

OMGEVINGSPLAN

EERSTE WIJZIGING

regels hoofdstukken 4 tot en met 12 op basis van:

- **bestemmingsplan Algemene regels Utrecht**
exclusief begrippen, meetregels
- **hoofdstuk 22 omgevingsplan (bruidsschat)**

versie: ontwerpwijziging omgevingsplan 27 mei 2024, bijlage bij raadsvoorstel

Inhoudsopgave

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht		Eerste omgevingsplan	
Hoofdstuk 3	Bouwen en slopen	5	5
Artikel 4	Inleidende bepalingen over het bouwen en het slopen	5	5
Artikel 5	Bijzondere regels over bouwen	46 44	
Artikel 6	Bouwen is toegestaan		
Artikel 7	Bouwen met vergunning		
Artikel 8	Bouwen is niet toegestaan	58 56	
Artikel 9	Overgangsrecht dakopbouwen en dakterrassen	58 57	
Artikel 10	Slopen met vergunning	60 58	
		Hoofdstuk 4	Bouwen
		5	5
		Afdeling 4.1	Algemene regels over het bouwen
		5	5
		Paragraaf 4.1.1	Werking van de regels in dit hoofdstuk
			5
		Paragraaf 4.1.2	Bestaande bouwwerken
			6
		Paragraaf 4.1.3	Omgevingsvergunning voor nieuwe bouwwerken en verbouw
			7
		Afdeling 4.2	Beoordelingsregels voor bouwinitiatieven
			98
		Paragraaf 4.2.1	Algemene beoordelingsregels
			9
		Subparagraaf 4.2.1.1	Afstemming
			9
		Subparagraaf 4.2.1.2	Bescherming kwaliteit, welstand
			12
		Subparagraaf 4.2.1.3	Geluidgevoelig gebouw
			14
		Paragraaf 4.2.2	Gebouwen
			17
		Subparagraaf 4.2.2.1	Hoofdgebouwen
			17
		Subparagraaf 4.2.2.1.1	Hoofdgebouwen alg.
			17
		Subparagraaf 4.2.2.1.2	Woonwagens
			26 25
		Subparagraaf 4.2.2.1.3	Woonboten
			26 25
		Subparagraaf 4.2.2.2	Bijbehorende bouwwerken
			27
		Paragraaf 4.2.3	Overige bouwwerken
			36 35
		Subparagraaf 4.2.3.1	Dakterrassen
			36 35
		Subparagraaf 4.2.3.2	Andere overige bouwwerken
			38 37
		Paragraaf 4.2.4	Bouwen in openbare ruimte
			41 40
		Paragraaf 4.2.5	Flexibiliteit
			43 41
		Paragraaf 4.2.6	Voorwaardelijke verplichtingen
			46 44
		Afdeling 4.3	Aanvraagvereisten
			47 45
		Afdeling 4.4	Uitvoering
			49 47
		Paragraaf 4.4.1	Vorbereiding van de bouw
			49 47
		Paragraaf 4.4.2	Water en riolering
			50 48
		Afdeling 4.5	Bijzonder overgangsrecht voor bouwwerken
			56 54
		Paragraaf 4.5.1	Algemeen overgangsrecht bouwen
			56 55
		Paragraaf 4.5.2	Tijdelijke bouwmogelijkheden
			57 56
		Hoofdstuk 5	Slopen
			60 58
		Afdeling 5.1	Vergunningplicht
			60 58
		Hoofdstuk 6	Gebouwen en locaties gebruiken
			62 60
		Afdeling 6.1	Algemene regels over gebruik
			62 60
		Paragraaf 6.1.1	Activiteiten die niet zijn toegestaan
			62 60
		Paragraaf 6.1.2	Verandering van gebruik
			63 61
		Subparagraaf 6.1.2.1	Nieuwe geluidsgevoelige activiteiten
			63 61
		Subparagraaf 6.1.2.2	Nieuwe woning,

Gewijzigde veldcode

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht			Eerste omgevingsplan		
				kamerverhuur starten	6462
				Subparagraaf 6.1.2.3 Transformatie naar wonen	6664
			Afdeling 6.2 Wonen		7270
			Paragraaf 6.2.1 De activiteit wonen		7270
			Subparagraaf 6.2.1.1 Algemene regels over het wonen		7270
			Subparagraaf 6.2.1.2 Bijzonder gebruik van de woning		7977
			Subparagraaf 6.2.2.1 Extra woning, kamerverhuur		6462
Artikel 14	Bedrijfsactiviteiten	8684	Afdeling 6.3 Bedrijven		8684
			Paragraaf 6.3.1 Bedrijfsactiviteiten		*8684
			Subparagraaf 6.3.2.1 Bedrijfsactiviteit starten		8684
Artikel 13	Detailhandel en bezorging	9088	Subparagraaf 6.2.2.1 Bedrijfskantoor		8785
Artikel 16	2. Verkoop in horeca	9391	Paragraaf 6.3.2 Detailhandel		8785
Artikel 16	1. Ondersteunende horeca in een winkel	9290	Paragraaf 6.3.3 Horeca en kantines		9391
Artikel 15	Additionele horeca	9491	Afdeling 6.4 Gebruik van de openbare ruimte		9593
Artikel 17	Kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten	10098	Paragraaf 6.4.1 Verkeer		9593
			Paragraaf 6.4.1 Water en riolering		10098
			Paragraaf 6.4.2 Overige zaken		102100
Hoofdstuk 5	Grondwerk	105103	Afdeling 6.5 Bijzonder overgangsrecht gebruik		103101
Artikel 18	Vergunning bescherming van functie	105103	Hoofdstuk 7 Grondwerk		105103
Artikel 19	Bescherming van archeologische waarden	106104	Afdeling 7.1 Algemene regels over grondwerk		105103
			Afdeling 7.2 Bescherming op grond van een functie		105103
Hoofdstuk 6	Beheer van natuur, flora en fauna	117115	Afdeling 7.3 Bescherming van archeologische waarden		106104
Artikel 20	Aantasten van bomen of andere houtopstanden		Afdeling 7.4 Overgangsrecht voor archeologie		115113
			Hoofdstuk 8 Beheer van natuur, flora en fauna		117115
			Afdeling 8.1 Aantasten van bomen of andere houtopstanden		117115
			Paragraaf 8.1.1 Omgevingsvergunning voor het kappen		118116
			Paragraaf 8.1.2 Herplantplicht		126124
			Paragraaf 8.1.3 Overgangsrecht voor kappen		129127
Hoofdstuk 7	Overgangs- en slotregels	147145	Hoofdstuk 9 Milieubelastende activiteiten		130128
Artikel 21	Overgangsrecht		Afdeling 9.1 Algemene regels over milieubelastende activiteiten		130128
Artikel 22	Slotregel		Afdeling 9.2 Activiteit overstijgende milieuaspecten		130128
			Paragraaf 9.2.1 Afvalwaterbeheer		130128
			Paragraaf 9.2.2 Vetafscheider en voedselbereiding		140138
			Paragraaf 9.2.3 Beer- en rottingputten		144142

Gewijzigde veldcode

Gewijzigde veldcode

Gewijzigde veldcode

Gewijzigde veldcode

Gewijzigde veldcode

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht	Eerste omgevingsplan
	Paragraaf 9.2.4 Toepassen van polyesterhars 145143
	Hoofdstuk 12 Overgangsrecht 147145
	Afdeling 12.1 Algemeen overgangsrecht 147145
	Afdeling 12.2 Overgangsrecht voor het tijdelijke deel 147145

Omgevingsplan

hoofdstukken 4 tot en met 12

Algemene toelichting

De inhoud van dit document

Dit document is een “was-wordtlijst”, waarin in twee kolommen de nu geldende tekst en de tekst die in met de eerste wijziging van het omgevingsplan in het omgevingsplan wordt opgenomen. In de rechter kolom staan de nieuwe regels van het omgevingsplan en in de linker kolom is de herkomst van die regels terug te vinden. Die herkomst is het bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en, cursieve tekst, de regels die bij de invoering van de Omgevingswet in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan zijn geplaatst. De regels van hoofdstuk 22 worden ook wel “de bruidsschat” genoemd. De begrippenlijst (hoofdstuk 1 van het omgevingsplan) is in dit document niet opgenomen.

De artikelsgewijze toelichting van de nieuwe en de oude regels zijn, met een kleiner lettertype, ook opgenomen in dit document.

Waar mogelijk volgt het omgevingsplan de volgorde van de regels in het bestemmingsplan Algemene regels Utrecht. Waar dat niet zo is, staat in de linker kolom een opmerking, bijvoorbeeld: *artikel X is verplaatst voor een goede opbouw*.

De belangrijkste termen

Functie:

De functie beschrijft waar de locatie met die functie voor bedoeld is (“bestemming” in de bestemmingsplannen). Het hoofdstuk 3 Functies blijft nu nog leeg. Bij volgende wijzigingen worden de functies (bestemmingen) overgezet van een bestemmingsplan naar het omgevingsplan.

Activiteit:

Het “gebruik”; wat je doet, soms ook wat je nalaat, en soms ook het resultaat van de activiteit.

Locatie:

de “gronden”, dus de plaats of plek.

Om het onderscheid tussen een functie en een activiteit te verduidelijken krijgt de functie een hoofdletter, bijvoorbeeld Groen, en wordt de activiteit in dit plan meestal met een werkwoord, bijvoorbeeld bouwen, beschreven.

Er verwarring kan ontstaan bij de functie Wonen en de activiteit wonen. De functie duidt locaties aan die bedoeld zijn voor woningen (huizen). De belangrijkste activiteit in een woning is (het werkwoord) wonen.

Betekenis van de opmaak

- onderstreept: aanvulling op het Chw bestemmingsplan Algemene regels (niet alle verschillen zijn gemarkeerd, alleen de grotere of opvallende wijzigingen; ook niet de wijziging van de Bruidsschatregels)
- ~~doorgehaald~~: vervallen tekst uit het Chw bestemmingsplan Algemene regels
- *cursief*: regels uit hoofdstuk 22 van het omgevingsplan (de Bruidsschat)
- kleiner lettertype: toelichtende tekst
- onderstreping met streepjes: verwijzing, bijvoorbeeld naar een regel of paragraaf
- onderstreping met puntjes: verwijzing naar locatie

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat		HOOFDSTUK 4 BOUWEN
Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen		Eerste wijziging omgevingsplan
Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen		Hoofdstuk 4 Bouwen
		Opbouw van het hoofdstuk. In afdeling 4.1 staan de algemene regels over bouwwerken: - afstemming met regels in andere hoofdstukken; - in stand houden en gebruiken van bestaande gebouwen; - vergunningplicht voor nieuwe gebouwen. In afdeling 4.2 zijn de beoordelingsregels opgenomen. Dat zijn de regels waaraan initiatieven worden getoetst: - de algemene regel dat het beoogde gebruik van het gebouw moet passen in de functie en de beschermende functie; - de algemene regel dat het gebouw de omgevingskwaliteit niet verstoort; - de bouwwerken die zonder omgevingsvergunning in de openbare ruimte mogen worden gebouwd; - de andere beoordelingsregels van gebouwen, ingedeeld naar hoofdgebouw op land, woonboten, bijbehorende bouwwerken; - de beoordelingsregels voor overige bouwwerken; - regels die een flexibele beoordeling mogelijk maken; - voorwaardelijke verplichtingen. In afdeling 4.3 staan de aanvraagvereisten. In afdeling 4.4 staan de uitvoeringsregels en Afdeling 4.5 is gereserveerd voor bijzondere overgangsrechtelijke regels die alleen de activiteit bouwen betreffen.
Artikel 4 Inleidende bepalingen over het bouwen en het slopen		Afdeling 4.1 Algemene regels over bouwwerken
		Paragraaf 4.1.1 Werking van de regels in dit hoofdstuk
4.1 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 5, lid 5.2, die altijd van toepassing is.		Artikel 4.1 Afstemming met regels over functies 1. Functieregels gaan voor op regels in dit hoofdstuk. 2. In afwijking van het eerste lid gaan de volgende regels voor op functieregels: a. <u>afdeling 4.1</u>, algemene regels over bouwwerken; b. <u>artikel 4.15</u>, woning verbouwen tot meer woningen of omzetten in onzelfstandige woonruimte; c. <u>subsubparagraaf 4.2.2.1.3</u>, woonboten; d. <u>artikel 4.20</u>, vergunningvrije dakkapellen; e. <u>artikel 4.27</u> en <u>artikel 4.28</u>, vergunningvrije bijbehorende bouwwerken; en f. <u>subparagraaf 4.2.3.2</u>, vergunningvrije overige bouwwerken <u>en paragraaf 4.2.4 over bouwen in de openbare ruimte</u>; f.g. <u>Artikel 4.16 lid 8, artikel 4.29 en artikel 4.37, beoordelingsregels voor</u>

heeft opmaak toegepast: Niet onderstrepen

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
De regel in lid 4.1 zorgt ervoor dat dit hoofdstuk in de hele gemeente kan gelden. In de inleiding hierboven is al uitgelegd dat het hoofdstuk dan ook geldt in gebieden waar een ander bestemmingsplan geldt. Dat kan zelfs een oud bestemmingsplan zijn dat in de vorm van een boek met papieren plankaarten is vastgesteld, zoals het bestemmingsplan Binnenstad. In de bestemmingsplannen die tot nu toe werden gemaakt, staan de regels over het bouwen in twee hoofdstukken. Wat je waar mag bouwen staat vrijwel zonder uitzondering in hoofdstuk 2. Per bestemming worden aparte regels gegeven. In de bestemming staat ook wanneer burgemeester en wethouders bevoegd zijn om je in afwijking van die regels een vergunning geven. In hoofdstuk 3 van de bestemmingsplannen staan algemene regels over het bouwen. Die regels zijn overigens grotendeels vervangen door het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik, dat de gemeenteraad op 30 november 2017 heeft vastgesteld. Om de regels verder te uniformeren vervangen de hoofdstukken 3 tot en met 5 van dit plan het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik. Met de regel in lid 4.1 blijven de regels die in bestemmingsplannen in hoofdstuk 2 staan van toepassing, naast de regels die in hoofdstuk 3 van dit plan staan. Dat is logisch, want het is een juridisch principe (het 'lex specialis'-beginsel) dat een bijzondere regel voorgaat op een algemene regel.	<u>vergunningplichtige nieuwbouw en verbouw van hoofdgebouwen,</u> <u>vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken en vergunningplichtige overige bouwwerken.</u> In de regels bij een functie (of bestemming of besluitvlak, verder "functieregel" genoemd) kunnen bijzondere regels over het bouwen staan. In bestemmingsplannen die zijn opgenomen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan zijn de bouwregels vrijwel altijd in de regels over de bestemmingen te vinden. Die regels (vanaf nu ook "functieregels" genoemd) staan dan in hoofdstuk 2 van het bestemmingsplan. Onder de functies in het omgevingsplan kunnen ook bouwregels staan. Een functie die een ontwikkeling mogelijk maakt zal bijvoorbeeld nieuwe hoofdgebouwen, zoals woningen, kunnen toestaan. Een functieregel gaat voor op de algemene regel, bijvoorbeeld: - als een functieregel bouwwerken toestaat die op grond van de algemene regels in dit hoofdstuk niet gebouwd mogen worden of - als een functieregel bouwwerken verbiedt die op grond van de algemene regels wel gebouwd mogen worden. Er zijn een aantal uitzonderingen op de regel dat de functieregels voor gaan. De voorrang voor de regels over woonboten zorgt ervoor dat voor alle woonboten dezelfde regels gelden. Het vergunningvrij bouwen is ook uitgezonderd, want het is niet de bedoeling dat bouwregels bij de functie het vergunningvrij bouwen blokkeren. Dat betekent overigens niet dat de functieregels geen rol spelen, want alleen de activiteit bouwen is vergunningvrij. Op grond van artikel 4.7 moet een bouwwerk dat zonder vergunning gebouwd mag worden wel passen binnen het doel van de functie.
	Paragraaf 4.1.2 Bestaande bouwwerken
4.3 Bestaande bouwwerken 1. Bouwwerken die legaal zijn gebouwd, zijn in overeenstemming met de regels die dit plan over de activiteit bouwen stelt. <i>[Artikel 4, lid 4.3, onder 1, verplaatst voor een logische opbouw van de regels.]</i>	Artikel 4.2 Legale bouwwerken Bouwwerken die legaal zijn gebouwd, zijn in overeenstemming met de regels die dit plan over de activiteit bouwen stelt.
	Dit artikel heeft als doel dat zeker wordt gesteld dat een bestaand, legaal bouwwerk (een gebouw is ook een bouwwerk) in dit plan als een legaal bouwwerk wordt gezien, ook al bepaalt een regel in deze paragraaf dat zo'n bouwwerk niet gebouwd mag worden. Met legaal wordt bedoeld: - toen het bouwwerk gebouwd werd, beschikte de eigenaar over de vergunningen die toen verplicht waren en was het bouwen op grond van de wet toegestaan of - het gebouw is later gelegaliseerd of mocht op grond van latere regelgeving gebouwd of in stand gelaten worden.

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
	Een bouwwerk dat bijvoorbeeld tijdens de bouw zonder omgevingsvergunning mocht worden gebouwd is “legaal”, ook als het omgevingsplan nu voor dat gebouw een omgevingsvergunning eist. Het bouwwerk is ook “legaal” als het bouwwerk bij de bouw niet zonder omgevingsvergunning gebouwd mocht worden, maar nu op grond van het omgevingsplan wél zonder omgevingsvergunning is toegestaan.
Bruidsschat Artikel 22.26 Binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken <i>Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.</i>	Artikel 4.3 Illegale bouwwerken Het is verboden om een bouwwerk dat in strijd met de wet gebouwd is in stand te houden of te gebruiken.
	Deze regel hangt samen met het verbod om zonder omgevingsvergunning te bouwen. Als iemand dat verbod overtreedt en toch bouwt, dan mag het illegaal gebouwde bouwwerk niet in stand blijven en ook niet gebruikt worden. Om zo’n bouwwerk alsnog te legaliseren, zal de eigenaar van het bouwwerk een omgevingsvergunning voor een “buitenplanse omgevingsplanactiviteit” moeten aanvragen. De gemeente zal bij de beoordeling van de aanvraag de volledige impact van het bouwwerk en het gebruik van het bouwwerk op de leefomgeving betrekken. Als de omgevingsvergunning verleend is, is er geen “strijd met de wet” meer.
2. Bouwwerken of voorzieningen die zijn gebouwd of aangebracht om te voldoen aan een voorwaarde van een regel over een functie die op een locatie geldt, mogen niet worden gesloopt, verwijderd of veranderd, als daardoor niet meer aan die voorwaarde wordt voldaan. <i>[Artikel 4, lid 4.3, onder 2, verplaatst, omdat deze regel inhoudelijk in deze paragraaf hoort.]</i>	Artikel 4.4 Gebouwen in stand laten in verband met een voorwaardelijke verplichting Bouwwerken of voorzieningen die zijn gebouwd of aangebracht om te voldoen aan een voorwaarde van een regel over een functie die op een locatie geldt, mogen niet worden gesloopt, verwijderd of veranderd, als daardoor niet meer aan die voorwaarde wordt voldaan.
Lid 4.3 dient twee doelen. Allereerst wordt onder 1 zeker gesteld dat een bestaand, legaal bouwwerk (een gebouw is ook een bouwwerk) in dit plan als een legaal bouwwerk wordt gezien, ook al bepaalt een regel in dit artikel dat zo’n bouwwerk niet gebouwd mag worden. Het legale bouwwerk wordt geacht in overeenstemming te zijn met de regels die dit bestemmingsplan over de activiteit bouwen stelt. Met legaal wordt bedoeld: 1. toen het bouwwerk gebouwd werd, beschikte de eigenaar over de vergunningen die toen verplicht waren en was het bouwen op grond van de wet toegestaan of 2. het gebouw is later gelegaliseerd of mocht op grond van latere regelgeving gebouwd of in stand gelaten worden. De regel onder 2 is bedoeld voor bouwwerken die gebouwd zijn om te voldoen aan een voorwaardelijke verplichting. Dergelijke gebouwen mogen niet afgebroken worden.	Deze regel gaat over voor bouwwerken die gebouwd zijn om te voldoen aan een voorwaardelijke verplichting. Dergelijke gebouwen mogen niet worden afgebroken.
	Paragraaf 4.1.3 Omgevingsvergunning voor nieuwe bouwwerken en verbouw

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
7.4 Hoofdgebouwen bouwen of verbouwen in de 'overige zone - bouwen' 1. Het is verboden om op een locatie met de aanduiding 'overige zone - bouwen' zonder vergunning een hoofdgebouw te bouwen of te verbouwen. <i>[Artikel 7, lid 7.4, verplaatst voor een logische opbouw van de regels.]</i>	Artikel 4.5 Omgevingsvergunning voor het bouwen 1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen.
Bruidsschat Artikel 22.26 Binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken <i>Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.</i>	Artikel 22.26 verval. <i>[Het algemene verbod op bouwen zonder vergunning is in artikel 4.5 geregeld. De regels over het in stand laten en gebruiken van een illegaal gebouwd bouwwerk is opgenomen in artikel 4.3.]</i>
Artikel 22.27 Uitzonderingen op vergunningplicht artikel 22.26 – omgevingsplan onverminderd van toepassing <i>Het verbod, bedoeld in artikel 22.26, geldt niet voor de activiteiten, bedoeld in dat artikel, als die betrekking hebben op een van de volgende bouwwerken:</i> <i>[...]</i> <i>i. een te veranderen bouwwerk, als wordt voldaan aan de volgende eisen:</i> <i>1°. geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte;</i> <i>2°. geen uitbreiding van het bouwvolume; en</i> <i>3°. geen bouwwerk als bedoeld in artikel 2.29, onder b tot en met r, van het Besluit bouwwerken leefomgeving dat niet voldoet aan de voor dat bouwwerk in die onderdelen gestelde eisen.</i>	2. Het verbod in het eerste lid geldt niet voor het veranderen van een bouwwerk, als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden: a. geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte; b. geen uitbreiding van het bouwvolume; c. geen bouwwerk als bedoeld in artikel 2.29, onder b tot en met r, van het Besluit bouwwerken leefomgeving dat niet voldoet aan de voor dat bouwwerk in die onderdelen gestelde eisen; d. niet in, aan of op een gebouw dat is aangewezen of voorbeschermd als gemeentelijk monument, provinciaal monument of rijksmonument.
Lid 7.4 behandelt het bouwen en verbouwen van hoofdgebouwen. Dit lid wekt wellicht de indruk dat hoofdgebouwen buiten de 'overige zone - bouwen' zonder vergunning mogen worden gebouwd. Dat is niet het geval. De genoemde zone komt alleen voor in bestemmingsplannen die beheersverordeningen vervangen en met toepassing van de Crisis- en herstelwet toewerken naar de Omgevingswet. Het bouwen van hoofdgebouwen is in die plannen alleen toegestaan met een vergunning die op grond van de regels in dit plan kan worden verleend. In andere plannen mag een hoofdgebouw ook alleen met een vergunning gebouwd worden. Die vergunningplicht volgt uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Een aanvraag wordt vervolgens getoetst aan het bestemmingsplan, dus aan de bij de functie horende bouwregels en aan de algemene regels. Zie ook paragraaf 2.4.4. De 'overige zone - bouwen' zorgt ervoor dat de website waarop het plan geraadpleegd wordt een link naar de bouwregels laat zien, als je met de muis binnen die zone klikt.	De Omgevingswet maakt onderscheid tussen de toets of een bouwwerk bouwtechnisch (constructie, veiligheid, toegankelijkheid) in orde is en de toets of een bouwwerk in de omgeving past. Voor de "technische" toets wordt het Besluit bouwwerken leefomgeving gebruikt. In het omgevingsplan staan de regels over de andere aspecten van het bouwen. In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) waren de technische en de "omgevingstoets" verbonden. De Omgevingswet heeft de toetsen losgekoppeld, waardoor de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit niet langer getoetst wordt aan het omgevingsplan (daarvoor: bestemmingsplan). Het omgevingsplan moet nu bepalen of er een omgevingstoets nodig is. Met deze regel moet een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen aangevraagd worden. De vergunningaanvraag wordt getoetst aan de beoordelingsregels in het omgevingsplan. In feite wordt zo de praktijk van de Wabo voortgezet. De vergunningvrije bouwwerken die voorheen in Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht stonden, blijven vergunningvrij. Dat is in de beoordelingsregels geregeld en in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
	Afdeling 4.2 Beoordelingsregels voor bouwinitiatieven
	Als het omgevingsplan bepaalt dat een bepaalde activiteit zonder een omgevingsvergunning verboden is, moeten in het omgevingsplan regels worden opgenomen die aangegeven wanneer een omgevingsvergunning verleend kan worden. Dat bepaalt de Omgevingswet in artikel 5.21. Dergelijke regels noemt de wet beoordelingsregels. De beoordelingsregels voor het bouwen staan in deze afdeling. Er zijn algemene beoordelingsregels waaraan elke omgevingsvergunningaanvraag getoetst wordt (paragraaf 4.2.1) en beoordelingsregels die over specifieke bouwwerken gaan.
	Paragraaf 4.2.1 Algemene beoordelingsregels
	Subparagraaf 4.2.1.1 Afstemming
[nieuw]	Artikel 4.6 Toetsen van bouwinitiatieven Een nieuwe activiteit bouwen moet voldoen aan de algemene beoordelingsregels in deze paragraaf en aan de andere beoordelingsregels in <u>afdeling 4.2</u> die van toepassing zijn op de aanvraag.
	Dit artikel is bedoeld om te verduidelijken dat een vergunningaanvraag voor het bouwen getoetst wordt aan alle bouwregels, dus niet alleen aan de regels in deze paragraaf.
4.2 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 4.7 Bouwwerk past bij het doel van de functie of is toegestaan op grond van een omgevingsvergunning Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning voor het bouwen alleen: - 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; - als voor alle activiteiten die in strijd zijn met de regel onder a een omgevingsvergunning is verleend die de strijdige activiteiten toestaat.
De regel in lid 4.2 verbindt het bouwen met de functie van het gebouw. Als de functie van het gebouw niet past bij de functie van de locatie, mag het bouwen ook niet. Een bedrijfspand past bijvoorbeeld wel op een locatie met de functie Bedrijf, maar niet op een locatie met de functie Groen. Een vergunningaanvraag voor een bedrijf op zo'n locatie zal op grond van lid 4.2 moeten worden geweigerd.	De regel in dit artikel verbindt het bouwen met de functie van het gebouw. Het bouwen zelf moet passen bij de functie, maar ook het gebruik van het te bouwen gebouw of bouwwerk moet passen bij de functie. De regel onder b heeft twee doelen: - de omgevingsvergunning van artikel 4.5 kan “binnenplans” verleend worden, als de aanvrager al vergunningen heeft die toestemming geven om af te wijken van regels en - daardoor kan een ontwikkeling in fases worden vergund. De “binnenplanse” toets zorgt ervoor dat een aanvraag niet opnieuw de uitgebreide beoordeling van artikel 8.0a, lid 2, van het Besluit kwaliteit leefomgeving hoeft te doorlopen. Die beoordeling is namelijk alleen verplicht bij “buitenplanse” omgevingsvergunningen. De werking van de regel onder b is daarmee vergelijkbaar met artikel 12.27a van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
	Voorbeeld: bij het bouwen van een bedrijfspand op een locatie met de functie bedrijf is de regel onder a meestal van toepassing, maar op een locatie met de functie Groen is voor een bedrijfspand een omgevingsvergunning nodig om te mogen bouwen (bouwen mag namelijk niet in Groen) en om het gebouw te gebruiken voor een bedrijf. Een initiatiefnemer kan dan kiezen voor één (buitenplanse) omgevingsvergunning voor het hele project, maar kan er ook voor kiezen om eerst de (buitenplanse) omgevingsvergunning voor de strijdige activiteiten aan te vragen, namelijk voor het bouwen van een bedrijfspand binnen de functie Groen, en pas als die omgevingsvergunning verleend is een architect in te schakelen die het pand ontwerpt. Daarna kan de (binnenplanse) omgevingsvergunning voor het bouwen worden aangevraagd en kan de gemeente bijvoorbeeld welstandsaspecten toetsten.
7.8 Bouwen op locaties waar het bouwen in verband met de functie verboden is 1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning 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 doorkruist. 2. De vergunning 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 vergunning. 4. Burgemeester en wethouders kunnen, om schade uit te sluiten of om gevaar te voorkomen, voorschriften aan de vergunning verbinden. <i>[Artikel 7, lid 7.8, verplaatst voor een logische opbouw; de categorie 'bouwen met vergunning' is vervangen door een indeling die regels over dezelfde bouwwerken bij elkaar zet.]</i>	Artikel 4.8 Bouwen op locaties waar het bouwen in verband met de functie zonder omgevingsvergunning verboden is 1. De regels van dit artikel gelden alleen op locaties met een beschermende functie. 2. Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning voor het bouwen alleen als het aangevraagde bouwwerk het doel van de beschermende functie niet doorkruist en past bij het doel van de andere aan de locatie toegewezen functies. 3. Burgemeester en wethouders weigeren de omgevingsvergunning, 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. 4. Burgemeester en wethouders betrekken het advies van de beheerder of de gemeentelijke deskundige van de te beschermen functie bij het besluit over de omgevingsvergunning. 5. Burgemeester en wethouders kunnen, om schade uit te sluiten of om gevaar te voorkomen, voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden.
Bouwen op locaties die beschermd worden in de regels - meestal zit er iets bijzonders in de bodem - is doorgaans niet toegestaan. De vergunning die hier gevraagd wordt, zorgt ervoor dat onderzocht wordt wat de gevolgen van het bouwen zijn voor de beschermde functies en of het bouwen gezien die gevolgen mogelijk is. Het zal duidelijk zijn dat het bouwen op een gasleiding vrijwel nooit vergund kan worden, terwijl een klein gebouwtje op een waterkering bespreekbaar kan zijn. Op locaties met een beschermde functie geldt vaak ook nog een andere functie. Een bouwwerk zal ook aan de eisen van	Bouwen op locaties die beschermd worden in de regels - meestal zit er iets bijzonders in de bodem - is doorgaans niet toegestaan. Voor de beoordeling van een vergunningaanvraag is van belang wat de gevolgen van het bouwen zijn voor de beschermde functies en of het bouwen gezien die gevolgen mogelijk is. Het zal duidelijk zijn dat het bouwen bij een gasleiding vrijwel nooit vergund kan worden. Het bouwen op een waterkering of op een persleiding van het waterschap is op grond van de omgevingsverordening van het waterschap niet toegestaan.

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
die andere functie moeten voldoen. Dat blijkt uit de regel onder 1. De regel onder 2 ziet op de noodzakelijke bescherming van de beschermde functie. "Bij wet" betekent: dat in de wet (tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet: de Wet milieubeheer) of op grond van de wet is bepaald wat een kwetsbaar object is. De regel onder 2 volgt uit artikel 14 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen en na inwerkingtreding van de Omgevingswet uit een vergelijkbaar artikel 5.18 en 5.19 (nummering van de versie Staatsblad 2018, nr. 292) van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Om te beoordelen of het bouwen past bij de beschermde functie zal het college van burgemeester en wethouders meestal advies vragen aan "de beheerder". Dat kan de eigenaar zijn, bijvoorbeeld de eigenaar van een gasleiding, maar ook een deskundige van de gemeente of de provincie die als taak heeft om te waken voor verstoring van de functie, bijvoorbeeld het verstoren van het werelderfgoed. Als voor het bouwen de bodem verstoord wordt of verstoord kan worden, is ook een vergunning op grond van artikel 18 nodig. Lid 7.8 sluit bij dat artikel aan, maar is nog wat strenger, omdat een bouwwerk blijft en ook na het bouwen geen gevaar mag opleveren.	Op locaties met een beschermde functie geldt vaak ook nog een andere functie. Een bouwwerk zal ook aan de eisen van die andere functie moeten voldoen. Dat blijkt uit de regel in het eerste lid. De regel in het derde lid ziet op de noodzakelijke bescherming van de beschermde functie. "Bij wet" betekent: dat in de wet (tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet: de Wet milieubeheer) of op grond van de wet is bepaald wat een kwetsbaar object is. De regel in het derde lid volgt uit artikel 14 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen en na inwerkingtreding van de Omgevingswet uit een vergelijkbaar artikel 5.18 en 5.19 (nummering van de versie Staatsblad 2018, nr. 292) van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Om te beoordelen of het bouwen past bij de beschermde functie zullen burgemeester en wethouders meestal advies vragen aan "de beheerder". Dat kan de eigenaar zijn, bijvoorbeeld de eigenaar van een gasleiding, maar ook een deskundige van de gemeente of de provincie die als taak heeft om te waken voor verstoring van de functie, bijvoorbeeld het verstoren van het werelderfgoed. Als voor het bouwen de bodem verstoord wordt of verstoord kan worden, is ook een vergunning op grond van artikel 7.2 nodig. Lid 7.8 sluit bij dat artikel aan, maar is nog wat strenger, omdat een bouwwerk blijft en ook na het bouwen geen gevaar mag opleveren.
Artikel 22.33 Specifieke beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken bij voorbereidingsbesluit of aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht 1. <i>In afwijking van artikel 22.29 wordt de omgevingsvergunning geweigerd, als voor de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft van kracht is:</i> a. <i>een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 4.103 of 4.104 van de Invoeringswet Omgevingswet, een als voorbereidingsbesluit geldend tracébesluit als bedoeld in artikel 4.49 van de Invoeringswet Omgevingswet of een als voorbereidingsbesluit geldend besluit krachtens de Wet luchtvaart als bedoeld in artikel 4.104a van de Invoeringswet Omgevingswet; of</i> b. <i>een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 4.35 van de Invoeringswet Omgevingswet waarvoor het omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht nog niet in werking is getreden.</i> 2. <i>In afwijking van het eerste lid kan de omgevingsvergunning toch worden verleend</i>	Artikel 4.9 Voorbereidingsbesluit en voorbereiding aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht Een omgevingsvergunning wordt alleen verleend als de activiteit niet in strijd is met een besluit dat de wijziging van het omgevingsplan voorbereidt, namelijk: a. een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 4.103 of 4.104 van de Invoeringswet Omgevingswet, een als voorbereidingsbesluit geldend tracébesluit als bedoeld in artikel 4.49 van de Invoeringswet Omgevingswet of een als voorbereidingsbesluit geldend besluit krachtens de Wet luchtvaart als bedoeld in artikel 4.104a van de Invoeringswet Omgevingswet; of b. een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 4.35 van de Invoeringswet Omgevingswet waarvoor het omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht nog niet in werking is getreden. Artikel 22.33 vervalt.

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
<i>als de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan respectievelijk het in voorbereiding zijnde omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht.</i>	
In praktische zin betekent de regeling (art 22.33 Bruidsschat) dat onder nieuw recht aangevraagde omgevingsvergunningen voor het verrichten van een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk in een gebied waar een nog onder oud recht tot stand gekomen regime van voorbereidingsbescherming van toepassing is, respectievelijk dat onder oud recht als beschermd stads- of dorpsgezicht is aangewezen maar waarop nog geen voldragen beschermingsregime van toepassing is, in beginsel moeten worden geweigerd. <i>[Toelichting op de Bruidsschat, pagina 26.]</i>	Deze beoordelingsregels bieden bij de overgang naar de Omgevingswet de nodige bescherming op locaties waar onder oud recht een voorbereidingsbesluit is genomen of een beschermd dorps- of stadsgezicht is aangewezen waarvoor nog geen beschermde regels in het omgevingsplan zijn opgenomen. De regel vervangt de aanhoudingsplicht die in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht stond en vervalt op het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet.
	Subparagraaf 4.2.1.2 Bescherming kwaliteit, welstand
7.1 Bouwen op locatie in de 'overige zone - omgevingskwaliteit' 1. Het is verboden om zonder vergunning te bouwen op een locatie met de aanduiding 'overige zone - omgevingskwaliteit'. 2. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning alleen als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de kwaliteitskenmerken die op de Lijst locaties met omgevingskwaliteiten, bijlage 3 van de regels, zijn beschreven. 3. Bij de beoordeling van een aanvraag kunnen burgemeester en wethouders advies vragen aan deskundigen of van een instantie die belast is met de bescherming van de betreffende kwaliteiten. 4. Als op grond van een andere regel in dit plan ook een vergunning voor het bouwen nodig is, dan zijn de regels onder 2 en 3 daarop van toepassing en geldt die vergunning als de vergunning in de regel onder 1. <i>[Artikel 7, lid 7.1, verplaatst voor een logische opbouw; de categorie 'bouwen met vergunning' is vervangen door een indeling die regels over dezelfde bouwwerken bij elkaar zet.]</i>	Artikel 4.10 Bouwen op een locatie omgevingskwaliteit 1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen op een locatie met de aanduiding 'overige zone - omgevingskwaliteit'. 1. Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning op een locatie omgevingskwaliteit alleen als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de kwaliteitskenmerken die op de Lijst locaties met omgevingskwaliteiten, bijlage x van de regels, zijn beschreven. 2. Bij de beoordeling van een aanvraag kunnen burgemeester en wethouders advies vragen aan de Commissie Omgevingskwaliteit, aan deskundigen of aan een instantie die belast is met de bescherming van de betreffende kwaliteiten. 3. Als op grond van een andere regel in dit plan ook een omgevingsvergunning voor het bouwen nodig is, dan zijn de regels onder 2 en 3 daarop van toepassing en geldt die omgevingsvergunning als de omgevingsvergunning in de regel onder 1. <i>[Het verbod geschrapt, want dat staat al in artikel 4.5, de laatste regel is niet nodig – dit artikel geldt voor alle bouwactiviteiten.]</i>
De locatie-aanduiding Waarde - Omgevingskwaliteit gebruiken we voor gebouwen of locaties met een kwaliteit die	Op een locatie omgevingskwaliteit gebruiken we voor gebouwen of locaties met een kwaliteit die bescherming nodig

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
bescherming nodig heeft. Die kwaliteit kan bestaan uit elementen die de belevingswaarde van een straat of plek verhogen, uit natuurwaarden, cultuurhistorische waarden of uit andere waarden waarmee rekening moet worden gehouden voordat er veranderingen plaats mogen vinden. De kwaliteiten waarmee rekening gehouden moet worden, kunnen per plek verschillen. Om duidelijkheid te geven is op de Lijst locaties met omgevingskwaliteiten per locatie of adres aangegeven om welke kwaliteiten het gaat. Voorbeelden van waarden: te beschermen delen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie die niet vallen onder de functie Waarde - Werelderfgoed Nieuwe Hollandse Waterlinie of een vergelijkbare functie (bestemming), beeldbepalende panden, een ecologische verbindingszone. Als de functie van een locatie de nodige bescherming biedt, dan is de locatie-aanduiding niet nodig en dus ook niet wenselijk. De functie Groen of Water zorgt al voor de bescherming van de ecologische verbindingszone, dus die zone is dan geen reden voor het aanduiden van de zone. Per geval moet bekeken worden of er advisering door deskundigen nodig is. Bij het aantasten van een landschappelijke kwaliteit die in algemene termen is beschreven zal advisering al gauw nodig zijn.	heeft. Die kwaliteit kan bestaan uit elementen die de belevingswaarde van een straat of plek verhogen, uit natuurwaarden, cultuurhistorische waarden of uit andere waarden waarmee rekening moet worden gehouden voordat er veranderingen plaats mogen vinden. De kwaliteiten waarmee rekening gehouden moet worden, kunnen per plek verschillen. Om duidelijkheid te geven is op de Lijst locaties met omgevingskwaliteiten per locatie of adres aangegeven om welke kwaliteiten het gaat. Voorbeelden van waarden: te beschermen delen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie die niet vallen onder de functie Waarde - Werelderfgoed Nieuwe Hollandse Waterlinie of een vergelijkbare functie, beeldbepalende panden, een ecologische verbindingszone. Als de functie van een locatie de nodige bescherming biedt, dan is de locatie-aanduiding niet nodig en dus ook niet wenselijk. De functie Groen of Water zorgt al voor de bescherming van de ecologische verbindingszone, dus die zone is dan geen reden voor het aanduiden van de zone. Per geval moet bekeken worden of er advisering door deskundigen nodig is. Bij het aantasten van een landschappelijke kwaliteit die in algemene termen is beschreven zal advisering al gauw nodig zijn.
Bruidsschat, artikel 22.29 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken algemeen 1. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als: - de activiteit niet in strijd is met de in dit omgevingsplan gestelde regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken, met uitzondering van paragraaf 22.2.4; - het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet, zoals dat artikel luidde voor	Artikel 4.11 Welstandstoets - Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning alleen als het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. - De redelijke eisen van welstand worden beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota die de gemeenteraad heeft vastgesteld op grond van artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet, dat gold voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet. - Bij de beoordeling kan, naast een goede inpassing in de bestaande omgeving, ook de te verwachten ontwikkeling van de omgeving betrokken worden. - Burgemeester en wethouders kunnen bij het beoordelen van de omgevingsvergunning bij tijdelijke bouwwerken die niet seizoensgebonden zijn afzien van een welstandsbeoordeling. <u>Burgemeester en wethouders vragen, als dat nodig is, advies aan de Commissie Omgevingskwaliteit.</u> - Burgemeester en wethouders kunnen gemotiveerd afwijken van een advies op grond van het vijfde lid negatieve beoordeling op grond van het tweede lid en derde lid en de omgevingsvergunning toch verlenen.

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
<i>de inwerkingtreding van de Omgevingswet; en</i> c. <i>de activiteit betrekking heeft op een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie en:</i> 1°. <i>de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden; of</i> 2°. <i>bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit van de bodem: als aannemelijk is dat een sanerende of andere beschermende maatregelen wordt getroffen. Een sanerende of andere beschermende maatregel is in ieder geval een sanering overeenkomstig paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving.</i> 2. <i>Het eerste lid, aanhef en onder b, is niet van toepassing als:</i> a. <i>het gaat om een in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, aangewezen gebied of bouwwerk waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn; of</i> b. <i>het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning in afwijking van het eerste lid, aanhef en onder b, toch moet worden verleend.</i>	Artikel 22.29 vervalt, met uitzondering van artikel 22.29, aanhef en eerste lid, onder c. <i>[Dit artikel vervangt artikel 22.29, met uitzondering van artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder c. De tekst onder a is niet overgenomen, want die regel staat al in de artikelen 4.2 en 4.3.]]</i>
	Artikel 4.12 [gereserveerd, excessenregeling]
	Subparagraaf 4.2.1.3 Geluidgevoelige gebouwen
[Nieuwe regels.]	Artikel 4.13 Nieuw geluidgevoelig gebouw 1. Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning voor een nieuw geluidgevoelig gebouw alleen als vaststaat dat aan eisen in paragraaf 5.1.4.2a.4 en 5.1.4.2a.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt voldaan, waarbij “omgevingsplan” in die paragrafen gelezen wordt als “omgevingsvergunning” en wanneer wordt voldaan aan de Utrechtse grenswaarden overeenkomstig de Beleidsnota Geluid en Trillingen.

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
	2. Aan de omgevingsvergunning kunnen voorschriften verbonden worden voor de bescherming van de gezondheid. 3. Als burgemeester en wethouders of de gemeenteraad voor het indienen van de aanvraag met toepassing van de Wet geluidhinder een besluit hebben genomen waarbij zij hebben vastgesteld dat de activiteit op die locatie planologisch aanvaardbaar is, beoordelen burgemeester en wethouders, in plaats van de beoordeling op grond van het eerste lid, of de aanvraag in overeenstemming is met dat besluit en met de daarbij gestelde voorwaarden.
	Bij ontwikkelingen is de locatie van de verschillende functies en activiteiten op hoofdlijnen aangegeven. Op het moment dat de gemeenteraad de regels over de ontwikkelingslocatie vaststelt, is dan vaak nog geen informatie beschikbaar over de definitieve situering van geluidgevoelige gebouwen of over het geluid dat veroorzaakt wordt door activiteiten, zoals het geluid van verkeer. Die informatie komt pas beschikbaar als plannen concreet worden uitgewerkt tot het niveau waarop omgevingsvergunningen kunnen worden aangevraagd. Voor geluid is die informatie nodig, bijvoorbeeld om te bepalen of er geluidbeperkende maatregelen getroffen moeten worden. Door het ontbreken van voldoende gedetailleerde informatie kan bij de voorbereiding van een omgevingsplan niet goed worden getoetst aan de geluidnormen. Deze regels bieden een oplossing voor dat probleem, zodat de geluidtoetsen kunnen worden uitgevoerd in de fase van vergunningverlening. In die fase zijn namelijk voldoende gegevens beschikbaar. De resultaten van die toets en de onderzoeken die daarbij horen, betrekken burgemeester en wethouders bij hun besluit over de omgevingsvergunning voor het bouwen. In de paragrafen van het Besluit kwaliteit leefomgeving staan de voorwaarden voor het toestaan van een geluidgevoelig gebouw in het omgevingsplan. Een vergunningaanvraag wordt aan dezelfde normen getoetst. Daarbij moet de aanvraag ook voldoen aan de strengere Utrechtse grenswaarden, die opgenomen zijn in de Nota Beleid en Trillingen. De artikelen van het Besluit die een flexibele toetsing mogelijk maken, zoals de artikelen 5.78u tot en met 5.78aa past de gemeente ook toe, maar wel binnen de grenzen van het gemeentelijke beleid en zo nodig door gebruik te maken van het tweede lid. Het tweede lid biedt de mogelijkheid om voorschriften te stellen in verband met de gezondheid. Die voorschriften vloeien voort uit het gemeentelijke beleid dat is beschreven in de beleidsnota Geluid en Trillingen. Het derde lid maakt een uitzondering voor die delen van het (tijdelijk) omgevingsplan die reeds volledig zijn afgewogen onder de Wet geluidhinder. Het kan zijn dat bij die afweging voorwaarden zijn gesteld, bijvoorbeeld in een besluit waarin burgemeester en wethouders hogere waarden hebben vastgesteld. De regel in dit lid vervangt ook de toets die in een algemene regel van een aantal bestemmingsplannen is

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
	opgenomen: "Voor het realiseren en veranderen van een geluidsgevoelige bestemming moet vast staan dat de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder of de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde), ingevolge het besluit Hogere waarde met inachtneming van de in dit besluit gestelde voorwaarde(n), niet overschrijdt."
[Nieuwe regels.]	Artikel 4.14 Geluideisen aan een nieuwe woning 1. Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning voor een nieuwe woning alleen als vaststaat dat: a. de woning minimaal één geluidluwe gevel heeft; bij vervangende nieuwbouw geldt in plaats van de geluidluwe gevel de voorwaarde dat de woning tenminste één gevel heeft met een geluidbelasting die niet hoger is dan 5 dB boven de standaardwaarden voor alle geluidsbronnen; b. tenminste 30% van de verblijfsruimten of van het verblijfsoppervlak ligt aan een geluidluwe gevel; dit percentage bedraagt tenminste 50% als de nieuwe woning gebouwd wordt met een niet-geluidgevoelige gevel; c. er is een individuele buitenruimte met een geluidbelasting die niet meer dan 5 dB hoger is dan de standaardwaarden voor geluidbronsoorten; als de woning kleiner is dan 50 m² en geen individuele buitenruimte heeft, dan geldt deze eis voor de collectieve buitenruimte. 2. Als de nieuwe woningen kleiner zijn dan 30 m² of als het gaat om onzelfstandige woningen, kan van de voorwaarden in het eerste lid gemotiveerd worden afgeweken als a. daar vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, landschap of bouwtechniek dringende redenen voor zijn; b. de verschillende typen woningen evenwichtig verdeeld worden over de bouwlocatie en c. bij elk gebouw tenminste 50% van de woningen of wooneenheden gesitueerd is aan een gevel, waarbij de geluidbelasting niet hoger is dan 5 dB boven de standaardwaarden voor alle geluidbronsoorten.

