

Bestemmingsplan



Actualisering diverse gebieden 2019

Vastgesteld, datum nog vast te stellen



Actualisering diverse gebieden 2019

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Gemengd - 1	9
Artikel 4	Gemengd - 2	9
Artikel 5	Gemengd - 3	11
Artikel 6	Groen - 1	13
Artikel 7	Groen - 2	14
Artikel 8	Groen - 3	14
Artikel 9	Kantoor - 1	14
Artikel 10	Kantoor - 2	15
Artikel 11	Leiding - Gas 1	15
Artikel 12	Leiding - Gas 2	16
Artikel 13	Leiding - Riool	18
Artikel 14	Sport	18
Artikel 15	Verkeer - 1	19
Artikel 16	Verkeer - 2	19
Artikel 17	Verkeer - 3	20
Artikel 18	Verkeer - Openbaar vervoer	20
Artikel 19	Verkeer - Railverkeer	21
Artikel 20	Verkeer - Verblijfsgebied	21
Artikel 21	Waarde - Archeologie	22
Artikel 22	Waarde - Beschermd stadsgezicht	22
Artikel 23	Water	23
Artikel 24	Waterstaat - Waterkering	23
Hoofdstuk 3	Algemene regels	25
Artikel 25	Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 26	Algemene bouwregels	25
Artikel 27	Algemene gebruiksregels	26
Artikel 28	Algemene aanduidingsregels	27
Artikel 29	Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 30	Algemene wijzigingsregels	27
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	28
Artikel 31	Overgangsrecht	28
Artikel 32	Slotregel	28

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Actualisering diverse gebieden 2019 met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPACTUALDIVGEB2019-VA01 van de gemeente Utrecht.

1.2 Bestemmingsplan

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

1.3 Aan-huis-verbonden bedrijf

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

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

1.4 Aanduiding

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

1.5 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding wanneer het een vlak betreft.

1.6 Archeologisch onderzoek

Onderzoek verricht door of namens een bedrijf dat beschikt over het in artikel 1, eerste lid, van de Erfgoedwet, bedoelde certificaat.

1.7 Archeologische waarde

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

1.8 Bebouwing

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

1.9 Bebouwingspercentage

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

1.10 Bed & breakfast

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

1.11 Bedrijf

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

1.12 Bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.13 Bestaand

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

1.14 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.15 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 Bevi-inrichting

Een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.17 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.18 Bijzondere bouwlaag

- a. Een bouwlaag die aan de voorzijde en/of eventueel aan de achterzijde een hellend dakvlak heeft en voor het overige deel plat is afgedekt, dan wel;
- b. Een ten opzichte van de voorgevel terugliggende bouwlaag.

1.19 Bouwen

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

1.20 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.21 Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een onderbouw, een kap en een bijzondere bouwlaag.

1.22 Bouwperceel

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

1.23 Bouwperceelsgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.24 Bouwvlak

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

1.25 Bouwwerk

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

1.26 Brutovloeroppervlak

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

1.27 Cultuurhistorische waarde

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

1.28 Eigen toegang

Een deur die direct toegang geeft tot de woning, die bereikbaar is via de straatzijde of vanuit een gemeenschappelijke hal en die voorzien is van een door de gemeente verleend huisnummer.

1.29 Gebouw

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

1.30 Hoogte-accent

Een incidenteel en rank gebouw of een beperkt onderdeel van een gebouw, met een afwijkende bouwhoogte naar boven ten opzichte van de direct omliggende bebouwing, dat dient als markering en/of oriëntatiepunt van een bijzondere plek in een wijk of buurt.

1.31 Hoofdgebouw

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

1.32 Horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van drank en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.

1.33 Industrierrein

terrein waaraan in hoofdzaak een bestemming is gegeven voor de vestiging van inrichtingen en waarvan de bestemming voor het gehele terrein of een gedeelte daarvan de mogelijkheid insluit van vestiging van inrichtingen, behorende tot een bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen categorie van inrichtingen, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken.

1.34 Kantoor

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

1.35 Kap

Een gesloten en hellend of gedeeltelijk hellend dak.

1.36 Kelder

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

1.37 Lijst van Bedrijfsactiviteiten

De Lijst van Bedrijfsactiviteiten die onderdeel uitmaakt van deze regels, die een onderverdeling van bedrijfsactiviteiten aangeeft, die een gelijke of nagenoeg gelijke invloed hebben op een nabij gelegen of omringende woonomgeving.

1.38 Lijst van Bedrijven functiemenging

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

1.39 Lijst van Horeca-activiteiten

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

1.40 Manege

Een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden aan derden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, al dan niet in combinatie met een of meer van de volgende hiermee samenhangende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en pony's, horeca (kantine, foyer en dergelijke) logies- en/of verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen.

1.41 Omgevingsvergunning

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

1.42 Omzetting (van een woning)

Een zelfstandige woning, of een deel daarvan, in gebruik geven of laten geven als onzelfstandige woonruimte.

