

### **8.4 Activiteiten die niet mogen**

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. het vergroten van het aantal rijstroken voor gemotoriseerd verkeer;
2. het aanleggen van trambanen;
3. het verkopen van benzine of andere motorbrandstoffen.

### **8.5 Afwijkende activiteiten met vergunning**

In aanvulling op de regel in artikel 18.2 sub 4 kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning de bestemmingsgrens Verkeer - Openbaar vervoer in geringe mate overschrijden als dit wenselijk is voor een goede inpassing en mits dit geen negatieve invloed heeft op de maximale gevelbelasting van woningen in de bestemming Gemengd.

## **Artikel 9 Verkeer - Openbaar vervoer**

### **9.1 Doel van de functie**

Locaties met de functie Verkeer - Openbaar vervoer zijn bedoeld voor het doorgaande verkeer voor een hoogwaardige openbaarvervoerbaan (HOV-baan), in de vorm van een busbaan, groen, ecologische verbindingzone, water, waterbeheer en waterberging en de daarbij behorende voorzieningen.

## 9.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van in- en uitvoegstroken, kruisingen met wegen en water, water, duikers, fiets- en voetpaden, voorzieningen voor warmte-koudeopslag, gebruik en in- en uitlaat van oppervlaktewater, geluidwerende voorzieningen, halteplaatsen, groenvoorzieningen, voorzieningen voor het onderhoud, onderhoudspaden, stroken en tijdelijke werkterreinen voor het openbaar vervoer, reclame-uitingen en kunstobjecten, civieltechnische kunstwerken met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'ecologie' de locaties bedoeld zijn voor het aanleggen van een ecologische verbindingzone.

## 9.3 Bouwen op deze locatie, alleen met vergunning

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen.
2. Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning alleen, als het beoogde bouwwerk aan de onderstaande voorwaarden voldoet:

### 9.3.1 Gebouwen

1. De oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 20 m<sup>2</sup> per gebouw.
2. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 meter, gemeten vanaf de busbaan.

### 9.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ter geleiding, begeleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer dan 3 meter bedragen, gemeten vanaf de bovenkant van de busbaan.
2. In afwijking van de regel onder 1 mag de bouwhoogte van vlaggenmasten niet meer dan 6 meter zijn.

## 9.4 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. het vergroten van het aantal rijstroken voor gemotoriseerd verkeer;
2. het aanleggen van trambanen;
3. het verkopen van benzine of andere motorbrandstoffen.

## 9.5 Afwijkende activiteiten met vergunning

In aanvulling op de regel in artikel 18.2 sub 4 kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning de bestemmingsgrens Verkeer in geringe mate overschrijden als dit wenselijk is voor een goede inpassing en mits dit geen negatieve invloed heeft op de maximale gevelbelasting van woningen in de bestemming Gemengd.

# Artikel 10 Verkeer - Verblijfsgebied

## 10.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Verkeer - Verblijfsgebied zijn bedoeld voor verblijf in de openbare ruimte, langzaam verkeer, groen en water, en de bijbehorende voorzieningen.

## 10.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, water, waterberging en waterbeheer, duikers, standplaatsen, laad- en losplekken, voorzieningen voor warmte-koudeopslag, gebruik en in- en uitlaat van oppervlaktewater, markten en standplaatsen voor ambulante handel, kleinschalige evenementen, geluidwerende voorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, civieltechnische bouwwerken en kunstobjecten, met dien verstande dat:

1. ter plaatse van de aanduiding 'brug' is een brug voor langzaam verkeer toegestaan;
2. ter plaatse van de aanduiding 'ecologie' de locaties bedoeld zijn voor het aanleggen van een ecologische verbindingzone.

## 10.3 Bouwen op de locatie, alleen met vergunning

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen.
2. Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning alleen, als het beoogde bouwwerk aan de onderstaande voorwaarden voldoet:

### 10.3.1 Gebouwen

Gebouwen zijn niet toegestaan.