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
	Sinds de invoering van de geluidregelgeving in 1982 moeten nieuwe woningen een geluidluwe gevel en een goede woningindeling hebben. Deze regels zijn al vele jaren toegepast en waren verankerd in de hogere grenswaarde besluiten en in het beleid onder de Wet geluidhinder. Daarom is besloten om deze regels in dit artikel op te nemen. Net als in het Besluit bouwwerken leefomgeving maakt het eerste lid in onderdeel a onderscheid tussen sloop-nieuwbouw en nieuwe woningen op een nieuwe plek. Op bestaande locaties kan namelijk niet altijd voldaan worden aan de huidige eisen. Het tweede lid heeft als doel om, conform de beleidsnota Geluid en Trillingen, afwijkingen mogelijk te maken voor studentenwoningen en kleine woningen (kleiner dan 30 m²). Het is belangrijk dat ook die woningen een buitenruimte hebben, die aan de eisen voldoet, maar het Besluit bouwwerken leefomgeving stelt buitenruimte in dit geval niet verplicht. Daarom biedt dit lid ruimte om gemotiveerd van de eisen af te wijken als daar dringende redenen voor zijn, maar wel met de voorwaarden dat de diverse woningen eerlijk verdeeld worden over de bouwlocatie. Alle doelgroepen hebben het recht op een vergelijkbare woonkwaliteit.
	Paragraaf 4.2.2 Gebouwen
	Subparagraaf 4.2.2.1 Hoofdgebouwen
	Subsubparagraaf 4.2.2.1.1 Hoofdgebouwen algemeen
5.2 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 12, lid 12.3. <i>[Artikel 5, lid 5.2, verplaatst voor een logische opbouw van de regels.]</i>	Artikel 4.15 Woning verbouwen tot meer woningen of omzetten in onzelfstandige woonruimten Als er door het verbouwen, vervangen of vergroten van een woning één of meer extra zelfstandige woningen ontstaan of als de woning hierdoor wordt omgezet naar onzelfstandige woonruimte gelden de regels van <u>artikel 6.7</u>.
Deze regel heeft vooral een signaalfunctie. De regel is strikt genomen niet nodig, omdat artikel 12 sowieso van toepassing is. De beleidsmatige toelichting staat bij dat artikel.	Deze regel heeft vooral een signaalfunctie. De regel is strikt genomen niet nodig, omdat artikel 6.6 sowieso van toepassing is. De beleidsmatige toelichting staat bij dat artikel.
7.4 Hoofdgebouwen bouwen of verbouwen in de 'overige zone - bouwen' 3. Het is verboden om op een locatie met de aanduiding 'overige zone - bouwen' zonder vergunning een hoofdgebouw te bouwen of te verbouwen. <i>[Artikel 7, lid 7.4, verplaatst voor een logische opbouw van de regels.]</i>	7.4 Hoofdgebouwen bouwen of verbouwen in de 'overige zone - bouwen' 2. Het is verboden om op een locatie met de aanduiding 'overige zone - bouwen' zonder vergunning een hoofdgebouw te bouwen of te verbouwen. <i>[Artikel 7, lid 7.4 vervalt, want het bouwverbod is al artikel 4.5 geregeld.]</i>
2. Voor zover de vergunning niet op grond van de regel in lid 7.1 geweigerd moet worden verlenen burgemeester en wethouders een vergunning voor het bouwen of verbouwen	Artikel 4.16 Beoordelingsregels voor <u>nieuwbouw en verbouw vane</u> hoofdgebouwen

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
alleen: a. als een nieuw hoofdgebouw een bestaand hoofdgebouw op dezelfde plek vervangt en een omvang heeft die vergelijkbaar is met de te vervangen bebouwing; b. als een nieuw hoofdgebouw een bestaand hoofdgebouw op dezelfde plek vervangt, hoger is dan de te vervangen bebouwing en aan de volgende voorwaarden voldoet: • het nieuwe hoofdgebouw sluit beter aan bij de omringende bebouwing, • het woon- en leefklimaat of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen gaan niet onevenredig achteruit vergeleken met het bestaande hoofdgebouw; [Artikel 7, lid 7.4, onderdeel 2, sub a en b, verplaatst voor een logische opbouw van de regels.]	1. <u>Als op een bouwperceel een bouwvlak is aangegeven, moet een hoofdgebouw binnen de grenzen van dat bouwvlak gebouwd worden.</u> 2. <u>Het bouwen moet binnen het bebouwingspercentage passen dat op een bouwperceel of binnen een bouwvlak geldt. Als binnen een bouwvlak geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt binnen dat bouwvlak een bebouwingspercentage van 100%.</u> 3. <u>Als op een bouwperceel een verticale bouwdiepte is aangegeven, moet een hoofdgebouw daaraan voldoen.</u> 4. Als op een bouwperceel geen bouwvlak en geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt voor een nieuw hoofdgebouw dat een bestaand hoofdgebouw vervangt het bestaande grondvlak als bouwvlak. 5. <u>Een hoofdgebouw is niet hoger dan de op een locatie geldende bouwhoogte of goothoogte.</u> 6. Als op de locatie geen bouwhoogte of goothoogte geldt, heeft een nieuw hoofdgebouw dat een bestaand hoofdgebouw vervangt, dezelfde goothoogte en bouwhoogte als het te vervangen hoofdgebouw. 7. In afwijking van het zesde <u>zesde</u> lid mag een nieuw hoofdgebouw onder de volgende voorwaarden hoger zijn dan het te vervangen hoofdgebouw: a. het nieuwe hoofdgebouw sluit beter aan bij de omringende bebouwing; <u>b. het woon- en leefklimaat of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen gaan niet onevenredig achteruit vergeleken met het bestaande hoofdgebouw.</u> b. <u>8. De nieuwbouw of verbouw van een hoofdgebouw, die niet voldoet aan de regels uit dit artikel en de artikelen 4.17 tot en met 4.23, is niet toegestaan, tenzij hierover in het tijdelijke deel van het omgevingsplan op een locatie specifieke regels over het verbouwen van hoofdgebouwen gelden en deze verbouw van het hoofdgebouw voldoet aan die regels.</u>
Bij de regels in onderdeel 2, onder a, b, c en d, gaat het om het vervangen van een hoofdgebouw, bijvoorbeeld een woning of een school, door een nieuw hoofdgebouw, sloop-nieuwbouw	In bestemmingsplannen, nu het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, zijn vaak bouwvlakken, bebouwingspercentages of bouwhoogtes opgenomen. Het

Met opmaak: Inspringing: Links: 1,27 cm, Geen opsommingstekens of nummering

Met opmaak: Geen opsommingstekens of nummering

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
dus. De regel onder a is vooral bedoeld voor hoofdgebouwen die door een calamiteit, zoals een brand, verloren zijn gegaan. Maar wie dat wil, mag zijn hoofdgebouw ook afbreken en een nieuw hoofdgebouw terugbouwen. Het uitgangspunt van de regel onder a is dat het hoofdgebouw op dezelfde plek, met eenzelfde grondvlak wordt teruggebouwd met ongeveer dezelfde hoogte. De regel wil wel enige flexibiliteit bieden en eist daarom een "vergelijkbare omvang". Wat de bestaande hoogte is, zal in veel gevallen, vooral bij rijtjeshuizen, een school of een appartementencomplex, duidelijk zijn. Om twijfel bij de beoordeling van de bestaande hoogte zoveel mogelijk te beperken wordt in bijlagen bij de toelichting van plannen die een beheersverordening vervangen zoveel mogelijk een overzicht opgenomen van de bestaande hoogtematen op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan. De bijlage van Chw bestemmingsplan Voordorp - Voorveldsepolder is ook te vinden als bijlage 3, Hoogte-inventarisatie Voordorp, bij dit plan. De regel onder b staat toe dat er een groter hoofdgebouw wordt teruggebouwd. Die vergroting moet dan wel bijdragen aan een verbetering van het straatbeeld, bijvoorbeeld omdat de bouwhoogte beter past in de omgeving. De burens mogen weinig of geen last hebben van de vergroting. Dat betekent bijvoorbeeld ook dat de vergroting geen parkeeroverlast en vrijwel geen extra verkeer mag veroorzaken. Een vergunningaanvraag voor een groter hoofdgebouw wordt in ieder geval beoordeeld door een deskundige in het vakgebied van stedenbouw.	eerste, tweede, derde en vijfde lid verwijzen daarnaar. Bij de regels in het vierde, zesde en zevende lid gaat het om het vervangen van een hoofdgebouw, bijvoorbeeld een woning of een school, door een nieuw hoofdgebouw, sloop-nieuwbouw dus. De regel in het vierde lid is vooral bedoeld voor hoofdgebouwen die door een calamiteit, zoals een brand, verloren zijn gegaan. Maar wie dat wil, mag zijn hoofdgebouw ook afbreken en een nieuw hoofdgebouw terugbouwen. Het uitgangspunt van de regel in het vierde lid is dat het hoofdgebouw op dezelfde plek, met eenzelfde grondvlak wordt teruggebouwd met ongeveer dezelfde hoogte. De regel wil wel enige flexibiliteit bieden en eist daarom een "vergelijkbare omvang". Wat de bestaande hoogte is, zal in veel gevallen, vooral bij rijtjeshuizen, een school of een appartementencomplex, duidelijk zijn. Om twijfel bij de beoordeling van de bestaande hoogte zoveel mogelijk te beperken wordt in bijlagen bij de toelichting van plannen die een beheersverordening vervangen zoveel mogelijk een overzicht opgenomen van de bestaande hoogtematen op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan. De regel in het zevende lid staat toe dat er een groter hoofdgebouw wordt teruggebouwd. Die vergroting moet dan wel bijdragen aan een verbetering van het straatbeeld, bijvoorbeeld omdat de bouwhoogte beter past in de omgeving. De burens mogen weinig of geen last hebben van de vergroting. Dat betekent bijvoorbeeld ook dat de vergroting geen parkeeroverlast en vrijwel geen extra verkeer mag veroorzaken. Een vergunningaanvraag voor een groter hoofdgebouw wordt in ieder geval beoordeeld door een deskundige in het vakgebied van stedenbouw. <u>De regel in het achtste lid zorgt ervoor dat verbouw van een hoofdgebouw, die niet voldoet aan de criteria die hiervoor gesteld worden in de artikelen 4.16 en 4.19 t/m 4.23 niet is toegestaan, tenzij er hiervoor regels zijn opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan en de verbouwing past in die regels. Als er dus voor deze locatie geen regels zijn opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan of als er wel regels zijn, maar de verbouw past daar niet in, dan kan er dus geen omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit verleend worden en is de verbouwing niet toegestaan (in strijd met het omgevingsplan).</u>
c. als een nieuw hoofdgebouw een bestaand, vrijstaand hoofdgebouw met een maatschappelijke functie vervangt en aan de volgende voorwaarden voldoet: • het nieuwe hoofdgebouw staat vrij en sluit in hoogte en situering goed aan bij de omringende bebouwing, • het woon- en leefklimaat of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen gaan niet onevenredig achteruit vergeleken met	Artikel 4.17 Bijzondere beoordelingsregels voor maatschappelijke gebouwen Een nieuw hoofdgebouw dat een bestaand, vrijstaand hoofdgebouw met een maatschappelijke functie vervangt, mag onder de volgende voorwaarden afwijken van de regels in het <u>vijfde, zesde en zevende lid van artikel 4.16</u>: - het nieuwe hoofdgebouw staat vrij en sluit in hoogte en situering goed aan bij de omringende bebouwing; - het woon- en leefklimaat of de

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Niet Cursief

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
het bestaande hoofdgebouw; - de geluidsbelasting op de gevels van het nieuwe hoofdgebouw voldoet aan de Wet geluidhinder en - de invloed van factoren die schadelijk kunnen zijn voor de gezondheid van de gebruikers van het hoofdgebouw en de daarbij horende buitenruimtes is in vergelijking tot de te veranderen situatie aanvaardbaar; <i>[Artikel 7, lid 7.4, onderdeel 2, sub c, verplaatst voor een logische opbouw van de regels.]</i>	gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen gaan niet onevenredig achteruit vergeleken met het bestaande hoofdgebouw; e. de geluidsbelasting op de gevels van het nieuwe hoofdgebouw voldoet aan de Wet geluidhinder en c. de invloed van factoren die schadelijk kunnen zijn voor de gezondheid van de gebruikers van het hoofdgebouw en de daarbij horende buitenruimtes is in vergelijking tot de te veranderen situatie aanvaardbaar. <i>[Geluid (doorgehaalde tekst) is geregeld in artikel 4.13]</i>
Bij de regels in onderdeel 2, onder a, b, c en d, gaat het om het vervangen van een hoofdgebouw, bijvoorbeeld een woning of een school, door een nieuw hoofdgebouw, sloop-nieuwbouw dus. De regels onder c en d gaan over vervangen en verplaatsen van het hoofdgebouw. De regel onder c heeft als voorwaarde dat het om een gebouw met een maatschappelijke functie gaat. Deze regel sluit aan bij de tot nu toe veel voorkomende manier van bestemmen: een perceel wordt aangewezen voor een maatschappelijke functie en in de regels wordt in procenten aangegeven hoeveel van het perceel bebouwd mag worden. Zo is een flexibele invulling mogelijk. Die flexibiliteit is nodig, om snel te kunnen reageren op veranderingen in de vraag naar nieuwe schoollokalen. De regels stellen nogal wat eisen aan een nieuw hoofdgebouw. De nieuwbouw moet passen in zijn omgeving, geen onevenredige hinder voor de burens geven en de effecten op de gezondheid van de gebruikers van het gebouw mogen niet slechter worden dan in de oude situatie. Daarbij is niet alleen het gebouw zelf van belang, maar ook de plek van bijvoorbeeld een schoolplein.	Dit artikel is van toepassing op het bouwen van een gebouw met een maatschappelijke functie. Deze regel sluit aan bij de tot nu toe veel voorkomende manier van bestemmen: een perceel wordt aangewezen voor een maatschappelijke functie en in de regels wordt in procenten aangegeven hoeveel van het perceel bebouwd mag worden. Zo is een flexibele invulling mogelijk. Die flexibiliteit is nodig, om snel te kunnen reageren op veranderingen in de vraag naar nieuwe schoollokalen. De regels stellen nogal wat eisen aan een nieuw hoofdgebouw. De nieuwbouw moet passen in zijn omgeving, geen onevenredige hinder voor de burens geven en de effecten op de gezondheid van de gebruikers van het gebouw mogen niet slechter worden dan in de oude situatie. Daarbij is niet alleen het gebouw zelf van belang, maar ook de plek van bijvoorbeeld een schoolplein.
d. op een perceel dat deel uitmaakt van lintbebouwing een hoofdgebouw gesloopt wordt en op een ander deel van het perceel een nieuw hoofdgebouw gebouwd wordt, waarbij - het hoofdgebouw een woning is en de functie wonen heeft; - de beleving van het lint niet verslechtert, - de omvang van het grondvlak niet meer dan 20% en de bouwhoogte niet meer dan 10% groter is dan respectievelijk het grondvlak en de hoogte van het hoofdgebouw dat vervangen wordt, - de geluidsbelasting op de gevels van het nieuwe hoofdgebouw voldoet aan	Artikel 4.18 Bijzondere beoordelingsregels voor woningen in een lint in Veldhuizen Op een perceel dat deel uitmaakt van lintbebouwing Veldhuizen, mag, als een hoofdgebouw gesloopt wordt en op een ander deel van het perceel een nieuw hoofdgebouw gebouwd wordt, onder de volgende voorwaarden afgeweken worden van de regels in het vierde <u>viijde en zesde lid van artikel 4.16</u>: a. het hoofdgebouw is een woning en heeft de functie wonen; b. de beleving van het lint verslechtert niet; c. de vergroting van het grondvlak is niet meer dan 20% van het bestaande grondvlak en de bouwhoogte is niet meer dan 10% hoger dan de hoogte van het hoofdgebouw dat vervangen wordt;

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
de Wet geluidhinder, - het woon- en leefklimaat of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig achteruit gaan vergeleken met de plek van het bestaande hoofdgebouw en - het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast; <i>[Artikel 7, lid 7.4, onderdeel 2, sub d, verplaatst voor een logische opbouw (regels over dezelfde bouwwerken bij elkaar).]</i>	d. de geluidsbelasting op de gevels van het nieuwe hoofdgebouw voldoet aan de Wet geluidhinder, d. het woon- en leefklimaat of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen gaan niet onevenredig achteruit vergeleken met de plek van het bestaande hoofdgebouw en e. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast. <i>[Onderdeel d geschrapt, is al opgenomen als algemene eis voor een nieuwe woning. Deze regel gold alleen in Veldhuizen en Voordorp; de regel was bedoeld voor de lintbebouwing aan de Rijksstraatweg, De Meern en is daarom alleen daar van toepassing.]</i>
Bij de regels in onderdeel 2, onder a, b, c en d, gaat het om het vervangen van een hoofdgebouw, bijvoorbeeld een woning of een school, door een nieuw hoofdgebouw, sloop-nieuwbouw dus. De regels onder c en d gaan over vervangen en verplaatsen van het hoofdgebouw. Als het te vervangen hoofdgebouw een deel is van lintbebouwing, wat in bijvoorbeeld Leidsche Rijn voorkomt, dan mag het nieuwe hoofdgebouw ook op een andere plek worden teruggebouwd. Dat staat in de regel onder d. Deze regel geldt alleen voor woningen en niet voor andere functies, dus ook niet voor bedrijfswoningen. Het hoofdgebouw moet dus de functie wonen hebben of een vergunning voor de activiteit wonen. Ook hier gelden voor het bouwen op een andere plek extra regels, bijvoorbeeld om te voorkomen dat het buurperceel onevenredig gehinderd wordt, of dat door de gekozen nieuwe plek de geluidsbelasting op de gevels zoveel toeneemt dat niet meer aan de normen van de Wet geluidhinder wordt voldaan. Burgemeester en wethouders kunnen beleidsregels vaststellen die zij gebruiken om te beoordelen of een aanvraag aan de voorwaarden voldoet.	Deze regels gaan over het vervangen en verplaatsen van een hoofdgebouw dat een deel is van lintbebouwing, wat in bijvoorbeeld Leidsche Rijn voorkomt. Op de aangewezen locaties mag het nieuwe hoofdgebouw ook op een andere plek worden teruggebouwd. Dat staat in de regel onder d. Deze regel geldt alleen voor woningen en niet voor andere functies, dus ook niet voor bedrijfswoningen. Het hoofdgebouw moet dus de functie wonen hebben of een vergunning voor de activiteit wonen. Ook hier gelden voor het bouwen op een andere plek extra regels, bijvoorbeeld om te voorkomen dat het buurperceel onevenredig gehinderd wordt, of dat door de gekozen nieuwe plek de geluidsbelasting op de gevels zoveel toeneemt dat niet meer aan de normen van de Wet geluidhinder wordt voldaan. Burgemeester en wethouders kunnen beleidsregels vaststellen die zij gebruiken om te beoordelen of een aanvraag aan de voorwaarden voldoet.
g. als de verbouw de vergroting van een hoofdgebouw met een bedrijfsfunctie betreft die - niet meer bedraagt dan 10% van het bedrijfsvloeroppervlak, - qua omvang aansluit bij de omringende bebouwing, - de hinder van het bedrijf op omliggende percelen niet groter maakt en - het woon- en leefklimaat of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig aantast.	Artikel 4.19 Beoordelingsregels voor verbouw van een bedrijfsgebouw Een hoofdgebouw met een bedrijfsfunctie mag vergroot worden onder de volgende voorwaarden: - de vergroting bedraagt niet meer dan 10% van het bruto vloeroppervlak; - het gebouw sluit na verbouw in omvang aan bij de omringende bebouwing; - de hinder van het bedrijf op omliggende percelen is na de verbouw niet groter en - het woon- en leefklimaat of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen wordt niet onevenredig aangetast.

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
[artikel 7, lid 7.4, onderdeel g] <i>[Artikel 7, lid 7.4, onderdeel 2, sub g, Verplaatst voor een logische opbouw (regels over dezelfde bouwwerken bij elkaar).]</i>	
De regel in onderdeel 2, onder g, biedt bedrijven de mogelijkheid om de bedrijfsbebouwing uit te breiden. Deze regel volgt de jurisprudentie, met de nuancering dat de uitbreiding niet mag leiden tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat. Deze nuancering is nodig, omdat de bedrijven die binnen deze zone vallen vaak niet op een bedrijventerrein maar in een woonwijk staan.	Dit artikel biedt bedrijven de mogelijkheid om de bedrijfsbebouwing uit te breiden. Deze regel volgt de jurisprudentie, met de nuancering dat de uitbreiding niet mag leiden tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat. Deze nuancering is nodig, omdat de bedrijven die binnen deze zone vallen vaak niet op een bedrijventerrein maar in een woonwijk staan.
Artikel 22.27 Uitzonderingen op vergunningplicht artikel 22.26 – omgevingsplan onverminderd van toepassing <i>Het verbod, bedoeld in artikel 22.26, geldt niet voor de activiteiten, bedoeld in dat artikel, als die betrekking hebben op een van de volgende bouwwerken:</i> <i>[...]</i> <i>c. een dakkapel in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, als wordt voldaan aan de volgende eisen:</i> <i>1°. gelegen in een gebied dat of een bouwwerk dat in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, is aangewezen als gebied of bouwwerk waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn;</i> <i>2°. voorzien van een plat dak;</i> <i>3°. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m;</i> <i>4°. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;</i> <i>5°. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok; en</i> <i>6°. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak;</i>	Artikel 4.20 Dakkapel aan de voorkant In afwijking van artikel 4.5 mag een dakkapel in het voordakvlak of in het naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak zonder omgevingsvergunning gebouwd of uitgebreid worden onder de volgende voorwaarden: - op grond van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, gelden er geen redelijke eisen van welstand; - de dakkapel heeft een plat dak; - de dakkapel is, gemeten vanaf de voet, niet hoger dan 1,75 meter; - de onderzijde van de dakkapel staat meer dan 0,5 meter en minder dan 1 meter boven de dakvoet; - bovenzijde van de dakkapel ligt meer dan 0,5 meter onder de daknok; - de zijkanten van de dakkapel staan meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak; - het gebouw is niet aangewezen of voorbeschermd als gemeentelijk monument, provinciaal monument of rijksmonument; - als voor het bouwwerk de functie ‘Waarde Beschermd Stadsgezicht’ of ‘Waarde Beschermd Cultuurhistorie’ geldt, dan mag de dakkapel niet op een dakvlak komen dat naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd.
	Artikel 22.27, onderdeel c, vervalt. Op grond van dit artikel mogen alleen dakkapellen aan de voorkant zonder vergunning worden gebouwd, als het gebouw in een gebied staat waar geen welstandseisen gelden of als voor het gebouw zelf geen welstandseisen gelden. Een dakkapel moet dan ook aan de andere voorwaarden van dit artikel voldoen. Dit artikel is een voortzetting van de regeling voor vergunningvrij bouwen die in bijlage II van het Besluit

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
	omgevingsrecht stond en die overgenomen is in de bruidsschat. Dakkapellen aan de achterkant zijn op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving vergunningvrij.
7.5 Bijzondere bouwlagen in Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen 1. Het is verboden om op een locatie die met een gele kleur op de kaart Bijzondere bouwlagen Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen, bijlage 9 bij de regels, is aangeduid zonder vergunning de bestaande afdekking van een hoofdgebouw te wijzigen. 2. Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning voor een bijzondere bouwlaag of een gewijzigde bijzondere bouwlaag verlenen onder de volgende voorwaarden: a. de gewijzigde afdekking doet geen afbreuk aan het stedenbouwkundige beeld van de desbetreffende straat, het bouwblok of het gebied; de gewijzigde dakopbouw veroorzaakt geen onevenredige nadelige effecten voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning van aangrenzende bouwwerken en of gronden. <i>[Artikel 7, lid 7.5, verplaatst voor een logische opbouw (regels over dezelfde bouwwerken bij elkaar).]</i>	Artikel 4.21 Beoordelingsregels voor bijzondere bouwlagen in Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen Het is verboden om op een locatie die met een gele kleur op de kaart Bijzondere bouwlagen Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen, bijlage 9 bij de regels, is aangeduid zonder vergunning de bestaande afdekking van een hoofdgebouw te wijzigen. Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning voor een bijzondere.. bouwlaag of een gewijzigde bijzondere bouwlaag onder de volgende voorwaarden: a. de gewijzigde afdekking doet geen afbreuk aan het stedenbouwkundige beeld van de desbetreffende straat, het bouwblok of het gebied; b. de gewijzigde dakopbouw veroorzaakt geen onevenredige nadelige effecten voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning van aangrenzende bouwwerken en of gronden. <i>[Verwijderde tekst is niet nodig. De vergunning is al vereist op grond van artikel 4.5.]</i>
Op een locatie met een gele kleur op de kaart Bijzondere bouwlagen Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen, bijlage 9 bij de regels, mogen met vergunning aanpassingen aan de dakvorm worden gedaan, als ze voldoen aan de voorwaarden van onderdeel 2 van dit lid. Bij het maken van die kaart is rekening gehouden met het beschermde stadsgezicht. Daarom is de gele kleur, en dus de mogelijkheid voor aanpassingen aan het dak, beperkt tot een tweetal kleinere gebieden.	Op een locaties in de buurten Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen mogen met vergunning aanpassingen aan de dakvorm worden gedaan, als ze voldoen aan de voorwaarden in dit artikel. Bij het maken van die kaart is rekening gehouden met het beschermde stadsgezicht. Daarom is de gele kleur, en dus de mogelijkheid voor aanpassingen aan het dak, beperkt tot een tweetal kleinere gebieden.
6.3 Dakopbouwen in de 'overige zone - bouwen' 1. Op een locatie met de aanduiding 'overige zone - bouwen' in de gebieden Voordorp, Veldhuizen en De Balijs is het bouwen van een dakopbouw op een woning toegestaan, mits deze voldoet aan de volgende voorwaarden: a. de locatie van het hoofdgebouw is niet aangeduid als 'overige zone - omgevingskwaliteit' en op de locatie geldt geen functie die het bouwen verbiedt; b. het perceel van de woning grenst alleen aan de voorzijde aan de openbare ruimte;	Artikel 4.22 Dakopbouwen die vergunningvrij zijn Op een locatie dakopbouw bouwen is, in afwijking van artikel 4.5, het bouwen van een dakopbouw op een woning zonder omgevingsvergunning toegestaan, als deze voldoet aan de volgende voorwaarden: a. de locatie van het hoofdgebouw is niet aangeduid als 'overige zone - omgevingskwaliteit' en op de locatie geldt geen functie die het bouwen verbiedt; b. het perceel van de woning grenst alleen aan de voorzijde aan de openbare ruimte;

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
c. het hoofdgebouw is geen hoekpand of beëindiging van een rij; d. het hoofdgebouw heeft een volledig plat dak; e. het hoofdgebouw bestaat uit 2 bouwlagen; f. de dakopbouw wordt op de bovenste bouwlaag gebouwd; g. de dakopbouw heeft niet tot gevolg dat een extra bouwlaag ontstaat; h. het is niet de eerste dakopbouw van een rij woningen van hetzelfde type; i. de dakopbouw is identiek aan een vergunde dakopbouw op eenzelfde type woning in de rij gelet op hoogte, ligging in het dakvlak, vorm, afmeting, detaillering en materiaalgebruik. 2. Burgemeester en wethouders kunnen met een vergunning afwijken van de regel in 6.3.1 onder i, voor zover de beoogde ruimtelijke kwaliteit niet wordt aangetast. <i>[Artikel 6, lid 6.3, onderdeel 1, verplaatst voor een logische opbouw (regels over dezelfde bouwwerken bij elkaar). Onderdeel 2 vervalt, want die is in strijd met het Besluit kwaliteit leefomgeving.]</i>	c. het hoofdgebouw is geen hoekpand of beëindiging van een rij; d. het hoofdgebouw heeft een volledig plat dak; e. het hoofdgebouw bestaat uit 2 bouwlagen; f. de dakopbouw wordt op de bovenste bouwlaag gebouwd; g. de dakopbouw heeft niet tot gevolg dat een extra bouwlaag ontstaat; h. het is niet de eerste dakopbouw van een rij woningen van hetzelfde type; i. de dakopbouw is identiek aan een vergunde dakopbouw op eenzelfde type woning in de rij gelet op hoogte, ligging in het dakvlak, vorm, afmeting, detaillering en materiaalgebruik. 2. Burgemeester en wethouders kunnen met een vergunning afwijken van de regel in 6.3.1 onder i, voor zover de beoogde ruimtelijke kwaliteit niet wordt aangetast. <i>[Onderdeel a vervalt, want de locatieaanduiding valt niet samen met een locatie omgevingskwaliteit. Onderdeel 2 vervalt, want die is in strijd met het Besluit kwaliteit leefomgeving.]</i>
Lid 6.3 regelt dat dakopbouwen op een hoofdgebouw die voldoen aan de voorwaarden van dat lid, op dit moment alleen enige woningen in de buurten Veldhuizen-Balijs, geen nadere toets aan het plan nodig hebben. Er is wel een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Een dakopbouw die aan de voorwaarden voldoet, voldoet ook aan de welstandsaspecten. Die zijn namelijk vertaald in de voorwaarden over het uiterlijk en het materiaalgebruik. De voorwaarden komen er eigenlijk op neer dat een dakopbouw moet aansluiten bij de eerder gerealiseerde dakopbouwen in een bouwblok of in een straat. Die eerdere dakopbouwen zijn al op welstand getoetst en fungeren als "trendsetter". Als er geen trendsetter is of de gewenste dakopbouw past niet in de voorwaarden, dan kan een dakopbouw vergund worden op grond van lid 6.3 onder 2 of artikel 7 of met een omgevingsvergunning waarmee van het plan mag worden afgeweken. Met een rij woningen van hetzelfde type worden aan elkaar gebouwde woningen in dezelfde stijl en met dezelfde architectonische opbouw en uitvoering bedoeld. Dit kan een zelfstandig rij woningen zijn of een rij woningen binnen een langere rij woningen. Dakopbouwen op beeldbepalende panden (zie de Lijst locaties met omgevingskwaliteiten, bijlage 3 bij de regels) tasten de belevingswaarde en de cultuurhistorische waarde van de	Dit artikel is een voortzetting van de dakopbouwenregeling in het bestemmingsplan Veldhuizen, De Meern. Op een hoofdgebouw dat voldoet aan de voorwaarden van dat lid, op dit moment alleen enige woningen in de buurten Veldhuizen-Balijs, geen nadere toets aan het plan nodig hebben. Er is wel een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Een dakopbouw die aan de voorwaarden voldoet, voldoet ook aan de welstandsaspecten. Die zijn namelijk vertaald in de voorwaarden over het uiterlijk en het materiaalgebruik. De voorwaarden komen er eigenlijk op neer dat een dakopbouw moet aansluiten bij de eerder gerealiseerde dakopbouwen in een bouwblok of in een straat. Die eerdere dakopbouwen zijn al op welstand getoetst en fungeren als "trendsetter". Als er geen trendsetter is of de gewenste dakopbouw past niet in de voorwaarden, dan kan een dakopbouw vergund worden op grond van dit artikel of met een omgevingsvergunning waarmee van het plan mag worden afgeweken. Met een rij woningen van hetzelfde type worden aan elkaar gebouwde woningen in dezelfde stijl en met dezelfde architectonische opbouw en uitvoering bedoeld. Dit kan een zelfstandig rij woningen zijn of een rij woningen binnen een langere rij woningen.

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
omgeving aan en zijn daarom op grond van artikel 6, lid 6.3, onder 1, niet toegestaan. De regel onder 7 maakt, wellicht ten overvloede, duidelijk dat een dakopbouw niet hetzelfde is als een extra verdieping (bouwlaag). Uit de vorm en grootte van de dakopbouw moet blijken dat de dakopbouw aan deze regel voldoet. <i>[Afbeeldingen niet opgenomen.]</i>	
e. als het een dakopbouw op een woning met twee of meer bouwlagen betreft • die op een woning komt van een huizenblok dat binnen een groen kader valt van de Luchtfoto Veldhuizen en De Balije met dakopbouwkader, bijlage 5 bij de regels, • die niet op grond van artikel 6, lid 6.3, gebouwd mag worden, • die niet geweigerd hoeft te worden op grond van de regel in lid 7.1 en • die voldoet aan de voorwaarden van de bijlage 4 Dakopbouwen in Veldhuizen en De Balije; f. als het een dakopbouw op een woning met twee of meer bouwlagen betreft • die op een woning komt van een huizenblok dat binnen een groen kader valt van de Luchtfoto Voordorp met dakopbouwkader, bijlage 7 bij de regels, • die niet op grond van artikel 6, lid 6.3, gebouwd mag worden, • die niet geweigerd hoeft te worden op grond van de regel in lid 7.1 en • die voldoet aan de voorwaarden van de bijlage 6 Dakopbouwen in Voordorp; <i>[Artikel 7, lid 7.4, onderdeel 2, onder e en f, verplaatst voor een logische opbouw (regels over dezelfde bouwwerken bij elkaar).]</i>	Artikel 4.23 Beoordelingsregels voor dakopbouwen in Veldhuizen, De Balije en Voordorp Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning voor een dakopbouw als die voldoet aan de volgende voorwaarden: a. de dakopbouw wordt op een woning met twee of drie bouwlagen gebouwd; b. <u>de dakopbouw leidt niet tot een extra woning of tot extra onzelfstandige woonruimte;</u> c. het bouwen is op grond van <u>artikel 4.17</u> mogelijk en d. de dakopbouw voldoet ook aan de voorwaarden die in de <u>bijlagen V</u> Dakopbouwen in Voordorp en <u>bijlage VI</u> Dakopbouwen in Veldhuizen en De Balije zijn opgenomen.
Binnen de 'overige zone - bouwen' werken de regels voor dakopbouwen zo: het bouwen van de dakopbouwen op woningen mag, als de dakopbouw voldoet aan alle voorwaarden van artikel 6, lid 6.3. Als de dakopbouw niet aan een van die voorwaarden voldoet, dan kan de dakopbouw vaak toch vergund worden. De eenvoudigste vergunning is mogelijk voor een dakopbouw die op een woning komt van een huizenblok dat in bijlage 7 bij de regels binnen een groen kader valt. Dan kan een vergunning verleend kan worden, als de dakopbouw voldoet aan de voorwaarden die in de bijlagen 4 Dakopbouwen in Veldhuizen en De Balije, en 6 Dakopbouwen in Voordorp, bij de regels staan. In andere	Deze regels staat met een vergunning dakopbouwen in Veldhuizen, De Balije en Voordorp toe die voldoen aan de voorwaarden die in de bijlagen x Dakopbouwen in Veldhuizen en De Balije, en bijlage y Dakopbouwen in Voordorp, bij de regels staan. In andere gevallen zijn dakopbouwen alleen toegestaan met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het plan. De laatste paragrafen van bijlage 6 bij de regels geven nadere informatie hierover. Dakopbouwen op appartementengebouwen komen doorgaans niet voor een vergunning in aanmerking. Dakopbouwen op beeldbepalende panden tasten de belevingswaarde en de cultuurhistorische waarde van de

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
gevallen zijn dakopbouwen alleen toegestaan met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het plan. De laatste paragrafen van bijlage 6 bij de regels geven nadere informatie hierover. Dakopbouwen op appartementengebouwen komen doorgaans niet voor een vergunning in aanmerking. Dakopbouwen op beeldbepalende panden (zie de Lijst locaties met omgevingskwaliteiten, bijlage 3 bij de regels) tasten de belevingswaarde en de cultuurhistorische waarde van de omgeving aan en zijn daarom alleen toegestaan, als de bouw zo wordt uitgevoerd dat de te beschermen waarde niet wordt aangetast. Zie de toelichting bij lid 7.1.	omgeving aan en zijn daarom alleen toegestaan, als de bouw zo wordt uitgevoerd dat de te beschermen waarde niet wordt aangetast.
	Subsubparagraaf 4.2.2.1.2 Woonwagens
	[gereserveerd]
	Subsubparagraaf 4.2.2.1.3 Woonboten
7.6 Bouwen van woonboten 1. Het is verboden om zonder vergunning een woonboot, woonschip, woonark of een andere vorm van drijvende woning te bouwen of te vervangen.	Artikel 4.24 Woonboten plaatsen, verbouwen of vervangen Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een woonboot te plaatsen, te verbouwen of te vervangen.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning voor de woonboot, het woonschip, de woonark of de andere vorm van drijvende woning als: - op de locatie waar het gebouw wordt aangemeerd op grond van het bestemmingsplan een ligplaats is toegestaan en - de maatvoering niet in strijd is met de bij de havenverordening horende havenatlas die deel uitmaakt van deze regels, zie bijlage 10 Maatvoering woonboten in de havenatlas. 3. Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning verlenen als de hoogtemaat niet voldoet aan de regel in onderdeel 2b en voldaan wordt aan de volgende voorwaarden - de locatie ligt ten oosten van het Amsterdam-Rijnkanaal ligt, - de hoogte bedraagt maximaal 4 meter en - de ruimte tussen de woonboot en de aangrenzende woonboten bedraagt na verhoging aan tenminste één zijde minimaal 5 meter. 4. Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning waarvoor de toepassing van onderdeel 3 nodig is weigeren, als de aanvraag de bestaande, legale situatie verandert en	Artikel 4.25 Beoordelingsregels voor woonboten <u>De regels in dit artikel gelden in plaats van de regels in artikel 4.16.</u> - Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning als de woonboot voldoet aan de volgende voorwaarden: - op de locatie waar de woonboot wordt aangemeerd is op grond van het omgevingsplan een ligplaats toegestaan; - de maatvoering mag niet in strijd zijn met de bij de havenverordening horende havenatlas die deel uitmaakt van deze regels, zie <u>bijlage VI</u> Maatvoering woonboten in de havenatlas. - Burgemeester en wethouders verlenen, in afwijking van onderdeel b van het <u>tweede lid</u>, de omgevingsvergunning ook als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden: - de locatie ligt ten oosten van het Amsterdam-Rijnkanaal, - de hoogte bedraagt maximaal 4 meter en - de ruimte tussen de woonboot en de aangrenzende woonboten bedraagt na verhoging aan tenminste één zijde minimaal 5 meter. Artikel 4.26 Weigeringsgrond voor de omgevingsvergunning

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
onevenredige aantasting van de omgeving veroorzaakt, wat blijkt uit: - een beperking van het zicht op het wateren die de beleving van de openbare ruimte aanmerkelijk aantast, - een verandering die de privacy van bewoners in de omgeving ernstig vermindert. <i>[Artikel 7, lid 7.6, verplaatst voor een logische opbouw van de regels.]</i>	Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning waarvoor de toepassing van <u>artikel 4.25, derde lid</u> nodig is weigeren, als de aanvraag de bestaande, legale situatie verandert en onevenredige aantasting van de omgeving veroorzaakt, wat blijkt uit: - een beperking van het zicht op het water die de beleving van de openbare ruimte aanmerkelijk aantast of - een verandering die de privacy van bewoners in de omgeving ernstig vermindert.
De Raad van State heeft vastgesteld dat een woonboot, woonschip, woonark of een andere vorm van drijvende woning met een permanente ligplaats (verder: woonboot) een bouwwerk is, waarvoor een vergunning nodig is. Het gevolg van de uitspraak is dat bij elke verandering van een woonboot een uitgebreide vergunningprocedure nodig is, want bestemmingsplannen staan het bouwen op het water niet toe. Dit plan vereenvoudigt de vergunningprocedure zonder de bestaande wijze van toetsing te veranderen. Dat betekent dat de gemeente in ieder geval toetst of een woonboot op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan is toegestaan en toetst of maten voldoen aan de maten die in de Havenatlas zijn opgenomen. In de havenatlas zijn de maten te vinden voor de hoogte, breedte en lengte van een woonboot en van de afstand tussen twee boten. Deze maten zijn in de digitale havenatlas te vinden door op een boot-icoontje te klikken en vervolgens op de link 'informatie'. De ruimte die de het woonbotenbeleid geeft om een hogere boot te plaatsen is in onderdeel 2 opgenomen. De voorwaarden in dat onderdeel zijn direct uit het beleid overgenomen. Onderdeel 3 geeft het college de mogelijkheid om een vergunning die niet verleend wordt met onderdeel 1 te weigeren als een nieuwe woonboot in vergelijking met de oude situatie veel nadeliger is voor de omgeving. Woonboten kunnen een grote invloed hebben op de beleving van de openbare ruimte. Als de woonboten bijvoorbeeld dicht aaneenliggen, is het water vaak niet meer zichtbaar. Met dit onderdeel kan het college het belang van de omgeving meewegen en de vergunning weigeren als evident is dat dat belang te veel in de knel komt.	Artikel 4.24 De Raad van State heeft vastgesteld dat een woonboot, woonschip, woonark of een andere vorm van drijvende woning met een permanente ligplaats (verder: woonboot) een bouwwerk is, waarvoor een vergunning nodig is. Het gevolg van de uitspraak is dat bij elke verandering van een woonboot een uitgebreide vergunningprocedure nodig is, want bestemmingsplannen staan het bouwen op het water niet toe. Met dit artikel kan een vergunning op grond van het omgevingsplan, dus 'binnenplans', vergund worden. Artikel 4.25 De gemeente toetst in ieder geval of een woonboot op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan is toegestaan en toetst of maten voldoen aan de maten die in de Havenatlas zijn opgenomen. In de havenatlas zijn de maten te vinden voor de hoogte, breedte en lengte van een woonboot en van de afstand tussen twee boten. Deze maten zijn in de digitale havenatlas te vinden door op een boot-icoontje te klikken en vervolgens op de link 'informatie'.
	Subparagraaf 4.2.2.2 Bijbehorende bouwwerken
6.1 Vergunningvrij bouwen Op grond van dit plan is voor het bouwen geen vergunning nodig: - als wettelijk bepaald is dat een bouwactiviteit niet hoeft te voldoen aan de regels van het bestemmingsplan; - als de locatie niet is aangeduid als 'overige zone - omgevingskwaliteit' en	[X] <i>[Dit artikel wordt gecombineerd met de regels over het vergunningvrij bouwen van de bruidsschat.]</i>

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
a. als het bouwwerk op grond van de volgende leden van dit artikel is toegestaan of b. 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. <i>[Artikel 6, lid 6.1, verplaatst voor een logische opbouw van de regels.]</i>	
Voor de duidelijkheid: het "bouwen is toegestaan" in de kop van artikel 6 wil zeggen dat op grond van hoofdstuk 3 van de regels geen vergunning nodig is. Vaak is op grond van de wet wel een omgevingsvergunning nodig of brengt de bouwactiviteit ook een vergunningplichtige activiteit met zich mee, bijvoorbeeld het bouwen bij een gasleiding. Het eerste lid, lid 6.1 beschrijft de gevallen waarin geen vergunning nodig is. Onder 1 worden de bouwwerken bedoeld die op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zonder vergunning, zelfs zonder bouwvergunning, gebouwd mogen worden (zie paragraaf 1.4.5.4). De regel onder 2a spreekt voor zich. Onderdeel 2b verwijst naar bouwregels die bij de regels bij een functie (bestemming) staan, bij traditionele bestemmingsplannen zijn dat de bouwregels in hoofdstuk 2. Als de regels die een functie horen een bouwwerk toestaan, dan is het bouwen op grond van dit onderdeel toegestaan. Als een aanvrager bijvoorbeeld een gebouw van 8 meter hoog wil bouwen en bij de functie (bestemming) of op de plankaart (verbeelding) staat dat daar bebouwing tot 9 meter is toegestaan, dan is het bouwen toegestaan. De bouwster moet op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wel een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aanvragen en de bouwster moet ook voldoen aan artikel 11.	
Artikel 22.23 Algemene afbakeningseisen 1. De artikelen 22.27 en 22.36 zijn niet van toepassing op een activiteit die wordt verricht in, aan, op of bij een bouwwerk dat is gebouwd of in stand wordt gehouden of wordt gebruikt zonder de daarvoor vereiste omgevingsvergunning. 2. Bij de toepassing van de artikelen 22.27 en 22.36 blijft het aantal woningen gelijk, tenzij het bij een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan als bedoeld in artikel 22.27, onder a, of 22.36, onder a, of een bestaand bouwwerk als bedoeld in artikel 22.36, onder c, gaat om huisvesting in verband met mantelzorg. Artikel 22.27 Uitzonderingen op vergunningplicht artikel 22.26 – omgevingsplan onverminderd van toepassing	Artikel 4.27 Vergunningvrije bijbehorende bouwwerken 1. In afwijking van artikel 4.5 mag een bijbehorend bouwwerk onder de volgende voorwaarden zonder omgevingsvergunning gebouwd of uitgebreid worden: a. het aantal woningen op een perceel blijft gelijk; b. het bijbehorende bouwwerk staat op de grond; c. het bijbehorende bouwwerk staat op het achtererfgebied; d. het bijbehorende bouwwerk staat op een afstand van meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied, behalve als het openbaar toegankelijk gebied een

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
<i>Het verbod, bedoeld in artikel 22.26, geldt niet voor de activiteiten, bedoeld in dat artikel, als die betrekking hebben op een van de volgende bouwwerken:</i> <i>a. een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan, als wordt voldaan aan de volgende eisen:</i> <i>1°. op de grond staand;</i> <i>2°. gelegen in achtererfgebied;</i> <i>3°. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied;</i> <i>4°. niet hoger dan 5 m;</i> <i>5°. de ligging van een verblijfsgebied, bij meer dan een bouwlaag, alleen op de eerste bouwlaag; en</i> <i>6°. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;</i> <i>b. een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf, als wordt voldaan aan de volgende eisen:</i> <i>1°. op de grond staand;</i> <i>2°. niet hoger dan 5 m; en</i> <i>3°. de oppervlakte niet meer dan 70 m²;</i> <i>b. een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf, als wordt voldaan aan de volgende eisen:</i> <i>1°. op de grond staand;</i> <i>2°. niet hoger dan 5 m; en</i> <i>3°. de oppervlakte niet meer dan 70 m²</i> Artikel 22.36 Binnenplanse vergunningvrije activiteiten van rechtswege in overeenstemming met dit omgevingsplan <i>Onverminderd de overige bepalingen van deze afdeling en de bepalingen van afdeling 22.3 zijn in ieder geval in overeenstemming met dit omgevingsplan:</i> <i>a. het bouwen, in stand houden en gebruiken van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan als bedoeld in artikel 22.27, onder a, als in aanvulling op de in dat onderdeel gestelde eisen ook wordt voldaan aan de volgende eisen:</i> <i>1°. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:</i> <i>i. 5 m;</i> <i>ii. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw; en</i> <i>iii. het hoofdgebouw;</i>	deel van een binnenterrein is dat aan alle zijden omgeven is door hoofdgebouwen; e. als het bijbehorende bouwwerk meer dan een bouwlaag heeft, mag alleen de eerste bouwlaag een verblijfsgebied hebben; f. het bijbehorende bouwwerk heeft geen dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte; g. binnen 4 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw mag het bijbehorende bouwwerk niet hoger zijn dan: 1. het hoofdgebouw; 2. 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw; en 3. 5 meter. h. voor zover een bijbehorend bouwwerk meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw staat: 1. als het bijbehorende bouwwerk of de uitbreiding daarvan hoger is dan 3 meter: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 meter, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 meter en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [in meters] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [aantal meter] x 0,47) + 3; en 2. het bijbehorende bouwwerk is functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, maar als een bijbehorend bouwwerk, bestaat uit een deel dat op meer, en een deel dat op minder dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw staat, zonder een inwendige scheidingsconstructie tussen beide delen, dan is het deel dat op minder dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw is gelegen functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw;

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
2°. voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw: i. als het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding daarvan hoger is dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3; en ii. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het gaat om huisvesting in verband met mantelzorg; 3°. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied niet meer dan: i. bij een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied; ii. bij een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²; en iii. bij een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²; en 4°. uitbreiding van of gelegen aan of bij een hoofdgebouw, anders dan: i. een woonwagen; ii. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit of de omgevingsplanactiviteit bestaande uit een bouwactiviteit is bepaald dat de vergunninghouder na het verstrijken van een bij die vergunning gestelde termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand te hebben hersteld; of iii. een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf door één huishouden; b. het bouwen, in stand houden en gebruiken van een erf- of perceelafscheiding als bedoeld in artikel 22.27, onder f; en c. het gebruiken van een bestaand bouwwerk voor huisvesting in verband met mantelzorg.	i. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedragen niet meer dan: 1. bij een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied; 2. bij een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²; en 3. bij een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²; 2. De regels in het eerste lid zijn niet van toepassing in de volgende gevallen: a. een bijbehorend bouwwerk bij een woonwagen; b. een bijbehorend bouwwerk bij een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit of de omgevingsplanactiviteit bestaande uit een bouwactiviteit is bepaald dat de vergunninghouder na het verstrijken van een bij die omgevingsvergunning gestelde termijn verplicht is de voor de verlening van de omgevingsvergunning bestaande toestand te hebben hersteld; c. een gebouw dat bedoeld is voor recreatief nachtverblijf door één huishouden; d. een bijbehorend bouwwerk aan, op of bij een gebouw dat is aangewezen of voorbeschermd als gemeentelijk monument, provinciaal monument of rijksmonument; e. een bijbehorend bouwwerk op een locatie waaraan in dit omgevingsplan de functie 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' of 'Waarde – Cultuurhistorie' is gegeven; f. een bijbehorend bouwwerk op een locatie in een in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet,