1.43 Onderbouw

Een kelder of een souterrain.

1.44 Ondersteunende horeca

Horeca in een detailhandelsvestiging, waarbij als voorwaarden gelden dat:

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

bebouwd oppervlak; dit geldt ook voor de non-food, zoals kledingwinkels, boekwinkels, schoenenzaken et cetera;

e. de vestiging zich houdt aan de algemeen gehanteerde winkeltijden.

1.45 Onzelfstandige woonruimte

Woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte.

1.46 Peil

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

1.47 Verordening op de Archeologische Monumentenzorg:

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

1.48 Voorgevelrooilijn

Een lijn die wordt bepaald door de naar het openbaar toegankelijk gebied, zoals de weg, openbaar groen of water, gekeerde gevel of het verlengde daarvan, van een hoofdgebouw.

1.49 Woning

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

1.50 Woningvorming

Een woning verbouwen tot twee of meer woningen of het zodanig inrichten, gebruiken of laten gebruiken van een deel van de woning dat er feitelijk twee of meer woningen ontstaan.

1.51 Woonlaag

Een bouwlaag die voor bewoning is bestemd.

1.52 Woonruimte

Besloten ruimte die, al dan niet tezamen met één of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning van één huishouden.

1.53 Zelfstandige woonruimte

Woonruimte die een eigen toegang heeft en die door één huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals badruimte, toilet en keuken, buiten de woonruimte.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2 de dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de hoogte van een kap:

Vanaf de bovenkant goot, c.q. de druiplijn, boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot het hoogste punt van de kap.

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca" een hotel;
- b. ter plaatse van de aanduiding "manege" een manege;
- c. maximaal 1 bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf;
- d. met paardensportactiviteiten samenhangende, ondergeschikte detailhandel;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-1' tevens horeca tot en met categorie C van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten die met paardensportactiviteiten samenhangen, uitsluitend op de begane grond;
- f. de bij de bestemming behorende paardensportvoorzieningen in de vorm van een paardenbak, verkeers-, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, waterbeheer en waterberging, tuinen, erven en terreinen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen welke niet meer dan 1 meter hoog mogen zijn;
- b. het gestelde onder b geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer, alsmede voor afscheidingen ten behoeve van een buitenbak die maximaal 1,50 hoog mogen zijn.
- c. In afwijking van het gestelde onder a mag de bouwhoogte van vlaggenmasten niet meer dan 6 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmeting en de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

Artikel 4 Gemengd - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- b. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- c. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf dan wel een bed & breakfast, uitsluitend vanaf de eerste verdieping;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca - 1' tevens horeca tot en met categorie C van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten uitsluitend op de begane grond,
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca - 2' tevens horeca tot en met categorie B van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten uitsluitend op de begane grond,
- f. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens kantoren, uitsluitend op de begane grond,
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' tevens maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;

- h. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' tevens bedrijven zoals opgenomen in de categorieën A en/of B1 van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijven functiemenging uitsluitend op de begane grond;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - afhaalzaak' tevens een afhaalzaak, uitsluitend op de begane grond;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'hotel' tevens een hotel;
- k. de bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

- a. Bebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt 100%.
- c. De hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden.
- d. De goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' mag niet worden overschreden.
- e. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenstalling, buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een oppervlakte van 6 m² per bouwperceel.
- f. Bestaande gebouwen die niet voldoen aan het bepaalde gesteld onder a tot en met d, mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend 1 meter achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd.
- b. De diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 meter bedragen.
- c. De breedte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 meter bedragen.
- d. De (bouw)hoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan de hoogte van het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,30 meter.
- e. De bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen, wanneer het vrijstaande bijbehorende bouwwerk wordt afgedekt met een kap mag de maximale bouwhoogte niet meer dan 4,5 meter bedragen.
- f. De erfzone mag volledig worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken, met inachtneming van artikel 4.2.2 lid g.
- g. Wanneer het achtererfgebied een oppervlakte heeft van 300 m² of minder, mag maximaal 50% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 30 m² naast hetgeen is toegestaan in de erfzone.
- h. Wanneer het achtererfgebied een oppervlakte heeft van 300 m² tot 1500 m², mag maximaal 10% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 75 m² naast hetgeen is toegestaan in de erfzone.
- i. Wanneer het achtererfgebied een oppervlakte heeft van meer dan 1500 m², mag maximaal 5% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 125 m² naast hetgeen is toegestaan in de erfzone.
- j. Bestaande bijbehorende bouwwerken die niet voldoen aan het bepaalde vermeld onder a tot en met i mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor de voorgevelrooilijn.
- b. In afwijking van het gestelde onder a mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.
- c. Bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet voldoen aan het bepaalde gesteld onder a en b, mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Aan-huis-verbonden bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan wanneer:

- de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 40 m², inclusief aan- en uitbouwen;
- de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf, maximaal 40 m² bedraagt, wanneer het beroep of bedrijf aan huis in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend;
- het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A of B1 van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijven functiemenging waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist;
- er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- in afwijking van het gestelde onder a. mag, wanneer de vloeroppervlakte van de woning groter is dan 150 m², de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf maximaal 60 m², inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, bedragen;
- in afwijking van het gestelde onder b mag, wanneer de vloeroppervlakte van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m², de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf maximaal 60 m² bedragen.