### 10.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.
2. De regel onder 1 geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.
3. In afwijking van de regel onder 1 mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

### 10.4 Activiteiten die niet mogen

Parkeren, al dan niet behorend bij de functie, met uitzondering van laden en lossen, is in ieder geval verboden.

## Artikel 11 Water

### 11.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Water zijn bedoeld voor oppervlaktewater, oevers, taluds, warmte koude opslag, ecologie, recreatie, sport, scheepvaart en de bijhorende voorzieningen, en ter plaatse van de functieaanduiding 'woonschepenligplaats' ook als ligplaats voor maximaal één woonboot.

### 11.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals activiteiten voor het waterbeheer en voor waterberging, het aanleggen, gebruiken en in stand houden van taluds, beschoeiingen, kademuren, beweegbare bruggen voor langzaam verkeer uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'brug' met dien verstande dat de afstand tot de aanduiding 'woonschepenligplaats' tenminste 10 meter bedraagt, duikers, sluizen, voorzieningen voor warmte-koudeopslag, civieltechnische bouwwerken, gebruik en in- en uitlaat van oppervlaktewater, recreatie, groenvoorzieningen en kunstobjecten.

### 11.3 Bouwen op de locatie, alleen met vergunning

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen.
2. Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning alleen, als het beoogde bouwwerk aan de onderstaande voorwaarden voldoet:
  - a. gebouwen zijn niet toegestaan.
  - b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, waarbij de bouwhoogte gemeten wordt vanaf N.A.P.
  - c. in afwijking van de regel onder b mag de bouwhoogte van een beweegbare brug voor langzaam verkeer in gesloten toestand niet meer dan 5 meter bedragen, waarbij de bouwhoogte gemeten wordt vanaf N.A.P. Het plaatsen van een valbescherming van ten hoogste 1,5 meter is toegestaan boven op de maximale bouwhoogte van de brug.
  - d. De minimale doorvaarthoogte van een brug in geopende toestand bedraagt 5.85 meter.
  - e. De minimale doorvaarthoogte van een brug in gesloten toestand bedraagt 1.60 meter.
  - f. De minimale vrije doorvaartbreedte van de watergang ter plaatse van een brug bedraagt 25 meter.

### 11.4 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. het dempen van oppervlaktewater;
2. het bouwen of aanleggen, in stand laten of aangelegd laten van gebouwen of boten voor het wonen of voor de vestiging van een bedrijf, met uitzondering van locaties met de functieaanduiding 'woonschepenligplaats';
3. Akoestische signalering voor een beweegbare brug waarbij het maximale bronvermogen meer bedraagt dan 85dB. Hierbij geldt dat het signaal niet anders dan naar de gevarenzone is gericht.

## Artikel 12 Wonen

### 12.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Wonen zijn bedoeld voor woningen en de daarbij horende activiteiten die voldoen aan artikel 20 van deze regels.

### 12.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, en bijbehorende activiteiten die passen in een woning, het aanleggen, het gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, gebruik en in- en uitlaat van oppervlaktewater, waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen, en voorzieningen voor warmte-koudeopslag.

### 12.3 Bouwen op de locatie, alleen met vergunning

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen.
2. Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning alleen, als het beoogde bouwwerk aan de onderstaande voorwaarden voldoet:

#### 12.3.1 Gebouwen

1. Gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.
2. De bouwhoogte bedraagt ten hoogste de bestaande bouwhoogte.

#### 12.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidings die achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 meter hoog en voor of op de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter hoog mogen zijn.
2. In afwijking van de regel onder 1 mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.
3. Bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die afwijken van de regels onder 1 en 2 mogen worden gehandhaafd of vernieuwd, maar de afwijkingen niet worden vergroot.

### 12.4 Activiteiten die niet mogen

1. parkeren, al dan niet behorend bij de functie;
2. het slopen of wijzigen van gebouwen zonder omgevingsvergunning, ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek". Dit geldt niet voor werken of werkzaamheden die:
  - a. betrekking hebben op het normaal onderhoud en beheer;
  - b. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
  - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende omgevingsvergunning.