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
Artikel 22.37 Bijbehorend bouwwerk in bijzondere gevallen 1. Als een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in artikel 22.36, onder a, bestaat uit een deel dat op meer, en een deel dat op minder dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw is gelegen zonder een inwendige scheidingsconstructie tussen beide delen, is op het deel dat op minder dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw is gelegen artikel 22.36, onder a, onder 2°, onder ii, van overeenkomstige toepassing. 2. Als een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in artikel 22.36, onder a, wordt gebruikt voor huisvesting in verband met mantelzorg, gelden in plaats van de in artikel 22.36, onder a, onder 3°, gestelde eisen de volgende eisen: a. in zijn geheel of in delen verplaatsbaar; b. de oppervlakte niet meer dan 100 m²; en c. buiten de bebouwde kom. Artikel 22.38 Inperkingen artikel 22.36 vanwege cultureel erfgoed Artikel 22.36 is niet van toepassing op een activiteit die wordt verricht: a. in, aan, op of bij een gemeentelijk monument, voorbeschermd gemeentelijk monument, provinciaal monument, voorbeschermd provinciaal monument, rijksmonument of voorbeschermd rijksmonument; of b. op een locatie waaraan in dit omgevingsplan de functie-aanduiding rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht is gegeven. Artikel 22.39 Inperkingen artikel 22.36 vanwege externe veiligheid Artikel 22.36, aanhef en onder a en c, is niet van toepassing op een activiteit die wordt verricht: a. op een locatie in een in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, opgenomen veiligheidszone, getypeerd als A-zone of B-zone, rondom een munitieopslag of een locatie voor activiteiten met ontplofbare stoffen; b. op een locatie waarop de activiteit op grond van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, niet is toegestaan vanwege het overschrijden van het	opgenomen veiligheidszone, getypeerd als A-zone of B-zone, rondom een munitieopslag of een locatie voor activiteiten met ontplofbare stoffen; g. een bijbehorend bouwwerk op een locatie waarop de activiteit op grond van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, niet is toegestaan vanwege het overschrijden van het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ per jaar als gevolg van de aanwezigheid van een locatie voor een vergunningplichtige milieubelastende activiteit, transportroute of buisleiding of vanwege de ligging in een belemmeringenstrook voor het onderhoud van een buisleiding; of h. een bijbehorend bouwwerk op een afstand die vanwege de locatie niet in overeenstemming is met: - artikel 4.421, eerste lid, onder b, of tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, van dat artikel van toepassing is; - artikel 4.472c, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het tweede lid van dat artikel van toepassing is; - artikel 4.484, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het tweede lid van dat artikel van toepassing is; - artikel 4.524, eerste of tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het derde lid van dat artikel van toepassing is; - artikel 4.532, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het tweede lid van dat artikel van toepassing is; - artikel 4.542, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het tweede lid van dat artikel van toepassing is; - artikel 4.866, eerste of tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving,

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
<i>plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ per jaar als gevolg van de aanwezigheid van een locatie voor een vergunningplichtige milieubelastende activiteit, transportroute of buisleiding of vanwege de ligging in een belemmeringenstrook voor het onderhoud van een buisleiding; of</i> <i>c. op een locatie binnen een afstand als bedoeld in:</i> <i>1°. artikel 4.421, eerste lid, onder b, of tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, van dat artikel van toepassing is;</i> <i>2°. artikel 4.472c, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het tweede lid van dat artikel van toepassing is;</i> <i>3°. artikel 4.484, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het tweede lid van dat artikel van toepassing is;</i> <i>4°. artikel 4.524, eerste of tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het derde lid van dat artikel van toepassing is;</i> <i>5°. artikel 4.532, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het tweede lid van dat artikel van toepassing is;</i> <i>6°. artikel 4.542, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het tweede lid van dat artikel van toepassing is;</i> <i>7°. artikel 4.866, eerste of tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het derde lid van dat artikel van toepassing is;</i> <i>8°. artikel 4.899, eerste lid, onder b, of derde lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van dat artikel van toepassing is;</i> <i>9°. artikel 4.905, eerste lid, onder b, of tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het derde lid van dat artikel van toepassing is;</i> <i>10°. artikel 4.914, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van dat artikel van toepassing is;</i> <i>11°. artikel 4.962, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van dat artikel van toepassing is;</i> <i>12°. artikel 4.1008, eerste lid, onder b, of tweede lid, onder b, van het Besluit activiteiten</i>	voor zover het derde lid van dat artikel van toepassing is; 8. artikel 4.899, eerste lid, onder b, of derde lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van dat artikel van toepassing is; 9. artikel 4.905, eerste lid, onder b, of tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het derde lid van dat artikel van toepassing is; 10. artikel 4.914, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van dat artikel van toepassing is; 11. artikel 4.962, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van dat artikel van toepassing is; 12. artikel 4.1008, eerste lid, onder b, of tweede lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het derde lid van dat artikel van toepassing is; 13. of artikel 4.1101, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van dat artikel van toepassing is. De artikelen 22.23, 22.27, 22.28, 22.36, 22.37, 22.38 en 22.39 vervallen. <i>[Het eerste lid van artikel 22.23 is verwerkt in de artikelen 4.2 en 4.3, het tweede lid van artikel 22.23 is opgenomen in onderdeel a van het eerste lid en in artikel 6.17, tweede lid; onderdeel b van artikel 22.36 is opgenomen in artikel 4.33, onderdeel c van artikel 22.36 is opgenomen in artikel 6.17; het eerste lid van artikel 22.37 is opgenomen in onderdeel h, onder 2, van het eerste lid, het tweede lid van artikel 22.37 is opgenomen in het tweede lid van artikel 4.28; artikel 22.38 is opgenomen in de onderdelen d en e van het tweede lid; artikel 22.39 is opgenomen in de onderdelen f, g en h van het tweede lid.]</i>

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
<i>leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, het tweede lid, aanhef en onder b, of het derde lid van dat artikel van toepassing is; of 13°. artikel 4.1101, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van dat artikel van toepassing is.</i>	
	Voor de Omgevingswet was bij wet geregeld welke bouwwerken zonder vergunning gebouwd mochten worden. De regels stonden in Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). De gevallen die in artikel 3 van die bijlage stonden, mochten zonder vergunning gebouwd worden, maar alleen voor zover het bestemmingsplan dat toestand. Artikel 3 is overgezet naar artikel 22.27 van de bruidsschat. In artikel 2 van die bijlage stonden de gevallen waarin ook geen toets aan het bestemmingsplan plaatsvond. Artikel 2 is overgezet naar artikel 22.36 van de bruidsschat. Omdat voor de toepassing van artikel 2 het erf werd gedefinieerd als: "al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden", moest ook bij de gevallen van artikel 2 getoetst worden of het bestemmingsplan een erf toestond. Om de regeling te vereenvoudigen, zijn in het omgevingsplan de gevallen van artikel 2 en 3 (en dus van de vergelijkbare artikelen van de bruidsschat) samengevoegd. De activiteit bouwen is daarmee voor alle gevallen vergunningvrij, behalve als de functie het bouwen of een erf niet toestaat, zoals bij het bouwen op of nabij een gasleiding. De regeling voor recreatieve nachtverblijven (verbod in artikel 2 en onder voorwaarden toegestaan in artikel 3 van Bijlage II van het Bor) is niet overgenomen, omdat in de gemeente alleen op camping De Berekuil recreatieve nachtverblijven toegestaan zijn. Die verblijven moeten voldoen aan het daar geldende bestemmingsplan.
6.5 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 plan.	[X] <i>[Lid 1 is opgenomen in onderdeel d van het eerste lid van het voorgaande artikel, lid 2 is daarmee overbodig.]</i>

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
[Artikel 6, lid 6.5, verplaatst voor een logische opbouw, dit artikel hoort bij artikel 6.25.]	
Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk is onder voorwaarden geheel vergunningvrij (zie hierboven bij lid 6.1 en paragraaf 1.4.5.4). De voorwaarde waar lid 6.5 naar verwijst luidt: "c. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn". Met deze voorwaarde wil de wetgever voorkomen dat bijbehorende bouwwerken die invloed hebben op de beleving van de openbare ruimte zonder welstandstoets gebouwd mogen worden. Er zijn echter gevallen waarin het bijbehorende bouwwerk zonder bezwaar of zelfs bij voorkeur op de grens van het openbare gebied gebouwd kan worden. De regels in lid 6.5 beschrijven die gevallen en zorgen dat voor die gevallen snel een vergunning voor de activiteit bouwen verleend kan worden. Het begrip "openbaar toegankelijk gebied" is uit de regeling in Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht overgenomen. De regel onder 1 gaat over wat men een gesloten bouwblok noemt. Een bijbehorend bouwwerk op de grens van het perceel is daar geen bezwaar. "Aan alle zijden omgeven [..] door hoofdgebouwen", betekent niet dat er geen openingen in de bebouwing mag zitten, bijvoorbeeld openingen om verkeer naar een binnenterrein toe te laten. Het gaat erom dat aan alle zijden min of meer gesloten bebouwing staat die een duidelijk binnenterrein vormt voor de bewoners van die gebouwen. Op grond van de regeling in Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht is het bouwen van bijbehorende bouwwerken aan een achterom toegestaan, behalve bij percelen die op de hoek liggen. De achterom valt namelijk niet onder het begrip "openbaar toegankelijk gebied". Op de tekening hieronder zijn de bijbehorende bouwwerken die vergunningvrij zijn geel gekleurd. Op de hoeken, rood ingetekend, is het van belang dat zorgvuldig gekeken wordt naar het effect op de openbare ruimte. Als een bouwplan stedenbouwkundig past en voldoet aan de eisen van welstand, is het bouwen met een vergunningverlening mogelijk. [Illustraties weggelaten]	[X]
Artikel 22.25 Mantelzorg <i>Voor de toepassing van de paragrafen 22.2.7.2 en 22.2.7.3 wordt huisvesting in verband met mantelzorg aangemerkt als functioneel verbonden met het hoofdgebouw.</i> Artikel 22.37 Bijbehorend bouwwerk in bijzondere gevallen 1. [...] 2. Als een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in artikel 22.36, onder a, wordt gebruikt voor huisvesting in verband met mantelzorg, gelden in	Artikel 4.28 Bijbehorende bouwwerken voor mantelzorg 1. Een bijbehorend bouwwerk dat voldoet aan de voorwaarden van <u>artikel 4.27</u> mag ingericht worden als mantelzorgwoning, zolang het bijbehorende bouwwerk daarvoor gebruikt wordt. 2. Een bijbehorend bouwwerk mag in afwijking van artikel 4.5 zonder omgevingsvergunning gebouwd worden om als mantelzorgwoning gebruikt te worden, als het bijbehorende bouwwerk voldoet aan de voorwaarden van <u>artikel 4.27</u>, waarbij in plaats van onderdeel h

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
<i>plaats van de in artikel 22.36, onder a, onder 3°, gestelde eisen de volgende eisen:</i> <i>a. in zijn geheel of in delen verplaatsbaar;</i> <i>b. de oppervlakte niet meer dan 100 m²; en</i> <i>c. buiten de bebouwde kom.</i> <i>[eerste lid eerder opgenomen]</i>	van het eerste lid de volgende voorwaarden gelden: a. het is in zijn geheel of in delen verplaatsbaar; b. de oppervlakte bedraagt niet meer dan 100 m²; c. buiten de bebouwde kom. Artikel 22.25 en artikel 22.37, tweede lid, vervallen. <i>[Artikel 22.25 regelt het gebruik. Dat is geregeld in artikel 6.17, tweede lid.]</i>
7.7 Bouwen of verbouwen van ondergeschikte bouwwerken voor mantelzorg Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van artikel 6, lid 6.1, een tijdelijke vergunning 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 vergunning vervalt, moet de vergroting ongedaan gemaakt worden voor zover die in strijd is met artikel 6, lid 6.1. <i>[Artikel 7, lid 7.7, verplaatst voor een logische opbouw (regels over dezelfde bouwwerken bij elkaar).]</i>	3. Burgemeester en wethouders verlenen een tijdelijke vergunning voor het vergroten van een bijbehorend bouwwerk om als mantelzorgwoning te dienen, ongeacht de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, 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. 4. De afwijking van <u>artikel 4.27 en voorzieningen die op grond van het eerste lid van artikel 6.17 niet thuishoren in een bijbehorend bouwwerk</u> moeten na het beëindigen van het verlenen van mantelzorg zo spoedig mogelijk ongedaan gemaakt worden.
De regel in lid 7.7, onder 1, verwijst naar het vergunningvrije bouwen. Dat is al toegelicht in paragraaf 1.4.5.4. De regel in lid 7.7, onder 2, is bedoeld om zo min mogelijk belemmeringen op te werpen voor het maken van een mantelzorgwoning in een bestaand of nieuw bijgebouw. De regel 'voor zover de vergroting voor het doel noodzakelijk is' is bedoeld om een onnodig gebruik van deze afwijkingsmogelijkheid tegen te gaan. Zo is deze afwijkingsmogelijkheid, uitzonderingen daargelaten, niet bedoeld in situaties waarbij de mantelzorg ook met een vergunningvrije aanpassing geregeld kan worden en ook niet voor een grotere omvang dan redelijkerwijs nodig is voor de mantelzorgwoning. Onder 'aantasting van het woon- en leefklimaat' wordt bijvoorbeeld verstaan: extra schaduw op het buurperceel of vermindering van privacy. Of die aantasting onevenredig is, moet per geval bezien worden. Van burens mag in dit geval enige tolerantie verwacht worden. Een vergunning geldt voor de tijd dat de bewoner mantelzorg verleent. Daarna gelden de gewone regels weer. Dat betekent dat het deel dat te groot, waar de vergunning voor verleend was, weer moet worden afgebroken. Ook moeten	Om het verlenen van mantelzorg zo makkelijk mogelijk te maken, is een aantal regels opgenomen die het huisvesten van iemand die mantelzorg ontvangt zonder omgevingsvergunning mogelijk maakt: op grond van artikel 6.14 telt woonruimte voor mantelzorg niet als een apart huishouden en op grond van artikel 6.17, tweede lid, mag een bijgebouw ook als mantelzorgwoning gebruikt worden. Op grond van het tweede lid is in het buitengebied een mantelzorgwoning in een tijdelijk bijgebouw mogelijk. Het derde lid biedt de mogelijkheid om met een vergunning een grotere mantelzorgwoning te bouwen, als aan de voorwaarden voldaan wordt. Een uitzondering voor mantelzorg met of zonder vergunning geldt voor de tijd dat de bewoner mantelzorg verleent. Daarna gelden de gewone regels weer. Dat betekent dat het deel dat te groot, waar de vergunning voor verleend was, weer moet worden afgebroken. Ook moeten voorzieningen die van de aanbouw of het bijgebouw een woning maakten weer weggehaald worden.

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
voorzieningen die van de aanbouw of het bijgebouw een woning maakten weer weggehaald worden.	
	<u>Artikel 4.29 Beoordelingsregel vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken</u> <u>'Een bijbehorend bouwwerk dat niet vergunningvrij is op grond van artikel 4.27 of 4.28, is niet toegestaan, tenzij hierover in het tijdelijke deel van het omgevingsplan op een locatie specifieke regels over het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden en het bijbehorend bouwwerk voldoet aan die regels.'</u>
	<u>In dit artikel wordt geregeld dat als bijbehorende bouwwerken niet vergunningvrij gerealiseerd kunnen worden overeenkomstig artikel 4.27 en 4.28, hiervoor alleen een vergunning kan worden verleend als hiervoor regels zijn opgenomen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan en deze bouwwerken passen in die regels. Als er dus voor deze locatie geen regels zijn opgenomen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan of als er wel regels zijn, maar de bouwwerken passen daar niet in, dan kan er dus geen omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit verleend worden en zijn deze bouwwerken niet toegestaan (in strijd met het omgevingsplan).</u> -
	Paragraaf 4.2.3 Overige bouwwerken Subparagraaf 4.2.3.1 Dakterrassen
6.4 Dakterrassen 1. Dakterrassen zijn alleen toegestaan op de locaties, die in de onderdelen van dit lid 6.4 zijn aangegeven. 2. Op dakterrassen zijn geen gebouwen toegestaan, alleen hekwerk of borstwering. 3. Op een locatie met de aanduiding 'overige zone - bouwen' in de gebieden Voordorp, Veldhuizen en De Balijs is een dakterras toegestaan op een aan- of uitbouw die bestaat uit één bouwlaag of op het deel van het hoofdgebouw dat één bouwlaag op de begane grond heeft, mits het dakterras voldoet aan de volgende voorwaarden: a. het dakterras hoort bij een woning, gelegen binnen hetzelfde perceel; b. het hoofdgebouw heeft meer dan één bouwlaag; c. het hek of de borstwering om het dakterras is niet hoger dan 1,2 meter, gemeten vanaf de bovenkant vloer van het dakterras; d. het dakterras heeft een diepte van	Artikel 4.3029 Verbod voor dakterrassen 1. Het realiseren van een dakterras is verboden, met uitzondering van de gevallen die in de artikelen 4.319 en 4.324 zijn aangegeven. 2. Op dakterrassen zijn alleen hekwerken of borstweringen toegestaan. Artikel 4.310 Vergunningvrije dakterrassen in Voordorp, Veldhuizen en De Balijs, Wilheminaapark en Buiten Wittevrouwen In afwijking van artikel 4.3029 is op een locatie dakterras bouwen een dakterras zonder omgevingsvergunning toegestaan op een aan- of uitbouw die bestaat uit één bouwlaag of op het deel van het hoofdgebouw dat één bouwlaag op de begane grond heeft, als het dakterras voldoet aan de volgende voorwaarden: a. het dakterras hoort bij een woning; b. het hoofdgebouw heeft meer dan één bouwlaag; c. het hek of de borstwering om het dakterras is niet hoger dan 1,2 meter,

Met opmaak: paragraph, Lettertype-uitlijning: Basislijn

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
maximaal 3 meter, gemeten uit de achtergevel van het hoofdgebouw. 4. Op een locatie die op de kaart Dakterrassen Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen' is aangegeven, is een dakterras toegestaan op een aan- of uitbouw die bestaat uit één bouwlaag of op het deel van het hoofdgebouw dat één bouwlaag op de begane grond heeft, mits het dakterras voldoet aan de volgende voorwaarden: a. het dakterras hoort bij een woning, gelegen binnen hetzelfde perceel; b. het hoofdgebouw heeft meer dan één bouwlaag; c. het hek of borstwering om het dakterras is niet hoger dan 1,2 meter, gemeten vanaf de bovenkant vloer van het dakterras; d. het dakterras heeft een diepte van maximaal 3 meter, gemeten uit de achtergevel van het hoofdgebouw. 5. Dakterrassen op hoofdgebouwen op een locatie die met een gele kleur op de kaart Dakterrassen Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen is aangeduid, zijn alleen toegestaan onder de volgende voorwaarden: a. de oppervlakte van een dakterras mag niet meer bedragen dan 20 m²; b. de afstand van een dakterras tot de dakrand aan de wegzijde van het hoofdgebouw bedraagt tenminste 3 meter; c. de afstand van een dakterras tot de dakrand aan de achterzijde van het hoofdgebouw bedraagt tenminste 2 meter; d. de afstand van een dakterras tot de dakrand van het hoofdgebouw bij een aan het openbaar gebied grenzende zijgevel bedraagt tenminste 3 meter; e. de afstand van een dakterras tot de dakrand, grenzend aan een lager gelegen, aangrenzend, ander hoofdgebouw, bedraagt tenminste 1 meter; f. een hek of borstwering om het dakterras is niet hoger dan 1,2 meter. [Artikel 6, lid 6.4, verplaatst om regels over dezelfde bouwwerken bij elkaar te zetten.]	gemeten vanaf de bovenkant vloer van het dakterras; d. het dakterras heeft een diepte van maximaal 3 meter, gemeten uit de achtergevel van het hoofdgebouw. Artikel 4.321 Vergunningvrije dakterrassen in Wilhelminapark en Buiten Wittevrouwen In afwijking van artikel 4.3029 is op een locatie, <u>dakterras bouwen op hoofdgebouw</u> die met een gele kleur in bijlage Dakterrassen Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen is aangegeven een dakterras zonder omgevingsvergunning toegestaan onder de volgende voorwaarden: a. de oppervlakte van een dakterras mag niet meer bedragen dan 20 m²; b. de afstand van een dakterras tot de dakrand aan de wegzijde van het hoofdgebouw bedraagt tenminste 3 meter; c. de afstand van een dakterras tot de dakrand aan de achterzijde van het hoofdgebouw bedraagt tenminste 2 meter; d. de afstand van een dakterras tot de dakrand van het hoofdgebouw bij een aan het openbaar gebied grenzende zijgevel bedraagt tenminste 3 meter; e. de afstand van een dakterras tot de dakrand, grenzend aan een lager gelegen, aangrenzend, ander hoofdgebouw, bedraagt tenminste 1 meter; f. een hek of borstwering om het dakterras is niet hoger dan 1,2 meter.
Lid 6.4 biedt een beperkte mogelijkheid voor het maken van een dakterras, zonder dat er een planologische toets hoeft plaats te vinden. Die mogelijkheid is beperkt, omdat een	Artikel 4.319 Dit artikel biedt een beperkte mogelijkheid voor het maken van een dakterras, zonder dat er een planologische toets hoeft

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
dakterras nogal wat impact heeft op de omliggende percelen. In onderdeel 3 dat staat het maken van dakterrassen op een aan- of uitbouw toe in de daar genoemde zone onder voorwaarden is toegestaan, wat betekent dat de regeling op dit moment alleen in de buurten Veldhuizen, De Balije en Voordorp gelden. Dakterrassen kunnen een belangrijke meerwaarde hebben voor bewoners die geen tuin of plaatsje hebben. De nadelen van een dakterras zijn de vermindering van de privacy en de geluidsoverlast voor de burens. Die nadelen wegen in een wijk als Voordorp - Voorveldsepolder met veel tuinen en veel groen, zwaarder dan de voordelen. Daarom zijn dakterrassen op woningen niet toegestaan (dat volgt uit artikel 7, lid 7.4, waarin geen ruimte aan dakterrassen wordt geboden). De zinsnede "op het deel van het hoofdgebouw dat alleen één bouwlaag op de begane grond heeft " moet voorkomen dat er discussie ontstaat over de vraag of de aanbouw of uitbouw een deel is van het hoofdgebouw. Een oorspronkelijk aangebouwde keuken kan bijvoorbeeld als deel van het hoofdgebouw gezien worden. Als dat zo is, dan mag ook op dat deel van het hoofdgebouw een dakterras gemaakt worden, zolang dat dakterras maar niet op een tweede bouwlaag wordt gemaakt. Onderdeel 4 van lid 6.4 gaat alleen over dakterrassen die op grond van het bestemmingsplan Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen mogen worden aangelegd. Op panden die op de kaart Dakterrassen Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen, bijlage 8 bij de regels, een gele kleur hebben is een dakterras dat voldoet aan de voorwaarden van onderdeel 4 toegestaan. De dikke rode lijn op de kaart geeft aan waar geen dakterras is toegestaan. Dakterrassen kunnen een gezondheidsrisico met zich meebrengen. Een uitmonding of dakdoorvoer van een ontspanningsleiding kan stank veroorzaken en daardoor een gezondheidsrisico vormen bij (langdurig) verblijf op een dak. In NEN 3215-2018, hoofdstuk 4 en 10 is een afstandseis gesteld voor een uitmonding van een ontspanningsleiding van de gebouwriolerings ten opzichte van een voorgeschreven buitenruimte, dan wel een uitwendige verblijfsruimte. Deze afstand moet minimaal 6 meter bedragen. Een dakterras en het gebruik daarvan (verblijf) vormt mogelijk ook een gezondheidsrisico door stank afkomstig van uitmondungen van ontspanningsleidingen van naastgelegen bouwwerken.	plaats te vinden. Die mogelijkheid is beperkt, omdat een dakterras nogal wat impact heeft op de omliggende percelen. Het maken van dakterrassen op een aan- of uitbouw is onder voorwaarden alleen toegestaan op de locaties Veldhuizen, De Balij, Voordorp, Wilhelminapark en Buiten Wittevrouwen. Dakterrassen kunnen een belangrijke meerwaarde hebben voor bewoners die geen tuin of plaatsje hebben. De nadelen van een dakterras zijn de vermindering van de privacy en de geluidsoverlast voor de burens. Daarom zijn dakterrassen op woningen niet toegestaan met uitzondering van de locaties van artikel 4.32¹. De zinsnede "op het deel van het hoofdgebouw dat alleen één bouwlaag op de begane grond heeft " moet voorkomen dat er discussie ontstaat over de vraag of de aanbouw of uitbouw een deel is van het hoofdgebouw. Een oorspronkelijk aangebouwde keuken kan bijvoorbeeld als deel van het hoofdgebouw gezien worden. Als dat zo is, dan mag ook op dat deel van het hoofdgebouw een dakterras gemaakt worden, zolang dat dakterras maar niet op een tweede bouwlaag wordt gemaakt. Artikel 4.32¹ Dit artikel staat dakterrassen die toe die op grond van het bestemmingsplan Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen mochten worden aangelegd. Dakterrassen kunnen een gezondheidsrisico met zich meebrengen. Een uitmonding of dakdoorvoer van een ontspanningsleiding kan stank veroorzaken en daardoor een gezondheidsrisico vormen bij (langdurig) verblijf op een dak. In NEN 3215-2018, hoofdstuk 4 en 10 is een afstandseis gesteld voor een uitmonding van een ontspanningsleiding van de gebouwriolerings ten opzichte van een voorgeschreven buitenruimte, dan wel een uitwendige verblijfsruimte. Deze afstand moet minimaal 6 meter bedragen. Een dakterras en het gebruik daarvan (verblijf) vormt mogelijk ook een gezondheidsrisico door stank afkomstig van uitmondungen van ontspanningsleidingen van naastgelegen bouwwerken.
Artikel 22.27 Uitzonderingen op vergunningplicht artikel 22.26 – omgevingsplan onverminderd van toepassing <i>Het verbod, bedoeld in artikel 22.26, geldt niet voor de activiteiten, bedoeld in dat artikel, als die betrekking hebben op een van de volgende bouwwerken:</i> [...] <i>f. een erf- of perceelafschieding, als wordt voldaan aan de volgende eisen:</i>	Subparagraaf 4.2.3.2 Overige bouwwerken Artikel 4.32² Perceelafschieding zij- en achtererf zonder omgevingsvergunning In afwijking van <u>artikel 4.5</u> mag een erf- of perceelafschieding zonder omgevingsvergunning worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden: a. de erf- of perceelafschieding moet hoger dan 1 meter en niet hoger dan 2 meter zijn; b. de erf- of perceelafschieding moet op een erf of perceel gebouwd worden waarop al een

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
1°. hoger dan 1 m maar niet hoger dan 2 m; 2°. op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de afscheiding in functionele relatie staat; en 3°. achter de lijn die langs de voorkant van dat gebouw evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied; [Artikel 22.28: 2. Op een activiteit die wordt verricht bij een gemeentelijk monument, voorbeschermd gemeentelijk monument, provinciaal monument, voorbeschermd provinciaal monument, rijksmonument of voorbeschermd rijksmonument is alleen artikel 22.27, aanhef en onder d tot en met i, van toepassing.]	hoofdgebouw staat waarmee de erf- of perceelafschieding in functionele relatie staat; c. de erf- of perceelafschieding moet achter de lijn staan die loopt langs de voorkant van dat hoofdgebouw en vanaf daar evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied zonder het hoofdgebouw te doorkruisen of in het gebouwterf achter het hoofdgebouw te komen; d. de erf- of perceelafschieding mag niet aan een gebouw dat is aangewezen of voorbeschermd als gemeentelijk monument, provinciaal monument of rijksmonument gebouwd worden; e. als voor het perceel de functie 'Waarde Beschermd Stadsgezicht' of 'Waarde – Cultuurhistorie' geldt, dan mag de erf- of perceelafschieding alleen op een gebouwterf aan de achterkant van een hoofdgebouw, dat niet ook deel uitmaakt van de zijkant van dat gebouw, en niet naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd gebouwd worden.
	Op grond van artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving mag elke erf- of perceelafschieding die lager is dan 1 meter gebouwd worden. Deze regel geldt daarom alleen voor een erf- of perceelafschieding die hoger is dan 1 meter. Een hogere erfafschieding was op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht alleen vergunningplichtig op het voorerf en bij een hoogte van meer dan 2 meter. Dit artikel zet die regeling voort, zodat op een zij- of achtererf (dus achter de zogenoemde voorgevelrooilijn) zonder vergunning een erfafschieding geplaatst mag worden. Voor een dergelijk bouwwerk is ook geen technische bouwvergunning nodig. Dat volgt uit grond van artikel 2.26 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Op een zijerf dat grenst aan openbaar toegankelijk gebied geldt overigens een maximale hoogte van 1 meter. Een erf- of perceelafschieding moet overigens wel passen binnen de functie, mag niet aan monument gebouwd worden, mag binnen een beschermd stadsgezicht alleen aan de achterkant, als het niet grenst aan openbaar toegankelijk gebied, en mag ook niet in strijd zijn met regels uit andere hoofdstukken van het omgevingsplan.
Artikel 22.27 Uitzonderingen op vergunningplicht artikel 22.26 – omgevingsplan onverminderd van toepassing Het verbod, bedoeld in artikel 22.26, geldt niet voor de activiteiten, bedoeld in dat artikel, als die betrekking hebben op een van de volgende bouwwerken: [...]	Artikel 4.343 Sport- en speeltoestellen zonder omgevingsvergunning In afwijking van <u>artikel 4.5</u> mag een sport- of speeltoestel, anders dan voor uitsluitend particulier gebruik, zonder omgevingsvergunning worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
<i>g. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied voor agrarische bedrijfsvoering, voor zover het gaat om:</i> 1°. een silo; of 2°. een ander bouwwerk niet hoger dan 2 m;	a. 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; b. in het geval van een aangewezen of voorbeschermd gemeentelijk monument, provinciaal monument of rijksmonument mag het sport- of speeltoestel alleen aan of op een onderdeel van het monument dat uit het oogpunt van monumentenzorg geen waarde heeft of bij een monument gebouwd worden; c. als voor het perceel de functie 'Waarde Beschermd Stadsgezicht' of 'Waarde – Cultuurhistorie' geldt, dan mag het sport- of speeltoestel alleen op een gebouwerf aan de achterkant van een hoofdgebouw, dat niet ook deel uitmaakt van de zijkant van dat gebouw, en niet naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd gebouwd worden of op gronden die onderdeel zijn van openbaar toegankelijk gebied.
Artikel 22.27 Uitzonderingen op vergunningplicht artikel 22.26 – omgevingsplan onverminderd van toepassing <i>Het verbod, bedoeld in artikel 22.26, geldt niet voor de activiteiten, bedoeld in dat artikel, als die betrekking hebben op een van de volgende bouwwerken:</i> [...] <i>g. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied voor agrarische bedrijfsvoering, voor zover het gaat om:</i> 1°. een silo; of 2°. een ander bouwwerk niet hoger dan 2 m;	Artikel 4.354 Agrarische bouwwerk dat geen gebouw is, zonder omgevingsvergunning In afwijking van artikel 4.5 mag een silo of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor agrarische bedrijfsvoering zonder omgevingsvergunning worden gebouwd in het achtererfgebied, onder de volgende voorwaarden: a. de hoogte van de silo voldoet aan de functieregels; een ander bouwwerk dan een silo mag niet hoger dan 2 meter zijn; b. het bouwwerk mag niet in, aan of op een gebouw dat is aangewezen of voorbeschermd als gemeentelijk monument, provinciaal monument of rijksmonument gebouwd worden; c. als voor het perceel de functie 'Waarde Beschermd Stadsgezicht' of 'Waarde – Cultuurhistorie' geldt, dan mag het bouwwerk alleen op een gebouwerf aan de achterkant van een hoofdgebouw, dat niet ook deel uitmaakt van de zijkant van dat gebouw, en niet naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd gebouwd worden.
	Dit artikel maakt het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering vergunningvrij. In onderdeel a gaat het om voedsiloes en

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
	mestsilo's. Deze specifieke bouwwerken worden in de nieuwe regeling bij omzetting van het tijdelijke deel aan een maximale hoogte gebonden. Tot die tijd geldt de maximale hoogte in het tijdelijke deel (het bestemmingsplan). Bij overige bouwwerken, waar een maximale hoogtemaat van 2 meter is gegeven, kan gedacht worden aan kuilvoer- en mestplaten, brandstof-, melk- en spoelwatertanks, sleufsilo's en dergelijke.
Artikel 22.27 Uitzonderingen op vergunningplicht artikel 22.26 – omgevingsplan onverminderd van toepassing Het verbod, bedoeld in artikel 22.26, geldt niet voor de activiteiten, bedoeld in dat artikel, als die betrekking hebben op een van de volgende bouwwerken: [...] e. een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening of een vijver op het gebouwterrein bij een woning of woongebouw, als deze niet van een overkapping is voorzien;	Artikel 4.365 Zwembad, bubbelbad en vijver zonder omgevingsvergunning In afwijking van artikel 4.5 mag een vijver, een zwembad, een bubbelbad of een soortgelijke voorziening op het gebouwterrein bij een woning of woongebouw worden gebouwd zonder omgevingsvergunning, onder de volgende voorwaarden: - de voorziening heeft geen overkapping; - de voorziening hoort niet bij een gebouw dat is aangewezen of voorbeschermd als gemeentelijk monument, provinciaal monument of rijksmonument; - als voor het perceel de functie 'Waarde Beschermd Stadsgezicht' of 'Waarde – Cultuurhistorie' geldt dan alleen op een gebouwterrein aan de achterkant van een hoofdgebouw, dat niet ook deel uitmaakt van de zijkant van dat gebouw, en niet naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd.
	<u>Artikel 4.37 Beoordelingsregel vergunningplichtige overige bouwwerken</u> <u>Overige bouwwerken, die niet vergunningvrij zijn op grond van de artikelen 4.33 tot en met 4.36 of artikel 4.38, zijn niet toegestaan, tenzij hierover in het tijdelijke deel van het omgevingsplan op een locatie specifieke regels gelden over het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en deze overige bouwwerken voldoen aan die regels.</u>
	<u>In dit artikel wordt geregeld dat als overige bouwwerken niet vergunningvrij gerealiseerd kunnen worden volgens artikel 4.33 t/m 36 of artikel 4.38, hiervoor alleen een vergunning kan worden verleend als hiervoor regels zijn opgenomen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan en deze overige bouwwerken passen in die regels. Als er dus voor deze locatie geen regels zijn opgenomen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan of als er wel regels zijn, maar de bouwwerken passen daar niet in, dan kan er dus geen omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit verleend worden en zijn deze bouwwerken niet toegestaan (in strijd met het omgevingsplan).</u>
	Paragraaf 4.2.4 Bouwen in de openbare ruimte
6.6 Bouwen in de openbare ruimte In de openbare ruimte is, als de toegewezen	Artikel 4.386 Bouwen in de openbare ruimte

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Vet

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Niet Cursief

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Niet Cursief

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
functies zich daartegen niet verzetten en de verkeersveiligheid, de waterveiligheid en de veiligheid van personen die in de openbare ruimte verblijven niet 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 kunstobjecten. [Artikel 6, lid 6.6, verplaatst voor een logische opbouw van de regels.]	In de openbare ruimte is, als de toegewezen functie zich daartegen niet verzet en de verkeersveiligheid, de waterveiligheid en de veiligheid van personen die in de openbare ruimte verblijven niet worden aangetast, het bouwen van de volgende voorzieningen, in afwijking van artikel 4.5, zonder omgevingsvergunning toegestaan: a. 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; b. geluidwerende voorzieningen; c. kunstobjecten en
Artikel 22.27 Uitzonderingen op vergunningplicht artikel 22.26 – omgevingsplan onverminderd van toepassing Het verbod, bedoeld in artikel 22.26, geldt niet voor de activiteiten, bedoeld in dat artikel, als die betrekking hebben op een van de volgende bouwwerken: [...] d. een sport- of speeltoestel anders dan voor alleen particulier gebruik, als wordt voldaan aan de volgende eisen: 1°. niet hoger dan 4 m; en 2°. alleen functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens; [...] h. een buisleiding anders dan een buisleiding waarop artikel 2.29, onder p, aanhef en onder 4°, van het Besluit bouwwerken leefomgeving van toepassing is;	d. een buisleiding anders dan een buisleiding waarop artikel 2.29, onder p, aanhef en onder 4°, van het Besluit bouwwerken leefomgeving van toepassing is. De onderdelen d en h van artikel 22.27 vervallen.
In lid 6.6 staan de regels over het bouwen in de openbare ruimte. De meeste bouwwerken die daar normaal gesproken te vinden zijn, mogen op grond het Besluit omgevingsrecht zonder vergunning gebouwd worden. De gemeente is, afgezien van nutsvoorzieningen, over het algemeen de enige partij die in de openbare ruimte iets bouwt. Meestal zijn het voorzieningen die bij de inrichting van het openbare gebied horen, zoals banken in het park. Het uitgangspunt bij de regeling voor het bouwen in de openbare ruimte is dat de gemeente zichzelf geen vergunningen hoeft te geven. In de praktijk overlegt de gemeente veranderingen van de inrichting van de openbare ruimte met omwonenden. Als omwonenden bezwaar hebben, kunnen zij dat ook zonder vergunningprocedure aan de gemeente laten weten. Met de regels in lid 6.6 is voor het bouwen van voorzieningen die het algemeen belang dienen in principe geen vergunning nodig. Er zijn een paar voorwaarden:	Bouwwerken in de openbare ruimte mogen vaak op grond het Besluit bouwwerken leefomgeving zonder vergunning gebouwd worden. De gemeente is, afgezien van nutsvoorzieningen, over het algemeen de enige partij die in de openbare ruimte iets bouwt. Meestal zijn het voorzieningen die bij de inrichting van het openbare gebied horen, zoals banken in het park. Het uitgangspunt bij de regeling voor het bouwen in de openbare ruimte is dat de gemeente zichzelf geen vergunningen hoeft te geven. In de praktijk overlegt de gemeente veranderingen van de inrichting van de openbare ruimte met omwonenden. Als omwonenden bezwaar hebben, kunnen zij dat ook zonder vergunningprocedure aan de gemeente laten weten. Met deze regels zijn voor het bouwen van voorzieningen die het algemeen belang dienen in principe geen vergunning nodig. Er zijn een paar voorwaarden: 1. het gebouwde, dus het resultaat van de bouw, mag de

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
1. het gebouwde, dus het resultaat van de bouw, mag de verkeersveiligheid of de waterveiligheid niet aantasten; het spreekt voor zich dat ook tijdens de bouw gezorgd moet worden voor de veiligheid van het verkeer, maar dat kan bijvoorbeeld met verkeersregelaars geregeld worden; 2. het bouwen mag niet in strijd zijn met de beschermende regels voor bijvoorbeeld leidingen; 3. het bouwen komt niet in strijd met de toegewezen functie, wat bijvoorbeeld bij de functies Groen en Verkeer en Verblijf betekent dat het bouwen geen aantasting van bomen tot gevolg mag hebben. In het geval van speelvoorzieningen geldt een maximum hoogte. Geluidwerende voorzieningen worden in de praktijk alleen aangebracht als dat nodig is en dan niet hoger dan nodig is. Daarom is geen maximale hoogte in de regel opgenomen. Dat geldt ook voor kunstwerken. Het plaatsen van een kunstwerk in de openbare ruimte gebeurt altijd in overleg met de omwonenden. Een regel over de omvang is dus niet nodig.	verkeersveiligheid of de waterveiligheid niet aantasten; het spreekt voor zich dat ook tijdens de bouw gezorgd moet worden voor de veiligheid van het verkeer, maar dat kan bijvoorbeeld met verkeersregelaars geregeld worden; 2. het bouwen mag niet in strijd zijn met de beschermende regels voor bijvoorbeeld leidingen; 3. het bouwen komt niet in strijd met de toegewezen functie, wat bijvoorbeeld bij de functies Groen en Verkeer en Verblijf betekent dat het bouwen geen aantasting van bomen tot gevolg mag hebben. In het geval van speelvoorzieningen geldt een maximum hoogte. Geluidwerende voorzieningen worden in de praktijk alleen aangebracht als dat nodig is en dan niet hoger dan nodig is. Daarom is geen maximale hoogte in de regel opgenomen. Dat geldt ook voor kunstwerken. Het plaatsen van een kunstwerk in de openbare ruimte gebeurt altijd in overleg met de omwonenden. Een regel over de omvang is dus niet nodig. De regel die een buisleiding toestaat is overgenomen uit de bruidsschat.
6.2 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 trappenhuizen, 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.	Paragraaf 4.2.5 Flexibiliteit Artikel 4.397 Gevallen waarin het overschrijden van de bouwgrens is toegestaan 1. Een bouwgrens die geen functiegrens is mag, ongeacht de 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. 2. De regel in het eerste lid geldt niet als daarbij gebouwd wordt op een locatie die in verband met een functie beschermd is met een verbod om te bouwen.
In lid 6.2 staan de kleine afwijkingen van regels over het bouwen, afwijkingen die normaal gesproken geen effect hebben op de planologische of stedenbouwkundige invulling van een gebied en de leefbaarheid niet aantasten. Deze regels staan ook al in het Chw bestemmingsplan Algemene regels voor bouwen en gebruik. Meestal is voor de genoemde bouwwerken wel een omgevingsvergunning nodig. Dit lid bepaalt slechts dat voor de <i>afwijking</i> (namelijk de overschrijding van de bouwgrens) geen vergunning nodig is.	In dit artikel staan de kleine afwijkingen van regels over het bouwen, afwijkingen die normaal gesproken geen effect hebben op de planologische of stedenbouwkundige invulling van een gebied en de leefbaarheid niet aantasten. Meestal is voor de genoemde bouwwerken wel een omgevingsvergunning nodig. Dit lid bepaalt slechts dat voor de <i>afwijking</i> (namelijk de overschrijding van de bouwgrens) geen vergunning nodig is.
7.2 Bouwen buiten de bouw- en bestemmingsgrens 1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning 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	Artikel 4.4038 Bouwen buiten de bouw- en functiegrens Burgemeester en wethouders weigeren een omgevingsvergunning niet op grond van het feit dat een bouwwerk afwijkt van de regels die op een locatie gelden, als het gaat om de volgende gevallen: a. als een bouwwerk maatvoering of situering die

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
situering, met maximaal 1,5 meter overschreden worden door: - bij gebouwen horende trappenhuizen, entreeportalen, veranda's; - andere ondergeschikte bouwdelen, zoals bij gebouwen horende stoepen, stoeptreden, hellingbanen; - 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 vergunning niet als: - de overschrijding niet te verenigen is met het doel van de functie of - de overschrijding onevenredige hinder voor aangrenzende percelen tot gevolg heeft of <u>op een locatie die</u> in verband met een functie beschermd is met een verbod om te bouwen. <i>[Artikel 7, lid 7.2, verplaatst voor een logische opbouw; de categorie 'bouwen met vergunning' is vervangen door een indeling die regels over dezelfde bouwwerken bij elkaar zet.]</i>	de bouw- en functiegrens of de regels over de functies, in de volgende gevallen met maximaal 1,5 meter overschrijdt: - voor bij gebouwen horende trappenhuizen, entreeportalen, veranda's; - voor andere ondergeschikte bouwdelen, zoals bij gebouwen horende stoepen, stoeptreden, hellingbanen; - voor 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; en b. als de overschrijding voldoet aan de volgende regels: - de overschrijding past in het doel van de functie of functies die op de locatie van het bouwwerk gelden en - de overschrijding veroorzaakt geen onevenredige hinder voor aangrenzende percelen. <i>["Maatvoering of situering" geschrapt, omdat de oorzaak van de overschrijding voor de toepassing van dit artikel niet relevant is. De maatvoering is wel van belang in het volgende artikel aan de orde is.]</i>
De werking van lid 7.2 heeft net als artikel 6, lid 6.2, tot doel om kleine afwijkingen toe te kunnen staan. In tegenstelling tot de regel in artikel 6, lid 6.2, mag op grond van lid 7.2 ook de bestemmingsgrens overschreden worden. De afwijking kan daardoor ingrijpender zijn. Daarom is voor deze afwijking een vergunning van burgemeester en wethouders nodig. Het is niet de bedoeling dat de afwijking de aard van de aangrenzende functie (bestemming) aantast. Dan zou sprake zijn van een wijziging van die functie. Het college is daartoe niet bevoegd. Zo is in de gevallen die onder c genoemd zijn een vrije hoogte als voorwaarde opgenomen, om te voorkomen dat de grond waarboven gebouwd wordt niet meer veilig gebruikt kan worden en daarmee feitelijk ongeschikt wordt voor de functie. Dit lid is een voortzetting van de regeling in het Chw bestemmingsplan Algemene regels voor bouwen en gebruik.	Deze regels zijn bedoeld om kleine afwijkingen toe te kunnen staan. In tegenstelling tot de regel in <u>artikel 4.36</u>, mag op grond van dit artikel ook de bestemmingsgrens overschreden worden. De afwijking kan daardoor ingrijpender zijn. Daarom is voor deze afwijking een vergunning van burgemeester en wethouders nodig. Het is niet de bedoeling dat de afwijking de aard van de aangrenzende functie (bestemming) aantast. Dan zou sprake zijn van een wijziging van die functie. Het college is daartoe niet bevoegd. Zo is in de gevallen die onder c genoemd zijn een vrije hoogte als voorwaarde opgenomen, om te voorkomen dat de grond waarboven gebouwd wordt niet meer veilig gebruikt kan worden en daarmee feitelijk ongeschikt wordt voor de functie.
7.3 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 vergunning verlenen voor:	Artikel 4.4139 Bouwen met een kleine afwijking van regels - Burgemeester en wethouders weigeren een omgevingsvergunning niet op grond van het feit dat een bouwwerk afwijkt van de regels die op een locatie gelden, als het gaat om de volgende gevallen: - het afwijken van <u>de regels die op een locatie gelden over</u> hoogten<u>matten</u> en

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
- het afwijken van hoogtematen en bebouwingspercentages met maximaal 10% van deze maten en percentages, voor zover de afwijking niet leidt tot een extra bouwlaag; - het afwijken van de regels voor het plaatsen van vlucht- of noodtrappen; - 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'; - 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; - het afwijken van de regels over de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor een bouwhoogte van maximaal 10 meter; - 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. [Artikel 7, lid 7.3, verplaatst voor een logische opbouw; de categorie 'bouwen met vergunning' is vervangen door een indeling die regels over dezelfde bouwwerken bij elkaar zet].	bebouwingspercentages met maximaal 10% van deze hoogtematen en percentages, voor zover de afwijking niet leidt tot een extra bouwlaag; - het afwijken van de regels voor het plaatsen van vlucht- of noodtrappen; - 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'; - 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; - het afwijken van de regels over de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor een bouwhoogte van maximaal 10 meter; - 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; <u>het afwijken van 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.</u> - Het eerste lid is niet van toepassing als de afwijking een onevenredige afbreuk veroorzaakt aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.
In lid 7.3 staan de kleine afwijkingen die doorgaans in een apart artikel met als titel 'Algemene afwijkingsregels' in bestemmingsplannen worden opgenomen. Deze regel is een uitbreiding ten opzichte van het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik. Deze afwijking	Net als artikel 4.37 geeft dit artikel de mogelijkheid om bij de vergunningverlening kleine afwijkingen toe te staan. De gevallen in dit artikel gaan over afwijkingen van regels die een bepaalde <u>hoogte, maat of bebouwingspercentage</u> voorschrijven.

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
betreft een collegebevoegdheid. Deze bevoegdheid hoeft dus niet in alle gevallen toegepast te worden. Zo is voor het bedrijventerrein Lage Weide onderzocht of de 10% afwijking kan worden toegepast. Dit zal in de belangenafweging moeten worden betrokken.	Het tweede lid zorgt ervoor dat het college een vergunning wel kan weigeren, als door de afwijking andere belangen onder druk komen te staan.
	Paragraaf 4.2.6 Voorwaardelijke verplichtingen
Artikel 5 Bijzondere regels over bouwen 5.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren 1. Een vergunning voor het bouwen wordt alleen verleend, als vast staat dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. 2. De regel onder 1 is niet van toepassing op het bouwen van bijbehorende bouwwerken, dakopbouwen of dakterrassen. 3. Aan de hand van beleidsregels waarin de normen voor parkeergelegenheid zijn opgenomen, stellen burgemeester en wethouders vast of aan de regel onder 1 wordt voldaan.	Artikel 4.420 Voorwaardelijke verplichting parkeergelegenheid 1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt alleen verleend, als vast staat dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. 2. De regel in het eerste lid is niet van toepassing op het bouwen van bijbehorende bouwwerken, dakopbouwen of dakterrassen. 3. Aan de hand van beleidsregels waarin de normen voor parkeergelegenheid zijn opgenomen, stellen burgemeester en wethouders vast of aan de regel in het eerste lid wordt voldaan.
Dit lid zorgt voor de uitvoering van het parkeerbeleid. De regel onder 1 en 3 zorgen ervoor dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Dat betekent dat de aanvrager moet zorgen voor voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen. Wat voldoende is, hangt natuurlijk af van wat er gebouwd wordt. Het college gebruikt beleidsregels om te toetsen of een bouwplan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Bij de vaststelling van dit plan staan die beleidsregels in de Beleidsregel parkeernormen fiets 2021 gemeente Utrecht en de Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht. In die beleidsregels staan de normen waarmee de parkeerbehoefte berekend wordt, de mogelijkheden voor maatwerk en hoe het aantal te realiseren parkeerplaatsen bij het gebruik van die mogelijkheden wordt berekend. De constructie in dit lid vloeit voort uit artikel 3.1.2, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening en uit de vergelijkbare bepaling in het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, artikel 7c, zesde lid. Die wettelijke regelingen staan toe dat een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening "vage regels" bevat die concreet worden gemaakt met beleidsregels. Uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 8 maart 2017 (201605713/1/R3) over het bestemmingsplan "Facetherziening parkeren" van de gemeente Groningen volgt dat de gemeente een dynamische verwijzing naar parkeernormen in de regels mag opnemen. In deze uitspraak overweegt de Afdeling: "Wel moet duidelijk zijn naar welke beleidsregels wordt verwezen. Hoewel in artikel 4, lid 4.4, van de planregels niet wordt verwezen naar specifieke beleidsregels, kan er naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid geen onduidelijkheid over bestaan dat ten tijde van de vaststelling van het plan hiermee de "Beleidsregels Parkeernormen 2012" van de gemeente Groningen worden	Dit artikel zorgt voor de uitvoering van het parkeerbeleid. De regel onder het eerste en derde lid zorgen ervoor dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Dat betekent dat de aanvrager moet zorgen voor voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen. Wat voldoende is, hangt natuurlijk af van wat er gebouwd wordt. Het college gebruikt beleidsregels om te toetsen of een bouwplan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Bij de vaststelling van dit plan staan die beleidsregels in de Beleidsregel parkeernormen fiets 2021 gemeente Utrecht en de Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht. In die beleidsregels staan de normen waarmee de parkeerbehoefte berekend wordt, de mogelijkheden voor maatwerk en hoe het aantal te realiseren parkeerplaatsen bij het gebruik van die mogelijkheden wordt berekend. Het gebruik van beleidsregels is geregeld in artikel 4:81 en verder van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 8 maart 2017 (201605713/1/R3) over het bestemmingsplan "Facetherziening parkeren" van de gemeente Groningen volgt dat de gemeente een dynamische verwijzing naar parkeernormen in de regels mag opnemen. In deze uitspraak overweegt de Afdeling: "Wel moet duidelijk zijn naar welke beleidsregels wordt verwezen. Hoewel in artikel 4, lid 4.4, van de planregels niet wordt verwezen naar specifieke beleidsregels, kan er naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid geen onduidelijkheid over bestaan dat ten tijde van de vaststelling van het plan hiermee de "Beleidsregels Parkeernormen 2012" van de gemeente Groningen worden bedoeld. Er zijn in de gemeente Groningen immers geen andere beleidsregels met betrekking tot parkeren."