4.3.2 Bed & breakfast

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

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van de regel 4.3.1 onder c voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijven functiemenging wanneer en voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A of B1 van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijven functiemenging.

Artikel 5 Gemengd - 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf dan wel een bed & breakfast;
- kantoren, uitsluitend op de begane grond;
- maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- ateliers, uitsluitend op de begane grond;
- bedrijven, zoals opgenomen in de categorieën A en/of B1 van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijven functiemenging uitsluitend op de begane grond;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca - 2' tevens horeca tot en met categorie B van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten, uitsluitend op de begane grond;
- ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' tevens dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' tevens maatschappelijke voorzieningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2' tevens een hotel, uitsluitend op de begane grond;
- ter plaatse van de aanduiding 'hotel' tevens een hotel;
- de bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt 100%.
- c. De hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden.
- d. De goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' mag niet worden overschreden.
- e. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenstalling, buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een oppervlakte van 6 m² per bouwperceel.
- f. Bestaande gebouwen die niet voldoen aan het bepaalde gesteld onder a tot en met d mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend 1 meter achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd.
- b. De diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 meter bedragen.
- c. De breedte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 meter bedragen.
- d. De (bouw)hoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan de hoogte van het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,30 meter.
- e. De bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen, wanneer het vrijstaande bijbehorende bouwwerk wordt afgedekt met een kap mag de maximale bouwhoogte niet meer dan 4,5 meter bedragen.
- f. De erfzone mag volledig worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken.
- g. Wanneer het achtererfgebied een oppervlakte heeft van 300 m² of minder, mag maximaal 50% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 30 m² naast hetgeen is toegestaan in de erfzone.
- h. Wanneer het achtererfgebied een oppervlakte heeft van 300 m² tot 1500 m², mag maximaal 10% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 75 m² naast hetgeen is toegestaan in de erfzone.
- i. Wanneer het achtererfgebied een oppervlakte heeft van meer dan 1500 m², mag maximaal 5% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 125 m² naast hetgeen is toegestaan in de erfzone.
- j. Bestaande bijbehorende bouwwerken die niet voldoen aan het bepaalde vermeld onder a tot en met i mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor de voorgevelrooilijn.
- b. In afwijking van het gestelde onder a mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.
- c. Bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet voldoen aan het bepaalde gesteld onder a en b, mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Parkeren

- a. Uitsluitend de bestaande en/of feitelijk aanwezige parkeerplaatsen op de adressen zoals vermeld in de bij deze regels behorende Lijst parkeren Maliebaan e.o. (zie Bijlage 5) zijn toegestaan op de terreinen behorende bij deze adressen.
- b. Een toename van en/of een wijziging van de indeling van bestaande en/of feitelijk aanwezige parkeerplaatsen op de adressen zoals vermeld in de hierboven genoemde Bijlage 5 en bij deze regels behorende, zijn/is niet toegestaan op de terreinen behorende bij deze adressen.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en b en een geringe toename van het aantal of een wijziging van de indeling van bestaande en/of feitelijk aanwezige parkeerplaatsen toestaan, wanneer sprake is van een afname van

verharding ten gunste van een groene inrichting.

5.3.2 Aan-huis-verbonden bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan wanneer:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 40 m², inclusief aan- en uitbouwen;
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf, maximaal 40 m² bedraagt, wanneer het beroep of bedrijf aan huis in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend;
- c. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A of B1 van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijven functiemenging waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist;
- d. er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. in afwijking van het gestelde onder a mag, wanneer de vloeroppervlakte van de woning groter is dan 150 m², de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf maximaal 60 m², inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, bedragen;
- f. in afwijking van het gestelde onder b mag, wanneer de vloeroppervlakte van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m², de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf maximaal 60 m² bedragen.

5.3.3 Bed & breakfast

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

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 5.3.2 onder c voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijven functiemenging wanneer en voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A of B1 van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijven functiemenging.

Artikel 6 Groen - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, gazons en beplantingen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. water, waterbeheer en waterberging;
- g. de bij de bestemming behorende voorzieningen zoals civieltechnische bouwwerken, waaronder duikers, bruggen en faunapassages.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (waaronder geluidsscherm), mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen welke niet meer dan 1 meter hoog mogen zijn.
- b. De bouwhoogte van speelvoorzieningen mag in afwijking van het bepaalde genoemd onder a., niet meer bedragen dan 4 meter.
- c. het gestelde onder a geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

Artikel 7 Groen - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, gazons en beplantingen;
- b. fiets-en voetpaden;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. water, waterbeheer en waterberging;
- f. evenementen;
- g. bermen en bermsloten;
- h. onderhoudspaden en -stroken ten behoeve van de aangrenzende bestemming(en);
- i. de bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals civieltechnische bouwwerken, waaronder duikers, bruggen en faunapassages;
- j. onbebouwde gronden als staan- of ligplaats voor onderkomens.