### 12.5 Afwijkende activiteiten met vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van de regel in 12.4 sub 2 een omgevingsvergunning verlenen voor het slopen of wijzigen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' als:

1. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de karakteristieke waarden zoals beschreven in de Lijst van karakteristieke waarden; Hierbij geldt dat een cultuurhistorisch onderzoek inzicht moet bieden in de mogelijke gevolgen voor de karakteristieke waarden van het gebouw en de eventueel noodzakelijke maatregelen of aan te leggen voorzieningen;
2. advies is ingewonnen bij Team Erfgoed van het organisatieonderdeel Ruimte van de gemeente Utrecht.

## Artikel 13 Waarde - Archeologie

### 13.1 Doel van de functie

Locaties met de functie 'Waarde - Archeologie' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, primair bedoeld voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachtingen.

### 13.2 Bescherming van de locatie

1. Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen, het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg.
2. Voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen of voor het uitvoeren van werken zoals bedoeld in Hoofdstuk 5 Grondwerk kan worden verleend, moet met het graven van proef sleuven nader onderzoek worden gedaan naar mogelijke archeologische waarden.
3. Voor het uitvoeren van het onderzoek, zoals bedoeld onder 2 en voor de resultaten daarvan wordt advies ingewonnen bij Team Erfgoed van het organisatieonderdeel Ruimte van de gemeente.

4. Van het uitvoeren van een onderzoek als bedoeld onder 2 is niet nodig, als door eerder archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen waarden te verwachten zijn en de gronden al zijn vrijgegeven voor bebouwing door het Team Erfgoed van het organisatieonderdeel Ruimte van de gemeente.

## **Artikel 14 Waterstaat - Waterkering**

### **14.1 Doel van de functie**

Locaties met de functie Waterstaat - Waterkering zijn primair bedoeld voor een waterkering.

### **14.2 Bescherming van de locatie**

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

1. De activiteiten bouwen en grondwerk zijn verboden.
2. De regel onder 1 geldt niet:
  - a. voor een activiteit die nodig is voor het onderhoud van de waterkering en de daarbij horende voorzieningen;
  - b. voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat bij de functie hoort en niet hoger is dan 2 meter of;
  - c. als voor de activiteit een omgevingsvergunning is verleend om af te mogen wijken van de regel onder 1.

# Hoofdstuk 3 Bouwen

## Artikel 15 Inleidende bepalingen over het bouwen

### 15.1 Werking van de regels in dit hoofdstuk

Regels in dit hoofdstuk blijven buiten toepassing voor zover zij niet te verenigen zijn met een regel over de toegewezen functie, met uitzondering van de regel in Artikel 16, lid 16.2, die altijd van toepassing is.

### 15.2 Nieuwe bouwwerken

Het bouwen is alleen toegestaan als de activiteit bouwen past bij het doel van de functie en als ook de activiteit of activiteiten waar het bouwwerk voor gebouwd wordt passen bij het doel van de functie.

## Artikel 16 Bijzondere regels over bouwen

### 16.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt alleen verleend, als vaststaat dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd, overeenkomstig de normen in de beleidsregels Parkeernormen Fiets en Auto 2019 (Bijlage I van de Nota Stallen en Parkeren 2013 zoals aangepast met het addendum uit 2019);
2. De regel onder 1 is niet van toepassing op het bouwen van bijbehorende bouwwerken, dakopbouwen of dakterrassen.
3. Indien de beleidsregels zoals hierboven genoemd wijzigen, dan wordt met die wijziging rekening gehouden.

### 16.2 Woningvorming en omzetting

Het verbouwen, vervangen of vergroten van een woning die de vorming van een extra woning of de omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte tot gevolg heeft is alleen toegestaan als de eigenaar van de woning voldoet aan Artikel 20 Activiteiten in de woning, nieuwe woonruimte, lid 20.3 Woningvorming en omzetting.