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
bedoeld. Er zijn in de gemeente Groningen immers geen andere beleidsregels met betrekking tot parkeren."	
	Afdeling 4.3 Aanvraagvereisten
Artikel 22.35 – aanvraagvereisten binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken <i>Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot een bouwwerk worden voor de toetsing aan dit omgevingsplan in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:</i> <i>a. een opgave van de bouwkosten;</i> <i>b. het beoogde en het huidige gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;</i> <i>c. een opgave van de bruto inhoud in m³ en de bruto vloeroppervlakte in m² van het deel van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft;</i> <i>d. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop:</i> <i>1°. de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak;</i> <i>2°. de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;</i> <i>3°. de wijze waarop de locatie wordt ontsloten;</i> <i>4°. de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing; en</i> <i>5°. het beoogd gebruik van de gronden behorende bij het voorgenomen bouwwerk;</i> <i>e. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het straatpeil en het aantal bouwlagen;</i> <i>f. de inrichting van parkeervoorzieningen op het eigen terrein;</i> <i>g. gegevens en bescheiden die samenhangen met een uit te brengen advies van de Agrarische Adviescommissie in geval van een aanvraag voor een bouwactiviteit op een locatie waaraan een agrarische functie is toegedeeld;</i> <i>h. voor zover dat in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, is bepaald: een rapport waarin de archeologische waarde van de locatie in voldoende mate is vastgesteld;</i> <i>i. de volgende gegevens en bescheiden voor de toetsing aan de regels over redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de</i>	Artikel 4.431 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning voor het bouwen Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot een bouwwerk worden voor de toetsing aan dit omgevingsplan in ieder geval de volgende gegevens verstrekt: a. een opgave van de bouwkosten; b. het beoogde en het huidige gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft; c. een opgave van de bruto inhoud in m³ en de bruto vloeroppervlakte in m² van het deel van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft; d. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop: 1. de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak; 2. de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde; 3. de wijze waarop de locatie wordt ontsloten; 4. de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing; 5. het beoogd gebruik van de gronden behorende bij het voorgenomen bouwwerk; e. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het straatpeil en het aantal bouwlagen; f. de inrichting van parkeervoorzieningen op het eigen terrein; g. gegevens die samenhangen met een uit te brengen advies van de Agrarische Adviescommissie in geval van een aanvraag voor een bouwactiviteit op een locatie waaraan een agrarische functie is toegedeeld; h. voor zover dat in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, is bepaald: een rapport

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
welstandsnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet, zoals dat artikel luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet: 1°. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past; 2°. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk; 3°. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en 4°. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de kleur daarvan, waaronder in ieder geval het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten, boeidelen en de dakbedekking; j. als de aanvraag betrekking heeft op een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie: 1°. de onderzoeken, bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving, tenzij het gaat om een locatie die is aangewezen in dit omgevingsplan waar een overschrijding van de toelaatbare kwaliteit, bedoeld in artikel 22.30, redelijkerwijs is uit te sluiten; en 2°. als de toelaatbare kwaliteit, bedoeld in artikel 22.30, wordt overschreden: gegevens en bescheiden die aannemelijk maken dat een sanerende of andere beschermende maatregel wordt getroffen, tenzij het gaat om een locatie die is aangewezen in dit omgevingsplan waar een overschrijding van de toelaatbare kwaliteit, bedoeld in artikel 22.30, redelijkerwijs is uit te sluiten; en k. overige gegevens en bescheiden die samenhangen met een eventueel benodigde toetsing aan dit omgevingsplan.	waarin de archeologische waarde van de locatie in voldoende mate is vastgesteld; h. de volgende gegevens voor de toetsing aan de regels over redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet, zoals dat artikel luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet: 1. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past; 2. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk; 3. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; 4. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de kleur daarvan, waaronder in ieder geval het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten, boeidelen en de dakbedekking; i. overige gegevens die samenhangen met een eventueel benodigde toetsing aan dit omgevingsplan. Artikel 22.35 vervalt, met uitzondering van de aanhef en onderdeel j. [Het geschrapte onderdeel h is opgenomen in hoofdstuk 7 bij de regels over archeologie.]
Dit artikel bevat de aanvraagvereisten voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk. De aanvraagvereisten zijn grotendeels ontleend aan de artikelen uit de voormalige Regeling omgevingsrecht met aanvraagvereisten vanwege planologische voorschriften en stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening en vanwege redelijke eisen van welstand, voor zover deze eisen onder de Omgevingswet nog relevant zijn voor in het omgevingsplan geregelde bouwactiviteiten. [...]. Aan de aanvraagvereisten is verder toegevoegd de eis dat een opgave van de bouwkosten wordt gedaan. De bouwkosten vormen doorgaans de	Een aanvraag voor een binnenplanse omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen moet aan de regels van dit artikel voldoen. Behalve inhoudelijke eisen is ook de eis opgenomen dat een opgave van de bouwkosten wordt gedaan. De bouwkosten vormen doorgaans de grondslag voor de legesberekening voor het in behandeling nemen van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit. In de voormalige Regeling omgevingsrecht was in de algemene aanvraagvereisten geregeld dat van de kosten van de werkzaamheden van de te verrichten activiteiten opgave wordt gedaan.

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
grondslag voor de legesberekening voor het in behandeling nemen van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit. In de voormalige Regeling omgevingsrecht was in de algemene aanvraagvereisten geregeld dat van de kosten van de werkzaamheden van de te verrichten activiteiten opgave wordt gedaan. In de Omgevingsregeling komt dit als algemeen aanvraagvereiste niet meer voor. Daarom moet dit bij een activiteit waarvoor dit van belang is, zoals de in dit artikel bedoelde omgevingsplanactiviteit, bij de specifieke aanvraagvereisten voor die activiteit worden geregeld.	
	Afdeling 4.4 Uitvoering
[Artikel 4, lid 4.4]	Paragraaf 4.4.1 Voorbereiding van de bouw
Peil aangeven, rooilijnen uitzetten De bouw van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend mag in ieder geval niet beginnen, voordat het bevoegde gezag of zijn vertegenwoordiger: - het straatpeil heeft aangegeven en - de rooilijnen en bouwgrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet of - heeft vastgesteld dat het aangeven van het straatpeil of het uitzetten van rooilijnen niet nodig is. <i>[Artikel 4, lid 4.4, verplaatst naar logische plek.]</i>	Artikel 4.42 Peil aangeven, rooilijnen uitzetten - Het bouwen van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of een omgevingsplanactiviteit is verleend mag niet beginnen voordat, voor zover nodig en in overeenstemming met aan de vergunning verbonden voorschriften: - de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet; en - het straatpeil is uitgezet. <u>Burgemeester en wethouders kunnen voorschriften aan de omgevingsvergunning voor het bouwen verbinden of maatwerkvoorschriften stellen over de rooilijnen, de bebouwingsgrenzen en het uitzetten van het straatpeil.</u>
Artikel 22.5 Uitzetten rooilijnen, bebouwingsgrenzen en straatpeil Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of een omgevingsplanactiviteit is verleend wordt, onverminderd de aan de vergunning verbonden voorschriften, niet begonnen voordat voor zover nodig: - de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet; en - het straatpeil is uitgezet.	Artikel 22.5 vervalt <i>[Dit artikel was al opgenomen in artikel 4 van het bestemmingsplan Algemene regels, zie artikel 4.41; het tweede lid hierboven geeft de gemeente, in aansluiting op artikel 4, de mogelijkheid om op te treden als dat nodig is.]</i>
In lid 4.4 staat een regel die uit de bouwverordening komt en die in het omgevingsplan thuishoort. Het is een praktische regel die ervoor moet zorgen dat de bouw op een zorgvuldige manier start, namelijk op de juiste hoogte en op de juiste plek. De woorden "in ieder geval" maken duidelijk dat er andere redenen kunnen zijn om nog niet met de bouw te beginnen. De voorschriften in de omgevingsvergunning kunnen de start bijvoorbeeld verbieden zolang nog niet aan een bepaalde voorwaarde is voldaan en is ook mogelijk dat er voor de bouw nog meer vergunningen nodig zijn.	Deze regels moet ervoor zorgen dat de bouw op een zorgvuldige manier start, namelijk op de juiste hoogte en op de juiste plek. De woorden "in ieder geval" maken duidelijk dat er andere redenen kunnen zijn om nog niet met de bouw te beginnen. De voorschriften in de omgevingsvergunning kunnen de start bijvoorbeeld verbieden zolang nog niet aan een bepaalde voorwaarde is voldaan en is ook mogelijk dat er voor de bouw nog meer vergunningen nodig zijn. Het aangeven van het peil of het uitzetten van rooilijnen is niet altijd nodig. De gemeente kan in zo'n geval aangeven dat de bouwer kan starten met de bouw.

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
Het aangeven van het peil of het uitzetten van rooilijnen is niet altijd nodig. De gemeente kan in zo'n geval aangeven dat de bouwer kan starten met de bouw.	
Artikel 22.12 Aansluiting van afvoer huishoudelijk afvalwater en hemelwater 1. Met het oog op het beschermen van de gezondheid ligt een ondergrondse doorvoer van een voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater door een uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk zoveel mogelijk haaks op de scheidingsconstructie. 2. De gebouwaansluiting van een voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater op de op het eigen erf of terrein gelegen riolering of een andere voorziening voor afvoer van afvalwater is zodanig dat bij zetting de dichtheid van de aansluiting en de afvoer gehandhaafd blijft. 3. Een terreinleiding waardoor huishoudelijk afvalwater wordt geleid: a. heeft geen vernauwing in de stroomrichting; b. heeft een vloeiend beloop; c. is waterdicht; d. heeft een voldoende inwendige middellijn; en e. bevat geen beer- of rottingput. 4. Bij maatwerkvoorschrift als bedoeld in artikel 22.4 kan in ieder geval worden bepaald: a. als voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater een openbaar vuilwaterriool of een ander passend systeem als bedoeld in artikel 2.16, derde lid, van de Omgevingswet aanwezig is waarop kan worden aangesloten: op welke plaats, op welke hoogte en met welke inwendige middellijn de voor aansluiting van een voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater op dat riool of systeem noodzakelijke perceelaansluitleiding bij de gevel van het bouwwerk of de grens van het erf of terrein wordt aangelegd; b. als voor de afvoer van hemelwater een openbaar hemelwaterstelsel of een openbaar vuilwaterriool aanwezig is waarop kan worden aangesloten, en hemelwater op dat stelsel of riool mag worden gebracht: op welke plaats, op welke hoogte en met welke inwendige middellijn de voor aansluiting van een voorziening voor de afvoer van hemelwater op dat stelsel of riool noodzakelijke perceelaansluitleiding bij de gevel van het	Paragraaf 4.4.2 Water en riolering Artikel 4.4.35 Terreinleiding en aansluiting van afvoer huishoudelijk afvalwater en hemelwater op de openbare riolering 1. Met het oog op het beschermen van de gezondheid ligt een ondergrondse doorvoer van een leidingsysteem of voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater door een uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk zoveel mogelijk haaks op deze scheidingsconstructie. 2. De gebouwaansluiting van een voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater op de op het eigen erf of terrein gelegen leidingsystemen of een andere voorziening voor afvoer van afvalwater is zodanig dat bij zetting de dichtheid van de aansluiting en de afvoer gehandhaafd blijft. 3. Een terreinleiding waardoor huishoudelijk afvalwater wordt geleid: a. heeft geen vernauwing in de stroomrichting; b. heeft een vloeiend beloop; c. is waterdicht; d. heeft een voldoende inwendige middellijn; en e. bevat geen beer- of rottingput, tenzij de beer- of rottingput is toegestaan op basis van artikel 9.10. 4. Het tot stand (laten) brengen van een aansluiting van leidingwerk op een perceelaansluitleiding, zoals bedoeld in artikel 4.4.53, is toegestaan als wordt voldaan aan de volgende voorschriften: a. het leidingwerk of de voorzieningen voor afvalwater binnen het perceel is of zijn ontworpen op basis van een deskundig inzicht in het beoogd gebruik en de kenmerken van de openbare ruimte, de openbare voorzieningen voor inzameling, transport of verwerking van afvalwater, het bouwwerk, het perceel en eventueel te

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
<i>bouwwerk of de grens van het erf of terrein wordt aangelegd; en</i> <i>c. of, en zo ja welke voorzieningen in de afvoervoorziening of de op het erf of terrein gelegen riolering moeten worden aangebracht om het functioneren van de afvoervoorzieningen, naburige aansluitingen en de openbare voorzieningen voor de inzameling en het transport van afvalwater te waarborgen.</i>	hergebruiken bestaande leidingsystemen of delen daarvan; b. de leidingsystemen of de voorzieningen voor afvalwater binnen het perceel voldoen aan de installatietechnische voorschriften van het Besluit bouwwerken leefomgeving; c. het door middel van de aansluiting te lozen afvalwater voldoet aan de daarvoor in het Besluit activiteiten leefomgeving en dit omgevingsplan gestelde kwaliteitseisen; en d. de afvoerleiding voldoet aan de voorwaarden in het vijfde, zesde en zevende lid. 5. Als voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater een openbaar vuilwaterriool of een systeem als bedoeld in artikel 2.16, derde lid, van de Omgevingswet aanwezig is waarop kan en mag worden aangesloten: a. ligt de afvoerleiding op de perceelgrens aan de zijde van het perceel waar het voor het tot stand brengen van een aansluiting daarop geschikte openbaar vuilwaterriool of systeem als bedoeld in artikel 2.16, derde lid, van de Omgevingswet is gelegen; en b. ligt de afvoerleiding op de perceelgrens 0,60 meter tot 0,65 meter onder maaiveld, gemeten vanaf de bovenzijde van de leiding; en c. heeft de afvoerleiding een diameter van minimaal 125 millimeter en maximaal 160 millimeter; en d. is de afvoerleiding op de perceelgrens uitgevoerd in PVC klasse SN8, kleur roodbruin RAL 8023; en e. is de afvoerleiding nabij de eigendomsgrens (binnen het erf in de terreinriolering) voorzien van een ontstoppingsstuk zoals omschreven in <u>artikel 4.43</u> als de gevellijn niet met de kadastrale eigendomsgrens samenvalt; of f. is de afvoerleiding op 50 centimeter uit de gevellijn voorzien van een ontstoppingsstuk zoals omschreven in <u>artikel 4.45</u> als de gevellijn samenvalt met de kadastrale eigendomsgrens.

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
	Vanwege de ligging in de openbare ruimte moet het ontstoppingsstuk geschikt zijn voor toepassing in de openbare ruimte, op basis van de geldende normen; en g. wordt water afkomstig van overstromingsgevoelige lozingstoestellen middels een rioolwaterpomp geloosd op de terreinriolering of de perceelaansluitleiding, zoals omschreven in NEN-3215 artikel 4.1.4. Lozingstoestellen zijn overstromingsgevoelig wanneer die zich lager bevinden dan 15 centimeter boven het straatpeil. 6. Als voor de afvoer van hemelwater een openbaar hemelwaterstelsel of een openbaar vuilwaterriool aanwezig is waarop kan en mag worden aangesloten, en hemelwater op dat stelsel of riool mag worden gebracht: a. ligt de afvoerleiding op de perceelgrens aan de zijde van het perceel waar het voor het tot stand brengen van een aansluiting daarop geschikte openbaar hemelwaterstelsel of vuilwaterriool is gelegen; en b. ligt de afvoerleiding op de perceelgrens 0,60 meter tot 0,65 meter onder maaiveld, gemeten vanaf de bovenzijde van de leiding; en c. heeft de afvoerleiding een diameter van minimaal 125 millimeter en maximaal 160 millimeter; en d. is de afvoerleiding op de perceelgrens uitgevoerd in PVC klasse SN8, kleur grijs RAL 7037, als aangesloten wordt op een andere voorziening dan een openbaar infiltratiesysteem; of e. is de afvoerleiding op de perceelgrens uitgevoerd in PVC klasse SN8, kleur groen RAL 6024, als aangesloten wordt op een openbaar infiltratiesysteem; en f. is de afvoerleiding nabij de eigendomsgrens (binnen het erf in de terreinriolering) voorzien van een ontstoppingsstuk zoals omschreven in <u>artikel 4.43</u> als de gevellijn niet met de kadastrale eigendomsgrens samenvalt; of

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
	g. is de afvoerleiding op 50 centimeter uit de gevellijn voorzien van een ontstoppingsstuk, zoals omschreven in <u>artikel 4.43</u>, wanneer de gevellijn samenvalt met de kadastrale eigendomsgrens. Vanwege de ligging in de openbare ruimte moet het ontstoppingsstuk geschikt zijn voor toepassing in de openbare ruimte, op basis van de geldende normen; en h. wordt water afkomstig van overstromingsgevoelige lozingstoestellen middels een rioolwaterpomp geloosd op de terreinriolering of de perceelaansluitleiding, zoals omschreven in NEN-3215 artikel 4.1.4. Lozingstoestellen zijn overstromingsgevoelig wanneer die zich lager bevinden dan 15 centimeter boven het straatpeil. 7. Bij maatwerkvoorschrift kunnen andere plaatsen, aanlegdiepten, diameters en uitvoeringen van de afvoerleiding op de perceelgrens en aanvullende voorzieningen in de afvoervoorziening of de op het erf of terrein gelegen riolering worden voorgeschreven ter bescherming van de doelmatige werking van de afvoerleidingen, naburige aansluitingen of de voorzieningen voor inzameling, transport of verwerking van huishoudelijk afvalwater en hemelwater om correcte aansluiting op openbare voorzieningen voor inzameling, transport of verwerking van afvalwater te waarborgen. Artikel 22.12 vervalt.
	In de Gemeente Utrecht worden jaarlijks vele honderden aansluitingen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater tot stand gebracht. Niet zelden vindt dat plaats op complexe locaties met bijzondere specifieke kenmerken van bouwwerken, rioolstelsels en buitenruimte. Met het oog op het beschermen van de gezondheid en het milieu, om te zorgen dat aansluitingen geen nadelige gevolgen hebben op de doelmatige werking van systemen en om correcte aansluiting te waarborgen, stelt de Gemeente Utrecht in dit artikel eisen waaraan aansluitingen van leidingwerk of voorzieningen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater aan moeten voldoen. Dit artikel zorgt ervoor dat alle leidingsystemen of voorzieningen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater op particulier terrein

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
	aan de regels (NNI/NEN) voldoen en aansluiting op openbare systemen mogelijk is. In paragraaf 2.4.1 van de Omgevingswet zijn de overheidszorgplichten met betrekking tot stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater beschreven.
[nieuw]	Artikel 4.464 Beheer perceelaansluitingen 1. Het onderhoud, de renovatie dan wel de vervanging van terrein- of gebouwriolering wordt uitgevoerd door of namens de eigenaar van de terrein- en gebouwriolering en komt voor rekening van de eigenaar van de terrein- of gebouwriolering, tenzij anders overeengekomen is. De terrein- of gebouwriolering wordt begrensd door het perceelaansluitpunt zoals bepaald op basis van het <u>vierde lid</u>, als de terrein- of gebouwriolering aangesloten is op een perceelaansluitleiding. 2. Als perceelaansluitpunt wordt aangewezen: a. het punt in een afvoerleiding voor afvalwater direct benedenstrooms van een ontstoppingsstuk of controleput dat zich op, nabij of binnen 0,5 meter van de grens tussen het perceel en de openbare ruimte bevindt; of, wanneer dit niet aanwezig is, b. het punt waar een afvoerleiding voor afvalwater is aangesloten op een pompput; of, wanneer dit niet aanwezig is, c. het punt waar afvoerleidingen voor afvalwater van verschillende diameters of materialen op elkaar zijn aangesloten, wanneer dit punt zich op, nabij of binnen 0,5 meter van de grens tussen het perceel en de openbare ruimte bevindt; of, wanneer dit niet aanwezig is, d. een fysiek markeringspunt in de afvoerleiding voor afvalwater dat in redelijkheid als het perceelaansluitpunt gezien kan worden; of, wanneer dit niet aanwezig is, e. het punt dat als zodanig is vastgelegd in een aansluitvergunning of omgevingsvergunning; of, wanneer dit niet aanwezig is, f. het punt waarop de leiding de grens tussen het perceel en de openbare ruimte kruist.

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en <i>Bruidsschat</i>	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
	3. Het onderhoud, de renovatie dan wel de vervanging van onderdelen van een openbaar hemelwaterstelsel, openbaar ontwateringsstelsel of openbaar vuilwaterriool wordt op basis van artikel 108 van de Gemeentewet uitgevoerd door of namens de gemeente en voor rekening van de gemeente, tenzij: a. anders overeengekomen is; b. het aannemelijk is dat het betreffende onderhoud, de betreffende renovatie of de betreffende vervanging moet worden uitgevoerd als gevolg van een onjuist gebruik van aangesloten terrein- en gebouwriolering, in welk geval de werkelijke kosten van het onderhoud, de renovatie of de vervanging van onderdelen van een openbaar hemelwaterstelsel, openbaar ontwateringsstelsel of openbaar vuilwaterriool voor rekening van de eigenaar van de terrein- of gebouwriolering komen. 4. Onder onjuist gebruik wordt in ieder geval begrepen: a. het lozen op een openbaar hemelwaterstelsel, openbaar ontwateringsstelsel of openbaar vuilwaterriool anders dan is toegestaan op basis van dit omgevingsplan, de Wet Milieubeheer en het Besluit activiteiten leefomgeving; b. het middels de terrein- of gebouwriolering lozen van stoffen die, vanwege hun aard of samenstelling, verstoppingen in een openbaar hemelwaterstelsel, openbaar ontwateringsstelsel of openbaar vuilwaterriool kunnen veroorzaken; c. het middels de terrein- of gebouwriolering lozen van stoffen die, vanwege hun aard of concentratie, de constructie van delen van een openbaar hemelwaterstelsel, openbaar ontwateringsstelsel of openbaar vuilwaterriool kunnen aantasten. 5. Het onderhoud, de renovatie, de vervanging of de verwijdering van een vetafscheider (zoals omschreven in paragraaf 9.2.2 en artikel 6.35) wordt uitgevoerd door of namens de eigenaar

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
	van het bouwwerk of perceel waaruit afvalwater wordt of werd geloosd op de vetafscheider, ook als deze vetafscheider zich niet in de terrein- en gebouwriolering van het bouwwerk of perceel bevindt.
	In de praktijk is gebleken dat het soms lastig te bepalen is wie voor welk deel van een afvoerleiding verantwoordelijk is. Om de beheerverantwoordelijkheden van perceel- of gebouweigenaren en de gemeente zo helder mogelijk te maken heeft de gemeente deze omgevingsplanregel ingesteld. In dit artikel wordt niet gesproken over eigendom van leidingen, omdat het eigendom niet relevant is met betrekking tot de beheerverantwoordelijkheden voor leidingen voor afvalwater. Leidingsystemen voor afvalwater zijn 'netten' zoals bedoeld in Burgerlijk Wetboek Boek 5 artikel 20. Omdat in dit artikel is vastgelegd dat een 'net' een onafhankelijke onroerende zaak is, is het niet mogelijk om de grenzen van een 'net' op basis van perceelgrenzen te bepalen. Vandaar dat de beheergrens bepaald wordt op basis van een fysieke markering (perceelaansluitpunt) in de leiding. Alleen wanneer alle fysieke markeringen ontbreken wordt de perceelgrens gebruikt om het perceelaansluitpunt en daarmee de beheergrens te bepalen.
	Afdeling 4.5 Bijzonder overgangsrecht voor het bouwen
	Paragraaf 4.5.1 Algemeen overgangsrecht bouwen
	De regels in deze paragraaf zetten het bestaande standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen voort. Dat betekent dat, als de mogelijkheid voor bestaande activiteiten beperkt wordt door de vaststelling van nieuwe regels, die bestaande activiteiten voortgezet mogen worden.
21.1 Overgangsrecht bouwwerken 1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of dat 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, - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd; - 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 tenietgegaan. 2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een vergunning verlenen	Artikel 4.475 Overgangsrecht bouwwerken 1. Een legaal bouwwerk dat op het moment van vaststelling van een regel van dit omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, of dat op dat moment legaal gebouwd kan worden, en afwijkt van die regel, mag, als deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd; - na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, als de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan. 2. Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het eerste lid eenmalig een

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
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 vaststelling van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan. <i>[Artikel 21, lid 21.1, verplaatst voor logischere opbouw van het omgevingsplan: alle bouwregels in hoofdstuk 4.]</i>	omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een gebouw 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 vaststelling van de regel, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning of in strijd met het daarvoor geldende plan of met de overgangsregeling van de daarvoor geldende regel. <i>[Lid 3 is geschrapt, want dat volgt al uit het woord "legaal" in lid 1.]</i>
Artikel 21 Overgangsrecht In het Besluit ruimtelijke ordening zijn standaardregels opgenomen die in elk bestemmingsplan moeten worden overgenomen. Voor bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, is bepaald dat deze gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd, als de bestaande afwijking niet wordt vergroot. Gehele vernieuwing is in principe uitgesloten, waaronder ook gefaseerde vernieuwing van een bouwwerk wordt verstaan. Het doel van het overgangsrecht is dat het bestaande bouwwerk in de bestaande staat in stand mag worden gehouden. Uitsluitend na het tenietgaan van het bouwwerk door een calamiteit, waarmee onder andere brand of extreme weersomstandigheden wordt bedoeld, is onder voorwaarden gehele vernieuwing toegestaan. Vergunningplichtige bouwwerken die zonder vergunning zijn gebouwd, kunnen door overgangsrecht niet gelegaliseerd worden. Bouwen zonder vergunning is immers een overtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die niet door een regeling in een bestemmingsplan ongedaan kan worden gemaakt. Met een beroep op het overgangsrecht kan wel een aanvraag worden ingediend voor de verbouw van een illegaal bouwwerk. Om te voorkomen dat een dergelijke aanvraag moet worden gehonoreerd, is in de overgangsbepaling van dit plan opgenomen dat deze slechts van toepassing is op legale bouwwerken.	De bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen mogen worden vernieuwd of veranderd zolang de bestaande afwijking niet wordt vergroot. Het doel van het overgangsrecht is dat een bouwwerk in de bestaande staat in stand mag worden gehouden. Gehele vernieuwing van een bouwwerk, met inbegrip van een gehele vernieuwing die in fases wordt gerealiseerd, mag alleen als een bouwwerk teniet is gegaan door een calamiteit, zoals een brand of extreme weersomstandigheden. Vergunningplichtige bouwwerken die zonder omgevingsvergunning zijn gebouwd, kunnen door overgangsrecht niet gelegaliseerd worden. Met een beroep op het overgangsrecht kan wel een aanvraag worden ingediend voor de verbouw van een illegaal bouwwerk. Om te voorkomen dat een dergelijke aanvraag moet worden gehonoreerd, is in het eerste lid bepaald dat het overgangsrecht alleen van toepassing is op legale bouwwerken. Het begrip "legaal" wordt uitgelegd in de toelichting bij artikel 4.2.
	Paragraaf 4.5.2 Tijdelijke bouwmogelijkheden
h. als voor 12 maart 2025 een vergunning wordt aangevraagd voor het bouwen van een extra bouwlaag op het deel van het hoofdgebouw aan het Vadinushof 48-72 dat bij de vaststelling van het plan 3 bouwlagen heeft en als die bouwlaag qua omvang en vormgeving past bij de bestaande vierde bouwlaag.	Artikel 4.486 Tijdelijke bouwmogelijkheid Vadinushof 48-72 Op het deel van het hoofdgebouw aan het Vadinushof 48-72 dat bij de vaststelling van het plan 3 bouwlagen heeft is een extra bouwlaag toegestaan, als de omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor 12 maart 2025 en als die bouwlaag qua omvang en vormgeving past bij de bestaande vierde bouwlaag.

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
<i>[Artikel 7, lid 7.4, onderdeel 2, verplaatst voor een logische opbouw van de regels.]</i>	
<i>Lid 7.4 onder 2h, bouwmogelijkheden appartementengebouw Vladinushof, Veldhuizen</i> Het bouwen van een extra verdieping op het appartementengebouw aan de Vladinushof is geregeld in onderdeel 2, onder h. Het bouwen van een extra verdieping op het lagere deel van het appartementencomplex ligt niet voor de hand. Deze bouwmogelijkheid stamt nog uit het bestemmingsplan dat de nieuwbouw mogelijk maakte. Dat plan gaf aan de bouwers en hun architecten enige ruimte. De beheersverordening heeft deze bouwruimte overgenomen. De regels van het bestemmingsplan Veldhuizen, De Meern geven de eigenaar van het pand de gelegenheid om binnen 5 jaar na de vaststelling van dat plan (12 maart 2020) alsnog het gebouw naar één totale bouwhoogte van vier bouwlagen te brengen. Dat staat in artikel 23, lid 23.3, onderdeel 2, onder f, van dat plan. De regel in dit plan neemt die mogelijkheid onverkort over. De uitzonderingssituatie vervalt daarmee op termijn. Mocht de eigenaar na die tijd alsnog een extra verdieping willen bouwen, dan kan hij of zij vragen om een vergunning om te mogen afwijken. Burgemeester en wethouders kunnen daarover dan, alle belangen meewegend, een besluit nemen.	Deze regel staat het bouwen van een extra verdieping op het appartementengebouw aan de Vadinushof toe. Het bouwen van een extra verdieping op het lagere deel van het appartementencomplex ligt niet voor de hand. Deze bouwmogelijkheid stamt nog uit het bestemmingsplan dat de nieuwbouw mogelijk maakte. Dat plan gaf aan de bouwers en hun architecten enige ruimte. De beheersverordening die in plaats van het op ontwikkeling gerichte bestemmingsplan is gekomen heeft de bouwmogelijkheid overgenomen. De daarna geldende bestemmingsplannen (Veldhuizen, De Meern en vervolgens het bestemmingsplan Algemene regels Utrecht) en nu het omgevingsplan geven de eigenaar van het pand de gelegenheid om binnen 5 jaar na de vaststelling van bestemmingsplan Veldhuizen, De Meern (12 maart 2020) alsnog het gebouw naar één totale bouwhoogte van vier bouwlagen te brengen. De uitzonderingssituatie vervalt dus op termijn. Mocht de eigenaar na die tijd alsnog een extra verdieping willen bouwen, dan kan hij of zij vragen om een omgevingsvergunning om te mogen afwijken. Burgemeester en wethouders kunnen daarover dan, alle belangen meewegend, een besluit nemen.
Artikel 8 Bouwen is niet toegestaan Het bouwen van andere bouwwerken dan de bouwwerken die op grond van de artikelen 4 tot en met 7 toegestaan zijn, is verboden.	[X] <i>[Dit artikel is overbodig, want de afwijkingen worden op dezelfde wijze getolereerd in het algemene overgangsrecht.]</i>
Dit artikel hoort bij artikel 7, waarin wordt geregeld welke bouwwerken met een vergunning gebouwd mogen worden binnen de 'overige zone - bouwen'. Je zou uit dat artikel de conclusie kunnen trekken dat je voor het bouwen buiten de 'overige zone - bouwen' geen vergunning nodig hebt. De 'overige zone - bouwen' is ten tijde van het opstellen van dit plan alleen opgenomen in de bestemmingsplannen Veldhuizen en Voordorp-Voorveldsepolder. In de andere bestemmingsplannen staan de regels over wat er gebouwd mag worden bij de regels over de functie (bestemming). Het is niet de bedoeling dat de toets aan die regels voortaan achterwege blijft. Daarom is in artikel 8 een algemeen verbod opgenomen. Als een initiatief past binnen de bouwregels van de functie, dan blijft het verbod op grond van artikel 4, lid 4.1, buiten toepassing.	[X]
Artikel 9 Overgangsrecht dakopbouwen en dakterrassen - Bestaande, legale dakopbouwen binnen de zone 'overige zone – bouwen' die afwijken van de regel in artikel 6, lid 6.3, en niet aan de voorwaarden in de bijlage 6. - Dakopbouwen in Voordorp, voor een	[X] <i>[Dit artikel is overbodig, want de afwijkingen worden op dezelfde wijze getolereerd in het algemene overgangsrecht.]</i>

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en <i>Bruidsschat</i>	HOOFDSTUK 4 BOUWEN Eerste wijziging omgevingsplan
vergunning op grond van artikel 7, lid 7.4, onder d, voldoen, zijn toegestaan zolang de afwijking niet wordt vergroot. Bestaande, legale dakterrassen die in strijd zijn met artikel 6, lid 6.4 of artikel 7, lid 7.4, zijn toegestaan zolang de afwijking niet wordt vergroot.	
De regels van artikel 9 zijn bedoeld voor bestaande dakopbouwen en dakterrassen die niet voldoen aan de regels in dit plan, maar die wel legaal gebouwd zijn. Het kan bijvoorbeeld zijn dat een dakopbouw met een vergunning gebouwd is, maar naar huidige inzichten niet bijdraagt aan het straatbeeld. Zo'n dakopbouw hoeft natuurlijk niet te worden afgebroken. Dit artikel maakt dat duidelijk. Maar het is ook niet de bedoeling dat de dakopbouw zo veranderd wordt, dat de afwijking van de regels nog groter is. Voor dakterrassen geldt hetzelfde.	[X]

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	
Hoofdstuk 5 SLOPEN	
Eerste wijziging omgevingsplan	
Hoofdstuk 5 Slopen	
Artikel 10 Slopen met vergunning	Afdeling 5.1 Vergunningplicht
De regels in dit artikel gaan over het slopen van bouwwerken op locaties die beschermd worden tegen ongewenste ontwikkelingen. Op dergelijke locaties eist het plan een sloopvergunning. Het kan zijn dat op grond van de wet ook nog een sloopvergunning nodig is, bijvoorbeeld als de veiligheid van personen in gevaar komt of als het te slopen bouwwerk een monument is. De sloopvergunning die op grond van de regels van dit plan verleend kan worden vervangt die wettelijke sloopvergunning niet.	De regels in deze afdeling gaan over het slopen van bouwwerken op locaties die beschermd worden tegen ongewenste ontwikkelingen. Op dergelijke locaties eist het plan een sloopvergunning. Het kan zijn dat op grond van de wet ook nog een sloopvergunning nodig is, bijvoorbeeld als de veiligheid van personen in gevaar komt of als het te slopen bouwwerk een monument is. De sloopvergunning die op grond van de regels van dit plan verleend kan worden vervangt die wettelijke sloopvergunning niet.
10.1 Slopen op een locatie in de 'overige zone - omgevingskwaliteit' 1. Het is verboden om zonder vergunning bebouwing of een deel daarvan te slopen op een locatie met de aanduiding overige zone - omgevingskwaliteit. 2. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning alleen als het project waar het slopen deel van uitmaakt genoeg rekening houdt met de kwaliteitskenmerken die op de Lijst locaties met omgevingskwaliteiten, bijlage 3 bij de regels, zijn beschreven. 3. De vergunning wordt in ieder geval geweigerd als niet vaststaat dat het project waar het slopen deel van uitmaakt, uitgevoerd mag worden. 4. Burgemeester en wethouders kunnen in de vergunning voorwaarden opnemen die verband houden met de veiligheid of met de functie, waaronder de voorwaarde dat de sloop alleen is toegestaan, als andere vergunningen voor het project onherroepelijk verleend zijn. 5. Bij de beoordeling van een aanvraag kunnen burgemeester en wethouders advies vragen van deskundigen of van een instantie die belast is met de bescherming van de betreffende kwaliteiten.	Artikel 5.1 Slopen op een locatie met omgevingskwaliteit 1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning bebouwing of een deel daarvan te slopen op een locatie omgevingskwaliteit met de aanduiding overige zone - omgevingskwaliteit. 2. Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning alleen als het project waar het slopen deel van uitmaakt genoeg rekening houdt met de kwaliteitskenmerken die op de <u>Lijst locaties met omgevingskwaliteiten, bijlage IV</u> bij de regels, zijn beschreven. 3. De omgevingsvergunning wordt in ieder geval geweigerd als niet vaststaat dat het project waar het slopen deel van uitmaakt, uitgevoerd mag worden. 4. Burgemeester en wethouders kunnen in de omgevingsvergunning voorwaarden opnemen die verband houden met de veiligheid of met de functie, waaronder de voorwaarde dat de sloop alleen is toegestaan, als andere vergunningen voor het project onherroepelijk verleend zijn. 5. Bij de beoordeling van een aanvraag kunnen burgemeester en wethouders advies vragen aan de Commissie Omgevingskwaliteit, aan deskundigen of aan een instantie die belast is met de bescherming van de betreffende kwaliteiten.
Lid 10.1 gaat over de locaties die op de Lijst locaties met omgevingskwaliteiten staan. De inhoud van dit lid is vergelijkbaar met artikel 7, lid 7.1.	Dit artikel regelt de omgevingsvergunning voor initiatieven waarvoor sloop nodig is op een locatie die op de Lijst locaties met omgevingskwaliteiten staan.
10.2 Slopen op locaties waar het slopen in verband met de functie verboden is 1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen om af te wijken van een	Artikel 5.2 Beoordelingsregels voor het slopen op locaties waar het slopen in verband met de functie zonder omgevingsvergunning verboden is

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	Hoofdstuk 5 SLOPEN Eerste wijziging omgevingsplan
regel die een locatie in verband met een functie beschermt door de activiteit slopen te verbieden, als het slopen het doel van de beschermde functie niet doorkruist. 2. De vergunning wordt in ieder geval geweigerd als niet vaststaat dat het project waar het slopen deel van uitmaakt, uitgevoerd mag worden. 3. Burgemeester en wethouders kunnen in de vergunning voorwaarden opnemen die verband houden met de veiligheid of met de functie, waaronder de voorwaarde dat de sloop alleen is toegestaan, als andere vergunningen voor het project onherroepelijk verleend zijn. 4. Bij de beoordeling van een aanvraag betrekken Burgemeester en wethouders het advies van de beheerder van de te beschermen functie bij het besluit over de vergunning.	1. De regels van dit artikel gelden alleen op locaties met een beschermende functie waar het slopen zonder omgevingsvergunning niet is toegestaan. 2. Burgemeester en wethouders verlenen kunnen een de omgevingsvergunning om af te wijken van een regel die een locatie in verband met een functie beschermt door de activiteit slopen te verbieden, als het slopen het doel van de beschermende functie niet doorkruist. 3. De omgevingsvergunning wordt in de volgende gevallen ieder geval geweigerd: - als niet vaststaat dat het project waar het slopen deel van uitmaakt, uitgevoerd mag worden of - als het slopen, gezien het belang van de te beschermen functie, schade of gevaar kan veroorzaken. 4. Burgemeester en wethouders betrekken het advies van de beheerder of de gemeentelijke deskundige van de te beschermen functie bij het besluit over de omgevingsvergunning. 5. Burgemeester en wethouders kunnen, om schade uit te sluiten of om gevaar te voorkomen, voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden.
Lid 10.2 geeft de mogelijkheid om af te wijken van het sloopverbod dat in de regels bij een functie (bestemming) is opgenomen. Het college van burgemeester en wethouders beoordeelt een vergunningaanvraag aan de hand van het project waarvoor de sloop nodig is. Het is namelijk van belang om te weten of er iets in de plaats komt van wat gesloopt wordt en hoe dat er dan uit gaat zien.	Dit artikel geeft de mogelijkheid om te slopen op locaties waar de functie slopen zonder omgevingsvergunning verbiedt. Het college van burgemeester en wethouders beoordeelt een vergunningaanvraag aan de hand van het project waarvoor de sloop nodig is. Het is namelijk van belang om te weten of er iets in de plaats komt van wat gesloopt wordt en hoe dat er dan uit gaat zien.

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 6 Gebouwen en locaties gebruiken Eerste wijziging omgevingsplan
Hoofdstuk 4 Gebouwen en locaties gebruiken	Hoofdstuk 6 Gebouwen en locaties gebruiken
Artikel 11 Activiteiten die niet zijn toegestaan	Afdeling 6.1 Algemene regels over gebruik
	Paragraaf 6.1.1 Afstemming met regels over functies
11.1 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 12, zijn verboden.	Artikel 6.1 Een activiteit moet passen bij het doel van functies Activiteiten die niet passen bij het doel van een functie die aan een locatie is toegewezen, gelezen met toepassing van artikel 12, zijn verboden. <u>Het verbod geldt niet voor een activiteit waarvoor een omgevingsvergunning is verleend.</u>
Lid 11.1 Een activiteit moet passen bij het doel van functies In dit lid staat dat activiteiten die niet passen bij een functie (bestemming) die is toegewezen aan een locatie niet zijn toegestaan op die locatie. Als er op één locatie twee of meer functies gelden, dan moet een activiteit bij al die functies passen. Op een locatie met de functie Groen en de functie Leiding - Gas, mag géén eik geplant worden. Die activiteit past prima bij de functie Groen, maar levert gevaar op voor de gasleiding en is dus verboden.	In dit artikel staat dat activiteiten die niet passen bij een functie die is toegewezen aan een locatie niet zijn toegestaan op die locatie. Als er op één locatie twee of meer functies gelden, dan moet een activiteit bij al die functies passen. Voorbeeld: op een locatie met de functie Groen en de functie Leiding - Gas, mag géén eik geplant worden. Die activiteit past prima bij de functie Groen, maar levert gevaar op voor de gasleiding en is dus verboden.
[nieuw]	Artikel 6.2 Afstemming met functieregels 1. Functieregels gaan voor op regels in dit hoofdstuk. 2. In afwijking van het eerste lid gaan de regels in paragraaf 6.1.2, paragraaf 6.2.1 en de regels in de artikelen 6.26 en 6.27 voor op functieregels.
	Dit artikel geeft aan dat bijzondere regels in een functie voor gaan op algemene regels. De regel is vergelijkbaar met artikel 4.1 en is ook bedoeld ervoor te zorgen dat de regels in de bestemmingsplannen die een onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan zijn, waar nodig blijven gelden.
11.2 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;	Artikel 6.3 Activiteiten die verboden zijn, tenzij de functie de activiteit toestaat 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. seksbedrijven, anders dan thuissekswerk ; 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;

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 6 Gebouwen en locaties gebruiken Eerste wijziging omgevingsplan
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.	g. het opslaan van goederen voor de voorgevelrooilijn; h. het opslaan van goederen in de openbare ruimte, anders dan opslag die hoort bij een aan de openbare ruimte toegewezen functie; i. het opslaan van voertuigen, vliegtuigen, boten of onderdelen daarvan op onbebouwde locaties; j. 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. <i>[Onderdeel g van lid 1 (wonen in een bijbehorend bouwwerk) is opgenomen in artikel 6.17; lid 2 is opgenomen in artikel 6.2]</i>
In bestemmingsplannen zijn altijd regels opgenomen, meestal onder het kopje "strijdig gebruik", die voor alle functies (bestemmingen) gelden. Deze regels maken duidelijk welke activiteiten in ieder geval niet mogen, ook al lijkt de activiteit binnen het doel van een functie te passen. De activiteiten die lid 11.2 noemt, zijn niet toegestaan, behalve als een regel uit hoofdstuk 2 expliciet aangeeft dat dat gebruik wel mag. Spullen opslaan in de voortuin leidt bijvoorbeeld tot een rommelig straatbeeld. Daarom is dat onwenselijk en verboden. En seksinrichtingen mogen bijvoorbeeld alleen gevestigd worden met een vergunning op basis van de Apv in een gebouw dat de functie (bestemming) 'seksinrichting' heeft. De gemeenteraad heeft prostitutiebeleid vastgesteld waarin aan het aantal seksinrichtingen een maximum is gesteld. Dat maximum aantal prostitutiebedrijven is opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening. Het Utrechtse prostitutiebeleid voorziet niet in uitbreiding van de mogelijkheden voor prostitutie. Raamprostitutie wordt geconcentreerd op de daarvoor aangewezen locatie aan het Zandpad. Gezien het in Utrecht gehanteerde maximumstelsel en het beleid om prostitutie zoveel mogelijk te concentreren op één plek, zijn nieuwe seksinrichtingen niet toegestaan. Gelet op het binnen de gemeente gehanteerde maximumstelsel betekent de regeling in dit plan geen algemeen verbod, maar wel een verbod op nieuwe vestigingen van seksinrichtingen. Prostitutie is ook niet toegestaan als bedrijf-aan-huis.	Deze regels maken duidelijk welke activiteiten in ieder geval niet mogen, ook al lijkt de activiteit binnen het doel van een functie te passen. De activiteiten die dit artikel noemt, zijn niet toegestaan, behalve als een functieregel expliciet aangeeft dat dat gebruik wel mag. Dat laatste volgt uit artikel 6.2. Spullen opslaan in de voortuin leidt bijvoorbeeld tot een rommelig straatbeeld. Daarom is dat onwenselijk en verboden. En seksbedrijven (voorheen seksinrichtingen genoemd) mogen bijvoorbeeld alleen gevestigd worden met een vergunning op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening in een gebouw met een functie die seksbedrijven toestaat. Sekswork dat wordt uitgeoefend als zelfstandig beroep is binnen de voorwaarden van de Algemene Plaatselijke Verordening toegestaan in de woning; zie de regels over een bedrijf-aan-huis in artikel 6.18 en de daarbij horende toelichting.
	Paragraaf 6.1.2 Verandering van gebruik
<i>[Nieuwe regels. Uitvoering geluidbeleid, doorschuiven van onderzoeksplicht en vervanging algemene regel in veel bestemmingsplannen.]</i>	Subparagraaf 6.1.2.1 Nieuwe geluidgevoelige activiteiten
	Artikel 6.4 Nieuw geluidgevoelig gebouw door verandering van het gebruik

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 6 Gebouwen en locaties gebruiken Eerste wijziging omgevingsplan
	Het is verboden om zonder omgevingsvergunning het gebruik van een gebouw zo te veranderen dat het gebouw een geluidgevoelig gebouw wordt. Artikel 6.5 Beoordelingsregels voor een nieuw geluidgevoelig gebouw 1. Een omgevingsvergunning voor een nieuw geluidgevoelig gebouw wordt alleen verleend als vaststaat dat aan de gestelde eisen in paragraaf 5.1.4.2a.4 en 5.1.4.2a.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt voldaan, waarbij “omgevingsplan” in die paragrafen gelezen wordt als “omgevingsvergunning” en wanneer wordt voldaan aan de Utrechtse grenswaarden overeenkomstig de Beleidsnota Geluid en Trillingen. 2. Aan de omgevingsvergunning kunnen voorwaarden en voorschriften verbonden worden voor de bescherming van de gezondheid. 3. Als burgemeester en wethouders of de gemeenteraad voor het indienen van de aanvraag met toepassing van de Wet geluidhinder een besluit hebben genomen waarbij zij hebben vastgesteld dat de activiteit op die locatie planologisch aanvaardbaar is, beoordelen burgemeester en wethouders, in plaats van de beoordeling op grond van het eerste lid, of de aanvraag in overeenstemming is met dat besluit en met de daarbij gestelde voorwaarden. <i>[Nieuwe regel. Vervangt onder meer regel in het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Sluit aan bij regel voor het bouwen van een nieuw geluidgevoelig gebouw.]</i>
Algemene regel, artikel x “Overige regels” Voor het realiseren en veranderen van een geluidsgevoelige bestemming moet vast staan dat de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder of de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde), ingevolge het besluit Hogere waarde met inachtneming van de in dit besluit gestelde voorwaarde(n), niet overschrijdt.	Zie voor de toelichting van dit artikel de toelichting van artikel 4.13 en 4.14.
	Subparagraaf 6.1.2.2 Extra woning, kamerverhuur starten
12.3 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. [verplaatst]	Artikel 6.6 Een woning veranderen in meer woningen of kamerverhuur starten is alleen met omgevingsvergunning toegestaan 1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een woning zo te