7.2 Bouwregels

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingswerken welke niet meer dan 1 meter hoog mogen zijn.
- b. De bouwhoogte van speelvoorzieningen mag in afwijking van het bepaalde genoemd onder a., niet meer bedragen dan 4 meter.
- c. Het gestelde onder a geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

Artikel 8 Groen - 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, gazons en beplantingen;
- b. fiets-en voetpaden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'geluidsscherm' tevens voor een geluidswal of -scherm;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- g. water, oevers, waterbeheer en waterberging;
- h. onderhoudspaden en -stroken ten behoeve van de aangrenzende bestemming(en) Verkeer;
- i. de bij de bestemming behorende voorzieningen zoals civieltechnische bouwwerken, waaronder duikers, bruggen en faunapassages.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingswerken welke niet meer dan 1 meter hoog mogen zijn.
- b. De bouwhoogte van speelvoorzieningen mag in afwijking van het bepaalde vermeld onder a niet meer bedragen dan 4 meter.
- c. Het gestelde onder a geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.
- d. Bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet voldoen aan het bepaalde vermeld onder a en b mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

Artikel 9 Kantoor - 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Kantoor - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is een parkeergarage toegestaan;
- c. de bij de bestemming behorende (gebouwde) parkeervoorzieningen, verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, luifels, (lucht)bruggen, water, tuinen, erven en

terreinen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

- Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- Bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Artikel 10 Kantoor - 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Kantoor - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- kantoren;
- ter plaatse van de aanduiding 'Horecacategorie D2' tevens voor 1 horecavestiging in de categorie D2 zoals genoemd in de bij deze regels behorende Lijst van horeca-activiteiten;
- ter plaatse van de bouwaanduiding 'Onderdoorgang' voor een onderdoorgang;
- de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen, terrassen, water, tuinen, erven en terreinen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

- Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- Het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage', mag niet worden overschreden.
- Wanneer er geen aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven, geldt als maximaal bebouwingspercentage 100%.
- De hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden.
- De hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte', mag niet worden overschreden.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Artikel 11 Leiding - Gas 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas 1 aangewezen gronden zijn, naast voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding.

- Ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - Gas' geldt een belemmeringsstrook ter breedte van 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.
- In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel voor de regels die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.
- Voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen krijgt de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' voorrang.

11.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in regel 11.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 meter.
- b. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, wanneer het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van lid 11.2 onder b, wanneer:

- a. de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen;
- b. vooraf overleg is geweest met de betrokken leidingbeheerder.

11.4 Aanlegvergunning

11.4.1 Aanlegverbod zonder aanlegvergunning

1. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het wijzigen van het waterbodemniveau door vergraving of demping;
 - b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - c. het aanbrengen en het rooien/vellen van hoogopstaande of diepwortelende beplantingen en bomen;
 - d. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 - f. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
 - g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - h. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
 - i. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

11.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod genoemd in lid 11.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor ontheffing is verleend, zoals in regel 11.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen.

11.4.3 Voorwaarden voor een aanlegvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in regel 11.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, wanneer het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens te beslissen wint het college van burgemeester en wethouders vooraf advies in bij de beheerder van de betreffende leiding.

11.4.4 Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van regel 11.4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 12 Leiding - Gas 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas 2 aangewezen gronden zijn, naast voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor aardgastransportleiding en daarbij behorende voorzieningen.

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas' geldt een belemmeringenstrook ter breedte van 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

- b. De diameter en druk van de leidingen zoals bedoeld in de rapportage 'QRA Modificaties Afsluiterstations S-6227 en S-6265' (zie Bijlage 6 bij de regels) mogen niet worden veranderd.
- c. In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel voor de regels die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.
- d. Voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen krijgt de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' voorrang.

12.2 Bouwregels

- a. Binnen deze bestemming mogen, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de overige bestemmingen, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 meter.
- b. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming (en) mag -met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende regels- uitsluitend worden gebouwd, wanneer dit betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in regel 12.2, ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen van deze gronden, met inachtneming van de desbetreffende regels, wanneer:

- a. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten, en
- b. ter zake daarvan vooraf advies van de beheerder van de betreffende leiding is ingewonnen.