## Artikel 17 Bouwen is toegestaan

### 17.1 Vergunningvrij bouwen

Op grond van dit bestemmingsplan is voor het bouwen geen omgevingsvergunning nodig:

1. als wettelijk bepaald is dat een bouwactiviteit niet hoeft te voldoen aan de regels van het bestemmingsplan;
2. als het bouwwerk op grond van de volgende leden van dit artikel is toegestaan;
3. als in de regels over de toegewezen functie regels over het bouwen zijn opgenomen en het bouwen in overeenstemming is met die regels en met de regels in dit hoofdstuk.

### 17.2 Gevallen waarin het overschrijden van de bouwgrens is toegestaan

1. Een bouwgrens die geen bestemmingsgrens is mag, ongeacht de aanduidingen en regels over maatvoering en situering, met maximaal 1,5 meter overschreden worden door bij gebouwen horende trappenhuisen, entreeportalen, veranda's, en afdaken of andere ondergeschikte bouwdelen.
2. De regel onder 1 geldt niet als daarbij gebouwd wordt op een locatie die in verband met een functie beschermd is met een verbod om te bouwen.

### 17.3 Bijbehorend bouwwerk dat aan een openbaar gebied grenst

1. Een bijbehorend bouwwerk bij een woning dat niet voldoet aan de bepaling in artikel 2, onderdeel 3, onder c, van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, maar wel voldoet aan de overige bepalingen van dat onderdeel, mag gebouwd worden, als het openbaar toegankelijke gebied een deel van een binnenterrein is dat aan alle zijden omgeven is door hoofdgebouwen.
2. Voor de toepassing van de regel onder 1 wordt de versie van het Besluit omgevingsrecht gebruikt die geldt op de datum van vaststelling van dit bestemmingsplan.

#### 17.4 Bouwen in de openbare ruimte

In de openbare ruimte is, als de toegewezen functies zich daartegen niet verzetten en de verkeersveiligheid, de waterveiligheid en de veiligheid van personen die in de openbare ruimte verblijven niet onaanvaardbaar worden aangetast, het bouwen van de volgende voorzieningen toegestaan:

1. sport- of speeltoestellen die niet hoger zijn dan 4 meter en die uitsluitend functioneren met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens;
2. geluidwerende voorzieningen en
3. kunstobjecten.

### Artikel 18 Bouwen met vergunning

#### 18.1 Bouwen buiten de bouw- en bestemmingsgrens

1. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels die op een locatie gelden en daarbij toestaan dat een bouw- en bestemmingsgrens, ongeacht de aanduidingen en regels over die functies of over de maatvoering en de situering, met maximaal 1,5 meter overschreden worden door:
  - a. bij gebouwen horende trappenhuizen, entreeportalen, veranda's;
  - b. andere ondergeschikte bouwdelen, zoals bij gebouwen horende stoepen, stoeptreden, hellingbanen;
  - c. balkons, erkers en afdaken, als de vrije hoogte, gemeten van de onderzijde van het overschrijdende bouwdeel tot aan het aansluitende, afgewerkte maaiveld minimaal 2,2 meter bedraagt.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de onder 1 bedoelde omgevingsvergunning niet als:
  - a. de overschrijding niet te verenigen is met het doel van de functie of
  - b. de overschrijding onevenredige hinder voor aangrenzende percelen tot gevolg heeft of
  - c. op een locatie die in verband met een functie beschermd is met een verbod om te bouwen.

#### 18.2 Bouwen met een kleine afwijking van regels

Burgemeester en wethouders kunnen, voor zover geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen, een omgevingsvergunning verlenen voor:

1. het afwijken van hoogtematen en bebouwingspercentages met maximaal 10% van deze maten en percentages, voor zover de afwijking niet leidt tot een extra bouwlaag;
2. het afwijken van de regels voor het plaatsen van vlucht- of noodtrappen;
3. het overschrijden van de maximale bouwhoogte van gebouwen met maximaal 1,5 meter voor het plaatsen van hekwerken of borstweringen voor dakterrassen op een locatie zonder de aanduiding 'overige zone - bouwen';
4. het afwijken van de regels voor het bouwen met een geringe afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen, als dit noodzakelijk is in verband met onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een kleine afwijking vraagt;
5. het afwijken van de regels over de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor een bouwhoogte van maximaal 10 meter;
6. het afwijken van de regels over de hoogte van bouwwerken voor een bouwhoogte van sirenemasten of masten voor mobiel dataverkeer toestaan tot maximaal 30 meter.