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 6 Gebouwen en locaties gebruiken Eerste wijziging omgevingsplan
	veranderen dat er een extra woning ontstaat. 2. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning kamers te verhuren in een woning, behalve als dat op grond van <u>artikel 6.16</u> is toegestaan.
<i>Lid 12.3 Woningvorming en omzetting</i> Dit lid gaat over het realiseren van een nieuwe woning in een bestaande woning (woningvorming, splitsing) en over het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. Het gaat dus niet over het bouwen van een woning of van onzelfstandige woonruimte.	Dit artikel gaat over het realiseren van een nieuwe, extra woning in een bestaande woning (woningvorming, splitsing) en over het omzetten van een zelfstandige woning naar meer dan drie onzelfstandige woonruimtes (kamerverhuur). Het gaat dus niet over het nieuw bouwen van een woning of van onzelfstandige woonruimte. Deze activiteiten zijn ook gereguleerd in de <u>Huisvestingsverordening gemeente Utrecht</u> met een vergunningplicht voor woningvorming en voor het omzetten van een zelfstandige woning naar meer dan 3 onzelfstandige woonruimtes.
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. de verkeers- of parkeersituatie; d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.	Artikel 6.7 Beoordelingsregels omgevingsvergunning voor het veranderen van een woning in meer woningen of het starten van kamerverhuur Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning voor het veranderen van een woning in meer woningen of voor het starten van kamerverhuur woningvorming of omzetting, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen uit de Beleidsregels "wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad (woningsplitsen en omzetten) gemeente Utrecht" <u>Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht</u> 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. de verkeers- of parkeersituatie; d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.
De regels in lid 12.3 zijn een ongewijzigde voortzetting van de geldende regeling in het Chw bestemmingsplan Algemene regels voor bouwen en gebruik. Die regeling volgt uit de "Beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten) gemeente Utrecht". Voor een inhoudelijke toelichting: zie de omgevingsvisie van Utrecht. Het voorbeeld in paragraaf 2.5.3.4 laat zien dat ook lichte veranderingen van een woning, bijvoorbeeld het plaatsen van een keuken of een extra toilet, gezien moeten worden als het splitsen van een woning. Dat is het geval als die verandering de zelfstandige bewoning van een deel van een huis mogelijk maakt, terwijl het andere deel nog steeds zelfstandig bewoond	De regels in dit artikel volgen uit de 'Beleidsregel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht' en de 'Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht'. Voor een inhoudelijke toelichting: zie de omgevingsvisie van Utrecht. Onder een woning verstaan we: een complex van ruimten voor het wonen. Een woning heeft woonruimtes en ook voorzieningen, zoals een keuken, toilet en een doucheruimte, die een normaal huishouden nodig heeft. De voorzieningen zijn alleen voor het huishouden (bij toepassing van artikel 6.15, vierde lid 4, voor maximaal drie huishoudens) van de woning bedoeld en dus niet voor andere huishoudens. Als de voorzieningen worden gedeeld, zoals in een

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 6 Gebouwen en locaties gebruiken Eerste wijziging omgevingsplan
kan worden. Of het nieuwe deel ook daadwerkelijk als zelfstandige woning functioneert is niet van belang bij de beoordeling of er sprake is van het splitsen van de woning. Voor het splitsen van een woning is een vergunning nodig, zodat de gemeente kan toetsen of de leefkwaliteit gewaarborgd blijft. Een extra woning kan namelijk effect hebben op bijvoorbeeld het aantal verkeersbewegingen of het gebruik van parkeerplaatsen. In een studentenstad als Utrecht is er een grote behoefte aan onzelfstandige woonruimte. De gemeente spant zich in om daarin te voorzien, maar wel voor zover de leefbaarheid niet te veel in het gedrang komt. Een woning die omgezet wordt naar een gebouw met onzelfstandige woonruimtes verandert de leefomgeving, omdat er meer volwassen bewoners komen die daar doorgaans voor hooguit enkele jaren blijven wonen. Tijdelijke bewoners leveren een andere bijdrage aan de sociale cohesie van een buurt dan een huishouden dat langdurig in een woning woont. Om te kunnen toetsen of de leefbaarheid van een straat of buurt niet te veel wordt aangetast mag het omzetten alleen met een omgevingsvergunning, waarbij de "Beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten) gemeente Utrecht" worden toegepast.	studentencomplex, dan heet dat in dit plan 'wonen in onzelfstandige woonruimte'. Als iemand op zolder een keuken en een toilet bouwt, kan het zo zijn dat de zolder dan door het toevoegen van de noodzakelijke voorzieningen een zelfstandige woning is geworden en er feitelijk sprake is van woningsplitsing. Woningsplitsing is niet altijd mogelijk en alleen toegestaan, als de eigenaar van de te splitsen woning een vergunning heeft gekregen om te mogen splitsen. Bovenstaand voorbeeld laat zien dat ook lichte veranderingen van een woning, bijvoorbeeld het plaatsen van een keuken of een extra toilet, soms gezien moeten worden als het splitsen van een woning. Dat is het geval als die verandering de zelfstandige bewoning van een deel van een huis mogelijk maakt, terwijl het andere deel ook nog steeds zelfstandig bewoond kan worden. Of het nieuwe deel ook daadwerkelijk als zelfstandige woning functioneert is niet van belang bij de beoordeling of er sprake is van het splitsen van de woning. Voor het splitsen van een woning is een omgevingsvergunning nodig, zodat de gemeente kan toetsen of de leefkwaliteit gewaarborgd blijft. Een extra woning kan namelijk effect hebben op bijvoorbeeld het aantal verkeersbewegingen, het gebruik van parkeerplaatsen of geluid. In een studentenstad als Utrecht is er een grote behoefte aan onzelfstandige woonruimte. De gemeente spant zich in om daarin te voorzien, maar moet daarbij wel zorgen dat de leefbaarheid niet te veel in het gedrang komt. Een woning die omgezet wordt naar een gebouw met onzelfstandige woonruimtes verandert de leefomgeving, omdat er meer volwassen bewoners komen die daar doorgaans voor hooguit enkele jaren blijven wonen. Tijdelijke bewoners leveren een andere bijdrage aan de sociale cohesie van een buurt dan een huishouden dat langdurig in een woning woont. Daarnaast hebben met name studenten een andere leefstijl, wat tot (geluid) overlast kan leiden. Om te kunnen toetsen of de leefbaarheid van een straat of buurt niet te veel wordt aangetast mag het omzetten alleen met een omgevingsvergunning, waarbij moet worden voldaan aan de eisen uit de huisvestingsverordening en de 'Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht'.
	Subparagraaf 6.1.2.3 Transformatie naar wonen
	Transformatie is het veranderen van het gebruik van een pand (onder de Omgevingswet: de activiteit in een pand). Een transformatie is bijvoorbeeld het veranderen van een school in woningen of het veranderen van een woning in een winkel.
	Subsubparagraaf 6.1.2.3.1 Algemene regels over transformatie naar wonen
[Nieuwe regel. Zelfde eis als voor vervangende nieuwbouw.]	Artikel 6.8 Geluidseisen aan een nieuwe woning bij transformatie van een bestaand gebouw 1. Een nieuwe woning die door transformatie in een bestaand gebouw wordt gerealiseerd moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 6 Gebouwen en locaties gebruiken Eerste wijziging omgevingsplan
	a. de woning heeft tenminste één gevel met een geluidbelasting die niet hoger is dan 5 dB boven de standaardwaarden voor alle geluidsbronnen; b. tenminste 30% van de verblijfsruimten of het verblijfsoppervlak ligt aan een geluidluwe gevel; dit percentage bedraagt tenminste 50% als de nieuwe woning gebouwd wordt met een niet-geluidgevoelige gevel; c. er is een individuele buitenruimte met een geluidbelasting die niet meer dan 5 dB hoger is dan de standaardwaarden voor geluidbronsoorten; als de woning kleiner is dan 50 m² en geen individuele buitenruimte heeft, dan geldt deze geluidbelastingeis voor de collectieve buitenruimte. 2. Als de nieuwe woningen kleiner zijn dan 30 m² of als het gaat om onzelfstandige woningen, kan van de voorwaarden in het eerste lid gemotiveerd worden afgeweken als: a. daar vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, landschap of bouwtechniek dringende redenen voor zijn, b. de verschillende typen woningen evenwichtig verdeeld worden over de bouwlocatie en c. bij elk gebouw tenminste 50% van de woningen of wooneenheden zijn gesitueerd aan een gevel waarbij de geluidbelasting niet hoger is dan 5 dB boven de standaardwaarden voor alle geluidbronsoorten. [=artikel 4.14]
	Zie voor de toelichting van dit artikel de toelichting van artikel 4.14.
	Subsubparagraaf 6.1.2.3.2 Transformatie naar wonen in de buurten Binnenstad, Buiten Wittevrouwen en Wilhelminapark
12.6 Transformatie in de buurten Binnenstad, Buiten Wittevrouwen en Wilhelminapark 1. De regels van dit lid zijn alleen van toepassing op de verandering van een bestaande activiteit naar de activiteit wonen op de volgende	Artikel 6.9 Transformatie naar wonen in de buurten Binnenstad, Buiten Wittevrouwen en Wilhelminapark Op een locatie woning toevoegen is toegestaan is een verandering in het gebruik die tot gevolg heeft

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 6 Gebouwen en locaties gebruiken Eerste wijziging omgevingsplan
locaties: - de aangewezen functie op de locatie staat de bestaande activiteit en het wonen toe en - de locatie is aangeduid als 'overige zone - regels transformatie naar wonen'. 2. Een verandering die tot gevolg heeft dat er een nieuwe woning ontstaat is toegestaan onder de volgende voorwaarden: - het gebruiksooppervlak van de woonruimten in één woning bedraagt minimaal 50m² of, als de woning binnen de singels van de historische binnenstad ligt, minimaal 40m² en - er wordt aangesloten bij de geluidsnormen die gelden bij nieuwbouw; de om te zetten of te vormen woonruimte moet overeenkomstig NEN 5077:2019 voldoen aan: - minimaal 52 dB voor luchtgeluidsisolatie (DnT,A,k) voor woningscheidende constructies (horizontaal/verticaal) van een verblijfsruimte en een besloten ruimte van een aangrenzende (woon)functie en - minimaal 47 dB voor luchtgeluidsisolatie (DnT,A,k) bij twee niet in een verblijfsgebied gelegen besloten ruimtes van aangrenzende (woon)functies.	dat er een nieuwe woning ontstaat toegestaan onder de volgende voorwaarden: - de aangewezen functie op de locatie staat de bestaande activiteit en het wonen toe; - het gebruiksooppervlak van de woonruimten in één woning bedraagt minimaal 50 m² of, als de woning binnen de singels van de historische binnenstad ligt, minimaal 40 m² en - er wordt aangesloten bij de geluidsnormen die gelden bij nieuwbouw; de om te zetten of te vormen woonruimte moet overeenkomstig NEN 5077:2019 voldoen aan: - minimaal 52 dB voor luchtgeluidsisolatie (DnT,A,k) voor woningscheidende constructies (horizontaal/verticaal) van een verblijfsruimte en een besloten ruimte van een aangrenzende (woon)functie en - minimaal 47 dB voor luchtgeluidsisolatie (DnT,A,k) bij twee niet in een verblijfsgebied gelegen besloten ruimtes van aangrenzende (woon)functies.
Transformatie is het veranderen van het gebruik van een pand (onder de Omgevingswet: de activiteit in een pand). Een transformatie is bijvoorbeeld het veranderen van een school in woningen of het veranderen van een woning in een winkel. Wijkraad Oost attendeerde de gemeente erop dat transformaties die nieuwe woningen als gevolg hebben ook de leefbaarheid van een buurt kunnen aantasten, net als bij omzetting en splitsing. De wijkraad adviseerde het college daarom om de leefbaarheidstoets ook toe te passen bij transformaties die op grond van het bestemmingsplan of de beheersverordening zijn toegestaan. Bij transformaties waarvoor een omgevingsvergunning voor het afwijken van de geldende bestemmingsregeling nodig is past de gemeente de leefbaarheidstoets al toe. De leefbaarheidstoets die gedaan wordt bij de toets van vergunningaanvragen voor het splitsen of omzetten van woningen, bestaat uit twee onderdelen: de fysieke leefbaarheidstoets en de algemene leefbaarheidstoets. De	De bestemmingsplannen voor de buurten Binnenstad, Wilhelminapark en Buiten Wittevrouten bieden veel veranderingsmogelijkheden voor het gebruik van een gebouw, vooral de mogelijkheid om het gebruik van een gebouw als kantoor naar wonen te veranderen. Het bestemmingsplan Oudwijk-Krommerijn biedt die ruimte alleen in de gemengde functies die wonen boven winkels of, op enkele plaatsen, wonen boven een andere functie toestaan. De gemeente vindt een goede leefbaarheid van de buurt heel belangrijk en wil verslechtering daarvan kunnen voorkomen. Omdat transformaties die nieuwe woningen als gevolg hebben ook de leefbaarheid van een buurt kunnen aantasten, heeft het college daarom besloten om de leefbaarheidstoets ook toe te passen bij transformaties die op grond van het bestemmingsplan of de beheersverordening zijn toegestaan. Bij transformaties waarvoor een omgevingsvergunning voor het afwijken van de geldende bestemmingsregeling nodig is past de gemeente de leefbaarheidstoets al toe.

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 6 Gebouwen en locaties gebruiken Eerste wijziging omgevingsplan
fysieke leefbaarheidstoets gaat over het gebouw: de gemeente toetst of de woning groot genoeg is en of de geluidsisolatie tussen de woningen aan de normen voldoet. De algemene leefbaarheidstoets wordt gebruikt om te toetsen in hoeverre de leefbaarheid van de woningen in de omgeving wordt aangetast. Daarbij kijkt de gemeente naar het aantal omzettingen en splitsingen van de laatste jaren, maar ook naar het karakter van de straat en naar bijzondere functies in de buurt, zoals cafés. De meeste Utrechtse bestemmingsplannen zijn de afgelopen 15 jaar vernieuwd. In die bestemmingsplannen is de bestaande planologische situatie vastgelegd. Die situatie is een optelsom van wat er mocht op grond van het toen geldende bestemmingsplan, wat er vergund was en welke activiteiten er daadwerkelijk plaatsvonden. De gemeente heeft toen onderzocht of gebouwen met een andere bestemming dan wonen, zoals kantoren of onderwijsinstellingen, een flexibele bestemming konden krijgen. Een flexibele bestemming zorgt ervoor dat een gebouw voor meer functies of activiteiten gebruikt mag worden, zonder dat een vergunning nodig. Het voordeel van zo'n bestemming blijkt bijvoorbeeld bij langdurige leegstand, zoals de leegstaande kantoren tijdens de economische crisis van enige jaren terug. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van zo'n flexibel bestemmingsplan geoordeeld dat de alle activiteiten die zo'n flexibele bestemming toestaat, planologisch aanvaardbaar zijn. Ter illustratie een voorbeeld. Een school geeft een bepaalde levendigheid in een wijk en een bepaalde mate van overlast. Als de school wordt getransformeerd naar woningen, dan ontstaat er weer een bepaalde mate van levendigheid en overlast. De transformatie zorgt voor verandering, maar niet per se voor een verslechtering van het woon- en leefklimaat en daarom kan de gemeenteraad besluiten om een functie (bestemming) die de transformatie van onderwijs naar wonen toestaat aan een gebouw toe te kennen. De behoefte aan flexibele functies is er nog steeds. De Omgevingswet, die over enige jaren de huidige Wet ruimtelijke ordening vervangt, wil stimuleren dat gemeenten flexibiliteit in hun regels inbouwen. Om het advies van de wijkraad op te volgen, zou de gemeente de flexibele bestemmingen moeten aanpassen, zodat voor transformaties een vergunning nodig is. Zonder een vergunning kan de algemene leefbaarheidstoets (zie de volgende alinea) immers niet gedaan worden. Een nieuwe vergunningplicht moet de gemeente kunnen onderbouwen. De grote vraag naar nieuwe woningen en naar nieuwe studentenhuisvesting en de vraag uit de samenleving om minder regels moet de gemeente daarbij betrekken. Het advies van de wijkraad en ook de klachten uit de buurt laten zien dat de toename van het aantal bewoners in een wijk een negatief effect op de leefbaarheid kan hebben. Dat effect is groter als de samenstelling van de wijk daardoor verandert, bijvoorbeeld door een grote toename van bewoners die slechts enige jaren in een wijk wonen, zoals studenten. Dergelijke effecten doen zich natuurlijk niet alleen in de wijk Oost voor, maar kunnen ook optreden in andere wijken. De	Er geldt dus geen algemene vergunningplicht voor transformaties, maar alleen in de buurten waar dat nodig is en alleen voor de transformatie naar "onzelfstandige woonruimte" (kamerverhuur). De regels stellen ook een eis aan de minimale omvang van een woning. Deze eis stelt de gemeente ook in andere wijken bij transformaties die niet in het bestemmingsplan passen. De regels gelden op binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Binnenstad en het bestemmingsplan Wilhelminapark, Buiten Wittevrouwen. Binnen die zone gelden de regels alleen voor functies (bestemmingen) die behalve wonen ook nog andere activiteiten toestaan, zoals kantoren of maatschappelijke activiteiten. Onder de voorwaarden zijn de fysieke leefbaarheidseisen voor het splitsen van woningen als voorwaarde gesteld, zoals die zijn opgenomen in de <u>Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht</u>.

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 6 Gebouwen en locaties gebruiken Eerste wijziging omgevingsplan
bestemmingsplannen voor de buurten Binnenstad, Wilhelminapark en Buiten Wittevrouwen bieden veel veranderingsmogelijkheden voor het gebruik van een gebouw, vooral de mogelijkheid om het gebruik van een gebouw als kantoor naar wonen te veranderen. Het bestemmingsplan Oudwijk-Krommerijn biedt die ruimte alleen in de gemengde functies die wonen boven winkels of, op enkele plaatsen, wonen boven een andere functie toestaan. De gemeente vindt een goede leefbaarheid van de buurt heel belangrijk en wil verslechtering daarvan kunnen voorkomen. Daarom volgt de gemeente het advies van het buurtcomité en de wijkraad voor een deel op. De wijkraad is hierover met een brief geïnformeerd in april 2019. Er komt geen algemene vergunningplicht voor transformaties, maar alleen in de buurten waar dat nodig is en alleen voor de transformatie naar "onzelfstandige woonruimte" (kamerverhuur). De regels stellen ook een eis aan de minimale omvang van een woning. Deze eis stelt de gemeente ook in andere wijken bij transformaties die niet in het bestemmingsplan passen. Bovenstaande is terug te vinden in lid 12.6. Onderdeel 1 wijst de locaties aan waar de regels gelden. De zone die op de plankaart staat valt samen met de plangrenzen van het bestemmingsplan Binnenstad en het bestemmingsplan Wilhelminapark, Buiten Wittevrouwen. Binnen die zone gelden de regels alleen voor functies (bestemmingen) die behalve wonen ook nog andere activiteiten toestaan, zoals kantoren of maatschappelijke activiteiten. Bestemmingsplan Oudwijk-Krommerijn biedt weinig ruimte aan transformaties. Transformaties zullen dus in die buurt geen groot effect op de leefbaarheid hebben. Het invoeren van een vergunningstelsel voor transformaties is daar dan ook niet wenselijk gezien de het belang van flexibele mogelijkheden voor het vergroten van de woningvoorraad. De gemeente voorziet ook in andere wijken geen problemen rond transformaties die planologische mogelijk zijn, enerzijds omdat de bevolkingssamenstelling of de woningvoorraad anders is dan in bovengenoemde wijken (bijvoorbeeld Oog in Al, Overvecht) en anderzijds omdat daar beheersverordeningen gelden die binnen afzienbare tijd worden omgezet naar bestemmingsplannen (bijvoorbeeld Wittevrouwen, Vogelenbuurt). Bij de omzetting kan de gemeenteraad dan besluiten of er een vergunningstelsel nodig is voor de transformaties die nu nog zonder vergunning mogelijk zijn. Onderdeel 2 stelt de eis dat nieuwe woningen een gebruiksoppervlak hebben van tenminste 50m². In de binnenstad hanteert de gemeente al jaren een kleiner oppervlak, namelijk 40m². Door een minimale omvang te eisen zal het aantal nieuwe woningen in een gebouw dat getransformeerd wordt zodanig beperkt worden, dat het aannemelijk is dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de leefbaarheid ter plaatse. Daarmee sluit de regel aan bij de afweging die de gemeenteraad heeft gemaakt bij de vaststelling van een flexibele bestemming die wonen toestaat. De fysieke leefbaarheidseis over geluidsisolatie is ook in dit	

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 6 Gebouwen en locaties gebruiken Eerste wijziging omgevingsplan
onderdeel opgenomen.	
a. Burgemeester en wethouders kunnen, indien blijkt dat na het treffen van voorzieningen de benodigde geluidsisolatie niet wordt behaald, afwijken van onderdeel 2b.	Artikel 6.10 Overschrijden van geluidsnorm alleen met omgevingsvergunning 1. Burgemeester en wethouders kunnen een overschrijding van de geluidsnorm in <u>artikel 6.9</u>, onder c, met een omgevingsvergunning toestaan. 2. De omgevingsvergunning wordt verleend: a. als blijkt dat na het treffen van voorzieningen de benodigde geluidsisolatie niet kan worden gehaald en b. als de woonkwaliteit van de nieuwe woning en aangrenzende woningen voldoende gegarandeerd is.
[een toelichting ontbreekt.]	Dit artikel biedt de mogelijkheid om op locaties waar de geluidsnorm niet gehaald kan worden toch woningen te realiseren, als de woonkwaliteit gegarandeerd is.
2. Een verandering die leidt tot het wonen in een onzelfstandige woonruimte is zonder vergunning verboden. 3. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning voor het wonen in een onzelfstandige woonruimte als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen uit de als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen uit de Beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad (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. de verkeers- of parkeersituatie; d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.	Artikel 6.11 Transformatie naar onzelfstandige woonruimte alleen met omgevingsvergunning Het is verboden om op een locatie kamers.. verhuren is vergunningplichtig zonder omgevingsvergunning bestaand gebruik te veranderen in het wonen in een onzelfstandige woonruimte. Artikel 6.12 Beoordelingsregels omgevingsvergunning transformatie naar onzelfstandige woonruimte Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning voor transformatie naar onzelfstandige woonruimte, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen uit de <u>Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht</u> 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. de verkeers- of parkeersituatie; d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.
Onderdeel 3 eist een vergunning voor de transformaties naar onzelfstandige woonruimtes, zoals studentenkamers. Op grond van onderdeel 4 zal het college voor zo'n vergunning altijd een volledige leefbaarheidstoets, dus de fysieke en de algemene leefbaarheidstoets, doen, waarbij de vraag	Dit artikel eist een omgevingsvergunning voor de transformaties naar onzelfstandige woonruimtes, zoals studentenkamers. Burgemeester en wethouders doen voor zo'n omgevingsvergunning altijd een volledige leefbaarheidstoets, dus de fysieke en de algemene leefbaarheidstoets, doen,

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 6 Gebouwen en locaties gebruiken Eerste wijziging omgevingsplan
beantwoord wordt of er sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.	waarbij de vraag beantwoord wordt of er sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Zie ook de toelichting bij artikel 6.9 .
De functie (bestemming) wonen komt in veel bestemmingsplannen voor. Wonen kan het hoofddoel zijn, zoals bij de <i>functie</i> Wonen, maar ook een doel dat onder een bredere functie valt, bijvoorbeeld onder Gemengd of Woongebied. De regels in de verschillende bestemmingsplannen over wonen komen vaak op hetzelfde neer, maar er zijn ook verschillen, bijvoorbeeld in de definitie van wonen. Dat is beleidsmatig niet handig en voor de handhaving lastig uitvoerbaar. Dit plan zorgt voor één uniforme regeling voor het wonen die, ongeacht de regeling in een bestemmingsplan, op eenzelfde wijze het gemeentelijke woonbeleid uitvoert. De Omgevingswet maakt onderscheid tussen functies en activiteiten. Het omgevingsplan, dat straks in de plaats komt van dit plan, moet functies toewijzen aan locaties. De functie geeft het doel van een locatie aan. Het omgevingsplan regelt vervolgens welke activiteiten zijn toegestaan. Als hoofdregel van het omgevingsplan geldt dat een activiteit moet passen bij het doel van een functie. Dit plan anticipeert op de opzet en werking van het omgevingsplan. Dat blijkt uit de inhoud van dit artikel dat regelt welke activiteiten in een woning zijn toegestaan, in plaats van het "gebruik" te regelen, wat tot nu toe de gewoonte was. <i>Let op: de regels van artikel 12 gaan niet over het bouwen!</i> Voor de duidelijkheid: de regels in dit artikel gaan niet over het <i>bouwen of verbouwen</i> van woningen. In oudere bestemmingsplan staan de meeste bouwregels in hoofdstuk 2 van de regels van het bestemmingsplan, onder de diverse functies (bestemmingen). Daarnaast gelden de algemene bouwregels. In nieuwe bestemmingsplannen die een aanduiding "overige zone - bouwen" hebben, staan de bouwregels zoveel mogelijk in hoofdstuk 3 van de regels en alleen in bijzondere gevallen deels in hoofdstuk 2.	Afdeling 6.2 Wonen
Artikel 12 Activiteiten in de woning, nieuwe woonruimte	Paragraaf 6.2.1 De activiteit wonen Subparagraaf 6.2.1.1 Algemene regels over het wonen
In artikel 12 wordt onderscheid gemaakt tussen twee manieren van wonen: het wonen in een woning en het wonen in een woonruimte die niet alle voorzieningen van een woning heeft, zoals een toilet, een doucheruimte of een keuken. De voorzieningen worden in het laatste geval gedeeld met andere bewoners. Deze woonvorm wordt in dit plan 'het bewonen van onzelfstandige woonruimte' genoemd. Daarmee sluit het plan aan op de termen van het woonbeleid. De reden om onderscheid te maken tussen de twee manieren van wonen is dat woningen een ander effect op de leefomgeving hebben dan onzelfstandige woonruimtes. In de "Beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningssplitsen en omzetten) gemeente Utrecht", een	

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 6 Gebouwen en locaties gebruiken Eerste wijziging omgevingsplan
onderdeel van de omgevingsvisie, wordt dit nader uitgelegd. Vooralsnog bieden twee wetten bescherming tegen ongewenste effecten van woningsplitsing en van het omzetten van woningen: de Wet ruimtelijke ordening die opgaat in de Omgevingswet en de Huisvestingswet. De Wet ruimtelijke ordening en de Omgevingswet zien vooral op de leefbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving, terwijl de Huisvestingswet een goede woningvoorraad voorop stelt. Vanuit deze verschillende gezichtspunten heeft de gemeente regels gesteld in zowel de huisvestingsverordening als het plan. Helaas leidt dat in een aantal gevallen tot een dubbele vergunningplicht. De regeling in dit plan sluit aan bij de standaardregeling in andere bestemmingsplannen (bed-and-breakfast, bedrijf-aan-huis) en bij de regeling in het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik (woningvorming en omzetting). <i>Bedrijfswoningen</i> De regels van artikel 12 zijn alleen van toepassing op bedrijfswoningen, waar het geldende bestemmingsplan expliciet aangeeft dat een bedrijfswoning is toegestaan. In de bedrijfswoning mag één huishouden wonen en mogen ook de activiteiten bedrijf-aan-huis en bed-and-breakfast plaatsvinden, maar de andere activiteiten die in dit artikel worden geregeld zijn niet toegestaan in bedrijfswoningen. Dus: geen splitsing en geen onzelfstandige bewoning.	
12.1 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.	Artikel 6.13 Afstemming met functieregels over wonen De regels in paragraaf 6.2.1 zijn van toepassing op locaties waar de functie de activiteit wonen toestaat. 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.
Op grond van artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, heeft de gemeente Utrecht juridisch gezien één bestemmingsplan (zie: paragraaf 1.4.1.2). Dat bestemmingsplan bestaat, net zoals het "tijdelijke" omgevingsplan bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet,	Bij de invoering van de Omgevingswet gelden de regels van het omgevingsplan, maar ook nog de regels van bestemmingsplannen. Daardoor zijn er verschillen in de manier waarop regels over de functie Wonen, in bestemmingsplannen "bestemming" genoemd, zijn

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 6 Gebouwen en locaties gebruiken Eerste wijziging omgevingsplan
uit alle bestemmingsplannen die de gemeenteraad heeft vastgesteld. Die bestemmingsplannen zijn opgesteld op basis van standaardregels. Toch zitten er verschillen tussen bestemmingsplannen, bijvoorbeeld omdat de standaard regelmatig verbeterd is en omdat het doel van het plan soms om een speciale benadering vroeg. In sommige bestemmingsplannen is uit de bestemmingsomschrijving niet eenduidig op te maken of het doel wonen alleen woningen toestaat of ook onzelfstandige woonruimte of bijzondere woonvormen. Daardoor kan de indruk ontstaan dat de functie (bestemming) ook onzelfstandige woonruimte toelaat of zelfs een omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. De regels van lid 12.1 zorgen voor een uniforme uitvoering van de bestemmingsplannen. De regel onder 1 komt hierop neer: hoe een bestemmingsplan de functie (bestemming) wonen ook omschrijft, het doel van de woonfunctie is het bouwen, in stand laten of gebruiken van een woning. Dat blijkt uit de regel die alleen de activiteit "wonen in een woning" toestaat. De regel onder 1 vervangt dus als het ware de doeleindenomschrijving of bestemmingsomschrijving van het bestemmingsplan. De zinsnede "op grond van de toegewezen functie" is toegevoegd om te voorkomen dat ook vergunningen die de activiteit wonen toestaan onder deze regel vallen. De zinsnede "voor zover het die activiteit [namelijk het wonen] betreft" is nodig voor gemengde bestemmingen. Als een bestemming bijvoorbeeld wonen en maatschappelijk toestaat, dan zou zonder die zinsnede de maatschappelijke functie onbedoeld weggepoetst worden. Een doeleindenbeschrijving of bestemmingsomschrijving die de functie wonen aan een locatie toekent, kan daarbij nuanceringen aanbrengen. Uit de beschrijving kan bijvoorbeeld blijken dat een functie (bestemming) bedoeld is voor het bouwen van zorgwoningen. Een strikte toepassing van de regel in lid 12.1, onder 1, zou een dergelijke nuancering ongedaan maken en dat is natuurlijk niet de bedoeling. De regel onder 2 maakt daarom een uitzondering op de regel onder 1 voor gevallen waarin de bestemming expliciet verwijst naar een bijzondere vorm van wonen of, anders gezegd, naar de aard van een woning, zoals een studentenwoning. Daarbij maakt die regel onder 2 onderscheid tussen a. de situatie dat de functie (bestemming) uitsluitend die bijzondere vorm van wonen wil toestaan en b. de situatie dat de functie (bestemming) wonen toestaat en daarnaast ook nog de bijzondere vorm. Het doel van de functie (bestemming) kan ook informatie over het type of over het aantal woningen bevatten, zoals het doel: "wonen, 48 gestapelde woningen". De regel onder 3 regelt daarom dat de regels over het type (gestapeld, vrijstaand, eengezinswoning) en de aantallen blijven gelden, ongeacht de uitkomst van de toepassing van regel 1. <i>Voorbeeld om bovenstaande te verduidelijken</i> In het bestemmingsplan Kruisvaartkwartier staan in artikel 7 Wonen onder meer de volgende doeleinden genoemd: "a. wonen, eventueel met een aan-huis-verbonden bedrijf of een bed & breakfast, waarbij het aantal zelfstandige woningen ten hoogste 431 bedraagt;	geformuleerd. Dit artikel en de andere regels in deze paragraaf zorgen ervoor dat voor alle gebouwen of delen van gebouwen die de functie of bestemming Wonen hebben dezelfde rechten en plichten gelden. Het tweede lid is een overgangsregel die nauw samenhangt met het eerste lid. Met het tweede lid is geregeld dat de regels in deze afdeling altijd voorgaan boven de regels over wonen in de eerder vastgestelde bestemmingsplannen onder de oude wetgeving.

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 6 Gebouwen en locaties gebruiken Eerste wijziging omgevingsplan
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1', 'specifieke vorm van wonen - 2', en 'specifieke vorm van wonen - 3', zijn de volgende functies uitsluitend toegestaan met een omgevingsvergunning [etc.]" Op grond van de regel van lid 12.1, onder 1, moet de regel die hierboven onder a staat gelezen worden als: "[wonen in] woningen". De doeleinden onder b vallen onder onderdeel 2, onder b, van lid 12.1. Die regel bepaalt dat de bijzondere vormen ook zijn toegestaan als de functie die bijzondere vorm toestaat. Dat is hier het geval. Op grond van lid 12.1, onder 3, blijft de regel van bestemmingsplan Kruisvaartkwartier dat er maximaal 431 zelfstandige woningen mogen worden gebouwd ook van kracht. In feite wordt het hierboven genoemde doel onder a dus als volgt "vertaald" door lid 12.1: a. maximaal 431 woningen. En de doeleinden onder b blijven ongewijzigd gelden. De vertaalde regel komt in de plaats van de oorspronkelijke regel. De algemene regels van dit plan staan bed-and-breakfast en bedrijf-aan-huis toe in alle woningen: zie hieronder in de paragrafen 2.5.3.6 en 2.5.3.7.	
12.2 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, een woonboot en een woonwagen als woning gebruikt worden.	Artikel 6.14 Wonen, alleen in een woning 1. De activiteit wonen is alleen toegestaan in een woning of in een bedrijfswoning. 2. Een woonboot en een woonwagen gelden voor de regels in <u>paragraaf 6.2.1</u> als woning. 3. Een woning mag bewoond worden door één huishouden. De ontvanger van mantelzorg die in de woning van een mantelzorgverlener woont geldt niet als een zelfstandig huishouden. De volgende situaties gelden voor de toepassing van deze regels ook 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. <u>In afwijking van het derde lid mag een woning in de volgende gevallen bewoond worden door maximaal 3 huishoudens:</u> a. een hoofdbewoner verhuurt kamers aan maximaal twee personen; b. een eigenaar woont niet in de woning en verhuurt deze aan maximaal drie personen. 4. In afwijking van de regel onder 1 mag een bedrijfswoning, een woonboot en een

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 6 Gebouwen en locaties gebruiken Eerste wijziging omgevingsplan
Artikel 22.25 Mantelzorg <i>Voor de toepassing van de paragrafen 22.2.7.2 en 22.2.7.3 wordt huisvesting in verband met mantelzorg aangemerkt als functioneel verbonden met het hoofdgebouw.</i>	woonwagen als woning gebruikt worden. Artikel 22.25 schrappen. <i>[Mantelzorg is al geregeld in lid 3.]</i>
De kern van artikel 12 staat in lid 12.2. De regel is een logisch vervolg op de regel onder 12.1: als wonen in de functie (bestemming) past, bedoelen we dat er een woning mag zijn. Onder een woning verstaan we: een complex van ruimten voor het wonen en wel door één huishouden per woning (lid 12.2). Die regel volgt ook uit de definitie van een woning, zie artikel 1. Een woning heeft woonruimtes en ook voorzieningen, zoals een keuken, toilet en een doucheruimte, die een normaal huishouden nodig heeft. De voorzieningen zijn alleen voor het huishouden van de woning bedoeld en dus niet voor andere huishoudens. Als de voorzieningen worden gedeeld, zoals in een studentencomplex, dan heet dat in dit plan 'wonen in onzelfstandige woonruimte'. Als iemand op zolder een keuken en een toilet bouwt, is er al gauw sprake van woningsplitsing. De zolder is dan door het toevoegen van de noodzakelijke voorzieningen een zelfstandige woning geworden. Woningsplitsing is niet altijd mogelijk en alleen toegestaan, als de eigenaar van de te splitsen woning een vergunning heeft gekregen om te mogen splitsen (zie "woningvorming" in lid 12.3 van de regels en de toelichting daarop hieronder in paragraaf 2.5.3.5). De regel van lid 12.2, onder 3, verruimt het normale begrip huishouden met twee bijzondere situaties die voor de toepassing van de regels als één huishouden worden gezien. De eerste is de situatie dat de hoofdbewoner twee kamers aan studenten verhuurt, de zogenoemde 'hospitaregeling'. Zonder de regel onder 3 zou in die situatie op grond van lid 12.3 een vergunning nodig zijn voor het bewonen van onzelfstandige woonruimtes (de studentenkamers). Met de regel onder 2 worden de studentenkamers aangemerkt als een deel van het huishouden en daarmee blijft lid 12.3 buiten toepassing. Ook mantelzorg valt onder deze regeling, waardoor het maken van een mantelzorgwoning in een bijgebouw niet als het maken van een extra woning wordt gezien. <i>De activiteit wonen</i> De regels in lid 12.2, onder 1 en 4, maken, wellicht ten overvloede, duidelijk dat de <i>activiteit</i> wonen alleen toegestaan is op locaties waaraan de <i>functie</i> wonen of de functie bedrijfswoning (zie de volgende alinea) is toegekend. <i>Hospitaregeling nader toegelicht</i> De regel in lid 12.2, onder 3a, volgt uit de "Beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten) gemeente Utrecht". Daarin wordt de regel als volgt toegelicht: "Van de hospitaregeling zoals die voorheen gold, wordt vaak misbruik gemaakt. Dit kan niet veranderd worden door het intensiveren van toezicht en handhaving. Ook heeft de regeling een aantal ongewenste neveneffecten. Zo kunnen met de regeling gemakkelijk	De regels in dit artikel maken duidelijk dat je alleen in een woning of een bedrijfswoning mag wonen, dus bijvoorbeeld niet in een vakantiehuisje of in een bijgebouw. Daarbij is het uitgangspunt dat in een woning één huishouden woont. Die regel volgt ook uit de definitie van een woning. Dat kan natuurlijk ook een eenpersoonshuishouden zijn. Een mantelzorgontvanger die in de woning van de mantelzorgverlener woont, wordt gerekend tot het huishouden van de mantelzorgverlener. In een bijgebouw mag alleen gewoond worden als het gaat om een mantelzorgwoning op het perceel (op grond van artikel 6.17). Dan zijn er dus twee woningen, één voor de mantelzorgverleners en één voor de mantelzorgontvanger en wordt er voldaan aan de hoofdregel van artikel 6.6 van één huishouden per woning. Het vierde lid biedt ruimte om als groep van maximaal 3 volwassenen vergunningvrij in één woning te wonen. De groep kan de woning kopen of huren. Deze verhuursituaties zijn vergunningvrij op grond van het door de gemeenteraad vastgestelde beleid voor omzetten en splitsen. Dit beleid is vastgelegd in de <u>Huisvestingsverordening gemeente Utrecht</u> en in de <u>Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht</u>. De situatie onder 4a is de zogenoemde hospitaregeling, waarbij de eigenaar -met zijn eigen gezin- zelf in de woning woont en deze vergunningvrij mag verhuren aan maximaal 2 andere personen. Dat kan dan gaan om verhuur aan twee 1-persoonshuishoudens of aan één 2-persoonshuishouden. De situatie onder 4b is aan de orde als de eigenaar zelf niet in de woning woont en de hele woning verhuurt. Dat mag hij vergunningvrij doen aan maximaal drie huishoudens, die gezamenlijk uit maximaal drie personen bestaan. Dat kan dus verhuur aan drie 1-persoonshuishoudens zijn, of verhuur aan één 2-persoonshuishouden plus één 1-persoonshuishouden.

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 6 Gebouwen en locaties gebruiken Eerste wijziging omgevingsplan
arbeidsmigranten en prostituees in de anonimiteit worden gehuisvest. De regeling is daarom aangescherpt, zodat alleen nog de echte (ouderwetse) hospitasituatie uitgezonderd wordt van de vergunningplicht. De nieuwe regeling houdt in dat de eigenaar in de woning woont en kamers verhuurt aan maximaal 2 personen. In zo'n situatie is er strikt genomen geen sprake van omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. Er is eerder sprake van inwoning: huurders bewonen woonruimte die door de eigenaar van de woning in gebruik is voor zijn of haar huishouden. Er bestaan één of meerdere huurcontracten van de eigenaar met de huurders. Daardoor is het niet langer mogelijk dat er huurcontracten tussen een hoofdhuurder en onderhuurders gelden. De eigenaar-bewoner moet voor minimaal 10% eigenaar van de woning zijn." Met de vergunningplicht wordt de omzettingsvergunning van de huisvestingsverordening bedoeld. Iemand die kamers verhuurt op een manier die in strijd is met de regel onder 3a en die daarvoor geen vergunning heeft, kan handhaving verwachten op grond van die verordening, maar ook op grond van dit plan.	
Artikel 22.16 Overbewoning woonruimte 1. <i>Met het oog op het beschermen van de gezondheid van de bewoners:</i> a. <i>wordt een woning niet bewoond door meer dan een persoon per 12 m² gebruiksoppervlakte; en</i> b. <i>wordt een woonwagen niet bewoond door meer dan een persoon per 6 m² gebruiksoppervlakte.</i> 2. <i>Het eerste lid is niet van toepassing op woonruimte waarin door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers opvang aan asielzoekers wordt geboden.</i>	Artikel 6.15 Overbewoning 1. In een woning wonen niet meer dan één persoon per 12 m² gebruiksoppervlakte; als de woning een woonwagen is: niet meer dan één persoon per 6 m² gebruiksoppervlakte. 2. Het eerste lid is niet van toepassing op woonruimte waarin door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers opvang aan asielzoekers wordt geboden. Artikel 22.16 vervalt
	Dit artikel is bedoeld om de gezondheid van de bewoners te beschermen. In een woning mogen niet teveel mensen wonen. Het tweede lid maakt een uitzondering voor asielopvang, om te voorkomen dat het eerste lid een belemmering is voor het inrichten van een – tijdelijke – asielopvang. De regels zetten de regeling van artikel 7.18 van het bouwbesluit voort.
[vervolg lid 12.2] 5. In afwijking van de regel onder 2 is het wonen in onzelfstandige woonruimte toegestaan als het wonen in onzelfstandige woonruimte, na toepassing van lid 12.1, past binnen het doel van de functie en: a. als de eigenaar van de woning deze verhuurt aan maximaal twee personen, b. als de eigenaar van de woning een vergunning of een schriftelijke	Artikel 6.16 Kamerverhuur Kamerverhuur of een andere vorm van het wonen in onzelfstandige woonruimtes is alleen toegestaan in de volgende gevallen: a. als het <u>vierde lid van artikel 6.14</u> van toepassing is; b. als de eigenaar van de woning een vergunning of een schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders heeft die deze vorm van wonen toestaat;

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 6 Gebouwen en locaties gebruiken Eerste wijziging omgevingsplan
toestemming van burgemeester en wethouders 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.	c. als de eigenaar van de woning beschikt over een gedoogverklaring en deze vorm van wonen sinds het ontvangen van die verklaring onafgebroken heeft plaatsgevonden in maximaal diezelfde omvang of d. als de eigenaar aannemelijk kan maken dat deze vorm van wonen voor 1 mei 1975 bestond en sindsdien onafgebroken heeft plaatsgevonden in maximaal diezelfde omvang.
Uit de regels in lid 12.1 en in lid 12.2, onder 2 en 3, volgt dat wonen in onzelfstandige woonruimtes niet is toegestaan op locaties met de functie wonen. Dat is niet terecht in de gevallen waarin die onzelfstandige woonruimtes legaal bewoond worden. Lid 12.2 regelt daarom onder 5 dat die gevallen toegestaan zijn. De regel onder 5a regelt dat onzelfstandige bewoning is toegestaan, wanneer de eigenaar zelf niet in de woning woont en deze verhuurt aan maximaal twee personen (met afzonderlijke huishoudens). Deze verhuursituatie is vergunningsvrij op grond van het door de gemeenteraad vastgestelde beleid voor omzetten en splitsen en de door het college vastgestelde 'Beleidsregels voor wijziging van de woonruimtevoorraad. De regel onder 5b laat open hoe de gemeente toestemming heeft verleend. Het kan een vergunning op grond van de huisvestingsverordening zijn, een vergunning op grond van een wet die inmiddels is ingetrokken of een omgevingsvergunning. Het gaat erom dat uit de vergunning blijkt dat de gemeente in de onzelfstandige bewoning toegestemd heeft. Een brief van de belastingdienst is bijvoorbeeld niet toereikend, ook niet als de eigenaar daarin wordt opgeroepen zijn huurinkomsten aan te geven. Uit zo'n brief blijkt immers niet dat de gemeente akkoord is met de onzelfstandige woonruimte op dat adres, nog afgezien van het feit dat de belastingdienst niet bevoegd is daar een besluit over te nemen. De regel onder 5c ligt in het verlengde van de regel onder 1. In de jaren '90 van de vorige eeuw hebben burgemeester en wethouders gedoogverklaringen afgegeven. Die zijn, als de onzelfstandige bewoning sindsdien onafgebroken heeft plaatsgevonden, nog geldig. Dat geldt natuurlijk niet voor een gedoogverklaring waarin een einddatum is opgenomen. Omdat omzetting woningen aan de markt onttrekt heeft de minister al op 1 mei 1975 een aanwijzing gegeven op grond van het toen geldende artikel 56 van de Woningwet. Gevolg van die aanwijzing was dat er een vergunning nodig was voor de omzetting. Dat artikel 56 was overigens in de Woningwet opgenomen om splitsingen door speculanten tegen te gaan.	Uit het derde lid van artikel 6.6 volgt dat wonen in onzelfstandige woonruimtes niet is toegestaan op locaties met de functie wonen. Dat is niet terecht in de gevallen waarin die onzelfstandige woonruimtes legaal bewoond worden. Dit artikel regelt de verschillende situaties waarin wonen in onzelfstandige woonruimte is toegestaan. Bij wonen in onzelfstandige woonruimte denken we meestal aan kamerverhuur aan studenten, maar het kan volgens de aanhef in dit artikel- ook gaan om andere vormen van onzelfstandig wonen, zoals bijvoorbeeld in zorgwoningen buiten een inrichting of zorginstelling. De bewoners wonen dan op kamers en ontvangen regulier zorg aan huis, maar de verzorger woont daar niet en er zijn ook geen zorgvoorzieningen aanwezig. De regel onder b laat open hoe de gemeente toestemming heeft verleend. Het kan een vergunning op grond van de huisvestingsverordening zijn, een vergunning op grond van een wet die inmiddels is ingetrokken of een omgevingsvergunning. Het gaat erom dat uit de vergunning blijkt dat de gemeente in de onzelfstandige bewoning toegestemd heeft. Een brief van de belastingdienst is bijvoorbeeld niet toereikend, ook niet als de eigenaar daarin wordt opgeroepen zijn huurinkomsten aan te geven. Uit zo'n brief blijkt immers niet dat de gemeente akkoord is met de onzelfstandige woonruimte op dat adres, nog afgezien van het feit dat de belastingdienst niet bevoegd is daar een besluit over te nemen. De regel onder c ligt in het verlengde van de regel onder 6.6.1. In de jaren '90 van de vorige eeuw hebben burgemeester en wethouders gedoogverklaringen afgegeven. Die zijn, als de onzelfstandige bewoning sindsdien onafgebroken heeft plaatsgevonden, nog geldig. Dat geldt natuurlijk niet voor een gedoogverklaring waarin een einddatum is opgenomen. Omdat het starten van kamerverhuur woningen aan de markt onttrekt, heeft de minister al op 1 mei 1975 een aanwijzing gegeven op grond van het toen geldende artikel 56 van de Woningwet. Gevolg van die aanwijzing was dat er een vergunning nodig was voor het omzetten van een woning naar