12.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- 1. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding-Gas -2 zonder of in afwijking van omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het wijzigen van het waterbodemniveau door vergraving of demping;
 - b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - c. het aanbrengen en het rooien/vellen van hoogopstaande of diepwortelende beplantingen en bomen;
 - d. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 - f. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
 - g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - h. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
 - i. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
- 2. Het verbod genoemd in lid 12.4 onder 1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 - a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor ontheffing is verleend, zoals in regel 12.3 bedoeld;
 - b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
 - c. al in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.
- 3. De werken en werkzaamheden, zoals in lid 12.4 onder 1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, wanneer het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens te beslissen wint het college van burgemeester en wethouders vooraf advies in bij de beheerder van de betreffende leiding.

12.5 Strafbepaling

Overtreding van het verbod van regel 12.4 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 13 Leiding - Riool

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Riool aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor een ondergrondse rioolpersleiding.

13.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de overige bestemmingen, uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 meter.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 13.2 voor:

- a. het bouwen van gebouwen ten behoeve van de overige voor deze gronden aangewezen bestemmingen, met inachtneming van de betreffende regels van dit plan, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leiding;
- b. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de overige voor deze gronden aangewezen bestemmingen, met inachtneming van de betreffende regels van dit plan, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leiding.

Artikel 14 Sport

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van sportactiviteiten;
- b. evenementen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. kinderopvang;
- e. met de sportactiviteiten samenhangende, ondergeschikte horecavoorzieningen;
- f. met de sportactiviteiten samenhangende, ondergeschikte detailhandelsvoorzieningen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' tevens voor een parkeerterrein;
- h. water, waterbeheer en waterberging;
- i. de daarbij behorende verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, erven en terreinen en civieltechnische bouwwerken, waaronder duikers en bruggen, een en ander met uitzondering van bedrijfswoningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De afstand van gebouwen tot de oostelijke oever van het Amsterdam Rijnkanaal mag niet minder dan 25m bedragen.
- c. De hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden.
- d. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen ten behoeve van de verenigingen die gebruik maken van het sportterrein, zoals kleedruimtes, sportruimtes, dug-outs, opslag voor sportmateriaal van de verenigingen en andere ruimtes die bij de vereniging horen en andere gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals fietsenbergingen en dergelijke, buiten het bouwvlak gebouwd; de bouwhoogte van deze gebouwen bedraagt maximaal 4 meter.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Lichtmasten mogen alleen geplaatst worden aan en gericht op het op de plankaart aangegeven vlak met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - lichtmast 12 meter' en met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - lichtmast 18 meter'.
- b. De bouwhoogte van de lichtmasten mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven aantal meters, respectievelijk 12 en 18 meter.
- c. De bouwhoogte van vlaggenmasten en bouwwerken die dienst doen als ballenvanger bedragen maximaal 6 meter.
- d. de hoogte van andere dan de in lid a en b genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde,

mogen maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die maximaal 2 meter hoog mogen zijn.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder regel 15.2.2 en toestaan dat lichtmasten wordt gebouwd met een maximale hoogte van 20 meter, mits uit onderzoek blijkt dat daardoor geen onevenredige lichthinder ontstaat.

Artikel 15 Verkeer - 1

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. water en kruisingen met water;
- e. waterbeheer en waterberging;
- f. hoogwaardig openbaar vervoerbanen;
- g. (kruisingen met) railverkeer;
- h. geluidwerende voorzieningen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren (pk)': uitsluitend voor (gebouwde) parkeervoorzieningen en de daarbij behorende in- en uitritten;
- j. de bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, gebouwde wachtruimten, fietsenstallingen, reclame-uitingen en civieltechnische bouwwerken.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage', mag niet worden overschreden.
- c. Wanneer er geen aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven, geldt als maximaal bebouwingspercentage 100%.
- d. De hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden.
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeren' mogen (ondergrondse) parkeervoorzieningen worden gebouwd.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van fiets- en voetgangersbruggen mag niet meer bedragen dan 20 meter.
- b. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- c. Het gestelde onder a geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het (rail)verkeer, waaronder tevens worden verstaan elektronische openbaarvervoer- en verkeersinformatie systemen, alsmede voor windhinderbeperkende voorzieningen.

Artikel 16 Verkeer - 2

16.1 Bestemmingomschrijving

De voor Verkeer - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijweg met maximaal 2 rijstroken;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. water en kruisingen met water ter plaatse van de aanduiding 'water';
- d. waterbeheer en waterberging;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. de bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en civieltechnische bouwwerken.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

- b. Het gestelde onder c geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

16.2.2 Specifieke gebruiksregel

- a. Het gebruik van de in lid 16.1 mogelijk gemaakte rijweg ten behoeve van een tijdelijke ontsluiting voor busverkeer is uitsluitend toegestaan wanneer een geluidsscherm wordt opgericht conform Akoestisch onderzoek Asselijnstraat Utrecht, d.d. 14 december 2011 met kenmerk 075699918:A - B02013.000180.0100 (zie Bijlage 7 bij de regels).
- b. Het bepaalde in lid a moet vóór reguliere ingebruikname te worden aangetoond door middel van een schriftelijke opleveringsrapportage aan het college van burgemeester en wethouders.