#### 18.3 Bouwen of verbouwen van ondergeschikte bouwwerken voor mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van artikel 17, lid 17.1, een tijdelijke omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van een bijgebouw voor mantelzorg, ongeacht de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen, voor zover de vergroting voor het doel noodzakelijk is en geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende woonpercelen veroorzaakt. Zodra de omgevingsvergunning vervalt, moet de vergroting ongedaan gemaakt worden voor zover die in strijd is met de regel onder 1.

#### 18.4 Bouwen op locaties waar het bouwen in verband met de functie verboden is

1. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van een regel die een locatie in verband met een functie beschermt door de activiteit bouwen te verbieden, als het bouwwerk past bij het doel van de andere aan de locatie toegewezen functies en het doel van de beschermde functie niet onaanvaardbaar doorkruist.
2. De omgevingsvergunning wordt geweigerd, als het bouwen of het bouwwerk, gezien het belang van de te beschermen functie, schade of gevaar kan veroorzaken of als het te bouwen bouwwerk bij wet als kwetsbaar of zeer kwetsbaar object is aangewezen.
3. Burgemeester en wethouders betrekken het advies van de beheerder van de te beschermen functie bij het besluit over de omgevingsvergunning.
4. Burgemeester en wethouders kunnen, om schade uit te sluiten of om gevaar te voorkomen, voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden.

# Hoofdstuk 4 Gebouwen en locaties gebruiken

## Artikel 19 Activiteiten die niet zijn toegestaan

### 19.1 Een activiteit moet passen bij het doel van functies

Activiteiten die niet passen bij het in de regels beschreven doel van een functie die aan een locatie is toegewezen, gelezen met toepassing van artikel 20, zijn verboden.

### 19.2 Activiteiten die in het algemeen niet mogen

1. De volgende activiteiten zijn verboden:
  - a. het plaatsen, laten plaatsen of geplaatst houden van een onderkomen op een sta- of ligplaats op onbebouwde locaties;
  - b. bedrijfsmatige seksactiviteiten;
  - c. zelfstandige horeca-activiteiten, beluizen en afhaalzaken;
  - d. het aanbieden van logies;
  - e. het permanent bewonen van stacaravans en recreatiewoningen;
  - f. het kamperen op onbebouwde gronden;
  - g. het wonen in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
  - h. het opslaan van goederen voor de voorgevelrooilijn;
  - i. het opslaan van goederen in de openbare ruimte anders dan opslag die hoort bij een aan de openbare ruimte toegewezen functie;
  - j. het opslaan van voertuigen, vliegtuigen, boten of onderdelen daarvan op onbebouwde locaties;
  - k. het storten of het opslaan van puin en afvalstoffen op onbebouwde locaties, met uitzondering van het voor korte tijd opslaan van huishoudelijk tuinafval.
2. Het verbod onder 1 geldt niet voor locaties met een functie die de activiteit expliciet toestaat.

## Artikel 20 Activiteiten in de woning, nieuwe woonruimte

### 20.1 Uniforme toepassing van regels over wonen

1. Locaties waar op grond van de toegewezen functie de activiteit wonen is toegestaan, zijn voor zover het die activiteit betreft uitsluitend bedoeld voor het wonen in een woning.
2. Als de regels over een functie expliciet andere vormen van wonen toestaan, zoals het wonen in onzelfstandige woonruimtes of in zorgwoningen, dan:
  - a. blijft de regel onder 1 buiten toepassing, als de regels over de functie uitsluitend die andere vormen toestaan, en anders
  - b. wordt het onder 1 genoemde doel aangevuld met die vormen van wonen.
3. De regels over de aantallen, het type of de aard van woningen of woonruimtes die in verband met het doel van de functie wonen op een locatie gelden, blijven onverminderd van toepassing.