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 6 Gebouwen en locaties gebruiken Eerste wijziging omgevingsplan
Voor 1 mei 1975 was het omzetten van woningen nog niet verboden. De regel onder 5d erkent dat een omzetting van voor die tijd legaal is, ook zonder vergunning, tenzij de woonruimten tussentijds weer als woning gebruikt zijn. De regels onder 5c en 5d gelden alleen als voldaan wordt aan de voorwaarde dat de omvang van het gebruik van de woning voor onzelfstandige woonruimte niet is vergroot.	kamergewijze verhuur. Dat artikel 56 was overigens in de Woningwet opgenomen om splitsingen door speculanten tegen te gaan. Voor 1 mei 1975 was het omzetten van woningen nog niet verboden. De regel onder d erkent dat een omzetting van voor die tijd legaal is, ook zonder vergunning, tenzij de woonruimten tussentijds weer als woning gebruikt zijn. De regels onder c en d gelden alleen als voldaan wordt aan de voorwaarde dat de omvang van het gebruik van de woning voor onzelfstandige woonruimte niet is vergroot.
2. Het is verboden om een bijbehorend bouwwerk te gebruiken of in te richten als woning. <i>[artikel 12, lid 12.3, onderdeel 2, verplaatst voor een logische opbouw van de regels.]</i>	Artikel 6.17 Bijbehorend bouwwerk is geen woning, mantelzorgwoning toegestaan 1. Een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet gebruikt of ingericht worden als woning. 2. <u>Een bijbehorend bouwwerk mag, in afwijking van het eerste lid, tijdelijk als mantelzorgwoning gebruikt worden.</u>
	In dit artikel staat de hoofdregel: niet wonen in een bijbehorend bouwwerk, met de uitzondering: behalve als het een mantelzorgwoning is. Mantelzorg is daarom ook tijdelijk toegestaan. De uitzondering eindigt op het moment dat het bewonen van het bijbehorende bouwwerk door een ontvanger van mantelzorg eindigt. Op grond van artikel 4.28 moeten aanpassingen voor de mantelzorg die in strijd zijn met het eerste lid en met de regels over bijbehorende bouwwerken ongedaan gemaakt worden.
	Subparagraaf 6.2.1.2 Bijzonder gebruik van de woning
12.4 Bedrijf-aan-huis 1. Een bedrijf-aan-huis, met uitzondering van een bed-and-breakfast, voldoet aan de volgende voorwaarden: - 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; - 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 60m²; - het bedrijf-aan-huis gebruikt maximaal een derde deel van het bruto vloeroppervlak van de woning of de bedrijfswoning; - het bijbehorend bouwwerk dat voor een bedrijf-aan-huis wordt gebruikt staat vrij, waarbij het bedrijf-aan-huis maximaal 40 m² van het bruto vloeroppervlak van het	Artikel 6.18 Bedrijf-aan-huis 1. Een bedrijf-aan-huis, met uitzondering van een bed-and-breakfast, voldoet aan de volgende voorwaarden: - 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; - 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 m²; - het bedrijf-aan-huis gebruikt maximaal een derde deel van het bruto vloeroppervlak van de woning of de bedrijfswoning; - het bijbehorende bouwwerk dat voor een bedrijf-aan-huis wordt gebruikt staat vrij, waarbij het bedrijf-aan-huis maximaal 40 m² van het bruto vloeroppervlak van het

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 6 Gebouwen en locaties gebruiken Eerste wijziging omgevingsplan
bijbehorend bouwwerk gebruikt; e. in afwijking van de regel onder b kan een bedrijf-aan-huis maximaal 60 m² bruto vloeroppervlak van een bijbehorend bouwwerk gebruiken, als het bruto vloeroppervlak van het bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m²; 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 in de woonomgeving; 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. [artikel 12, lid 12.4, verplaatst voor een logische opbouw van de regels.]	bijbehorende bouwwerk gebruikt; e. in afwijking van de regel onder d kan een bedrijf-aan-huis maximaal 60 m² bruto vloeroppervlak van een bijbehorend bouwwerk gebruiken, als het bruto vloeroppervlak van het bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m²; 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 in de woonomgeving, zie bijlage I; 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; h. het bedrijf-aan-huis is geen winkel, geen afhaalzaak, geen belhuis, geen horecabedrijf of seksbedrijf. i. <u>de bedrijfsactiviteiten worden uitsluitend verricht door één of meerdere bewoners van de betreffende woning.</u> 2. <u>Burgemeester en wethouders kunnen een maatwerkvoorschrift stellen om onaanvaardbare hinder voor het woon- en leefklimaat als gevolg van de uitoefening van een bedrijf-aan- huis te voorkomen of te stoppen.</u> [De regel onder h geschrapt: het inrichtingenbegrip komt niet terug in het Besluit activiteiten leefomgeving en de regel is strikt genomen niet nodig, omdat een kenmerk van een bedrijf-aan-huis is dat de activiteit moet passen in de woning en de woonomgeving; lid 2 is toegevoegd, zodat de gemeente zo nodig kan ingrijpen bij bedrijven die teveel hinder veroorzaken of kunnen veroorzaken.]
Lid 12.4 Bedrijf-aan-huis Een belangrijk onderdeel van de functie (bestemming) Wonen is de regeling van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, in dit plan bedrijf-aan-huis genoemd, als ondergeschikte activiteit bij het wonen. In een woonomgeving staat het wonen voorop en moet het bedrijf-aan-huis qua hinder daarbij passen. Daarom zijn in lid 12.4, onder 1, acht voorwaarden opgenomen. Een bedrijf-aan-huis is een bedrijf dat als onderneming is ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel. Bij een bedrijf-aan-huis moet in eerste instantie gedacht worden aan de	Een belangrijk onderdeel van de functie Wonen is de regeling van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, in dit plan bedrijf-aan-huis genoemd, als ondergeschikte activiteit bij het wonen. In een woonomgeving staat het wonen voorop en moet het bedrijf-aan-huis qua hinder daarbij passen. Daarom zijn voorwaarden in dit artikel opgenomen. De voorwaarde onder i benadrukt dat een bedrijf-aan-huis alleen bedoeld is voor de bewoner van de woning. Een bedrijf met personeel van buiten de woning past niet in het concept van bedrijf-aan-huis. Een bedrijf-aan-huis is een bedrijf dat als onderneming is

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 6 Gebouwen en locaties gebruiken Eerste wijziging omgevingsplan						
zogenoemde vrije beroepen, zoals advocaat, belastingconsulent, bouwkundig architect, tolk-vertaler of een beroep in de geneeskunde, verzorging of gezondheid. Maar ook een beroep of bedrijf dat bedrijfsmatig diensten verleent of ambachtelijke bedrijvigheid verricht waarbij de werkzaamheden uit handwerk bestaan, zoals bloemschikken, decorateur, fietsenreparateur, fotograaf, glazenwasser, hoedenmaker, hondentrimmer, instrumentenmaker, kaarsenmaker, kapper of schoonheidsspecialist is mogelijk. En daarnaast zijn lichte bedrijven in categorie A of B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving toegestaan. Het voorgaande is in de regels beschreven onder 1, onderdeel g. In alle gevallen geldt dat het bedrijf moet voldoen aan alle regels, ook die van andere wetten. Op de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving staat bijvoorbeeld een timmerfabriek van maximaal 200m². Op grond van de regels mag zo'n fabriek maximaal 60m² groot zijn en het is maar de vraag of timmerwerk in elk huis mogelijk is gezien de kans op overlast bij de burens. Bij de beoordeling of een bedrijf-aan-huis past in de woonomgeving, de voorwaarde die onder 1a genoemd wordt, bekijkt de gemeente in ieder geval of het bedrijf niet meer verkeer of parkeerdruk veroorzaakt dan een woning. Daarnaast zal de gemeente het beleid over de leefomgeving dat in de omgevingsvisie staat toepassen, zoals het geluidsbeleid. De hoofdregel is dat een bedrijf-aan-huis in totaal niet groter mag zijn dan een derde van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 60m². De ruimte voor het bedrijf mag zich helemaal in de woning bevinden of, als een bijgebouw groter is dan 100m², helemaal in het bijgebouw. En de ruimte voor het bedrijf-aan-huis mag zich ook deels in de woning en deels in het bijgebouw bevinden. Dit blijkt uit de regels in lid 12.4, onder 1b tot en met 1e. In tabelvorm zien die regels er zo uit: <table border="1" data-bbox="124 1339 592 1451"> <tr> <td><i>in de woning (regel onder c)</i></td><td><i>in het bijgebouw bij de woning</i></td></tr> <tr> <td></td><td><i>bijgebouw < of = 100m² (regel onder d)</i></td></tr> <tr> <td>maximaal 1/3 van de woning</td><td>maximaal 40m²</td></tr> </table> De andere voorwaarden voor een bedrijf-aan-huis zijn: - een bedrijf waarvoor een milieuvergunning nodig is, is niet toegestaan (voorwaarde h), omdat dergelijke bedrijven niet in de woonomgeving passen; - een horecagelegenheid, met inbegrip van een hotel, of een seksinrichting zijn in ieder geval niet als bedrijf-aan-huis toegestaan. Zoals de naam al aangeeft, gaat het bij een bedrijf-aan-huis om een beroeps- of bedrijfsuitoefening in combinatie met het wonen en dus door één van de bewoners van de woning. Afgezien van die voorwaarden moet degene die een bedrijf-aan-huis heeft zich als een goede buur gedragen. De regels	<i>in de woning (regel onder c)</i>	<i>in het bijgebouw bij de woning</i>		<i>bijgebouw < of = 100m² (regel onder d)</i>	maximaal 1/3 van de woning	maximaal 40m ²	ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel. Bij een bedrijf-aan-huis moet in eerste instantie gedacht worden aan de zogenoemde vrije beroepen, zoals advocaat, belastingconsulent, bouwkundig architect, tolk-vertaler of een beroep in de geneeskunde, verzorging of gezondheid. Maar ook een beroep of bedrijf dat bedrijfsmatig diensten verleent of ambachtelijke bedrijvigheid verricht waarbij de werkzaamheden uit handwerk bestaan, zoals bloemschikken, decorateur, fietsenreparateur, fotograaf, glazenwasser, hoedenmaker, hondentrimmer, instrumentenmaker, kaarsenmaker, kapper of schoonheidsspecialist is mogelijk. De gemeenteraad van Utrecht ziet thuissekswerk (daaronder verstaan we: het bedrijfsmatig en tegen betaling verrichten van seksuele handelingen in de woning) voor een periode van minimaal 3 jaar zien als bedrijf-aan-huis. Om dit mogelijk te maken is het verbod op bedrijfsmatige seksactiviteiten uit het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht in artikel 6.3 onder b vervangen door een verbod op seksbedrijven, anders dan thuissekswerk. Met die wijziging zijn bedrijfsmatige seksactiviteiten door een sekswerker in een woning als bedrijf-aan-huis toegestaan. Voor de duidelijkheid: een seksbedrijf zonder sekswerker valt onder het verbod van artikel 6.3 en is dus niet toegestaan als bedrijf-aan-huis. Voor sekswerk gelden ook de regels van de Algemene Plaatselijke Verordening, waaronder de regel dat per woning één sekswerker mag werken. De komende periode van 3 jaar wordt de legalisering van thuissekswerk, met regels in de Algemene Plaatselijke Verordening, vanuit het project normalisering sekswerk gemonitord en geëvalueerd. Na de periode van de proeftuin van 3 jaar wordt, op basis van de ervaringen tijdens de proeftuinperiode, de regeling voor legalisering van thuissekswerk voortgezet, aangepast of gestopt. De intentie is om het ingezette traject van normalisering en legalisering voort te zetten. Raamsekswerk past niet in de woonomgeving en is dus niet als bedrijf-aan-huis toegestaan. Behalve beroepen zijn ook lichte bedrijven in categorie A of B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving toegestaan. Dit staat onder g. In alle gevallen geldt dat het bedrijf moet voldoen aan alle regels, ook die van andere wetten. Op de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving staat bijvoorbeeld een timmerfabriek van maximaal 200 m². Op grond van de regels mag zo'n fabriek maximaal 60 m² groot zijn en het is maar de vraag of timmerwerk in elk huis mogelijk is gezien de kans op overlast bij de burens. Bij de beoordeling of een bedrijf-aan-huis past in de woonomgeving, de voorwaarde die onder 1a genoemd wordt, bekijkt de gemeente in ieder geval of het bedrijf niet meer verkeer of parkeerdruk veroorzaakt dan een woning. Daarnaast zal de gemeente het beleid over de leefomgeving dat in de omgevingsvisie staat toepassen, zoals het geluidsbeleid. De hoofdregel is dat een bedrijf-aan-huis in totaal niet groter mag zijn dan een derde van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 60 m².
<i>in de woning (regel onder c)</i>	<i>in het bijgebouw bij de woning</i>						
	<i>bijgebouw < of = 100m² (regel onder d)</i>						
maximaal 1/3 van de woning	maximaal 40m ²						

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 6 Gebouwen en locaties gebruiken Eerste wijziging omgevingsplan									
daarvoor staan in artikel 37 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek: “De eigenaar van een erf mag niet [...] onrechtmatig [...] aan eigenaars van andere erven hinder toebrengen zoals door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen, door het onthouden van licht of lucht of door het ontnemen van steun.” En ook regels van het Bouwbesluit, bijvoorbeeld over opslag van gevaarlijke stoffen, moeten nageleefd worden.	De ruimte voor het bedrijf mag zich helemaal in de woning bevinden of, als een bijgebouw groter is dan 100 m², helemaal in het bijgebouw. En de ruimte voor het bedrijf-aan-huis mag zich ook deels in de woning en deels in het bijgebouw bevinden. Dat blijkt uit de regels onder b tot en met e. In tabelvorm zien die regels er zo uit: <table><tr><th><i>in de woning (regel onder c)</i></th><th><i>in het bijgebouw bij de woning</i></th><th><i>totaal (regel onder b)</i></th></tr><tr><td></td><td><i>bijgebouw < of = 100 m² (regel onder d)</i></td><td><i>bijgebouw > 100 m² (regel onder e)</i></td></tr><tr><td>maximaal 1/3 van de woning</td><td>maximaal 40 m²</td><td>maximaal 60 m²</td></tr></table> De andere voorwaarde is dat een bedrijf-aan-huis geen winkel, horecagelegenheid, met inbegrip van een hotel, of seksbedrijf zijn mag zijn. Zoals de naam al aangeeft, gaat het bij een bedrijf-aan-huis om een beroeps- of bedrijfsuitoefening in combinatie met het wonen en dus door één van de bewoners van de woning. Afgezien van die voorwaarden moet degene die een bedrijf-aan-huis heeft zich als een goede buur gedragen. De regels daarvoor staan in artikel 37 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek: “De eigenaar van een erf mag niet [...] onrechtmatig [...] aan eigenaars van andere erven hinder toebrengen zoals door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen, door het onthouden van licht of lucht of door het ontnemen van steun.” En ook regels van het Bouwbesluit, bijvoorbeeld over opslag van gevaarlijke stoffen, moeten nageleefd worden.	<i>in de woning (regel onder c)</i>	<i>in het bijgebouw bij de woning</i>	<i>totaal (regel onder b)</i>		<i>bijgebouw < of = 100 m² (regel onder d)</i>	<i>bijgebouw > 100 m² (regel onder e)</i>	maximaal 1/3 van de woning	maximaal 40 m²	maximaal 60 m²
<i>in de woning (regel onder c)</i>	<i>in het bijgebouw bij de woning</i>	<i>totaal (regel onder b)</i>								
	<i>bijgebouw < of = 100 m² (regel onder d)</i>	<i>bijgebouw > 100 m² (regel onder e)</i>								
maximaal 1/3 van de woning	maximaal 40 m²	maximaal 60 m²								
2. In afwijking van de regel onder 1g, kunnen burgemeester en wethouders een vergunning verlenen voor andere dan de op de lijst aangegeven activiteiten, waaronder bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, 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.	Artikel 6.19 Omgevingsvergunning en beoordelingsregels voor hogere categorie bedrijf-aan-huis 1. Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van artikel 6.18, eerste lid, onder g, een andere dan de op de lijst aangegeven activiteiten, waaronder bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving in bijlage I, met een omgevingsvergunning toestaan. 2. Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning alleen, als die activiteit geen of een beperkte invloed op de omgeving heeft, vergelijkbaar met activiteiten die vallen onder de categorie A of B1 van die lijst.									
Op grond van de regel in lid 12.4, onder 2, kunnen burgemeester en wethouders met een vergunning ook een bedrijf-aan-huis toegestaan dat qua hinder vergelijkbaar is met een bedrijf dat voldoet aan de regel onder 1g.	Burgemeester en wethouders kunnen op grond van dit artikel een bedrijf-aan-huis toestaan dat niet op de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving staat of dat in een te									

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 6 Gebouwen en locaties gebruiken Eerste wijziging omgevingsplan
Parkeren bij een woning met een bedrijf-aan-huis is verwerkt in de parkeernorm voor woningen die is opgenomen in de Beleidsregel parkeernormen fiets 2021 gemeente Utrecht en de Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht. Dat parkeren valt onder bezoekersparkeren.	hoge categorie staat, als een bedrijf-aan-huis niet hinderlijker is dan bedrijven die op grond van de lijst zijn toegestaan. Andere afwijkingen van artikel 6.11 kunnen niet vergund worden op grond van het omgevingsplan.
12.5 Logies: bed-and-breakfast en particuliere vakantieverblijf 1. In afwijking van de regel in artikel 11, lid 11.2, 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 en c. de hoofdbewoner of een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner is in de woning aanwezig als er gasten zijn. 2. In afwijking van de regel in artikel 11, lid 11.2, onder 1d, mag een hoofdbewoner of een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner logies in een woning aanbieden in de vorm van particuliere vakantieverblijf onder volgende voorwaarden: a. het aantal nachten verhuur bedraagt per kalenderjaar niet meer dan 60 nachten en b. per nacht biedt een woning onderdak aan maximaal 6 personen, of, als het kadastraal woonoppervlak van de woning groter is dan 200m² b.v.o., aan maximaal 8 personen. [artikel 12, lid 12.5, verplaatst voor een logische opbouw van de regels.]	Artikel 6.20 Bed-and-breakfast In afwijking van de regel in <u>artikel 6.3, onder d</u>, is het aanbieden van logies in een woning in de vorm van een bed-and-breakfast onder de volgende voorwaarden zonder omgevingsvergunning toegestaan: 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 en c. de hoofdbewoner of een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner is in <u>de regel in</u> de woning aanwezig als er gasten zijn.
Lid 12.5 Logies: bed-and-breakfast en particuliere vakantieverblijf Het aanbieden van logies in de woning heeft effect op de woningvoorraad en op de leefomgeving. Het eerste aspect, het beheren van de woningvoorraad, valt onder de Huisvestingswet. De gemeente heeft op basis van die wet de huisvestingsverordening vastgesteld. Daarin is sinds 1 juli 2021 de plicht opgenomen om een bed-and-breakfast of een woning waar particuliere vakantieverblijf wordt aangeboden te registreren. De gemeente heeft een wijziging van de	Het aanbieden van logies in de woning heeft effect op de woningvoorraad en op de leefomgeving. Het eerste aspect, het beheren van de woningvoorraad, valt onder de Huisvestingswet. Het tweede aspect valt ook onder de Omgevingswet en daarom worden bed-and-breakfast en particuliere vakantieverblijf op dit punt ook geregeld in het omgevingsplan. Andere vormen van logies, zoals tijdelijk verblijf (short stay) zijn in de woning niet toegestaan. Dergelijke vormen van logies mogen alleen op een locatie die een logiesfunctie heeft of als de eigenaar een

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 6 Gebouwen en locaties gebruiken Eerste wijziging omgevingsplan
verordening in voorbereiding die een meldplicht per overnachting invoert voor de particuliere vakantieverblijf. De regels over logies die als doel hebben de kwaliteit van de leefomgeving te bewaken, staan in dit plan. De regeling voor bed-and-breakfast die in Utrecht wordt gehanteerd, staat een bed-and-breakfast toe in woningen als deze wordt gedreven door de hoofdbewoner of een volwassene uit het huishouden van de hoofdbewoner, de woning voor minimaal 50% in gebruik blijft als woning en de hoofdbewoner of een volwassene bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner in de woning aanwezig is als er gasten zijn. Die laatste regel benadrukt het karakter van een bed-and-breakfast. Anders dan bijvoorbeeld bij particuliere vakantieverblijf is er in een bed-and-breakfast altijd een gastheer of -vrouw aanwezig. Het is natuurlijk niet zo dat de aanwezigheid inhoudt dat de gastheer of -vrouw geen boodschappen mag doen. De regel wordt overtreden als een afwezigheid niet past bij een bed-and-breakfast. Parkeren bij een woning met een bed-and-breakfast is verwerkt in de parkeernorm voor woningen die is opgenomen in de beleidsregels over parkeernormering. Dit parkeren valt onder bezoekersparkeren. De gemeente heeft in het verleden toegestaan dat een bed-and-breakfast in een bijgebouw werd aangeboden. In de praktijk blijkt dat de regeling lastig handhaafbaar is. Een belangrijk kenmerk van een bed-and-breakfast is dat de bewoner gastheer of gastvrouw is. Dat kenmerk komt niet tot zijn recht als de bed-and-breakfast in een bijgebouw is ondergebracht. Daarnaast kan de mogelijkheid van een bed-and-breakfast leiden tot de onbedoelde mogelijkheid om twee bed-and-breakfasts te exploiteren: één in en één buiten de woning. De mogelijkheid is daarom geschrapt. Een bestaande, legale bed-and-breakfast in een bijgebouw valt daarmee onder het algemene overgangsrecht. Een bewoner die toch een bed-and-breakfast in een bijgebouw wil kan een vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan aanvragen ten behoeve van een bed-and-breakfast in een bijgebouw (zie voor het afwijken: paragraaf 1.4.4).	omgevingsvergunning voor logies heeft. <u>Regeling in de Huisvestingswet en huisvestingsverordening</u> Sinds 1 januari 2021 zijn particuliere vakantieverblijf en bed-and-breakfast wettelijk als vorm van toeristische verhuur geregeld in de gewijzigde Huisvestingswet. Toeristische verhuur is in de Huisvestingswet gedefinieerd als 'het in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen'. In de <u>Huisvestingsverordening gemeente Utrecht</u> is voor zowel particuliere vakantieverblijf als voor bed-and-breakfast een registratieplicht opgenomen. Daarnaast geldt voor particuliere vakantieverblijf ook een meldplicht per verhuring. De begripsomschrijvingen van bed-and-breakfast en particuliere vakantieverblijf zijn in de bijlage bij dit omgevingsplan aangepast aan de nieuwe definitie in de Huisvestingswet. <u>Regeling in het omgevingsplan</u> De regeling voor bed-and-breakfast die in Utrecht wordt gehanteerd, staat een bed-and-breakfast toe in woningen als deze wordt gedreven door de hoofdbewoner of een volwassene uit het huishouden van de hoofdbewoner, de woning voor minimaal 50% in gebruik blijft als woning en de hoofdbewoner of een volwassene bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner <u>in de regel</u> in de woning aanwezig is als er gasten zijn. Die laatste regel benadrukt het karakter van een bed-and-breakfast. Anders dan bijvoorbeeld bij particuliere vakantieverblijf is er in een bed-and-breakfast <u>in principe</u> altijd een gastheer of -vrouw aanwezig. Het is natuurlijk niet zo dat de aanwezigheid inhoudt dat de gastheer of -vrouw geen boodschappen mag doen. De regel wordt overtreden als een afwezigheid niet past bij een bed-and-breakfast. Parkeren bij een woning met een bed-and-breakfast is verwerkt in de parkeernorm voor woningen die is opgenomen in de beleidsregels over parkeernormering. Dit parkeren valt onder bezoekersparkeren. Dit artikel staat, in afwijking van artikel 6.2 onder d, het aanbieden van logies in de vorm van een bed-and-breakfast in een woning toe onder een aantal voorwaarden. Op grond van artikel 6.17 mag een bijbehorend bouwwerk niet gebruikt worden of ingericht worden als woning. Omdat de activiteit bed-and-breakfast alleen is toegestaan in de woning, betekent dit dat de activiteit bed-and-breakfast ook niet mag in een bijbehorende bouwwerk, behalve als dat deel uitmaakt van de woning. Een bestaande, legale bed-and-breakfast in een bijgebouw valt onder het algemene overgangsrecht. Een bewoner die toch een bed-and-breakfast in een bijgebouw wil, kan een omgevingsvergunning voor het afwijken van het omgevingsplan aanvragen ten behoeve van een bed-and-breakfast in een bijgebouw.
	Artikel 6.21 Particuliere vakantieverblijf In afwijking van de regel in <u>artikel 6.3, onder d,</u>

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 6 Gebouwen en locaties gebruiken Eerste wijziging omgevingsplan
	mag een hoofdbewoner of een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner is het aanbieden van logies in een woning aanbieden in de vorm van particuliere vakantieverhuur onder de volgende voorwaarden zonder omgevingsvergunning toegestaan: - het aantal nachten verhuur bedraagt per kalenderjaar niet meer dan 60 nachten en - per nacht biedt een woning onderdak aan maximaal 6 personen, of, als het bruto vloeroppervlak kadastraal woonoppervlak van de woning groter is dan 200 m² bruto-vloeroppervlak, aan maximaal 8 personen.
<i>Lid 12.5 Logies: bed-and-breakfast en particuliere vakantieverhuur</i> [vervolg] Particuliere vakantieverhuur, bijvoorbeeld via Airbnb, is toegestaan zolang de woonfunctie in hoofdzaak behouden blijft. Om daarop toe te zien hebben burgemeester en wethouders beleidsregels vastgesteld. Deze zijn voor zover ruimtelijke relevant in de regels opgenomen. De verhuurder moet overigens ook voldoen aan de Huisvestingswet. Sinds 1 januari 2021 is particuliere vakantieverhuur wettelijk geregeld in de gewijzigde Huisvestingswet en valt nu -net als Bed and Breakfast- onder de regeling voor toeristische verhuur. Sinds 1 juli 2021 geldt op grond van de Huisvestingsverordening voor zowel particuliere vakantieverhuur als voor Bed & Breakfast een registratieplicht. Andere vormen van logies, zoals tijdelijk verblijf (short stay), zijn in de woning niet toegestaan. Dergelijke vormen van logies mogen alleen op een locatie die een logiesfunctie heeft of als de eigenaar een vergunning voor logies.	Het beleid voor particuliere vakantieverhuur is vastgelegd in de <u>Beleidsregels Particuliere Vakantieverhuur gemeente Utrecht (2018)</u> en maakt onderdeel uit van de Omgevingsvisie. Het aanbieden van logies in de woning heeft effect op de woningvoorraad en op de leefomgeving. Het eerste aspect, het beheren van de woningvoorraad, valt onder de Huisvestingswet en is uitgewerkt in de gemeentelijke huisvestingsverordening en nadere regels. Het tweede aspect valt ook onder de Omgevingswet en daarom worden bed-and-breakfast en particuliere vakantieverhuur op dit punt ook geregeld in het omgevingsplan. Andere vormen van logies, zoals tijdelijk verblijf (short stay) zijn in de woning niet toegestaan. Dergelijke vormen van logies mogen alleen op een locatie die een logiesfunctie heeft of als de eigenaar een omgevingsvergunning voor logies heeft. <u>Regeling in de Huisvestingswet en huisvestingsverordening</u> Sinds 1 januari 2021 zijn particuliere vakantieverhuur en bed-and-breakfast wettelijk als vorm van toeristische verhuur geregeld in de gewijzigde Huisvestingswet. Toeristische verhuur is in de Huisvestingswet gedefinieerd als 'het in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen'. In de <u>Huisvestingsverordening gemeente Utrecht</u> is voor zowel particuliere vakantieverhuur als voor bed-and-breakfast een registratieplicht opgenomen. Daarnaast geldt voor particuliere vakantieverhuur ook een meldplicht per verhuring. De begripsomschrijvingen van bed-and-breakfast en particuliere vakantieverhuur zijn in de bijlage bij dit omgevingsplan aangepast aan de nieuwe definitie in de Huisvestingswet. <u>Regeling in het omgevingsplan</u> Van de hierboven genoemde beleidsregels Particuliere Vakantieverhuur zijn in het omgevingsplan die regels opgenomen, die gaan over aspecten die invloed hebben op de leefomgeving, zoals het maximaal aantal nachten dat de woning verhuurd mag worden en het aantal personen per verhuring. Particuliere vakantieverhuur, bijvoorbeeld via Airbnb, is toegestaan zolang de woonfunctie in hoofdzaak

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 6 Gebouwen en locaties gebruiken Eerste wijziging omgevingsplan
	behouden blijft. Dit artikel staat, in afwijking van artikel 6.2 onder d, het aanbieden van logies in de vorm van particuliere vakantieverbuur in een woning toe onder een aantal voorwaarden. Op grond van artikel 6.17 mag een bijbehorend bouwwerk niet gebruikt worden of ingericht worden als woning. Omdat de activiteit particuliere vakantieverbuur alleen is toegestaan in de woning, betekent dit dat de activiteit particuliere vakantieverbuur ook niet mag in een bijbehorend bouwwerk, behalve als dat deel uitmaakt van de woning. Een bewoner die toch in een bijgebouw logies wil verstrekken in de vorm van particuliere vakantieverbuur, kan hiervoor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het omgevingsplan aanvragen.
<i>[Het hoofdstuk is in het omgevingsplan anders, namelijk als volgt ingedeeld: bedrijven algemeen, bijzondere bedrijven, zoals detailhandel, horeca; additionele horeca is een bij-activiteit bij een andere activiteit; die is als horeca-achtige activiteit bij horeca ondergebracht.]</i>	Afdeling 6.3 Bedrijven
	Paragraaf 6.3.1 Bedrijfsactiviteiten
	Subparagraaf 6.3.1.1 Bedrijfsactiviteit starten
	De gemeente beoordeelt de vraag of een bedrijf past op een bepaalde plek past aan de hand van een van de bedrijvenlijsten die in dit artikel genoemd worden. Op de bedrijvenlijsten zijn bedrijven in categorieën ingedeeld aan de hand van de overlast die een bedrijf voor de omgeving zou kunnen geven. Het gaat dan om overlast door geurstoffen, geluid, stof of verkeer. Ook het risico op gevaar wordt meegerekend.
Artikel 14 Bedrijfsactiviteiten 14.1 Bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van de maximale bedrijfscategorie die een functie toestaat, een vergunning verlenen voor andere dan de op de lijst aangeven activiteiten, waaronder bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie, als de invloed van die activiteit op de omgeving vergelijkbaar is met activiteiten die binnen de functie passen.	Artikel 6.22 Omgevingsvergunning voor het starten van een bedrijf dat afwijkt van een bedrijvenlijst Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een nieuwe bedrijfsactiviteit te starten, behalve als dat bedrijf voorkomt op de Lijst van bedrijfsactiviteiten in bijlage II of de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving in bijlage I in een categorie die op grond van de functieregels voor de locatie is toegestaan. Artikel 6.23 Beoordelingsregels voor het starten van een bedrijf 1. <u>Burgemeester en wethouders beoordelen een aanvraag op grond van artikel 6.22 aan de hand van de effecten op de leefomgeving als gevolg van geur, stof, geluid, gevaar en verkeer.</u> 2. De omgevingsvergunning wordt verleend als uit de beoordeling volgt dat het bedrijf vergelijkbaar is met een bedrijf in een

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 6 Gebouwen en locaties gebruiken Eerste wijziging omgevingsplan
	categorie die op grond van de functieregels is toegestaan. 3. Het <u>tweede lid</u> is ook van toepassing op een bedrijf dat in een hogere categorie is vermeld, als dat kan aantonen dat het aan de regel van het tweede lid voldoet, bijvoorbeeld op grond van maatregelen die het bedrijf neemt om effecten te beperken.
[Een toelichting van dit lid ontbreekt.]	Het is niet mogelijk om elk denkbaar bedrijf op de lijst te zetten. Daarom biedt dit artikel de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen aan een bedrijf dat qua overlast vergelijkbaar is met een bedrijf dat wel op de lijst voorkomt of een bedrijf dat aantoont dat het qua overlast eigenlijk in een lagere categorie thuishoort. Bij de beoordeling maakt de gemeente uiteraard gebruik van het beleid, zoals het beleid over externe veiligheid (omgevingsveiligheid) dat toegepast wordt bij de beoordeling van gevaar, waaronder ook het groepsrisico.
	Subparagraaf 6.3.1.2 Bedrijfskantoor
14.2 Kantoren die bij een bedrijf horen Aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte is onder de volgende voorwaarden toegestaan: 1. de oppervlakte van de kantoorruimte per bedrijf is maximaal 30% van de totale bruto vloeroppervlakte; 2. de oppervlakte van de kantoorruimte mag maximaal 2.000 m² per bedrijf bedragen; 3. de leden 1 en 2 blijven buiten toepassing als in het eerder vastgestelde bestemmingsplan afwijkende regels gelden.	Artikel 6.24 Kantoren die bij een bedrijf horen Kantoren die bij een bedrijf horen en ondergeschikt zijn aan de bedrijfsactiviteiten zijn onder de volgende voorwaarden toegestaan: a. de oppervlakte van de kantoorruimte per bedrijf is maximaal 30% van de totale bruto vloeroppervlakte; b. de oppervlakte van de kantoorruimte mag maximaal 2.000 m² bruto vloeroppervlak per bedrijf bedragen. Het eerste lid blijft op een locatie buiten toepassing voor zover op die locatie afwijkende regels gelden. <i>[Lid 3 geschrapt, want die regels staat al in artikel 6.2, eerste lid.]</i>
In artikel 14, lid 14.2, is het gemeentelijk beleid uit de Bedrijventerreinenstrategie 2012 verwoord. Het gaat hier in het bijzonder om de regels over kantoren op bedrijventerreinen. Bij nieuwe bedrijventerreinen en bij nieuwe bestemmingsplannen van bestaande terreinen wordt het uitgangspunt dat niet meer dan 30% van bedrijfsgebouwen gebouwd en gebruik mag worden als kantoorruimte. In de meeste bestemmingsplannen is ook een maximum gegeven aan het kantoorvloeroppervlakte van maximaal 2.000 m² per bedrijf. Deze voorwaarde is ook in dit plan opgenomen. Voor zover in bestemmingsplannen afwijkende regels zijn opgenomen gaan de afwijkende regels voor op de algemene regels van dit bestemmingsplan.	In dit artikel is het gemeentelijk beleid uit de Bedrijventerreinenstrategie 2012 verwoord. Het gaat hier in het bijzonder om de regels over kantoren op bedrijventerreinen. Bij nieuwe bedrijventerreinen en bij nieuwe bestemmingsplannen van bestaande terreinen wordt het uitgangspunt dat niet meer dan 30% van bedrijfsgebouwen gebouwd en gebruikt mag worden als kantoorruimte. In de meeste bestemmingsplannen is ook een maximum gegeven aan de kantoorvloeroppervlakte van maximaal 2.000 m² per bedrijf. Deze voorwaarde is ook in dit plan opgenomen. Voor zover in de functieregels afwijkende regels zijn opgenomen gaan die afwijkende regels voor op grond van artikel 6.2, eerste lid.
	Paragraaf 6.3.2 Detailhandel
2.5.4.1 Inleiding In bestemmingsplannen zijn panden met de functie (bestemming) detailhandel bedoeld voor het doen van	In Utrecht zijn panden die de bestemming detailhandel hebben bedoeld voor winkels. Het omgevingsplan ziet de activiteit detailhandel als het exploiteren van een winkel. Een

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 6 Gebouwen en locaties gebruiken Eerste wijziging omgevingsplan
boodschappen in een winkel. Bij het toekennen van de functie is gekeken naar de planologische uitstraling van een winkel op de omgeving. Die uitstraling wordt in grote lijn gevormd door het komen en gaan van klanten, door een inrichting van de gevel van de winkel die uitnodigt om te winkelen en door de bevoorrading. De mogelijkheid om via internet boodschappen te bestellen roept de vraag op of die vorm van boodschappen doen een vorm van de planologische activiteit detailhandel is of dat het gezien moet worden als een bedrijfsactiviteit. Duidelijk is dat een bedrijf dat zich richt op internetbestellingen geen klanten trekt en geen aantrekkelijke gevel nodig heeft. Een internetwinkel met bezorgdienst kan ook gezien worden als de bedrijfsactiviteit distributie. In dat geval past zo'n bedrijf in beginsel alleen in een pand met een bedrijfsbestemming. In 2021 zijn diverse bedrijven gestart met het aanbieden van snelle bezorgdiensten met een zogenoemde tienminutenservice. Dergelijke diensten kunnen een aanvulling zijn op de dienstverlening aan de klant en zorgen voor economische activiteit. De diensten kunnen ook klachten veroorzaken, omdat de aanbieders van die diensten zich ook op plekken vestigen waar de verkeersbewegingen door bevoorrading en door bezorgers het leef- en winkelklimaat aantasten. De handhaving van zo'n bedrijf dat op een verkeerde plek zit is lastig, omdat bestemmingsplannen geen rekening hebben gehouden met deze vorm van bedrijvigheid. De vestiging van bezorgdiensten heeft bij een aantal gemeenten tot handhavingzaken geleid die aan de rechter zijn voorgelegd. Uit de uitspraken is de lijn te trekken dat de rechter afhaalzaken en webwinkels in beginsel aanmerkt als detailhandel, omdat de activiteiten vallen onder de begripsomschrijvingen van detailhandel die in bestemmingsplannen staan. De oorzaak van de uitleg van de rechter is dat die definitie nog stamt uit de tijd voor het internet. De uitleg heeft als gevolg dat de gemeente het detailhandels beleid niet adequaat kan uitvoeren, maar ook niet kan sturen op het aanbieden van passende locaties voor bezorgdiensten en het weren van bezorgdiensten op locaties waar dat gezien de leefbaarheid of de winkelomgeving ongewenst is. Er kunnen zich drie situaties voordoen: 1. de bezorgdienst vestigt zich in een pand met een bestemming die bedrijven binnen de woonomgeving toelaat; 2. de bezorgdienst vestigt zich op een bedrijventerrein; 3. de bezorgdienst vestigt zich in een pand met een detailhandelsbestemming. 2.5.4.2 Vestiging in een bedrijfspand in de woonomgeving De bedrijvenlijsten die in de woonomgeving van toepassing zijn kennen de activiteit bezorgdienst of distributiebeprij niet. Als een bezorgdienst een vergunningaanvraag voor de vestiging indient, dan moet de gemeente (burgemeester en wethouders) bepalen of de planologische uitstraling van zo'n bezorgdienst vergelijkbaar is met een andere activiteit die wel op de lijst staat en die in de woonomgeving is toegestaan, de post- en koerierdienst. Dat is een bedrijf in de categorie C van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, wat wil zeggen dat zo'n bedrijf in beginsel niet past in de	winkel heeft onder meer de volgende kenmerken: de klant kan op bezoek komen in het winkelpand, de klant kan ter plaatse kiezen welk artikel hij wil kopen, de klant kan ter plaatse betalen, de winkel biedt een bepaald soort assortiment aan. Winkels zijn op grond van de functieregels of op grond van een omgevingsvergunning toegestaan op plaatsen waar het komen en gaan van klanten, de inrichting van de gevel van de winkel die uitnodigt om te winkelen en bevoorrading past bij andere activiteiten in de directe omgeving. Via de functieregels en vergunningen stuurt de gemeente erop dat winkels zich in overeenstemming met het detailhandelsbeleid vestigen. Een van de kernpunten van het Utrechtse detailhandelsbeleid is het clusteren van winkels in grotere en kleinere winkelcentra, omdat aangetoond is dat clusters van winkels meer klanten trekken en een levendiger straatbeeld opleveren. De verkoop van consumentengoederen kan ook zonder een winkel plaatsvinden. Dan worden boodschappen bijvoorbeeld bij een internetwinkel met bezorgdienst besteld, waarna de verkoper zorgt voor het thuisbezorgen van de bestelling. Dat is een vorm van de bedrijfsactiviteit "distributie" en dus geen detailhandel. Dat geldt ook voor het aanbieden van snelle bezorgdiensten met een zogenoemde tienminutenservice. Dergelijke diensten kunnen een aanvulling zijn op de dienstverlening aan de klant en zorgen voor economische activiteit. De diensten kunnen ook klachten veroorzaken als de aanbieders van die diensten zich ook op plekken vestigen waar de verkeersbewegingen door bevoorrading en door bezorgers het leef- en winkelklimaat aantasten. Daarom zijn deze diensten in beginsel alleen toegestaan op een locatie met een functie die bedrijven in de categorie 3 of hoger toestaat. De bedrijvenlijsten die in de woonomgeving van toepassing zijn kennen de activiteit bezorgdienst of distributiebeprij niet. Een omgevingsvergunning voor de vestiging een bezorgdienst is alleen mogelijk als de aanvraag kan voldoen aan de regels in <u>paragraaf 5.3.1.1</u>. Supermarkten zullen ook snelle bezorgdiensten gaan aanbieden. Of dat past binnen de bestemming of vergund kan worden met een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan is afhankelijk van de manier waarop een supermarkt dat organiseert en van de grootte en ligging van de supermarkt. Hetzelfde geldt voor grote winkels, zoals tuincentra.

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 6 Gebouwen en locaties gebruiken Eerste wijziging omgevingsplan
woonomgeving. Op de bedrijvenlijst die voor bedrijfsterreinen wordt gehanteerd komt een bezorgdienst wel voor, namelijk onder de benaming distributiebedrijf. De bijbehorende bedrijfscategorie is 3, een bedrijfscategorie die ook niet past in de woonomgeving. De uitkomst van zo'n onderzoek zal dan ook zijn dat de bezorgdienst niet toegelaten kan worden, behalve als de locatie voldoende afstand van woningen heeft of de bezorgdienst met maatregelen kan zorgen voor een belasting op de omgeving die gelijk te stellen is met de belasting van een bedrijf dat wel in de woonomgeving kan worden toegestaan. In de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving bij de regels van dit plan is de activiteit bezorgdienst toegevoegd aan de activiteit Post- en koeriersdiensten. 2.5.4.3 Vestiging op een bedrijventerrein De vestiging van een bezorgdienst op een bedrijventerrein is in overeenstemming met de bestemming op locaties waar de categorie 3 of hoger is toegestaan. 2.5.4.4 Vestiging in een pand met een detailhandelbestemming In Utrecht zijn panden die de bestemming detailhandel hebben bedoeld voor winkels. Een winkel heeft onder meer de volgende kenmerken: de klant kan op bezoek komen, de klant kan ter plaatse kiezen welk artikel hij wil kopen, de klant kan ter plaatse betalen, de winkel biedt een bepaald soort assortiment aan. Een bezorgdienst is in eerste instantie een distributiebedrijf dat een aantal van de kenmerken van een winkel mist. Een bezorgdienst heeft ook een andere planologische uitstraling en een ander effect op de leefomgeving. Een van de kernpunten van het Utrechtse detailhandelsbeleid is het clusteren van winkels in grotere en kleinere winkelcentra, omdat aangetoond is dat clusters van winkels meer klanten trekken en een levendiger straatbeeld opleveren. Een bezorgdienst die zich in een winkelpand vestigt onderbreekt en verstoort het winkelcluster, maakt het straatbeeld minder aantrekkelijk (verkeersbewegingen van bezorgers, wachtende bezorgers met voertuigen op de stoep, geen etalages, geen klanten) en is daarnaast een bedrijfsactiviteit die vaak niet past in de omgeving. Boven winkels wordt vaak gewoond en extra verkeersbewegingen kunnen de leefomgeving aantasten. Supermarkten zullen ook snelle bezorgdiensten gaan aanbieden. Of dat past binnen de bestemming of vergund kan worden met een vergunning om af te wijken van het bestemmingsplan is afhankelijk van de manier waarop een supermarkt dat organiseert en van de grootte en ligging van de supermarkt. Hetzelfde geldt voor grote winkels, zoals tuincentra. 2.5.4.5 Conclusie: duidelijkere afbakening van functies, uitvoering via vergunning Planologische gezien zijn bezorgdiensten distributiebedrijven die in een bedrijfscategorie zitten die niet zonder meer past in de woonomgeving. De vestiging van een bezorgdienst in een winkel komt al gauw in strijd met het detailhandelsbeleid en kan een onwenselijke invloed op de omgeving hebben. Daarom regelt dit plan wanneer een activiteit past binnen de functie detailhandel en geeft het plan duidelijkheid over de	

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 6 Gebouwen en locaties gebruiken Eerste wijziging omgevingsplan
bedrijfsactiviteit bezorgdienst. Daarmee wordt duidelijk dat de activiteit bezorgdienst niet in een winkelpand gevestigd mag worden en ook niet op een locatie binnen de woonomgeving. De wet biedt de mogelijkheid om bezorgdiensten toch toe te staan na het verlenen van een vergunning. De vergunningprocedure biedt de mogelijkheid om op locaties waar dat passend is ruimte te bieden aan bezorgdiensten. Daarbij kunnen aspecten als verkeersbewegingen, parkeren van voertuigen, een gezonde leefomgeving en de uitstraling naar de omgeving goed bekeken worden.	
[nieuw]	Artikel 6.25 Afstemming met functieregels over detailhandel en overgangsrecht voor tijdelijk deel omgevingsplan De regels in de paragraaf 6.3.2 zijn van toepassing op locaties waar de functie de activiteit detailhandel toestaat.
	Artikel 6.25 legt de link met de functieregels en beperkt de werking van de regels in paragraaf 6.3.2 van de regels tot de locaties waar de functie detailhandel toestaat. Op grond van artikel 6.2 gaan de regels van artikel 6.26 en 6.27 voor op functieregels. De bijzondere functieregels, bijvoorbeeld dat alleen detailhandel in volumineuze goederen is toegestaan of dat er extra opslag bij detailhandel mag, blijven wel gelden, want die zijn niet in strijd met artikel 6.26 en 6.27. Zie verder de toelichting bij de artikelen 6.26 en 6.27.
Artikel 13 Detailhandel en bezorging 13.1 Kenmerken van detailhandel Alleen in panden met de functie Detailhandel of met een functie die detailhandelsactiviteiten toestaat is de activiteit detailhandel toegestaan, met uitzondering van afhaalzaken, waarbij de activiteit aan de volgende kenmerken voldoet: 1. de aard en inrichting van de winkel is afgestemd op de verkoop ter plaatse; 2. goederen worden in hoofdzaak verkocht in de winkel; 3. de klant kan in de winkel kiezen welke goederen hij wil kopen; 4. de winkel is geen bezorgdienst of distributiebedrijf, wat blijkt uit het aanbod, zoals het aanbod van een bepaald assortiment of uit de aard van de winkel, zoals bij een supermarkt of warenhuis.	Artikel 6.26 Kenmerken van detailhandel 1. Alleen in panden met de functie Detailhandel of met een functie die detailhandelsactiviteiten toestaat is de activiteit detailhandel toegestaan, waarbij de activiteit aan de volgende kenmerken voldoet: a. de aard en inrichting van de winkel is afgestemd op de verkoop ter plaatse; b. goederen worden in hoofdzaak verkocht in de winkel; c. de klant kan in de winkel kiezen welke goederen hij wil kopen; d. de winkel is geen bezorgdienst of distributiebedrijf is, wat blijkt uit het aanbod in de winkel, zoals het aanbod van een bepaald assortiment of uit de aard van de winkel, zoals bij een supermarkt of warenhuis. 2. <u>Een afhaalzaak met een ingang aan de openbare weg is alleen toegestaan op locaties waar dat expliciet is aangegeven en op locaties waar het bestemmingsplan Binnenstad, vastgesteld op 25 januari 2012, als onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan geldt en waar op grond van hoofdstuk 2 van dat bestemmingsplan detailhandel is</u>

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 6 Gebouwen en locaties gebruiken Eerste wijziging omgevingsplan
	<u>toegestaan.</u> <i>[Deze regel is vereenvoudigd door de onderdelen a-c van het eerste lid te schrappen.]</i>
Lid 13.1 heeft als doel om de functie (bestemming) detailhandel zodanig af te bakenen dat duidelijk is dat het elektronisch bestellen en vervolgens de bezorging van consumentengoederen (boodschappen, koopwaren) niet valt onder deze functie. Alleen een activiteit die voldoet aan de kenmerken van de onderdelen 1 tot en met 4 past binnen de functie. De onderdelen spreken voor zich. De omschrijving van het begrip detailhandel sluit aan bij dit lid. Het zal duidelijk zijn dat een bezorgdienst die zich met vergunning in een voormalig winkelpand vestigt niet voldoet aan de kenmerken van detailhandel als er alleen een afhaaloket is geplaatst al dan niet met een kassa.	Dit artikel heeft als doel om te voorkomen dat een winkelpand wordt gebruikt als bezorgdienst of distributiebedrijf. Het uitsluitend elektronisch bestellen en vervolgens bezorgen van consumentengoederen (boodschappen, koopwaren) valt dus niet onder deze functie. Alleen een activiteit die voldoet aan de kenmerken van de onderdelen a tot en met d van het eerste lid past binnen de functie. De onderdelen spreken voor zich. Het zal duidelijk zijn dat een bezorgdienst die zich met omgevingsvergunning in een voormalig winkelpand vestigt niet voldoet aan de kenmerken van detailhandel als er alleen een afhaaloket is geplaatst al dan niet met een kassa. Het tweede lid zet het al jaren geldende beleid over afhaalzaken met een ingang aan de openbare weg voort. Volgens de begrippenlijst in artikel 1.1 is een afhaalzaak een winkel waar in hoofdzaak kant en klare maaltijden, kleine etenswaren, alcoholvrije drank en consumptie-ijs te koop zijn. De waren worden niet in de winkel gegeten of gedronken. Een afhaalzaak is een specifieke vorm van detailhandel. Afhaalzaken aan de openbare weg veroorzaken doorgaans meer hinder dan een winkel. Daarom wil de gemeente het belang van omwonenden mee kunnen wegen voordat een nieuwe afhaalzaak zich mag vestigen. Dit is anders voor afhaalzaken in een winkelcentrum. Daarom geldt de regel van het tweede lid alleen voor afhaalzaken met een ingang aan de openbare weg. Het bestemmingsplan Binnenstad staat afhaalzaken toe op elke locatie waar detailhandel is toegestaan, omdat die activiteit daar als passend wordt gezien.
13.2 Bezorging van goederen 1. Bezorging van goederen is een onderdeel van de activiteit detailhandel als aan de voorwaarden wordt voldaan: - de activiteiten van de detailhandelsvestiging zijn in overeenstemming met het vorige lid; - de bezorging vindt in hoofdzaak plaats nadat de klant in de winkel zijn waren heeft gekocht. 2. Onderdeel 1b is niet van toepassing als vanwege maatregelen van het Rijk de verkoop in het winkelpand tijdelijk niet mogelijk is. <i>[Artikel 13, lid 13.2, verplaatst voor een logische opbouw van de regels]</i>	Artikel 6.27 Bezorgservice Bezorging van goederen is een onderdeel van de activiteit detailhandel als aan de voorwaarden wordt voldaan: de activiteiten van de detailhandelsvestiging in overeenstemming zijn met artikel 6.26 de bezorging vindt in hoofdzaak plaats nadat de klant in de winkel zijn waren heeft gekocht. Onderdeel 1b is niet van toepassing als vanwege maatregelen van het Rijk de verkoop in het winkelpand tijdelijk niet mogelijk is. <i>[Onderdeel 1 is vereenvoudigd door de tekst onder b te laten vervallen en onderdeel 2 geschrapt, want dat is, nu de coronacrisis voorbij is, niet meer nodig.]</i>
Lid 13.2 heeft als doel om een starre toepassing van het eerste lid te voorkomen. Er zijn veel winkels die ook de mogelijkheid bieden om elektronische bestellingen te plaatsen, waarna de bestelling door de klant wordt opgehaald of bij de klant thuisbezorgd wordt. Deze service moet een winkel kunnen bieden om te kunnen concurreren met internetdiensten. En er zijn ook winkels, zoals meubelzaken, die vanwege de aard van	Artikel 6.27 heeft als doel om een starre toepassing van artikel 6.26 te voorkomen. Er zijn veel winkels die ook de mogelijkheid bieden om elektronische bestellingen te plaatsen, waarna de bestelling door de klant wordt opgehaald of bij de klant thuisbezorgd wordt. Deze service moet een winkel kunnen bieden om te kunnen concurreren met internetdiensten. En er zijn ook winkels, zoals meubelzaken,