16.3 Gebruiksverbod

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden te gebruiken ten behoeve van busverkeer.

Artikel 17 Verkeer - 3

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. water en kruisingen met water;
- e. waterbeheer en waterberging;
- f. hoogwaardig openbaar vervoerbanen, inclusief trambanen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'brug' ongelijkvloerse kruisingen met railverkeer;
- h. geluidwerende voorzieningen;
- i. de bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, trappartijen, (goederen)liften, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen, reclame-uitingen en civieltechnische bouwwerken.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- b. De bouwhoogte van speelvoorzieningen mag in afwijking van het bepaalde genoemd onder a niet meer bedragen dan 4 meter.
- c. De bouwhoogte van palen en masten mag in afwijking van het bepaalde genoemd onder a niet meer bedragen dan 6 meter.
- d. Het gestelde onder a geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

Artikel 18 Verkeer - Openbaar vervoer

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Openbaar vervoer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een hoogwaardige openbaarvervoerbaan (HOV-baan), in de vorm van een busbaan;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. waterbeheer en waterberging;
- d. water en kruisingen met water;
- e. kruisingen met wegen
- f. onderhoudspaden, stroken en tijdelijke werkterreinen ten behoeve van openbaar vervoer;
- g. evenementen;
- h. halteplaatsen;
- i. de bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen, reclame-uitingen en civieltechnische bouwwerken.

18.2 Bouwregels

- a. De oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6m² per gebouw.
- b. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 meter, gemeten vanaf de busbaan.
- c. 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.

- d. In afwijking van het bepaalde genoemd onder c bedraagt de bouwhoogte van vlaggenmasten niet meer dan 6 meter.
- e. In afwijking van het bepaalde genoemd onder c bedraagt de bouwhoogte van bruggen niet meer 16 meter gemeten vanaf de bovenkant van de busbaan.

18.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Het gebruik van de in regel 18.1 onder a mogelijk gemaakte busbaan is uitsluitend toegestaan overeenkomstig of minimaal gelijkwaardig aan de uitgangspunten die blijkens paragraaf 4.1.2 van het Akoestisch onderzoek van Movares Nederland B.V. met kenmerk R94048BTMEC3-Versie 3.1, d.d. 29 januari 2013, ten grondslag hebben gelegen aan het geluidsonderzoek en het besluit hogere waarde (als Bijlage 8 gevoegd bij de regels).
- b. Het bepaalde in regel a dient vóór reguliere ingebruikname te worden aangetoond door middel van een schriftelijke opleveringsrapportage aan het college van burgemeester en wethouders.

Artikel 19 Verkeer - Railverkeer

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Railverkeer Aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. railverkeer;
- b. halteplaatsen;
- c. hoogwaardig openbaar vervoerbanen, inclusief trambanen;
- d. waterbeheer en waterberging;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. de bij de bestemming behorende civieltechnische bouwwerken, paden, fietsenstallingen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

19.2 Bouwregels

- a. De bouwhoogte van de overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 6 meter.
- b. Het gestelde onder b geldt niet voor bouwwerken geen gebouwen zijnde ter geleiding, begeleiding en regeling van het (rail)verkeer.

19.3 Specifieke gebruiksregels

De bestemmingsomschrijving zoals geformuleerd in artikel 19.1 onder f en g laat een gebruik voor de ontsluiting van trein-, tram, en busperrons niet toe.

19.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn in afwijking van het bepaalde in artikel 19.4 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - verkeer 1' bevoegd het gebruik van trappartijen, ten behoeve van de ontsluiting van de trein-, tram, en busperrons, toe te staan met dien verstande dat:

- a. de realisatie van de OV-terminal, Stationsplein Oost en Stationsplein West volledig zijn voltooid
- b. en schriftelijke akkoord verklaring van spoorwegbeheerder is verkregen
- c. en een onafhankelijk en deskundig adviesbureau middels een schriftelijke rapportage aantoont dat niet langer veilige loopstromen in de OV-terminal en op de treinperrons duurzaam gegarandeerd kunnen worden.

Artikel 20 Verkeer - Verblijfsgebied

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeer- en verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer;
- b. water en kruisingen met water, ter plaatse van de aanduiding 'water';
- c. nutsvoorzieningen;
- d. waterstaatkundige voorzieningen, waterbeheer en waterberging;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. ondergrondse (toegangen tot) gebouwde parkeervoorzieningen;
- h. hoogwaardig openbaar vervoerbanen;
- i. evenementen;

- j. en de daarbij behorende wegen en voet- en fietspaden, stallingruimten voor fietsen en civieltechnische bouwwerken.