### 20.2 Algemene regels over wonen

1. De activiteit wonen is alleen toegestaan op locaties met de functie wonen.
2. In één woning woont slechts één huishouden.
3. Voor de toepassing voor deze regels worden de volgende situaties ook gezien als één huishouden:
  - a. een eigenaar die als hoofdbewoner kamers verhuurt aan maximaal twee personen (hospitaregeling);
  - b. een huishouden dat mantelzorg verleent, waarbij de ontvanger van mantelzorg in de woning woont of in een gebouw dat bij de woning hoort.
4. In afwijking van de regel onder 1 mag een bedrijfswoning als woning gebruikt worden.
5. In afwijking van de regel onder 2 is het wonen in onzelfstandige woonruimte toegestaan,
  - a. als het wonen in onzelfstandige woonruimte, na toepassing van lid 20.1, past binnen het doel van de functie,
  - b. als de eigenaar van de woning een omgevingsvergunning heeft die het gebruik van die woonruimte als onzelfstandige woonruimte toestaat,
  - c. als de eigenaar van de woning beschikt over een gedoogverklaring en de onzelfstandige bewoning sinds het ontvangen van die verklaring onafgebroken heeft plaatsgevonden in

- maximaal diezelfde omvang of
- d. als de eigenaar aannemelijk kan maken dat de onzelfstandige bewoning voor 1 mei 1975 bestond en sindsdien onafgebroken heeft plaatsgevonden in maximaal diezelfde omvang.

### 20.3 Woningvorming en omzetting

1. Het is verboden om zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte om te zetten of om een woning zo te veranderen dat er een extra woning ontstaat.
2. Het is verboden om een bijbehorend bouwwerk te gebruiken of in te richten als woning.
3. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder 1 om woningvorming of omzetting toe te staan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen uit de beleidsregels '*Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad (woningsplitsen en omzetten) gemeente Utrecht*', blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - a. het woon- en leefmilieu;
  - b. de privacy van omwonenden;
  - c. het verkeer en de parkeersituatie;
  - d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

### 20.4 Bedrijf-aan-huis

1. Een bedrijf-aan-huis, met uitzondering van een bed-and-breakfast, voldoet aan de volgende voorwaarden:
  - a. het bedrijf-aan-huis past in een woonomgeving, wat onder meer blijkt uit het feit dat de activiteiten geen bijzondere verkeersbewegingen of parkeerdruk veroorzaken in vergelijking tot een normaal gebruik van de woning;
  - b. het totale vloeroppervlak van het bedrijf-aan-huis, de som van de oppervlaktes die bij de toepassing van de regels onder c, d en e gebruikt worden, bedraagt maximaal 60 m<sup>2</sup>;
  - c. het bedrijf-aan-huis gebruikt maximaal een derde deel van het bruto vloeroppervlak van de woning of de bedrijfswoning;
  - d. het bijbehorend bouwwerk dat voor een bedrijf-aan-huis wordt gebruikt staat vrij, waarbij het bedrijf-aan-huis maximaal 40 m<sup>2</sup> van het bruto vloeroppervlak van het bijbehorend bouwwerk gebruikt;
  - e. in afwijking van de regel onder b kan een bedrijf-aan-huis maximaal 60 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak van een bijbehorend bouwwerk gebruiken, als het bruto vloeroppervlak van het bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m<sup>2</sup>;
  - f. de bedrijfsactiviteiten worden binnen verricht;
  - g. de bedrijfsactiviteiten bestaan uit de uitoefening van een beroep of uit activiteiten van een bedrijf in de categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten functiemenging;
  - h. het bedrijf-aan-huis is geen inrichting waarvoor een omgevingsvergunning nodig is op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
  - i. het bedrijf-aan-huis is geen winkel, geen afhaalzaak, geen belhuis, geen horecabedrijf of seksinrichting.
2. In afwijking van de regel onder sub 1 onder e, kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen voor andere dan de op de lijst aangegeven activiteiten, waaronder bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten functiemenging, als die activiteit geen of een beperkte invloed op de omgeving heeft, vergelijkbaar met activiteiten die vallen onder de categorie A of B1 van deze lijst.