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 6 Gebouwen en locaties gebruiken Eerste wijziging omgevingsplan
aangeboden producten bezorging aanbieden. Onderdeel 1 van lid 13.2 regelt dat deze bestel- en bezorgservice niet als gevolg heeft dat de winkel niet meer onder de functie detailhandel zou vallen. Onderdeel 2 van lid 13.2 is een vangnetregel voor het geval dat winkels als gevolg van een coronamaatregel gesloten zijn.	die vanwege de aard van aangeboden producten bezorging aanbieden. Artikel 6.27 regelt dat deze bestel- en bezorgservice niet als gevolg heeft dat de winkel niet meer onder de functie detailhandel zou vallen.
Artikel 16 Ondersteunende horeca in een winkel of verkoop in horeca	
16.1 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 350m² is het horecadeel niet groter dan 40% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 100m²; 5. bij een winkel met een bruto vloeroppervlak van 350 tot 1.500 m² is het horecadeel niet groter dan 30% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 300m²; 6. bij een winkel met een bruto vloeroppervlak boven 1.500 m² 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. <i>[artikel 16, lid 16.1 verplaatst voor een logische opbouw (de activiteit is detailhandel en niet horeca)]</i>	Artikel 6.28 Horeca in de winkel Ondersteunende hHoreca is als ondergeschikte activiteit toegestaan in een winkel, onder de volgende voorwaarden: a. verkoop van artikelen in de winkel is de hoofdactiviteit; b. de horeca-activiteit vindt plaats in één deel van de winkel; c. de winkel houdt de uitstraling van een winkel vanaf de straat is niet zichtbaar dat er een horecadeel in de winkel is; d. bij een winkel met een bruto vloeroppervlak van maximaal 350 m² is het horecadeel niet groter dan 40% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 100 m²; e. bij een winkel met een bruto vloeroppervlak van 350 tot 1.500 m² is het horecadeel niet groter dan 30% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 300 m²; f. bij een winkel met een bruto vloeroppervlak boven 1.500 m² is het horecadeel niet groter dan 20% van het bruto vloeroppervlak; g. de horecaruimte is alleen bereikbaar via de ingang van de winkel; h. de winkel heeft een toilet voor bezoekers.
[De inleidende tekst staat bij artikel 15, artikel 6.30 van het omgevingsplan] Artikel 16 Ondersteunende horeca in een winkel of verkoop in horeca In dit artikel zijn regels opgenomen voor de mengvormen 'winkel met ondergeschikte horeca' en 'horeca met ondergeschikte verkoop' en ook voor de gevelbankjes die bij een onderneming met zo'n mengvorm geplaatst mogen worden. De Drank- en horecawet is uiteraard ook van toepassing op zo'n mengvorm. Een horecagelegenheid met een verkoopruimte of een winkel met een horecadeel mag op grond van die wet geen alcohol schenken. Ondersteunende horeca is horeca die hoort bij de functie van een gebouw en ondergeschikt is aan die functie. Dat moet blijken uit de aard van de functie en uit de omvang van de	Ondersteunende horeca is horeca die hoort bij de functie van een gebouw en ondergeschikt is aan die functie. Dat moet blijken uit de aard van de functie en uit de omvang van de ondergeschikte (in het horecakader: ondersteunende) horeca. Deze regels komen tegemoet aan de groeiende behoefte in de winkelbranche aan ondersteunende horeca. De voorwaarden die de regels stellen zijn bedoeld om te voorkomen dat de effecten die een winkel op de leefomgeving heeft veranderen en dat er oneerlijke concurrentie ontstaat tussen horeca en winkels. Het verband tussen de ondersteunende horeca en de activiteiten die in artikel 6.30 onder a genoemd worden is minder vanzelfsprekend bij de activiteit detailhandel en daarom valt detailhandel niet onder die regeling. De regels in dit artikel volgen uit het horecabeleid van de gemeente. De regel over de uitstraling van de winkel

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 6 Gebouwen en locaties gebruiken Eerste wijziging omgevingsplan
ondersteunende horeca. In de winkelbranche is een groeiende behoefte aan ondersteunende horeca. De regeling in lid 16.1 van dit artikel volgt het horecabeleid (zie de inleiding van deze paragraaf). Anders dan bij de regels over additionele horeca is hier het kader uit het horecabeleid vrijwel ongewijzigd overgenomen. Alleen de omvang van het horecadeel, beschreven onder 4, 5 en 6, is zo genoteerd dat de maximaal toegestane omvang van het horecadeel niet verspringt, als het percentage, waarmee gerekend moet worden, verandert. De regel over de zichtbaarheid van het horecadeel combineert twee elementen uit het horecabeleid: het horecadeel van de winkel zelf is niet zichtbaar, maar er is ook geen bord op de gevel, waaruit blijkt dat er een horecadeel is. Uit de regel dat de ondersteunende horeca alleen via de ingang van de winkel bereikbaar is volgt dat ook het horecagedeelte van de winkel zich moet houden aan de algemeen gehanteerde winkeltijden.	combineert twee elementen uit het horecabeleid: het horecadeel is ook qua uitstraling ondergeschikt, zodat (1) de winkel ook de uitstraling van een winkel houdt, wat (2) niet het geval is als er een bord aan de gevel hangt om bezoekers voor het horecadeel te lokken. Uit de regel dat de ondersteunende horeca alleen via de ingang van de winkel bereikbaar is volgt dat ook het horecagedeelte van de winkel zich moet houden aan de algemeen gehanteerde winkeltijden. Een horecagelegenheid met een verkooppriimte of een winkel met een horecadeel mag op grond van de Drank- en horecawet geen alcohol schenken.
	Paragraaf 6.3.3 Horeca en kantines
16.2 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 m² is het winkeldeel niet groter dan 40% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 100m²; 5. bij een horecabedrijf met een bruto vloeroppervlak boven 350 m² is het winkeldeel niet groter dan 30% van het bruto vloeroppervlak; het winkeldeel is alleen bereikbaar via de ingang van het horecabedrijf. <i>[artikel 16, lid 16.2 verplaatst voor een logische opbouw]</i>	Artikel 6.29 Voorwaarden voor ondersteunende ondergeschikte verkoop in een horecabedrijf In een horecabedrijf is winkelverkoop als ondergeschikte activiteit toegestaan, onder de volgende voorwaarden: a. de horeca-activiteit is de hoofdactiviteit; b. de winkel-activiteit vindt plaats in één deel van het horecabedrijf; c. vanaf de straat is niet zichtbaar dat er een winkeldeel in het horecabedrijf is; c. bij een horecabedrijf met een bruto vloeroppervlak van maximaal 350 m² is het winkeldeel niet groter dan 40% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 100 m²; d. bij een horecabedrijf met een bruto vloeroppervlak boven 350 m² is het winkeldeel niet groter dan 30% van het bruto vloeroppervlak; e. het winkeldeel is alleen bereikbaar via de ingang van het horecabedrijf.
[De inleidende tekst staat bij artikel 15, artikel 6.30 van het omgevingsplan] Ondersteunende verkoop is verkoop in een deel van een horecagelegenheid. De regels hiervoor zijn opgenomen in lid 16.2. De regels zijn vergelijkbaar met de regels voor ondersteunende horeca. Ze volgen ook uit het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018. Het Ontwikkelingskader wil beide mengvormen van horeca en winkel een gelijk speelveld geven. Dat blijkt ook uit de regeling voor gevelbankjes.	De regels zijn vergelijkbaar met de regels voor ondersteunende horeca in artikel 6.28. Ze volgen ook uit het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018. Het Ontwikkelingskader wil met beide mengvormen horeca en winkel een gelijk speelveld geven.

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 6 Gebouwen en locaties gebruiken Eerste wijziging omgevingsplan
Artikel 15 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, bedrijven, maatschappelijke diensten, culturele en sociaal-culturele activiteiten, sport en recreatie; 2. het deel van het gebouw voor de additionele horeca is alleen open tijdens de openingstijden van de genoemde hoofdactiviteit en staat alleen ten dienste van de hoofdactiviteit; verhuur of het anderszins in gebruik geven van deze ruimte aan derden voor feesten of andere bijeenkomsten is niet toegestaan; 3. bij een gebouw met een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.200m² is het deel voor additionele horeca niet groter dan 30% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 300m²; 4. bij een gebouw met een bruto vloeroppervlak van 1.200m² of groter is het deel voor additionele horeca 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 6.30 Additionele horeca Additionele horeca is als ondergeschikte activiteit toegestaan, onder de volgende voorwaarden: a. additionele horeca is toegestaan in een deel van een gebouw dat in hoofdzaak wordt gebruikt voor een van de volgende activiteiten: zelfstandige kantoren, bedrijven, maatschappelijke diensten, culturele en sociaal-culturele activiteiten, sport en recreatie; b. additionele horeca is alleen open tijdens de openingstijden van de genoemde hoofdactiviteit en staat alleen ten dienste van de hoofdactiviteit; verhuur aan derden of het op een andere manier in gebruik geven van het deel van het gebouw voor additionele horeca, zoals een kantine verhuren voor feesten of andere bijeenkomsten, is niet toegestaan; c. bij een gebouw met een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.200 m² is het deel dat voor een kantine wordt gebruikt niet groter dan 30% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 300 m²; d. bij een gebouw met een bruto vloeroppervlak van 1.200 m² of groter is het deel dat voor een kantine gebruikt wordt niet groter dan 25% van het bruto vloeroppervlak; e. het deel van het gebouw voor additionele horeca is alleen bereikbaar via de ingang van het gebouw waarin de hoofdactiviteit plaatsvindt.
2.5.6 Horeca als onderdeel van een andere activiteit (artikel 15 en 16) In artikel 15 en 16 is het gemeentelijke horecabeleid uit de nota Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 (5Mb) verwoord dat gaat over ondergeschikte horeca-activiteiten. Dat zijn horeca-activiteiten die passen bij een functie die in de eerste plaats voor een andere activiteit bedoeld is. Er is dus geen zelfstandige horeca-vestiging. Additionele horeca is een logisch onderdeel van de belangrijkste activiteit van een functie, zoals een bedrijfskantine in een kantoor of koffiecokner in een museum. Ondersteunende horeca in een winkel is een activiteit die plaatsvindt om de hoofdactiviteit, verkoop, te versterken. Artikel 15 Additionele horeca Additionele horeca is alleen toegestaan, als die activiteit voldoet aan een aantal voorwaarden. De eerste voorwaarde in artikel 15 bevat een limitatieve lijst van activiteiten die zich bij uitstek lenen voor de additionele horeca-activiteit. Daarmee wordt de regeling duidelijker en beter toepasbaar. Voor additionele horeca bij de genoemde activiteiten is geen	In dit artikel en in artikel 6.28 is het gemeentelijke horecabeleid uit de nota Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 verwoord dat gaat over ondergeschikte horeca-activiteiten. Dat zijn horeca-activiteiten die passen bij een functie die in de eerste plaats voor een andere activiteit bedoeld is. Er is dus geen zelfstandige horeca-vestiging. Additionele horeca is een logisch onderdeel van de belangrijkste activiteit van een functie, zoals een bedrijfskantine in een kantoor of koffiecokner in een museum. Additionele horeca is alleen toegestaan, als die activiteit voldoet aan een aantal voorwaarden. De eerste voorwaarde is de limitatieve lijst in onderdeel a met activiteiten die zich bij uitstek lenen voor de additionele horeca-activiteit. Daarmee wordt de regeling duidelijker en beter toepasbaar. Voor additionele horeca bij de genoemde activiteiten is geen vergunning nodig, omdat additionele horeca wordt gezien als een ondergeschikt onderdeel van die activiteit. Ondergeschikt betekent dat de additionele horeca-activiteit ook in zijn uitstraling een deel is van de hoofdactiviteit, wat bijvoorbeeld blijkt uit de ruimte die ervoor beschikbaar is, de omvang van

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 6 Gebouwen en locaties gebruiken Eerste wijziging omgevingsplan
vergunning nodig, omdat additionele horeca wordt gezien als een ondergeschikt onderdeel van die activiteit. Ondergeschikt betekent dat de additionele horeca-activiteit ook in zijn uitstraling een deel is van de hoofdactiviteit, wat bijvoorbeeld blijkt uit de ruimte die ervoor beschikbaar is, de omvang van het personeel voor de additionele horeca en de kosten daarvan in de begroting. Een percentage van 30% van de bebouwde vloeroppervlakte moet gezien worden als maximum. Het Ontwikkelingskader laat de mogelijkheid open dat er andere dan de in de regels genoemde activiteiten zijn die gecombineerd mogen worden met additionele horeca. Zo'n andere activiteit zal als gevolg van deze regeling een vergunning moeten aanvragen voor additionele horeca, zodat de gemeente kan toetsen of de andere activiteit zich leent voor additionele horeca en belanghebbenden de gelegenheid krijgen om bezwaar te maken. Onder de hoofdactiviteit "bedrijfsactiviteiten in bedrijven", genoemd onder 1, vallen alle bedrijfsmatig verrichte activiteiten, dus ook het werk van een verkoper in een warenhuis. In een warenhuis is additionele horeca dus toegestaan, als het een kantine voor het personeel is. Als de kantine ook het winkelende publiek bedient, dan gelden de regels voor ondersteunende horeca. Onderdeel 2 verduidelijkt dat de additionele horeca alleen in relatie met de hoofdfunctie gebruikt mag worden. In de praktijk komt het nog wel eens voor dat bijvoorbeeld een sportkantine verhuurd voor het houden van een feest. Dat mag dus niet. Het percentage van 30% dat onder 3 genoemd wordt is overgenomen uit het Ontwikkelingskader. De regel is volgens het Ontwikkelingskader alleen van toepassing op 'kleinschalige' functies. In de regel onder 3 is 'kleinschalig' vertaald in maximaal 1200m². Boven de grens van 1200m² geldt een percentage van 25%, zonder maximum oppervlak. De jarenlange praktijk heeft uitgewezen dat zich geen problemen voordoen bij functies die niet kleinschalig zijn. De algemene regel dat additionele horeca ondergeschikt moet zijn aan de hoofdfunctie geeft voor functies met een grotere omvang voldoende sturing. Uit de regels volgt dat de ruimte voor de horeca-activiteit niet los van de hoofdfunctie gebruikt kan worden. De ruimte waar de horeca-activiteit plaats vindt, mag dus niet verhuurd worden of anderszins in gebruik worden gegeven aan derden, bijvoorbeeld ten behoeve van feesten en partijen.	het personeel voor de additionele horeca en de kosten daarvan in de begroting. Een percentage van 30% van de bebouwde vloeroppervlakte moet gezien worden als maximum. Het Ontwikkelingskader laat de mogelijkheid open dat er andere dan de in de regels genoemde activiteiten zijn die gecombineerd mogen worden met additionele horeca. Zo'n andere activiteit zal als gevolg van deze regeling een vergunning moeten aanvragen voor additionele horeca, zodat de gemeente kan toetsen of de andere activiteit zich leent voor additionele horeca en belanghebbenden de gelegenheid krijgen om bezwaar te maken. Onder de hoofdactiviteit "bedrijfsactiviteiten in bedrijven", genoemd onder 1, vallen alle bedrijfsmatig verrichte activiteiten, dus ook het werk van een verkoper in een warenhuis. In een warenhuis is additionele horeca dus toegestaan, als het een kantine voor het personeel is. Als de kantine ook het winkelende publiek bedient, dan gelden de regels voor ondersteunende horeca van artikel 6.28. Onderdeel b verduidelijkt dat de additionele horeca alleen in relatie met de hoofdfunctie gebruikt mag worden. In de praktijk komt het nog wel eens voor dat bijvoorbeeld een sportkantine verhuurd voor het houden van een feest. Dat mag dus niet. Het percentage van 30% dat in onderdeel c genoemd wordt is overgenomen uit het Ontwikkelingskader. De regel is volgens het Ontwikkelingskader alleen van toepassing op 'kleinschalige' functies. In de regel is 'kleinschalig' vertaald in maximaal 1200m². Boven de grens van 1200m² geldt een percentage van 25%, zonder maximum oppervlak. De jarenlange praktijk heeft uitgewezen dat zich geen problemen voordoen bij functies die niet kleinschalig zijn. De algemene regel dat additionele horeca ondergeschikt moet zijn aan de hoofdfunctie geeft voor functies met een grotere omvang voldoende sturing. Uit de regels volgt dat de ruimte voor de horeca-activiteit niet los van de hoofdfunctie gebruikt kan worden. De ruimte waar de horeca-activiteit plaats vindt, mag dus niet verhuurd worden of anderszins in gebruik worden gegeven aan derden, bijvoorbeeld ten behoeve van feesten en partijen.
	Afdeling 6.4 Gebruik van de openbare ruimte
	Paragraaf 6.4.1 Verkeer
AFDELING 22.4 AANLEGGEN OF WIJZIGEN VAN WEGEN OF SPOORWEGEN ZONDER GELUIDPRODUCTIEPLAFONDS Artikel 22.271 Toepassingsbereik <i>Deze afdeling is van toepassing op het aanleggen of wijzigen van een weg of spoorweg, tenzij:</i> <i>a. aan de aanleg of wijziging een besluit tot vaststelling van dit omgevingsplan of een</i>	Artikel 6.31 Veranderen van lokale wegen, spoor of banen voor tram of bus Het is verboden zonder omgevingsvergunning een gemeenteweg voor gemotoriseerd verkeer of voor openbaar vervoer of een lokale spoorweg te veranderen, als het om verandering gaat die is beschreven in artikel 5.78j of artikel 5.78k van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 6 Gebouwen en locaties gebruiken Eerste wijziging omgevingsplan
omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ten grondslag ligt; of b. het een rijksweg, provinciale weg of bij omgevingsverordening aangewezen lokale spoorweg betreft. Artikel 22.272 Binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteit geluid weg of spoorweg 1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een weg of spoorweg aan te leggen of te wijzigen als op grond van een omgevingsplan of bij omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit een geluidgevoelig gebouw is toegelaten binnen het aandachtsgebied van die weg of spoorweg. 2. Het eerste lid is niet van toepassing op een weg als: a. deze is gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied; b. een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt; c. de snelheid wordt verlaagd; d. een wegdeklaag wordt vervangen door een wegdeklaag met dezelfde of een grotere geluidsreducerende werking; e. de snelheid wordt verhoogd tot ten hoogste de maximumsnelheid, zoals die gold voor een tijdelijke snelheidsverlaging die als maatregel is opgenomen in een programma als bedoeld in artikel 5.12 van de Wet milieubeheer, zoals dat luidde voor inwerkingtreding van de Omgevingswet; of f. het wijzigen, gerekend zonder het treffen van maatregelen, leidt tot: 1°. niet meer dan 50 dB op de gevel van een geluidgevoelig gebouw; 2°. als een hogere waarde is vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, de Experimentenwet Stad en Milieu, de Interimwet stad-en-milieubenadering of de Spoedwet wegverbreding: niet meer dan 2 dB meer geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw dan die hogere waarde of, als de heersende waarde lager is, de heersende waarde; of 3°. als de weg en het geluidgevoelige gebouw op 1 januari 2007 waren toegelaten, niet eerder een hogere waarde is vastgesteld dan 48 dB en de heersende waarde hoger is dan 48 dB: niet meer dan 2 dB meer dan de heersende waarde.	Artikel 6.32 Beoordelingsregels voor veranderingen van wegen, banen of rails 1. De omgevingsvergunning voor de verandering wordt alleen verleend als vaststaat dat aan de eisen in paragraaf 5.1.4.2a.3 en 5.1.4.2a.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt voldaan, waarbij “omgevingsplan” in die paragrafen gelezen wordt als “omgevingsvergunning”. 2. Aan de omgevingsvergunning kunnen voorschriften verbonden worden voor de bescherming van de gezondheid. 3. Het eerste lid is niet van toepassing als voor het indienen van de aanvraag met een toets op grond van de Wet geluidhinder al door burgemeester en wethouders of de gemeenteraad is vastgesteld dat de verandering op die locatie planologisch aanvaardbaar is. De artikelen 22.271 tot en met 22.276 vervallen. <i>[Deze afdeling 22.4 is in verkorte vorm opgenomen in artikel 6.31 en 6.32. Die regels sluiten – ook in terminologie – naadloos aan op de rijksregels over het wijzigen van gemeentelijke wegen en sporen.]</i>

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 6 Gebouwen en locaties gebruiken Eerste wijziging omgevingsplan
3. Het eerste lid is niet van toepassing op een spoorweg als: a. de intensiteit, de verkeerssnelheid of een combinatie van beide wordt gewijzigd waardoor het geluid onafgerond niet meer dan 1,0 dB toeneemt ten opzichte van het geluid gedurende de drie jaren voorafgaand aan de wijziging; b. spoorstaven horizontaal worden verplaatst over een afstand van minder dan 2 m; c. spoorstaven verticaal worden verplaatst over een afstand van minder dan 1 m; d. de baanconstructie wordt vervangen door een baanconstructie die niet meer geluid emitteert dan de te vervangen constructie; of e. het wijzigen, gerekend zonder het treffen van maatregelen, leidt tot: 1°. niet meer dan 3 dB meer geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw dan de heersende waarde; en 2°. niet meer dan 63 dB op de gevel van een geluidgevoelig gebouw. Artikel 22.273 Aandachtsgebied 1. Het aandachtsgebied van een weg, met inbegrip van een spoorweg die is verweven of gebundeld met delen van die weg, bedoeld in artikel 22.272, eerste lid, strekt zich aan weerszijden van de as van de weg uit tot de volgende afstand, gemeten vanaf de buitenste rijstrook of spoorstaaf: a. binnen een krachtens de Wegenverkeerswet 1994 vastgestelde bebouwde kom, tenzij het een autoweg of autosnelweg betreft: 1°. voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken of een of twee sporen: 200 m; en 2°. voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken of drie of meer sporen: 350 m; en 19. b. buiten die bebouwde kom of voor een autoweg of autosnelweg: 1°. voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken of een of twee sporen: 250 m; 70 2°. voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken of drie of meer sporen: 400 m; en 3°. voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 m. 2. Het aandachtsgebied van een spoorweg die niet is verweven of gebundeld met delen van een weg, bedoeld in artikel 22.272, eerste lid, strekt zich aan weerszijden van de as van de spoorweg uit tot de	

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 6 Gebouwen en locaties gebruiken Eerste wijziging omgevingsplan
volgende afstand, gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf: a. voor een spoorweg in een tunnel: 25 m; en b. voor een andere spoorweg: 100 m. 3. Als zich langs een weg of spoorweg een aandachtsgebied bevindt dat bestaat uit delen met een onderling verschillende breedte, geldt voor de aansluiting van de verschillende delen dat het breedste deel over een afstand gelijk aan een derde van de breedte van dat deel, gemeten vanaf het punt van versmalling van de breedte, nog langs de as van de weg of spoorweg doorloopt en met een loodlijn aansluit op het smalste aandachtsgebied. 4. Aan de uiteinden van een weg of spoorweg loopt het aandachtsgebied door over een afstand gelijk aan de breedte van dat gebied ter hoogte van dat uiteinde. Het aandachtsgebied loopt door langs een lijn die is gelegen in het verlengde van de as van de weg of spoorweg en behoudt de breedte die het had ter hoogte van het uiteinde. Artikel 22.274 Aanvraagvereisten binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit geluid weg of spoorweg Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 22.272, eerste lid, worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt: 19. a. een akoestisch onderzoek naar: 1°. het geluid dat geluidgevoelige gebouwen binnen het aandachtsgebied onmiddellijk voorafgaand aan de wijziging of aanleg van de weg of spoorweg ondervinden; 2°. het geluid dat geluidgevoelige gebouwen binnen het aandachtsgebied in de toekomst door de weg of spoorweg zouden ondervinden zonder de invloed van maatregelen die de geluidsbelasting beperken; 3°. het geluid door andere wegen of niet te wijzigen delen van de weg, als redelijkerwijs kan worden aangenomen dat de wijziging van een weg zal leiden tot een toename van meer dan 2 dB van het geluid op geluidgevoelige gebouwen door die wegen of delen; 4°. de doeltreffendheid van de in aanmerking komende verkeersmaatregelen en andere maatregelen om te voorkomen dat het in de toekomst door de weg optredende geluid op de	

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 6 Gebouwen en locaties gebruiken Eerste wijziging omgevingsplan
<i>gebouwen, bedoeld onder 1°, de standaardwaarde, zijnde 53 Lden voor een weg en 55 Lden voor een spoorweg, te boven zou gaan of om te voorkomen dat het geluid op geluidgevoelige gebouwen toeneemt ten opzichte van het geluid onmiddellijk voorafgaand aan de wijziging;</i> <i>b. een beschrijving van de voorgenomen maatregelen, bedoeld onder a, onder 4°; en</i> <i>c. een beschrijving van te treffen geluidwerende maatregelen aan gevels van gebouwen waarvoor het toekomstige geluid hoger wordt dan de standaardwaarde en toeneemt ten opzichte van de situatie voor de wijziging of aanleg, voor zover nodig om te voldoen aan de grenswaarde, bedoeld in tabel 3.53 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.</i> Artikel 22.275 Beoordelingsregel aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit geluid weg of spoorweg <i>Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.272, eerste lid, wordt alleen verleend als de activiteit er niet toe leidt dat de grenswaarde 70 Lden wordt overschreden.</i> Artikel 22.276 Voorschriften binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit geluid weg of spoorweg <i>Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.272, eerste lid, worden voorschriften verbonden die ertoe strekken dat:</i> <i>a. maatregelen als bedoeld in artikel 22.274, onder a, onder 4°, worden getroffen, als deze doelmatig zijn; en</i> <i>b. maatregelen als bedoeld in artikel 22.274, onder c, worden getroffen.</i>	
	De wijziging van wegen en spoorwegen vindt vaak plaats binnen de kaders van het omgevingsplan, maar kan ook dan aanzienlijke gevolgen hebben voor geluid. Dat is bijvoorbeeld het geval als het omgevingsplan de ruimte geeft om een gemeenteweg met 2 rijstroken om te bouwen naar een weg met 2x2 rijstroken en een vrije busbaan. Zo'n wijziging kan gevolgen hebben voor het geluid op woningen bij die weg, waarmee bij de vaststelling van het omgevingsplan geen rekening is en kon worden gehouden. In de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder was bepaald dat zo'n wijziging moest worden aangemerkt als een «reconstructie van een weg» of «wijziging van een spoorweg», waarbij getoetst moest worden aan de geluidnormen. Onder de Omgevingswet moet zo'n toetsmoment worden gecreëerd in het omgevingsplan.

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 6 Gebouwen en locaties gebruiken Eerste wijziging omgevingsplan
	Dit artikel zorgt daar voor door een omgevingsvergunning te eisen bij grotere wijzigingen. De tram valt ook onder het begrip "lokale spoorweg". Het eerste lid verwijst naar het Besluit kwaliteit leefomgeving om ervoor te zorgen dat de regels in overeenstemming zijn met de regels van het Rijk. Een vergunningaanvraag wordt getoetst aan de geluidnormen. In de paragrafen van het Besluit kwaliteit leefomgeving staan de voorwaarden voor het toestaan van een geluidgevoelig gebouw in het omgevingsplan. Een vergunningaanvraag wordt aan dezelfde normen getoetst. De artikelen van het Besluit die een flexibele toetsing mogelijk maken, zoals de artikelen 5.78n en 5.78o past de gemeente ook toe, maar wel binnen de grenzen het gemeentelijke beleid en zo nodig door gebruik te maken van het tweede lid. Het tweede lid biedt de mogelijkheid om voorschriften te stellen in verband met de gezondheid. Die voorschriften vloeien voort uit het gemeentelijke beleid dat is beschreven in de beleidsnota Geluid en Trillingen.
Artikel 17 Kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten 17.1 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. 17.2 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. <i>[artikel 17 verplaatst voor een logische opbouw]</i>	Artikel 6.33 Kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten 1. Dit artikel is alleen van toepassing op kruisingen van verkeersinfrastructuur en op kruisingen van verkeersinfrastructuur met water, waarbij de toegewezen functie, een andere functie doorkruist, wat onder meer blijkt uit het feit dat aan beide kanten van de kruising dezelfde functie is toegewezen. 2. 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.
2.5.7 Functietoedeling bij kruisende functies (artikel 17) De regels in artikel 17 voorkomen dat bij kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten een dubbele functie wordt aangewezen of in de regels bij de functies waarin kruisingen en dergelijke voorkomen steeds wordt vermeld dat activiteiten van een gekruiste functie op een kruising ook passend zijn. De werking van de regel spreekt voor zich: onder een spoorviaduct met de functie Verkeer – railverkeer mag je fietsen of rijden als het spoor de functie Verkeer kruist. De regel geldt alleen bij kruisingen en alleen in gevallen dat de functie die gekruist wordt aan weerszijden van de kruising hetzelfde is.	De regels in dit artikel voorkomen dat bij kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten een dubbele functie wordt aangewezen of in de regels bij de functies waarin kruisingen en dergelijke voorkomen steeds wordt vermeld dat activiteiten van een gekruiste functie op een kruising ook passend zijn. De werking van de regel spreekt voor zich: onder een spoorviaduct met de functie Verkeer – railverkeer mag je fietsen of rijden als het spoor de functie Verkeer kruist. De regel geldt alleen bij kruisingen en alleen in gevallen dat de functie die gekruist wordt aan weerszijden van de kruising hetzelfde is.
<i>[nieuw; artikel 2.11 en artikel 2.13 APV]</i>	Paragraaf 6.4.2 Water en riolering Artikel 6.34 Beschermen van openbare voorzieningen voor inzameling,

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 6 Gebouwen en locaties gebruiken Eerste wijziging omgevingsplan
	transport of verwerking van stedelijk afvalwater Het is onbevoegden verboden om (delen van) een openbaar vuilwaterriool, een openbaar hemelwaterstelsel of een openbaar ontwateringsstelsel te openen, te wijzigen of onzichtbaar te maken tenzij: - het openen, wijzigen of onzichtbaar maken door of namens en in opdracht van de eigenaar of beheerder van dat riool of stelsel wordt uitgevoerd, ter uitvoering van de gemeentelijke water- en rioleringszorg of, - de onbevoegdheid voor het openen, wijzigen of onzichtbaar maken van) een openbaar vuilwaterriool, een openbaar hemelwaterstelsel of een openbaar ontwateringsstelsel wordt opgeheven door middel van een toestemming van de eigenaar of beheerder van dat riool of stelsel en de specifieke voorwaarden worden opgevolgd die behoren bij deze toestemming.
	Een gemeente heeft specifieke zorgplichten op het gebied van stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Om doelmatig uitvoering te kunnen geven aan deze zorgplichten is het belangrijk dat de gemeente kennis heeft van de exacte eigenschappen van de openbare systemen voor inzameling, transport of verwerking van afvalwater. Daarnaast is het belangrijk dat de gemeente beschadigingen en incorrecte aansluitingen op deze openbare systemen kan voorkomen en bij calamiteiten maatregelen kan treffen in de openbare systemen. Middels een digitale toestemming kan de gemeente specifieke voorschriften opnemen met betrekking tot bijvoorbeeld gegevensbeheer, technische eisen en procesafspraken. Met partijen die in opdracht van de eigenaar van het stelsel werken kunnen dergelijke voorschriften op een andere wijze worden vastgelegd, waardoor geen schriftelijke toestemming noodzakelijk is. Die mogelijkheid ontbreekt nu in artikel 2.13 van de APV. Deze regel is een aanvulling op artikel 2.13 van de APV.
[nieuw; artikel 2.9 APV]	Artikel 6.35 Vetafscheider in de openbare ruimte Het plaatsen en hebben van een vetafscheider in de openbare ruimte is verboden, tenzij: - de vetafscheider noodzakelijk is op basis van <u>artikel 9.8</u>; en - het plaatsen, hebben en onderhouden van de vetafscheider in een afzonderlijke schriftelijke overeenkomst tussen de gemeente Utrecht en rechthebbende is vastgelegd; of

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 6 Gebouwen en locaties gebruiken Eerste wijziging omgevingsplan
	c. het plaatsen, hebben en onderhouden van de vetafscheider in een omgevingsvergunning is vastgelegd; d. het onderhoud, de renovatie, de vervanging of verwijdering van een vetafscheider wordt uitgevoerd door of namens de eigenaar van het bouwwerk of perceel waaruit afvalwater wordt of werd geloosd op de vetafscheider, op basis van <u>artikel 4.43</u>.
	Ook als vetafschieders buiten de terrein- en gebouwriolering zijn aangelegd zijn vallen deze onder de beheerverantwoordelijkheid van de eigenaar van het gebouw of perceel waaruit afvalwater wordt geloosd op de vetafscheider. Dit sluit aan bij de verplichting om een vetafscheider te plaatsen en te onderhouden zoals omschreven in artikel 9.8 van dit omgevingsplan. Er zijn en worden in uitzonderlijke situaties vetafschieders in de openbare ruimte geplaatst. Omdat dit voor onduidelijkheid kan zorgen met betrekking tot de beheerverantwoordelijkheden van gemeente en gebouw/perceeleigenaar zijn hiervoor specifieke afspraken noodzakelijk die ofwel in een overeenkomst of een omgevingsvergunning zijn of worden vastgelegd. Daarnaast kan een niet meer in gebruik zijnde vetafscheider de doelmatige werking van de openbare voorzieningen voor inzameling, transport of verwerking van afvalwater beïnvloeden, waardoor het noodzakelijk is om de vetafscheider te verwijderen wanneer deze niet meer noodzakelijk is.
	Paragraaf 6.4.3 Overige zaken
16.3 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;	Artikel 6.36 Gevelbankjes Een winkel met ondergeschikte horeca of een horecabedrijf met ondersteunende verkoop mag een of meer gevelbankjes plaatsen, onder de volgende voorwaarden: a. een gevelbankje staat op een locatie met de functie Verkeer, Verkeer – Verblijfsgebied of met een functie die een winkel toestaat; b. gevelbankjes worden niet gebruikt als horecaterras; c. 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; d. de totale breedte van de gevelbankjes bij een winkel of een horecabedrijf bedraagt maximaal 4 meter;

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 6 Gebouwen en locaties gebruiken Eerste wijziging omgevingsplan
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. gevelbankjes worden weggehaald of opgeklapt als de winkel gesloten is, in ieder geval uiterlijk om 22.00 uur. <i>[artikel 16, lid 16.3 verplaatst voor een logische opbouw]</i>	e. het gevelbankje steekt maximaal 0,6 meter uit, gerekend vanaf de gevel van de winkel; f. gevelbankjes worden weggehaald of opgeklapt als de winkel gesloten is, in ieder geval uiterlijk om 22.00 uur.
[De inleidende tekst staat bij artikel 15, artikel 6.30 van het omgevingsplan] Het Ontwikkelingskader geeft aan onder welke voorwaarden gevelbankjes zijn toegestaan. Een van die voorwaarden is dat het gaat om mengvormen die hiervoor zijn besproken, dus een winkel met ondergeschikte horeca of andersom. Gevelbankjes zijn bedoeld voor klanten die het drankje of hapje dat ze binnen gekocht hebben buiten willen opeten. Uit de regel in lid 16.3 onder 2 volgt dat het niet de bedoeling is dat een gevelbankje gebruikt wordt als een terras waar bediend wordt. Als er wel bediend wordt, valt een gevelbank onder de werking van het terrassenreglement en moet de ondernemer beschikken over een vergunning op grond van de horecaverordening. De regel onder 4 biedt aan de ondernemer de mogelijkheid om meer dan één gevelbank te plaatsen, zo lang de totale breedte maar aan de regel voldoet. De regel onder 6 sluit aan bij de Winkeltijdenwet. Het gebruiken van gevelbankjes is dus toegestaan zo lang het winkeldeel open is.	Het Ontwikkelingskader geeft aan onder welke voorwaarden gevelbankjes zijn toegestaan, waaronder de voorwaarden dat het gaat om een winkel met ondergeschikte horeca. Gevelbankjes zijn bedoeld voor klanten die het drankje of hapje dat ze binnen gekocht hebben buiten willen opeten. Uit de voorwaarde onder b volgt dat het niet de bedoeling is dat een gevelbankje gebruikt wordt als een terras waar bediend wordt. Als er wel bediend wordt, valt een gevelbank onder de werking van het terrassenreglement en moet de ondernemer beschikken over een vergunning op grond van de horecaverordening. De regel onder d biedt aan de ondernemer de mogelijkheid om meer dan één gevelbank te plaatsen, zo lang de totale breedte maar aan de regel voldoet. De regel onder f sluit aan bij de Winkeltijdenwet. Het gebruiken van gevelbankjes is dus toegestaan zo lang het winkeldeel open is.
	Afdeling 6.5 Bijzonder overgangsrecht gebruik
	De regels in deze afdeling zetten het bestaande standaardovergangsrecht voor bestemmingsplannen voort. Dat betekent dat, als de mogelijkheid voor bestaande activiteiten beperkt wordt door de vaststelling van nieuwe regels, die bestaande activiteiten voortgezet mogen worden.
21.2 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. Als het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van vaststelling van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik	Artikel 6.37 Overgangsrecht gebruik 1. Activiteiten die op het moment van vaststelling van een regel in dit omgevingsplan toegestaan waren en met die regel in strijd is, mogen worden voortgezet. 2. Activiteiten die niet waren toegestaan, mogen niet veranderen of te laten veranderen in een andere met dat plan strijdige activiteit, behalve als de afwijking door deze verandering naar aard en omvang kleiner wordt. 3. Een activiteit, bedoeld in het eerste lid, die na het tijdstip van vaststelling van de regel langer dan een jaar wordt onderbroken, mag niet worden hervat of te laten hervatten. 4. Het eerste lid is niet van toepassing op

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 6 Gebouwen en locaties gebruiken Eerste wijziging omgevingsplan
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. <i>[Artikel 21, lid 21.2, verplaatst voor logische opbouw van het omgevingsplan: alle gebruiksregels in hoofdstuk 6.]</i>	activiteiten die al in strijd waren met het voorheen geldende regels, met inbegrip van overgangsregels.
Artikel 21 Overgangsrecht In het Besluit ruimtelijke ordening zijn standaardregels opgenomen die in elk bestemmingsplan moeten worden overgenomen. Als de in het plan opgenomen regels, voor wat betreft gebruik of bebouwing, afwijken van een bestaande legale situatie, dan zijn daarop de overgangsregels van toepassing. De overgangsregel heeft tot doel bestaande belangen te respecteren totdat realisering van de nieuwe regels plaatsvindt. Voor het gebruik dat onder het overgangsrecht valt, is bepaald dat dat gebruik mag worden voortgezet. Het gebruik mag ook worden gewijzigd, voor zover de afwijking ten opzichte van het toegestane gebruik niet vergroot wordt. Hiervoor is al aangegeven dat illegale bouwwerken niet gelegaliseerd kunnen worden door overgangsrecht. Voor gebruik is dat in principe wel mogelijk maar vanuit het oogpunt van handhaving ongewenst. Daarom is in de overgangsregeling bepaald dat het gebruik, dat al in strijd was met het voorheen geldende plan, van het overgangsrecht is uitgesloten. Ook na het van kracht worden van dit plan kan dus nog met succes handhavend worden opgetreden tegen gebruik dat reeds in strijd was met het voorgaande bestemmingsplan. Dit laatste is natuurlijk ook afhankelijk van andere aspecten, waaronder de vraag of het strijdige gebruik al zolang plaatsvindt dat de gemeente haar rechten heeft verwerkt.	Activiteiten die onder het overgangsrecht vallen, mogen worden voortgezet, en mogen ook worden gewijzigd, voor zover de afwijking ten opzichte van de nieuwe regels niet vergroot wordt. Vanuit het oogpunt van handhaving is het ongewenst dat activiteiten (planologisch gebruik) gelegaliseerd wordt door overgangsrecht. Daarom is in de overgangsregeling bepaald dat activiteiten, die al in strijd waren met het voorheen geldende plan, van het overgangsrecht zijn uitgesloten. Ook na het van kracht worden van dit plan kan dus nog met succes handhavend worden opgetreden tegen gebruik dat al in strijd was met eerder vastgestelde regels in het omgevingsplan of met regels in een bestemmingsplan dat onder het tijdelijke deel van het omgevingsplan valt.

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 7 GRONDWERK Eerste wijziging omgevingsplan
Hoofdstuk 5 Grondwerk	Hoofdstuk 7 Grondwerk
In hoofdstuk 5 worden regels gesteld aan activiteiten die de bodem en de ondergrond kunnen verstoren. Het artikel wordt in de aanloop van de Omgevingswet stap voor stap opgebouwd. De eerste stap is het onderbrengen van de bescherming voor leidingen en voor archeologische resten in het bestemmingsplan. Later kunnen bijvoorbeeld regels worden toegevoegd die nodig zijn voor de bescherming van het grondwater of regels die nodig zijn om koude-warmteopslag in de bodem ordelijk te laten verlopen. In de regels van het plan staat voor welk grondwerk een vergunning nodig is. Die vergunning werd vroeger ‘aanlegvergunning’ genoemd. Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan zo’n vergunning verleend worden. De wettelijke grondslag voor de vergunning is te vinden in artikel 3.3, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening.	Het hoofdstuk Grondwerk gaat over activiteiten die de bodem en de ondergrond kunnen verstoren. In de regels wordt een omgevingsvergunning geëist voor grondwerk dat gevaar of schade kan veroorzaken en voor grondwerk dat het archeologisch erfgoed in de bodem kan verstoren.
	Afdeling 7.1 Algemene regels over grondwerk
Artikel 18 Vergunning in verband met de bescherming van een functie	Artikel 7.1 De activiteit grondwerk
18.1 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); 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.	Regels over de activiteit grondwerk zijn van toepassing op de volgende werkzaamheden: a. het wijzigen van het maaiveldniveau door afgraven, egaliseren of ophogen; b. het verwijderen, aanleggen of verharderen van wegen, paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverharding c. het indrijven van voorwerpen in de bodem; d. het verrichten van graafwerkzaamheden (zoals voor rioleringen, kabels, leidingen en drainage); e. het planten of rooien van bomen of van andere diep wortelende planten; f. het aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen; g. het aanleggen, verbreden of dempen van oppervlaktewater.
[Zie bij lid 18.2]	Dit artikel stelt vast welk soort werkzaamheden onder de activiteit grondwerk vallen, zodat duidelijk is wanneer een omgevingsvergunning nodig is. Een aantal van die werkzaamheden kunnen een directe relatie hebben met de activiteiten bouwen en slopen. Het kan dus zijn dat bij het bouwen of slopen ook een vergunningplicht voor grondwerk bestaat.
	Afdeling 7.2 Bescherming op grond van een functie
18.2 Vergunning voor afwijken	Artikel 7.2 Beoordelingsregels voor een omgevingsvergunning voor het verrichten van grondwerk op een
1. Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van de regel in lid 18.1 een	

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 7 GRONDWERK Eerste wijziging omgevingsplan
vergunning 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 vergunning. 18.3 Vergunningvoorschriften Burgemeester en wethouders kunnen, om onevenredige schade uit te sluiten of om onveilige situaties te voorkomen, voorschriften aan de vergunning verbinden.	locatie waar grondwerk op grond van een functieregel zonder omgevingsvergunning verboden is 1. Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning voor het verrichten van grondwerk, als het grondwerk, gezien het belang van de beschermende functie, geen onevenredige schade of gevaar kan veroorzaken. 2. Burgemeester en wethouders betrekken het advies van de beheerder van de beschermende functie of van een deskundige bij het besluit over de omgevingsvergunning. 3. Burgemeester en wethouders kunnen, om onevenredige schade uit te sluiten of om onveilige situaties te voorkomen, voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden.
Artikel 18 Vergunning in verband met de bescherming van een functie De bescherming van leidingen en waterkeringen wordt in bestemmingsplannen meestal geregeld in de zogenoemde ‘dubbelbestemmingen’. In de regels bij zo’n functie (bestemming) staat dan welke vergunningen nodig om te mogen graven of bouwen op de locaties waar de functie geldt. Om het aantal regels te beperken en om te voorkomen dat voor de ene leiding andere regels gelden dan voor de andere, zijn in dit plan de regels die voor meer dan een functie gelden in dit hoofdstuk met algemene regels opgenomen. Burgemeester en wethouders beoordelen aan de hand van een vergunningaanvraag of de te beschermen functie schade kan oplopen en of er gevaar kan ontstaan. Voordat dat ze een besluit nemen, vragen burgemeester en wethouders advies aan de beheerder. Het bouwen op een leiding of waterkering is alleen toegestaan, als de bouw een vergunning op grond van het tweede lid heeft die in werking is getreden. Dit volgt uit artikel 7, lid 7.8.	Aan locaties kunnen “beschermende functies” zijn toegekend. Vaak zijn dat functies die leidingen, zoals waterleidingen en gasleidingen, beschermen. In de regels bij zo’n functie is dan een verbod opgenomen om zonder omgevingsvergunning grondwerk te verrichten. Om het aantal regels te beperken en om te voorkomen dat voor de ene leiding andere regels gelden dan voor de andere, zijn de beoordelingsregels in dit hoofdstuk met algemene regels opgenomen. Burgemeester en wethouders beoordelen aan de hand van een vergunningaanvraag of de te beschermen functie schade kan oplopen en of er gevaar kan ontstaan. Voordat dat ze een besluit nemen, vragen burgemeester en wethouders advies aan de beheerder of, als er geen beheerder is, aan een deskundige. Het bouwen op een leiding of waterkering is alleen toegestaan, als de bouw een omgevingsvergunning op grond van het tweede lid heeft die in werking is getreden. Dit volgt uit <u>artikel 4.8</u>.
Artikel 19 Bescherming van archeologische waarden	Afdeling 7.3 Bescherming van archeologische waarden
Artikel 19 Bescherming van archeologische waarden Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet maakt de Verordening op de archeologische monumentenzorg deel uit het van het tijdelijke omgevingsplan dat op grond van de wet ontstaat. Voor de zichtbaarheid van de regels over de archeologie in dat tijdelijke omgevingsplan is het beter om ze alvast in het plan op te nemen. De regels die de archeologische resten beschermen vloeien voort uit de verplichtingen op grond van het Verdrag van Valletta. In dat verdrag is bepaald dat de landen die meedoen zorgen voor behoud van de archeologische waarden, het liefst door archeologische resten in de bodem te laten zitten.	In deze afdeling staan de regels die de archeologische resten beschermen om te voldoen aan het Verdrag van Valletta. In dat verdrag is bepaald dat de landen die meedoen zorgen voor behoud van de archeologische waarden, het liefst door archeologische resten in de bodem te laten zitten. De gemeenteraad heeft ter uitvoering van het Verdrag van Valletta de archeologische waardenkaart vastgesteld waarop de kans op het vinden van archeologische resten is aangegeven. De afstanden en graafdiepten die op de archeologische waardenkaart zijn aangegeven zijn met behulp van onderstaande tabel verwerkt in de regels en op de

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat			HOOFDSTUK 7 GRONDWERK		
			Eerste wijziging omgevingsplan		
De gemeente heeft ter uitvoering van het Verdrag van Valletta jarenlang gewerkt met de archeologische waardenkaart waarop de kans op het vinden van archeologische resten is aangegeven. Sinds het vaststellen van die kaart is er veel archeologisch onderzoek gedaan. De resultaten van de onderzoeken zijn verwerkt in een nieuwe waardenkaart. De kaart is als bijlage 4 bij de toelichting gevoegd. De afstanden en graafdieptes die op de archeologische waardenkaart zijn aangegeven zijn met behulp van onderstaande tabel verwerkt in de regels en op de verbeelding.			verbeelding.		
verwachtingswaarde, van hoog naar laag	maximale graafdiepte	maximaal te verstoren oppervlakte	verwachtingswaarde, van hoog naar laag	maximale graafdiepte	maximaal te verstoren oppervlakte
WA1 (monument)	0	0 m²	WA1 (monument)	0	0 m²
WA2 = overige zone – archeologische verwachting – 2	30 cm	0 m²	WA2 = overige zone – archeologische verwachting – 2	30 cm	0 m²
WA3 = overige zone – archeologische verwachting – 3	30 cm	30 m²	WA3 = overige zone – archeologische verwachting – 3	30 cm	30 m²
WA4 = overige zone – archeologische verwachting – 4	30 cm	100 m²	WA4 = overige zone – archeologische verwachting – 4	30 cm	100 m²
WA5 = overige zone – archeologische verwachting – 5	30 cm	500 m²	WA5 = overige zone – archeologische verwachting – 5	30 cm	500 m²
WA6 = overige zone – archeologische verwachting – 6	50 cm	5000 m²	WA6 = overige zone – archeologische verwachting – 6	50 cm	5000 m²
WA7	onbeperkt	onbeperkt	WA7	onbeperkt	onbeperkt
De zones met de laagste nummers worden het zwaarst beschermd in de regels. Die zones zijn bijvoorbeeld toegekend aan locaties in de binnenstad of aan locaties waar de Romeinse weg in de bodem zit. Op plekken waar geen zone is aangewezen, is voor grondwerk geen vergunning nodig ter bescherming van de archeologie. Binnen de gebieden die op de archeologische beleidskaart is aangeduid als WA6 ontstaat alleen een vergunningplicht bij een initiatief met een zeer grote verstoring. De meeste bouwpercelen zijn veel kleiner dan 5000m². Bij het bepalen van de grens van de ‘overige zone – archeologische verwachting – 6’ is daarmee rekening gehouden door die kleinere percelen buiten de grens van de aanduiding te houden, als het evident is dat zo’n grote verstoring daar niet kan plaatsvinden. Zo wordt voorkomen dat een initiatiefnemer onnodig tegen de signalering van mogelijke archeologische resten aanloopt. De zones worden aangepast, als uit nader onderzoek blijkt dat er geen of juist meer archeologie op een locatie is. De hierboven weergegeven tabel is verwerkt in de leden 19.2 en 19.4, waarbij aan de hand van de omvang van het			De zones met de laagste nummers worden het zwaarst beschermd in de regels. Die zones zijn bijvoorbeeld toegekend aan locaties in de binnenstad of aan locaties waar de Romeinse weg in de bodem zit. Op plekken waar geen zone is aangewezen, is voor grondwerk geen omgevingsvergunning nodig ter bescherming van de archeologie. Binnen de gebieden die op de archeologische beleidskaart is aangeduid als WA6 ontstaat alleen een omgevingsvergunningplicht bij een initiatief met een zeer grote verstoring. De meeste bouwpercelen zijn veel kleiner dan 5000m². Bij het bepalen van de grens van de ‘overige zone – archeologische verwachting – 6’ is daarmee rekening gehouden door die kleinere percelen te markeren als onderdeel van die zone, als het evident is dat zo’n grote verstoring daar niet kan plaatsvinden. Zo wordt voorkomen dat een initiatiefnemer onnodig tegen de signalering van mogelijke archeologische resten aanloopt. De zones worden aangepast, als uit nader onderzoek blijkt dat er geen of juist meer archeologie op een locatie is. De hierboven weergegeven tabel is verwerkt in artikel 7.5.		