20.2 Bouwregels

- a. De oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 20 m² per gebouw.
- b. De (bouw)hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- c. De (bouw)hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- d. De (bouw)hoogte van toegangspartijen en overkappingen ten behoeve van de gebouwde parkeervoorzieningen mag in afwijking van het bepaalde onder c niet meer bedragen dan 5 meter.
- e. De verticale bouwdiepte van de bouwwerken zoals bedoeld in lid 20.1 onder g mag niet meer bedragen dan 20 meter.

Artikel 21 Waarde - Archeologie

21.1 Bestemmingsomschrijving

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

21.2 Specifieke gebruiksregels

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

Artikel 22 Waarde - Beschermd stadsgezicht

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Beschermd Stadsgezicht aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarde.

22.2 Bouwregels

De dakafdekking van een hoofdgebouw mag niet worden gewijzigd.

22.3 Afwijken wijzigen afdekking van gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de regel in 22.2 onder a ten behoeve van:

- a. het wijzigen van de afdekking van een hoofdgebouw, gelegen in het rode gebied zoals aangeduid in de bij deze regels behorende Bijlage 10 Kaart bijzonder bouwlagen binnen Beschermd stadsgezicht Utrecht-Oost met een andere nokrichting en kapvorm dan bestaand, mits de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig worden aangetast;
- b. het wijzigen van de afdekking van een hoofdgebouw, gelegen in het gele gebied zoals aangeduid in de bij deze regels behorende Bijlage 10 Kaart bijzonder bouwlagen binnen Beschermd stadsgezicht Utrecht-Oost met een andere nokrichting en kapvorm dan bestaand of met een bijzondere bouwlaag, mits geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de desbetreffende straat, bouwblok of gebied en geen onevenredige nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en bezonning voor aangelegen percelen.

22.4 Nadere eisen

22.4.1 Bouwwerken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van bouwwerken ter instandhouding van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht.

22.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Een omgevingsvergunning is voor de volgende werken vereist:
 1. het verwijderen, aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden, en het aanbrengen van eventuele andere oppervlakteverhardingen (al dan niet tijdelijk);
 2. het ontginnen, afgraven, ophogen, opvullen of egaliseren van de bodem waaronder begrepen het ophogen met bagger- of grondspecie;
 3. het dempen van sloten;
 4. het vellen of rooien van houtopstanden of -gewassen, anders dan bij wijze van verzorging;
 5. het, al dan niet tijdelijk, opslaan en/of storten van bouw- en afvalmateriaal;
 6. het slopen van hoofdgebouwen voor zover zij zijn gelegen binnen het beschermd stadsgezicht.
- b. De omgevingsvergunningplicht als bedoeld in de regel 22.5 onder a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 1. betrekking hebben op het normaal onderhoud en beheer;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- c. De werken of werkzaamheden als bedoeld in de regel 22.5 onder a onder a zijn slechts toelaatbaar voor zover geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden.

Artikel 23 Water

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen met bijbehorende taluds en oevers;
- b. waterhuishouding;
- c. waterbeheer en waterberging;
- d. kruisingen met wegverkeer;
- e. groenvoorzieningen;
- f. civieltechnische bouwwerken en kademuren.

23.2 Bouwregels

- a. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Binnen deze bestemming mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd waarvan de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3 meter mag bedragen.

Artikel 24 Waterstaat - Waterkering

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het in stand houden en het onderhoud van de waterkering naast de andere hieraan gegeven bestemmingen.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen, in afwijking van de regels voor de overige bestemmingen, uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 meter.

24.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van de regel in artikel 24.2 voor:

1. het bouwen van gebouwen voor de overige voor deze gronden aangewezen bestemmingen, met bestemmingsplan "Actualisering diverse gebieden 2019" (vastgesteld)

inachtneming van de betreffende regels van dit plan, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterkering;

2. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de overige voor deze gronden aangewezen bestemmingen, met inachtneming van de betreffende regels van dit plan, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 25 Anti-dubbelregel

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

Artikel 26 Algemene bouwregels

26.1 Gevallen waarin het overschrijden van de bouwgrens is toegestaan

Een bouwgrens, niet zijnde bestemmingsgrens, mag, ongeacht de ter plaatse geldende aanduidingen en regels over maatvoering en situering, met maximaal 1,5 meter overschreden worden door bij gebouwen horende trappenhuizen, entreeportalen, veranda's, en afdaken of andere ondergeschikte bouwdelen.

26.2 Gevallen waarin het overschrijden van de bouw- en bestemmingsgrens is toegestaan

1. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bestemming en bij omgevingsvergunning toestaan dat een bouw- en bestemmingsgrens, ongeacht de ter plaatse geldende aanduidingen en regels over bestemmingen, maatvoering en 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 lid 1 bedoelde omgevingsvergunning niet als:
 - a. de overschrijding niet te verenigen is met de aard van de bestemming of
 - b. de overschrijding onevenredige hinder voor aangrenzende percelen tot gevolg heeft.