### 20.5 Logies: bed-and-breakfast en particuliere vakantieverhuur

1. In afwijking van de regel in artikel 19, lid 19.2, onder 1d, is het aanbieden van logies in een woning toegestaan in de vorm van een bed-and-breakfast, als die voldoet aan de volgende voorwaarden:
  - a. de bed-and-breakfast wordt gedreven door de hoofdbewoner of door een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner;
  - b. de hoofdbewoner houdt minimaal 50% van de woning in gebruik voor zijn huishouden.
2. In afwijking van de regel in artikel 19, lid 19.2, onder 1d, is het aanbieden van logies in een woning toegestaan in de vorm van particuliere vakantieverhuur die voldoet aan de "Beleidsregels Particuliere Vakantieverhuur".

## Artikel 21 Additionele horeca

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

1. de additionele horeca vindt plaats in een gebouw dat in hoofdzaak wordt gebruikt voor een van de volgende activiteiten: zelfstandige kantoren, bedrijfsactiviteiten in bedrijven, maatschappelijke diensten, culturele en sociaal-culturele activiteiten, sport en recreatie;
2. het deel van het gebouw voor de additionele horecaruimte is alleen open tijdens de openingstijden van de genoemde hoofdactiviteit;
3. bij een gebouw met een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.200 m<sup>2</sup> is het deel voor additionele horeca niet groter dan 30% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 300 m<sup>2</sup>;
4. bij een gebouw met een bruto vloeroppervlak van 1.200 m<sup>2</sup> of groter is het deel voor additionele horecaruimte niet groter dan 25% van het bruto vloeroppervlak;
5. de additionele horecaruimte is alleen bereikbaar via de ingang van het gebouw met de hoofdactiviteit.

## **Artikel 22 Ondersteunende horeca in een winkel of verkoop in horeca**

### **22.1 Voorwaarden voor ondersteunende horeca in een winkel**

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

1. verkoop van artikelen in de winkel is de hoofdactiviteit;
2. de horeca-activiteit vindt plaats in één deel van de winkel;
3. vanaf de straat is niet zichtbaar dat er een horecadeel in de winkel is;
4. bij een winkel met een bruto vloeroppervlak van maximaal 350 m<sup>2</sup> is het horecadeel niet groter dan 40% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
5. bij een winkel met een bruto vloeroppervlak van 350 tot 1.500 m<sup>2</sup> is het horecadeel niet groter dan 30% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 300 m<sup>2</sup>;
6. bij een winkel met een bruto vloeroppervlak boven 1.500 m<sup>2</sup> is het horecadeel niet groter dan 20% van het bruto vloeroppervlak;
7. de horecaruimte is alleen bereikbaar via de ingang van de winkel;
8. de winkel heeft een toilet voor bezoekers.

### **22.2 Voorwaarden voor ondersteunende verkoop in een horecabedrijf**

In een horecabedrijf is winkelverkoop als ondergeschikte activiteit toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

1. de horeca-activiteit is de hoofdactiviteit;
2. de winkel-activiteit vindt plaats in één deel van het horecabedrijf;
3. vanaf de straat is niet zichtbaar dat er een winkeldeel in het horecabedrijf is;
4. bij een horecabedrijf met een bruto vloeroppervlak van maximaal 350 m<sup>2</sup> is het winkeldeel niet groter dan 40% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
5. bij een horecabedrijf met een bruto vloeroppervlak boven 350 m<sup>2</sup> is het winkeldeel niet groter dan 30% van het bruto vloeroppervlak;
6. het winkeldeel is alleen bereikbaar via de ingang van het horecabedrijf.