26.3 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

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

26.4 Woningvorming en omzetting

1. Het veranderen, vervangen of vergroten van een woning mag niet leiden tot omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning.
2. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder lid 1 en woningvorming en omzetting toestaan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidstoets van de Beleidsnotitie en beleidsregels Woningsplitsen en omzetten, 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 gronden.

26.5 Algemene regel voor dakterrassen

- a. Dakterrassen op hoofdgebouwen zijn niet toegestaan in de zones welke, in de bij deze regels behorende Bijlage 9 Kaart Dakterrassen op hoofdgebouwen Utrecht Oost zijn aangeduid met een rode lijn.
- b. dakterrassen op hoofdgebouwen in de bij deze regels behorende Bijlage 9 Kaart Dakterrassen op hoofdgebouwen Utrecht Oost
- c. aangeduide gele gebieden, zijn uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. de oppervlakte van een dakterras mag niet meer bedragen dan 20 m²;

2. de afstand van een dakterras tot de dakrand aan de wegzijde van het hoofdgebouw bedraagt tenminste 3 meter;
3. de afstand van een dakterras tot de dakrand aan de achterzijde van het hoofdgebouw bedraagt tenminste 2 meter;
4. de afstand van een dakterras tot de dakrand van het hoofdgebouw bij een aan het openbaar gebied grenzende zijgevel bedraagt tenminste 3 meter;
5. de afstand van een dakterras tot de dakrand, grenzend aan een lager gelegen, aangrenzend, ander hoofdgebouw, bedraagt tenminste 1 meter;
- d. Dakterrassen op bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan tot een diepte van maximaal 3 meter uit de achtergevel van een hoofdgebouw.
- e. Op een dakterras zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan in de vorm van hekwerken met een maximale bouwhoogte van 1,20 meter, gemeten vanaf een nagenoeg plat dakvlak.
- f. Dakterrassen die niet voldoen aan het bepaalde onder a tot en met d mogen worden gehandhaafd, maar niet worden vernieuwd of vergroot.

26.6 Algemene regel voor wijziging bestaande afdekking

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning een bestaande afdekking op een hoofdgebouw, gelegen in de bij deze regels behorende Bijlage 10 Kaart bijzonder bouwlagen binnen Beschermd stadsgezicht Utrecht-Oost aangeduide gele gebieden, wijzigen en een bijzondere bouwlaag of een gewijzigde bijzondere bouwlaag op dat hoofdgebouw toestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de desbetreffende straat, bouwblok of gebied;
- b. er geen onevenredige nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en bezonning voor aangrenzende bouwwerken en of gronden.

Artikel 27 Algemene gebruiksregels

27.1 Strijdig gebruik

Met uitzondering van de gevallen waarin de bestemmingsregeling dat gebruik expliciet toestaat, is strijdig met de bestemming het gebruik van of het laten gebruiken van:

1. onbebouwde gronden als staan- of ligplaats voor onderkomens;
2. onbebouwde gronden of bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
3. stacaravans en recreatiewoningen voor permanente bewoning;
4. onbebouwde gronden als kampeerterrein;
5. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als woonruimte;
6. onbebouwde gronden als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
7. onbebouwde gronden als stortplaats voor puin en afvalstoffen, voor zover dit niet betreft het storten of opslaan in bij gebouwen behorende tuinen van geringe hoeveelheden afvalstoffen die afkomstig zijn van het onderhoud van die tuinen.

27.2 Woningvorming en omzetting zonder bouwkundige aanpassingen

1. Een gebruiksverandering waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig is, mag niet leiden tot de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning.
2. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder 1 en woningvorming en omzetting toestaan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen van de Beleidsnotitie en beleidsregels Woningsplitsen en omzetten, 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 gronden.

Artikel 28 Algemene aanduidingsregels

28.1 Geluidszone-industrie

Ter plaatse van de aanduiding: Geluidszone-industrie ligt de rond het industrieterrein gelegen zone als bedoeld in hoofdstuk V van de Wet geluidhinder buiten welke zone de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50dB(A) niet te boven mag gaan.

28.2 Vrijwaringszone-straatpad

28.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding Vrijwaringszone-straatpad zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een straalverbinding.

28.2.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet hoger worden gebouwd dan 59 meter ten opzichte van NAP.

28.2.3 Afwijken van bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regel in artikel 28.2.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits vooraf advies is verkregen van de beheerder van de straalverbinding.

Artikel 29 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, afwijken van:

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

Artikel 30 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn, op grond van artikel 3.6 Wro, bevoegd:

1. de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
2. de aanduiding: 'veiligheidszone bevi' te wijzigen door de grens van de aanduiding dichter bij het betreffende bedrijf te leggen of de aanduiding als zodanig uit het plan te verwijderen, indien, met instemming van de exploitant van het betreffende bedrijf, het bedrijf in mindere mate of in het geheel niet meer kan worden aangemerkt als een bevi-inrichting.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 31 Overgangsrecht

31.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel 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.

31.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 32 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Actualisering diverse gebieden 2019.