### **22.3 Gevelbankjes bij ondersteunende horeca of bij horeca met ondersteunende verkoop**

Een winkel met ondersteunende horeca of een horecabedrijf met ondersteunende verkoop mag een of meer gevelbankjes plaatsen, als die aan de volgende regels voldoen:

1. een gevelbankje staat op een locatie met de functie Verkeer, Verkeer - Verblijfsgebied of met een functie die een winkel toestaat;
2. gevelbankjes worden niet gebruikt als horecaterras;
3. op een locatie met de functie Verkeer of Verkeer - Verblijfsgebied ontstaat er geen hinder voor verkeer, waarbij in ieder geval minimaal 1,5 meter voor passerende voetgangers beschikbaar blijft, gerekend van een gevelbankje;
4. de totale breedte van de gevelbankjes bij een winkel of een horecabedrijf bedraagt maximaal 4 meter;
5. het gevelbankje steekt maximaal 0,6 meter uit, gerekend vanaf de gevel van de winkel;
6. als de winkel of het horecabedrijf gesloten is, zijn gevelbankjes weggehaald of opgeklapt.

## **Artikel 23 Afwijkende bedrijfsactiviteiten met een vergunning**

In afwijking van een regel waarin bepaald is dat alleen bedrijven van een bepaalde categorie van de Bijlagen 2 en 3 zijn toegestaan, kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen voor een bedrijfsactiviteit die niet op deze lijst staat of die onder een hogere categorie valt dan in die regel is bepaald, voor zover die bedrijfsactiviteit naar aard en invloed op de omgeving gelijk kan worden gesteld aan de in die regel bepaalde categorie.

## **Artikel 24 Kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten**

### **24.1 Werking van dit artikel**

Dit artikel is alleen van toepassing op kruisingen van verkeersinfrastructuur of water met andere verkeersinfrastructuur of met water, waarbij de toegewezen functie, een andere functie doorkruist, wat onder meer blijkt uit het feit dat ter plaatse van de kruising aan weerszijden diezelfde andere functie is toegewezen.

### **24.2 Activiteitenregeling bij kruisingen**

Op de locatie van de kruising zijn naast de activiteiten die bij de toegewezen functie horen ook de activiteiten toegestaan die bij de functie horen die gekruist wordt.

# Hoofdstuk 5 Grondwerk

## **Artikel 25 Vergunning in verband met de bescherming van een functie**

### **25.1 Grondwerk dat niet is toegestaan**

Het volgende grondwerk is niet toegestaan op een locatie die in verband met een functie beschermd is met een verbod om grondwerk te verrichten:

1. het wijzigen van het maaiveldniveau door afgraven of ophogen;
2. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
3. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
4. het verrichten van graafwerkzaamheden (zoals ten behoeve van rioleringen, kabels, leidingen en drainage), anders dan normaal graafwerk;
5. het planten of rooien van bomen of van andere diep wortelende planten;
6. het aanleggen van oppervlaktewater, het verbreden of het dempen van bestaand oppervlaktewater.

### **25.2 Vergunning voor afwijken**

1. Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van de regel in lid 25.1 een omgevingsvergunning voor het verrichten van grondwerk verlenen, als het grondwerk, gezien het belang van de beschermde functie, geen onevenredige schade of gevaar kan veroorzaken.
2. Burgemeester en wethouders betrekken het advies van de beheerder van de beschermde functie bij het besluit over de omgevingsvergunning.

### **25.3 Vergunningvoorschriften**

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

# Hoofdstuk 6 Overgangs- en slotregels

## Artikel 26 Overgangsrecht

### 26.1 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. Het bevoegd gezag kan 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.

### 26.2 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 overgangsregels van dat plan.

## Artikel 27 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

regels van het bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 5, Europalaan fase 1.

# Bijlagen regels

## **Bijlage 1 Begrippen**

## **Bijlage 2    Lijst van Bedrijfsactiviteiten**

## **Bijlage 3 Lijst van Bedrijfsactiviteiten functiemenging**

## **Bijlage 4 Lijst van Horeca-activiteiten**

## **Bijlage 5 Lijst van karakteristieke waarden**

## **Bijlage 6 Regels fietsparkeren**

## **Bijlage 7 Stedenbouwkundig Plan Merwede**

## **Bijlage 8 Functioneel Ontwerp Inrichtingsplan (FO IP) Merwede**