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 7 GRONDWERK Eerste wijziging omgevingsplan
grondwerk wordt bepaald of de activiteit een vergunning nodig heeft of niet.	
19.4 Vergunning in verband met de archeologische waarde - Op een locatie met een van de in lid 19.2 genoemde aanduidingen is het verboden om zonder vergunning grondwerk te verrichten, behalve als de activiteit op grond van lid 19.1 of lid 19.2 is toegestaan. - Aan de vergunning als bedoeld onder 1 kunnen in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden: - de verplichting tot het treffen van maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem worden behouden; - de verplichting tot het doen van archeologische onderzoek; de verplichting om het grondwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg. [lid 19.4, onderdelen 1 en 5 verplaatst voor logischere opbouw van dit artikel]	Artikel 7.3 Omgevingsvergunning nodig voor mogelijke aantasting van archeologische resten in de bodem - Grondwerk dat archeologische resten kan verstoren, mag niet zonder omgevingsvergunning worden verricht, behalve in de gevallen die in <u>artikel 7.4</u> zijn genoemd. - Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid kunnen in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden: - de verplichting tot het treffen van maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem worden behouden; - de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek; - de verplichting om het grondwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg; - het verrichten van opgravingen als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. [onderdeel d van lid 2 uit artikel 22.303 Bruidsschat]
Bruidsschat, artikel 22.34 Voorschriften over archeologische monumentenzorg binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken - Als dat in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, is bepaald, kunnen aan een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit in het belang van de archeologische monumentenzorg voorschriften worden verbonden. - Artikel 22.303, eerste lid, is op het verbinden van die voorschriften van overeenkomstige toepassing.	Artikel 22.34 vervalt. [De regels in artikel 22.34 staan al in het tweede lid van artikel 7.3.]
Bruidsschat, artikel 22.303 Voorschriften over archeologische monumentenzorg Aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk, of een werkzaamheid als bedoeld in artikel 22.284, eerste lid, die van invloed is op een archeologisch monument kunnen in het	Artikel 22.303 vervalt. [Deze regels staan al in het bestemmingsplan Algemene regels Utrecht. Die regels zijn overgenomen in het omgevingsplan. Onderdeel b van lid 1 van het bruidsschat artikel is wel een aanvulling. Dat onderdeel is toegevoegd. Lid 2 is niet nodig.]

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 7 GRONDWERK Eerste wijziging omgevingsplan
<i>belang van de archeologische monumentenzorg in ieder geval voorschriften worden verbonden, die inhouden een plicht tot: a. het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in situ kunnen worden behouden; b. het verrichten van opgravingen als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet; c. het laten begeleiden van een activiteit die tot bodemverstoring leidt door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties; en d. het verrichten van een opgraving of een archeologische begeleiding op een bepaalde wijze, als die wijze in overeenstemming is met artikel 5.4, eerste en tweede lid, van de Erfgoedwet.</i> 2. Aan een omgevingsvergunning voor een sloopactiviteit op of in een archeologisch monument in een beschermd stads- of dorpsgezicht kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg voorschriften over de wijze van slopen worden verbonden.	
	Op grond van dit artikel is een omgevingsvergunning nodig voor het mogelijk verstoren van archeologische resten in de bodem. Daarmee kan de gemeente ervoor zorgen dat het archeologische erfgoed goed beheerd wordt.
19.1 Grondwerk waarvoor geen vergunning in verband met archeologische waarden nodig is Met inachtneming van artikel 18 is het volgende grondwerk toegestaan: 1. grondwerk dat wordt verricht op een locatie die niet is aangeduid als een archeologische verwachtingszone en die niet is aangewezen als archeologisch monument; 2. in gevallen waarin het grondwerk in omvang en diepte binnen een bestaande bodemverstoring plaatsvindt: a. grondwerk dat normaal onderhoud en beheer betreft, zoals onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen; b. grondwerk dat samenhangt met vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de	Artikel 7.4 Grondwerk waarvoor geen omgevingsvergunning in verband met archeologische resten nodig is In de volgende gevallen is geen omgevingsvergunning nodig voor grondwerk dat archeologisch erfgoed kan aantasten: a. grondwerk dat wordt verricht op een locatie die niet is aangeduid als een archeologische verwachtingszone en die niet is aangewezen als gemeentelijk archeologisch monument; b. in gevallen waarin het grondwerk in omvang en diepte binnen een bestaande bodemverstoring plaatsvindt: 1. grondwerk dat normaal onderhoud en beheer betreft, zoals onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen; 2. grondwerk dat samenhangt met

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 7 GRONDWERK Eerste wijziging omgevingsplan
oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering; 3. grondwerk dat nodig is voor archeologisch onderzoek; 4. grondwerk dat in overeenstemming met de wettelijke voorschriften al in uitvoering is op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.	vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering; c. <u>grondwerk dat een kleinere omvang of een kleinere diepte heeft dan de waarden die op grond van artikel 7.5 van toepassing zijn; als geen waarde is opgegeven, geldt voor de oppervlakte de waarde 0 m², voor de diepte 0 centimeter;</u> d. grondwerk dat nodig is voor archeologisch onderzoek; e. grondwerk dat in overeenstemming met de wettelijke voorschriften al in uitvoering is op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit artikel.
Bruidsschat Artikel 22.22 Vrijstelling van archeologisch onderzoek 1. <i>Als er in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, regels worden gesteld over het verrichten van archeologisch onderzoek in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid, zijn die regels niet van toepassing als die activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van minder dan 100 m².</i> 2. <i>Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing voor zover er met betrekking tot die regels in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, een andere oppervlakte dan 100 m² geldt. In dat geval geldt die afwijkende andere oppervlakte.</i> Bruidsschat, artikel 22.35 Aanvraagvereisten binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken h. <i>voor zover dat in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, is bepaald: een rapport waarin de archeologische waarde van de locatie in voldoende mate is vastgesteld;</i>	Artikel 22.22 vervalt. Artikel 22.35 onderdeel h vervalt. <i>[De regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan zijn hierboven opgenomen in het omgevingsplan en op grond van het tweede lid van artikel 22.22 van de Bruidsschat, blijft het eerste lid van artikel 22.22 buiten toepassing (in het tijdelijke deel staan namelijk "andere oppervlaktes", zie artikel 7.5, van het bestemmingsplan Algemene regels Utrecht), zodat dat hele artikel 22.22 sowieso geen werking heeft. Onderdeel h van artikel 22.35 van de bruidsschat is daarmee ook overbodig.]</i>
In lid 19.1 staat wanneer voor grondwerk geen vergunning	In dit artikel staat in welke gevallen voor grondwerk op grond van het omgevingsplan geen omgevingsvergunning nodig is.

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 7 GRONDWERK Eerste wijziging omgevingsplan
nodig is op grond van het plan.	Als het grondwerk plaatsvindt bij een rijksmonument is er bijvoorbeeld wel een omgevingsvergunning nodig. Onderdeel c wordt bij artikel 7.5 toegelicht.
19.2 Grondwerk zonder vergunning in verband met de zone archeologische verwachtingswaarde Met inachtneming van artikel 18 en lid 19.3 mag het volgende grondwerk op een locatie binnen een zone met een archeologische verwachtingswaarde zonder vergunning uitgevoerd worden, voor zover de activiteit aan de op de locatie geldende voorwaarden voldoet: - op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 2' onder de voorwaarde dat het grondwerk geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30cm onder het maaiveld; - op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 3' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 30m² verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30cm onder het maaiveld; - op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 4' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 100m² verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30cm onder het maaiveld; - op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 5' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 500m² verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30cm onder het maaiveld; - op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 6' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 5000m² verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 50cm onder het maaiveld.	Artikel 7.5 Grondwerk op een locatie in een zone archeologische verwachtingswaarde - Het is verboden om zonder omgevingsvergunning grondwerk te verrichten op een locatie archeologische verwachting -- 2, als het grondwerk dieper dan 30 centimeter onder het maaiveld plaatsvindt; - Het is verboden om zonder omgevingsvergunning grondwerk te verrichten op een locatie archeologische verwachting -- 3, als het grondwerk zowel een grotere oppervlakte dan 30 m² beslaat als dieper dan 30 centimeter onder het maaiveld plaatsvindt. - Het is verboden om zonder omgevingsvergunning grondwerk te verrichten op een locatie archeologische verwachting -- 4, als het grondwerk zowel een grotere oppervlakte dan 100 m² beslaat als dieper dan 30 centimeter onder het maaiveld plaatsvindt. - Het is verboden om zonder omgevingsvergunning grondwerk te verrichten op een locatie archeologische verwachting -- 5, als het grondwerk zowel een grotere oppervlakte dan 500 m² beslaat als dieper dan 30 centimeter onder het maaiveld plaatsvindt. - Het is verboden om zonder omgevingsvergunning grondwerk te verrichten op een locatie archeologische verwachting -- 6, als het grondwerk zowel een grotere oppervlakte dan 5000 m² beslaat als dieper dan 50 centimeter onder het maaiveld plaatsvindt. <i>[Dit artikel is anders geformuleerd, omdat de formulering in het bestemmingsplan Algemene regels Utrecht vragen oproept. Onderdeel c van artikel 7.4 en het tweede lid van artikel 7.6 zijn om dezelfde reden toegevoegd dan wel anders geredigeerd.]</i>
In artikel 19 worden in het eerste en tweede lid enkele categorieën van gevallen van grondwerk aangegeven waarvoor geen vergunning in verband met archeologische waarden nodig is. Grondwerk dat onderdeel uitmaakt van normaal onderhoud en beheer van een begraafplaats is op basis van de omschrijving in artikel 19.1 onder 2.a. niet vergunningplichtig.	Op grond van de archeologisch waardenkaart is bepaald in welke gevallen een omgevingsvergunning voor de archeologie nodig is. Als de kans op het verstoren van archeologische resten groter is, is bij een kleinere omvang van het grondwerk een omgevingsvergunning nodig. Om te bepalen of er een vergunningplicht is, moet naar de diepte en naar de omvang van het grondwerk gekeken

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 7 GRONDWERK Eerste wijziging omgevingsplan
	worden. De ingreep moet dus dieper maar ook groter zijn dan de diepte en het oppervlak die op een locatie zijn aangeven. Voorbeelden: op een locatie waar de archeologische waarde 4 geldt, is een omgevingsvergunning verplicht als het grondwerk dieper gaat dan 30cm en ook een groter oppervlak verstoort dan 100 m2 (zie lid 3). Bij het graven op een locatie met de archeologische waarde 2 is alleen de diepte van belang: voor rondwerk dat dieper gaat dan 30cm is een omgevingsvergunning nodig. De regel in <u>artikel 7.4</u>, onderdeel c, komt op hetzelfde neer. Als het grondwerk minder diep gaat of minder groot is dan de waarde die in artikel 7.5 staat, is geen archeologie omgevingsvergunning nodig voor het grondwerk.
19.3 Regels over het bepalen van de omvang van het grondwerk en van de zone 1. Als de verstoring in meer dan één zone valt, geldt voor de toepassing van lid 19.2 de zone die de minste verstoring toestaat. 2. Bij een gefaseerde uitvoering van een project waarvoor grondwerk nodig is, is voor het bepalen van de verstoring de totale verstoring (oppervlak en/of diepte) van het gehele project bepalend.	Artikel 7.6 Regels over het bepalen van de omvang van het grondwerk en van de zone 1. Als de verstoring in meer dan één zone valt, geldt voor de toepassing van <u>artikel 7.5</u> de zone die de minste verstoring toestaat. 2. <u>Om te bepalen of voor grondwerk een omgevingsvergunning op grond van artikel 7.5 vereist is, geldt de totale oppervlakte waar het grondwerk verricht wordt en de diepste ingreep in de bodem op enige plaats binnen die oppervlakte van het grondwerk. Bij een gefaseerde uitvoering wordt het hele project in aanmerking genomen.</u>
	Het kan gebeuren dat een project waar grondwerk voor nodig is locaties met verschillende archeologische waarden omvat. Dit artikel geeft aan dat de waarde met de hoogste bescherming ("de minste verstoring") voor het hele project geldt, de totale oppervlakte van het hele project, en de grootste diepte op enige plek. Als de uitvoering in fases verloopt mag dus niet alleen naar die fase gekeken worden en moeten ook de andere fasen betrokken worden om te bepalen of een omgevingsvergunning nodig is.
4. Bij de aanvraag voor een vergunning als bedoeld onder 1 wordt een deskundigenrapport overlegd dat goedgekeurd is door of namens het bevoegd gezag, als zo'n rapport over de gevolgen van het grondwerk op de archeologische waarde nodig is voor een goede beoordeling van de aanvraag. <i>[lid 19.4, onderdeel 4, verplaatst voor logischere opbouw van dit artikel]</i>	Artikel 7.7 Aanvraagvereisten 1. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor grondwerk worden de volgende gegevens verstrekt: a. een beschrijving van welke werkzaamheden die in artikel 7.1 genoemd zijn verricht worden; b. het totale oppervlak van het grondwerk; c. de maximale diepte die het grondwerk op enige plaats beslaat; d. een topografische kaart voorzien van een noordpijl en minimaal twee coördinatieparen, met de exacte locatie en omvang van het grondwerk in een schaal die niet kleiner is dan 1:2000;

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 7 GRONDWERK Eerste wijziging omgevingsplan
	e. doorsnedetekeningen met de exacte locatie, omvang en diepte van de afzonderlijke ingrepen ten opzichte van het maaiveld; f. een deskundigenrapport dat goedgekeurd is door of namens burgemeester en wethouders, als zo'n rapport over de gevolgen van het grondwerk op de archeologische waarde nodig is voor een goede beoordeling van de aanvraag; g. als sprake is van een opgraving, ook als deze alleen bestaat uit een proefsleuvenonderzoek of een proefputtenonderzoek: een programma van eisen voor de opgraving; h. als sprake is van een booronderzoek: een plan van aanpak voor een booronderzoek; i. als sprake is van een zichtbaar archeologisch monument: overzichtsfoto's van de bestaande situatie en plantekeningen van de nieuwe toestand; j. als het grondwerk samen gaat met bouwen of slopen: funderingstekeningen in een schaal die niet kleiner is dan 1:100. 2. Bij een aanvraag waarbij het grondwerk een gemeentelijk archeologisch monument betreft worden naast de gegevens van het eerste lid ook de volgende gegevens verstrekt: a. overzichtsfoto's van de bestaande situatie en plantekeningen van de nieuwe toestand; b. een rapport waarin de archeologische waarde van dat deel van het archeologisch monument waarop de activiteit van invloed is, in voldoende mate nader is vastgesteld; c. detailtekeningen in een schaal die niet kleiner is dan 1:50 met van de afzonderlijke ingrepen: 1. de exacte locatie; 2. de omvang; 3. de diepte ten opzichte van het maaiveld; d. een bestek met bijbehorende tekeningen of een werkomschrijving met bijbehorende tekeningen; e. als sprake is van een archeologisch monument onder water: een vlakdekkende hoge resolutie sonaropname van de

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 7 GRONDWERK Eerste wijziging omgevingsplan
	waterbodem en ultrahoge resolutie sonaropnamen van details.
Bruidsschat, artikel 22.288 <i>Omgevingsplanactiviteit gemeentelijk monument voor zover het gaat om een archeologisch monument</i> <i>1. Bij een aanvraag als bedoeld in artikel 22.287, worden, voor zover het gaat om een archeologisch monument, de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:</i> <i>a. een omschrijving van de aard van de activiteit, met vermelding van:</i> <i>1°: de omvang in vierkante meters; en</i> <i>2°: de diepte, in centimeters ten opzichte van het maaiveld;</i> <i>b. een topografische kaart voorzien van een noordpijl en minimaal twee coördinatieparen, met de exacte locatie en omvang van de activiteit;</i> <i>c. doorsneden tekeningen met de exacte locatie, omvang en diepte van de afzonderlijke ingrepen ten opzichte van het maaiveld;</i> <i>d. als sprake is van een opgraving, ook als deze alleen bestaat uit een proefsleuvenonderzoek of een proefputtenonderzoek: een programma van eisen voor de opgraving;</i> <i>e. als sprake is van een booronderzoek met boren met een diameter groter dan 10 cm: een plan van aanpak voor een booronderzoek;</i> <i>f. als sprake is van een zichtbaar archeologisch monument: overzichtsfoto's van de bestaande situatie en plantekeningen van de nieuwe toestand; en</i> <i>g. voor zover de activiteit bestaat uit een bouwactiviteit: funderingstekeningen.</i> <i>2. Zo nodig worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:</i> <i>a. een rapport waarin de archeologische waarde van dat deel van het archeologisch monument waarop de activiteit van invloed is, in voldoende mate nader is vastgesteld; c. detailtekeningen met van de afzonderlijke ingrepen:</i> <i>1°: de exacte locatie;</i> <i>2°: de omvang; en</i> <i>3°: de diepte ten opzichte van het maaiveld;</i> <i>d. voor zover de activiteit bestaat uit</i>	<i>[Onderdeel h van artikel 22.35 staat al in artikel 7.7, eerste lid, onderdeel f. De gemeente Utrecht heeft geen gemeentelijke archeologische monumenten. Artikelen 22.288 en 22.289 uit de bruidsschat zijn wel gebruikt om artikel 7.7 te completeren.]</i> Artikel 22.35 onderdeel h vervalt. Artikel 22.288 vervalt. Artikel 22.289 vervalt.

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 7 GRONDWERK Eerste wijziging omgevingsplan
<i>aanlegwerkzaamheden of een ontgrondingsactiviteit:</i> <i>1°. een bestek met bijbehorende tekeningen; of</i> <i>2°. een werkschrijving met bijbehorende tekeningen;</i> <i>e. als sprake is van een sloopectiviteit: bestaande funderingstekeningen; of</i> <i>f. als sprake is van een archeologisch monument onder water: een vlakdekkende hoge resolutie sonaropname van de waterbodem en ultrahoge resolutie sonaropnamen van details.</i>	
Bruidsschat, artikel 22.289 Eisen aan tekeningen als bedoeld in artikel 22.288 <i>Tekeningen als bedoeld in artikel 22.288 hebben een schaal die niet kleiner is dan:</i> <i>a. 1:2000, als het gaat om een topografische kaart;</i> <i>b. 1:100, als het gaat om een funderingstekening of doorsnedetekening; en</i> <i>c. 1:50, als het gaat om een detailtekening.</i>	<i>[Geschrapt. Deze eisen zijn ingevoegd in artikel 7.7.]</i>
	Om een vergunningaanvraag te beoordelen, heeft de gemeente gegevens nodig. In dit artikel staan de gegevens die de aanvrager in ieder geval moet aanleveren.
6. De vergunning wordt verleend, als is gebleken dat het grondwerk geen directe of indirecte gevolgen heeft voor het archeologische erfgoed of als er maatregelen zijn getroffen waardoor de archeologische resten in de bodem worden behouden. 7. De vergunning wordt geweigerd als op voorhand zeker is dat de vergunning die op grond van artikel 18 voor het grondwerk nodig is niet verleend kan worden.	Artikel 7.8 Beoordelingsregels voor de omgevingsvergunning 1. Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning, als het grondwerk geen directe of indirecte gevolgen heeft voor het archeologische erfgoed of als er maatregelen zijn getroffen waardoor de archeologische resten in de bodem worden behouden. 2. De omgevingsvergunning wordt in ieder geval geweigerd als op voorhand zeker is dat de omgevingsvergunning die op grond van <u>artikel 7.2</u> voor het grondwerk nodig is niet verleend kan worden.
	Het eerste lid laat zien dat de gemeente de omgevingsvergunning kan afgeven als blijkt, bijvoorbeeld uit onderzoek, dat er geen verstoring is, of als er maatregelen zijn genomen om de verstoring te voorkomen, bijvoorbeeld door de fundering van een gebouw aan te passen. Als het grondwerk al niet kan worden toegestaan om een andere reden dan de bescherming van de archeologische resten, wordt de archeologievergunning op grond van het tweede lid zonder nadere motivering geweigerd.
	Afdeling 7.4 Overgangsrecht voor archeologie
<i>[nieuw]</i>	Artikel 7.9 Overgangsrecht archeologie 1. Op het moment dat dit hoofdstuk in werking treedt:

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 7 GRONDWERK Eerste wijziging omgevingsplan
	a. blijft de verordening op de archeologische monumentenzorg buiten toepassing en b. blijven de regels over archeologie in het tijdelijke deel van het omgevingsplan buiten toepassing. 2. Vergunningaanvragen voor het verrichten van grondwerk dat verstoring van archeologische resten kan veroorzaken, worden afgehandeld volgens de regels die golden op het moment dat de aanvraag is ingediend.
	De regels van het omgevingsplan vervangen de Verordening op de archeologische monumentenzorg. Omdat niet duidelijk is wanneer de regels van het omgevingsplan in werking treden – dat is onder meer afhankelijk van het moment van publicatie en van eventuele beroepsprocedures – kan de verordening nog niet worden ingetrokken. Lid 1 bepaalt dat de verordening na de inwerkingtreding buiten toepassing blijft. In lid 2 staat de gebruikelijke overgangsbepaling: als een vergunningprocedure al gestart is, wordt de procedure op grond van het recht dat bij de start gold afgehandeld.

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 8 Beheer van natuur, flora en fauna Eerste wijziging omgevingsplan
Hoofdstuk 6 Beheer van natuur, flora en fauna	Hoofdstuk 8 Beheer van natuur, flora en fauna
Artikel 20 Aantasten van bomen of andere houtopstanden	Afdeling 8.1 Aantasten van bomen of andere houtopstanden
2.7.1 Kappen, inleidend artikel 20 Om te oefenen met het overzetten van verordeningen naar het omgevingsplan zijn de regels uit de kapverordening, dat zijn regels over het kappen van bomen, in dit hoofdstuk geplaatst. Andere onderwerpen volgen na inwerkingtreding van de Omgevingswet. <i>Artikel 20 Aantasten van bomen of andere houtopstanden</i> Dit artikel gaat over het vellen van een of meer houtopstanden, waarmee ook het kappen van een of meer bomen bedoeld wordt. Een houtopstand is in de Omgevingswet gedefinieerd als "een zelfstandige eenheid van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend". Dat kunnen ook een of meer bomen zijn. Vellen staat in de Omgevingswet gedefinieerd als "het rooien of verrichten van andere handelingen die de dood of ernstige beschadiging van een houtopstand tot gevolg kunnen hebben". Ook het kappen van bomen valt dus onder deze definitie. Deze definities zijn verplicht en daarvan kan niet worden afgeweken. Het doel van de regels over het kappen is het beschermen van houtopstanden, omdat die belangrijke waarde hebben voor van ecologie, cultuurhistorie en voor de leefbaarheid van een straat of buurt. Deze waarden, maar ook de boomwaarde, bepalen of een vergunning verleend kan worden. De boomwaarde wordt bepaald aan de hand van de omvang van de boom, de economische waarde, de invloed op de locatie, de conditie van de boom en de manier waarop de boom geplant is. De regels in dit artikel verbieden het kappen van bomen zonder een vergunning van burgemeester en wethouders. De vergunning kan worden geweigerd als het kappen de bovengenoemde belangen doorkruist. Het behoud van waardevolle bomen moet worden afgewogen tegen andere belangen, zoals het belang van degene die tot velling wil overgaan. Als bomen gekapt worden of door andere oorzaken verloren gaan, dan geldt in beginsel een herplantplicht. <i>Afstandseis erfgrans in het Burgerlijk Wetboek en noodkap</i> Niet alle regels uit de Algemene Plaatselijke Verordening zijn opgenomen. In artikel 5:42 Burgerlijk Wetboek staat dat er geen bomen, heesters of heggen binnen de afstand 2 meter van de erfgrans mogen staan, behalve als de planten lager zijn dan de erfafscheiding, als de eigenaar van het erf van de burens toestemming heeft gegeven of als het erf grenst aan een openbare weg of een openbaar water. Op grond van lid 2 van dat artikel kan de gemeente in een verordening een kleinere afstand opnemen. Dat heeft de gemeente Utrecht gedaan. Een bestemmingsplan (en ook het omgevingsplan) is geen verordening. Daarom kan de regel over de kleinere afstand niet worden verplaatst en moet dus in de Algemene	Deze afdeling gaat over het vellen van een of meer houtopstanden, waarmee ook het kappen van een of meer bomen bedoeld wordt. Een houtopstand is in de Omgevingswet gedefinieerd als "een zelfstandige eenheid van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend". Dat kunnen ook één of meer bomen zijn. Vellen staat in de Omgevingswet gedefinieerd als "het rooien of verrichten van andere handelingen die de dood of ernstige beschadiging van een houtopstand tot gevolg kunnen hebben". Ook het kappen van bomen valt dus onder deze definitie. Deze definities zijn verplicht en daarvan kan niet worden afgeweken. Het doel van de regels over het kappen is het beschermen van houtopstanden, omdat die belangrijke waarde hebben voor van ecologie, cultuurhistorie en voor de leefbaarheid van een straat of buurt. Deze waarden, maar ook de boomwaarde, bepalen of een omgevingsvergunning verleend kan worden. De boomwaarde wordt bepaald aan de hand van de omvang van de boom, de economische waarde, de invloed op de locatie, de conditie van de boom en de manier waarop de boom geplant is. De regels in dit artikel verbieden het kappen van bomen zonder een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders, tenzij het verbod niet geldt op grond van het derde lid van artikel 8.2. De omgevingsvergunning kan worden geweigerd als het kappen de bovengenoemde belangen doorkruist. Het behoud van waardevolle bomen moet worden afgewogen tegen andere belangen, zoals het belang van degene die tot vellen wil overgaan. Als bomen gekapt worden of door andere oorzaken verloren gaan, dan geldt in beginsel een herplantplicht. Afstandseis erfgrans in het Burgerlijk Wetboek en noodkap Niet alle regels uit de Algemene Plaatselijke Verordening zijn opgenomen. In artikel 5:42 Burgerlijk Wetboek staat dat er geen bomen, heesters of heggen binnen de afstand 2 meter van de erfgrans mogen staan, behalve als de planten lager zijn dan de erfafscheiding, als de eigenaar van het erf van de burens toestemming heeft gegeven of als het erf grenst aan een openbare weg of een openbaar water. Op grond van lid 2 van dat artikel kan de gemeente in een verordening een kleinere afstand opnemen. Dat heeft de gemeente Utrecht gedaan. Een omgevingsplan is geen verordening. Daarom kan de regel over de kleinere afstand niet worden verplaatst en moet dus in de Algemene Plaatselijke Verordening blijven staan. De regels over noodkap kunnen niet worden opgenomen in het plan, omdat deze onderwerpen over de openbare orde en veiligheid gaan. Deze regels blijven in de Algemene Plaatselijke Verordening. In artikel 20.1 lid 2 onder 2e van de regels is

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 8 Beheer van natuur, flora en fauna Eerste wijziging omgevingsplan
Plaatselijke Verordening blijven staan. De regels over noodkap kunnen niet worden opgenomen in het plan, omdat deze onderwerpen over de openbare orde en veiligheid gaan. Deze regels blijven in de Algemene Plaatselijke Verordening. In artikel 20.1 lid 2 onder 2e van de regels is aangegeven dat de vergunningplicht vanwege een aanschrijving in geval van noodkap is uitgezonderd.	aangeven dat de omgevingsvergunningplicht vanwege een aanschrijving in geval van noodkap is uitgezonderd.
20.6 Bebouwingscontour De geometrische begrenzing van de bebouwingscontour houtkap, bedoeld in artikel 5.165b van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarbinnen de regels over houtopstanden van het Besluit activiteiten leefomgeving niet van toepassing zijn, is aangeduid met 'overige zone - bebouwingscontour houtkap'. <i>[Artikel 20, lid 20.6, verplaatst voor logischere opbouw van deze paragraaf]</i>	Paragraaf 8.1.1 Kapvergunning Artikel 8.1 Bebouwingscontour De geometrische begrenzing van de bebouwingscontour houtkap, bedoeld in artikel 5.165b van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarbinnen de regels over houtopstanden van het Besluit activiteiten leefomgeving niet van toepassing zijn, is aangeduid met <u>bebouwingscontour houtkap</u>.
2.7.6 Bebouwingscontour Houtkap In lid 20.6 is de aanwijzing van de Bebouwingscontour Houtkap opgenomen die onder de Omgevingswet moet worden aangewezen op grond van artikel 5.165b van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De Bebouwingscontour Houtkap is dezelfde als de contour op grond van de Verordening tot vaststelling van de bebouwde kom Houtopstanden 2018. Binnen deze contour is de gemeente volledig bevoegd. In de zone buiten de bebouwingscontour houtkap is de gemeente ook bevoegd, tenzij in de Rijksregels (paragraaf 11.3.2 Besluit activiteiten leefomgeving) over houtopstanden, de Provincie als bevoegd gezag is aangewezen. Gemeenten mogen buiten de bebouwingscontour houtkap regels stellen over bijvoorbeeld fruit- en notenbomen, houtopstanden langs wegen en waterwegen en beplantingen in één rij langs landbouwgronden, productiebossen voor houtige biomassa en houtopstanden die een kleinere oppervlakte grond beslaan dan 10 are of bestaan uit een rijbeplanting die 20 of minder bomen omvat (art. 11.111, tweede lid van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Dit is in lijn met de huidige Wet natuurbescherming. Als het gaat om houtopstanden die wél onder de bescherming van het Bal vallen, kunnen de gemeenten nog steeds regels stellen met andere oogmerken dan die genoemd worden in het Bal. De oogmerken in het Bal zien op natuurbescherming, instandhouding van het bosareaal in Nederland en het beschermen van landschappelijke waarden. Buiten de bebouwingscontour houtkap kunnen gemeenten dus regels stellen bijvoorbeeld ter bescherming van de cultuurhistorische of recreatieve waarde van een gebied of het voorkomen van visuele hinder of onveilige situaties. Het Bal biedt niet de	In artikel 8.1 is de aanwijzing van de Bebouwingscontour Houtkap opgenomen die onder de Omgevingswet moet worden aangewezen op grond van artikel 5.165b van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De Bebouwingscontour Houtkap is dezelfde als de contour op grond van de Verordening tot vaststelling van de bebouwde kom Houtopstanden 2018. Binnen deze contour is de gemeente volledig bevoegd. In de zone buiten de bebouwingscontour houtkap is de gemeente ook bevoegd, tenzij in de Rijksregels (paragraaf 11.3.1 Besluit activiteiten leefomgeving) over houtopstanden, de Provincie als bevoegd gezag is aangewezen. Gemeenten mogen buiten de bebouwingscontour houtkap regels stellen over bijvoorbeeld fruit- en notenbomen, houtopstanden langs wegen en waterwegen en beplantingen in één rij langs landbouwgronden, productiebossen voor houtige biomassa en houtopstanden die een kleinere oppervlakte grond beslaan dan 10 are of bestaan uit een rijbeplanting die 20 of minder bomen omvat (art. 11.111, tweede lid van het Besluit activiteiten leefomgeving). Als het gaat om houtopstanden die wél onder de bescherming van het Besluit activiteiten leefomgeving vallen, kunnen de gemeenten nog steeds regels stellen met andere doelen dan die genoemd worden in het Besluit activiteiten leefomgeving. De doelen in het Bal zijn: natuurbescherming, instandhouding van het bosareaal in Nederland en het beschermen van landschappelijke waarden. Buiten de bebouwingscontour houtkap kunnen gemeenten dus regels stellen bijvoorbeeld ter bescherming van de cultuurhistorische of recreatieve waarde van een gebied of het voorkomen van visuele hinder of onveilige situaties.

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 8 Beheer van natuur, flora en fauna Eerste wijziging omgevingsplan
mogelijkheid voor gemeenten om regels te stellen over houtopstanden buiten de bebouwingscontour houtkap met dezelfde oogmerken als de rijksregels (met de oogmerken natuurbescherming, de instandhouding van het bosareaal in Nederland of het beschermen van landschappelijke waarden). In dat geval kan de gemeente wel het stellen van extra regels aandragen bij de provincie.	
20.1 Vergunningplicht 1. Het is verboden zonder vergunning een houtopstand te vellen, zoals het kappen van een of meer bomen.	Artikel 8.2 Vergunningplicht voor het kappen 1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een houtopstand te vellen, zoals het kappen van een of meer bomen.
2.7.2 Vergunningplicht, lid 20.1 <i>Lid 20.1: vergunningplicht voor kappen</i> Op de vergunningplicht geldt een aantal uitzonderingen. Deze uitzonderingen hebben betrekking op het periodiek vellen van hakhout voor het uitvoeren van regulier onderhoud, het periodiek knotten of kandelaberen als cultuurmaatregel bij daarvoor geschikte boomsoorten, het kappen van bomen die moeten worden gekapt op grond van de Plantgezondheidswet of het kappen van bomen waarvoor een maatwerkvoorschrift is gesteld. Ten slotte geldt een tweetal uitzonderingen die hierna nader wordt besproken.	Voor het kappen van een boom is een omgevingsvergunning nodig. Op de vergunningplicht geldt een aantal uitzonderingen. Deze uitzonderingen hebben betrekking op het periodiek vellen van hakhout voor het uitvoeren van regulier onderhoud, het periodiek knotten of kandelaberen als cultuurmaatregel bij daarvoor geschikte boomsoorten, het kappen van bomen die moeten worden gekapt op grond van de Plantgezondheidswet of het kappen van bomen waarvoor een maatwerkvoorschrift is gesteld. Ten slotte geldt een tweetal uitzonderingen die hierna nader wordt besproken.
20.3 Vergunningvoorschriften algemeen Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 20.2 voorschriften aan de vergunning verbinden. <i>[Artikel 20, lid 20.3, verplaatst voor logischere opbouw van dit artikel]</i>	2. Burgemeester en wethouders kunnen voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden <u>die de kans op aantasting of de omvang van het aantasten van groen verkleinen, waaronder voorschriften in verband met behoud van de waarden die in artikel 8.4 genoemd zijn en voorschriften in verband met de regels in paragraaf 8.1.2 over het vervangen (herplant) van te kappen bomen.</u>
	Burgemeester en wethouders kunnen vergunningvoorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning bedoeld onder artikel 8.2 onder 1 en 4. Ook kunnen deze voorschriften worden gesteld op grond van de regels in paragraaf 8.1.2 over het vervangen (herplant) van te kappen bomen. Dit om expliciet de koppeling te maken tussen vergunningvoorschriften en herplant van te kappen bomen.
<i>[Vervolg van lid 20.1:]</i> 2. Het verbod geldt niet in de volgende gevallen: a. het kappen van een boom met een diameter kleiner dan 15 centimeter, gemeten op 1,30 meter boven het maaiveld; b. het kappen van een boom jonger dan 50 jaar: • op een kadastraal perceel van 300 m2	3. Het verbod in het eerste lid geldt niet in de volgende gevallen: a. het kappen van een boom met een diameter kleiner dan 15 centimeter, gemeten op 1,30 meter boven het maaiveld; b. het kappen van een boom jonger dan 50 jaar: 1. op een kadastraal perceel van 250 m2 of kleiner; of

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 8 Beheer van natuur, flora en fauna Eerste wijziging omgevingsplan
of kleiner; of • die in een tuin staat op een huurperceel die inclusief tuin kleiner is dan 300 m²; c. het periodiek vellen van hakhout voor het uitvoeren van regulier onderhoud; d. het periodiek knotten of kandelaberen als cultuurmaatregel bij daarvoor geschikte boomsoorten; e. bomen die moeten worden gekapt op grond van de Plantgezondheidswet of vanwege een aanschrijving op grond van artikel 4:12 van de Algemene plaatselijke verordening; f. bomen die moeten worden gekapt vanwege een aanschrijving van het college.	2. die in een tuin staat op een huurperceel dat inclusief tuin kleiner is dan 250 m²; c. het periodiek kappen van hakhout voor het uitvoeren van regulier onderhoud; d. het periodiek knotten of kandelaberen als cultuurmaatregel bij daarvoor geschikte boomsoorten; e. bomen die moeten worden gekapt op grond van de Plantgezondheidswet of vanwege een aanschrijving op grond van artikel 4:12 van de Algemene plaatselijke verordening; f. bomen die moeten worden gekapt vanwege een aanschrijving van burgemeester en wethouders.
<i>Lid 20.1, onderdeel 2, onder b</i> Na 50 jaar zijn de meeste bomen uitgegroeid, volwassen. Voor het kappen van deze bomen die ouder zijn dan 50 jaar geldt altijd een vergunningplicht. Voor bomen die jonger zijn dan 50 jaar geldt de vergunningplicht alleen als de boom op een kadastraal perceel staat dat groter is dan 300m² (inclusief de woning). Die regel is opgenomen, omdat in het verleden bleek dat vergunningen voor het kappen van een boom niet of nauwelijks werden geweigerd als de boom in een kleine tuin stond. Nu de regel alleen voor grotere percelen geldt, hoeft in 80% van de gevallen die voorheen vergunningplichtig waren geen vergunning meer te worden aangevraagd. Bij het berekenen van de oppervlakte van een perceel is een aparte regel voor huurwoningen opgenomen, zodat het bij de uitvoering geen verschil maakt of de woning gehuurd of gekocht is. Kadastrale percelen met huurwoningen kunnen namelijk heel groot zijn. Zonder deze nuancering zouden huurders veel vaker een vergunning moeten aanvragen.	Onder b: na 50 jaar zijn de meeste bomen uitgegroeid, volwassen. Voor het kappen van deze bomen die ouder zijn dan 50 jaar geldt altijd een vergunningplicht. Voor bomen die jonger zijn dan 50 jaar geldt de vergunningplicht alleen als de boom op een kadastraal perceel staat dat groter is dan 250m² (inclusief de woning). Die regel is opgenomen, omdat in het verleden bleek dat omgevingsvergunningen voor het kappen van een boom niet of nauwelijks werden geweigerd als de boom in een kleine tuin stond. Nu de regel alleen voor grotere percelen geldt, hoeft in 80% van de gevallen die voorheen vergunningplichtig waren geen omgevingsvergunning meer te worden aangevraagd. Voor het berekenen van de oppervlakte van een perceel is een aparte regel voor huurwoningen opgenomen, zodat het bij de uitvoering geen verschil maakt of de woning gehuurd of gekocht is. Kadastrale percelen met huurwoningen kunnen namelijk heel groot zijn. Zonder deze nuancering zouden huurders veel vaker een omgevingsvergunning moeten aanvragen. Naar aanleiding van de motie <u>M31 Heroverweeg uitzondering kapvergunning</u> die de gemeenteraad op 2 februari 2023 heeft aangenomen, heeft het college besloten om de perceelgrootte van 300 m² te wijzigen naar 250 m². De wijziging heeft tot gevolg dat vergunningvrij kappen op percelen wordt beperkt. Ter verduidelijking van de regel onder c is een definitie van hakhout opgenomen. Onder d: Het onderscheid tussen knotten, kappen en kandelaberen is van belang. Knotten is het terugsnoeien naar de oorsprong bij bepaalde bomen (voornamelijk wilgen). Kappen van hakhout is het tot net boven de stambasis snoeien. Kandelaberen is het innemen (terugsnoeien) van de kruin.
3. Voor tijdelijke natuur, botanische tuinen en bosplantsoenen kan het college een vergunning met de strekking van een jaarvergunning verlenen, waardoor het verbod onder 1 niet geldt voor het afzonderlijk vellen van houtopstanden.	4. Voor het beheren van tijdelijke natuur, botanische tuinen en bosplantsoenen kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid voor de door hen te bepalen duur verlenen.

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 8 Beheer van natuur, flora en fauna Eerste wijziging omgevingsplan
	De regels van paragraaf 8.1.2 blijven in deze gevallen buiten toepassing.
[Artikel 20, lid 20.4] 5. De bepalingen onder 1 tot en met 3 [herplantplicht van artikel 20, lid 20.4] gelden niet in geval van tijdelijke natuur, botanische tuinen, bosplantsoenen en er een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beheerplan is van de aanvrager. [Artikel 20, lid 20.4, onderdeel 5, verplaatst voor logischere opbouw van dit artikel]	[Artikel 20, lid 20.4, onderdeel 5, vervangen door toevoeging aan lid 4: "De regels van paragraaf 8.1.2 blijven in dat geval buiten toepassing."]
<i>Artikel 20, lid 20.1, onderdeel 3</i> Voor specifieke situaties, namelijk tijdelijke natuur, botanische tuinen en bosplantsoenen geldt een tijdelijke vergunning die het karakter heeft van een jaarvergunning. Deze vergunning is gekoppeld aan een beheerplan. In dit beheerplan moet door de organisatie worden aangegeven welke bomen het behouden waard zijn of welke zij willen vellen en of (want er geldt geen herplantplicht) zij daarbij in herplant of vervanging gaan voorzien. Het beheerplan moet van tevoren door het college worden goedgekeurd. Aan de hand van het beheerplan kan het college bovendien bepalen of de vergunning voor een periode van één, twee of drie jaar wordt verleend. Er kan door het college dus een integrale afweging worden gemaakt waarbij ook de looptijd van de vergunning kan worden betrokken. Bovendien kunnen voorschriften aan de vergunning worden verbonden. Dit terwijl het voor de organisaties het voordeel biedt dat zij vergunningsaanvragen kunnen bundelen. <i>Uitzondering herplantplicht: bosplantsoen, tijdelijke natuur, botanische tuin</i> Bosplantsoenen zijn houtachtige beplantingen die overwegend bestaan uit inheems materiaal met, in wisselende verhoudingen en samenstelling, een kruid-, struik-, en bomenlaag. In plaats van herplant is voor bosplantsoenen 'natuurlijke verjonging' beter. Bij de kap van een boom wordt daarom geen nieuwe boom geplant, maar krijgen zaailingen in de ondergroei kans om uit te groeien tot een grote boom. Dit verhoogt de ecologische waarde van het bosplantsoen. Tijdelijke natuur is een term vanuit de Wet natuurbescherming. De grondeigenaar heeft vooraf juridische toestemming geregeld op grond van de Wet natuurbescherming om tijdelijk natuur aan te leggen en te onderhouden die de eigenaar later mag verwijderen. Dit wordt bijvoorbeeld toegepast bij bouwprojecten wanneer de grond pas over een aantal jaar ontwikkeld wordt. In de tussentijd heeft het gebied een hoge ecologische waarde. De grote hoeveelheid bomen die zich in de tussentijd spontaan ontwikkelt, is uitgezonderd van de herplantplicht. Hierdoor zorgen we ervoor dat bomen en natuur zich ongehinderd kunnen ontwikkelen zonder de uiteindelijke ontwikkeling van	Om een omgevingsvergunning en een uitzondering op de herplantplicht te krijgen, moet de aanvrager een meerjarig beheerplan maken en ter beoordeling voorleggen aan het college. Het beheerplan laat zien hoe de aanvrager de waarde van de bomen op peil houdt. In dit beheerplan staat beschreven welke bomen het behouden waard zijn, welke zij willen vellen en, als dat zo is, of er herplant plaatsvindt. Burgemeester en wethouders bepalen aan de hand van het beheerplan de duur van de te verlenen omgevingsvergunning. Eerder kon de omgevingsvergunning alleen voor maximaal 3 jaar worden verleend. Voor het beheren van tijdelijke natuur, botanische tuinen en bosplantsoenen is een langere termijn nodig dan 3 jaar. Het beheerplan dat bij een vergunningaanvraag moet worden aangeleverd (zie artikel 8.3, tweede lid) wordt gemaakt met het oog op de langere termijn. Burgemeester en wethouders kunnen voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden. Aan het eind van de looptijd van de omgevingsvergunning wordt het beheerplan geëvalueerd. Bosplantsoenen zijn houtachtige beplantingen die overwegend bestaan uit inheems materiaal met, in wisselende verhoudingen en samenstelling, een kruid-, struik-, en bomenlaag. In plaats van herplant is voor bosplantsoenen 'natuurlijke verjonging' beter. Bij de kap van een boom wordt daarom geen nieuwe boom geplant, maar krijgen zaailingen in de ondergroei kans om uit te groeien tot een grote boom. Dit verhoogt de ecologische waarde van het bosplantsoen. Tijdelijke natuur is een term uit de voormalige Wet natuurbescherming. De grondeigenaar heeft vooraf juridische toestemming geregeld op grond van de Wet natuurbescherming om tijdelijk natuur aan te leggen en te onderhouden die de eigenaar later mag verwijderen. Dit wordt bijvoorbeeld toegepast bij bouwprojecten wanneer de grond pas over een aantal jaar ontwikkeld wordt. In de tussentijd heeft het gebied een hoge ecologische waarde. De grote hoeveelheid bomen die zich in de tussentijd spontaan ontwikkelt, is uitgezonderd van de herplantplicht. Hierdoor zorgen we ervoor dat bomen en natuur zich ongehinderd kunnen ontwikkelen zonder de uiteindelijke ontwikkeling van het bouwproject onmogelijk te maken. Zie voor meer informatie over tijdelijke natuur: https://www.tijdelijkenatuur.nl/.

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 8 Beheer van natuur, flora en fauna Eerste wijziging omgevingsplan
het bouwproject onmogelijk te maken. De Botanische Tuinen beheren en ontwikkelen hun bomencollectie op basis van cultuurhistorie, onderwijs, onderzoek en natuurbescherming. De kap van oude bomen en het planten van nieuwe bomen wordt al jaren van tevoren bepaald. Vaak wordt de herplantplicht op een andere wijze ingevuld, door van tevoren de nieuwe boom al op te kweken. Om een uitzondering op de herplantplicht te krijgen, moet de aanvrager een meerjarig beheerplan maken en ter beoordeling voorleggen aan het college. Het doel van het beheerplan is om te beschrijven hoe de waarde van de bomen op peil wordt gehouden. In dit beheerplan moet de aanvrager aangeven welke bomen het behouden waard zijn of welke zij voornemers zijn te vellen en of zij daarbij in herplant gaan voorzien. Aan de hand van het beheerplan kan het college bepalen voor welke periode de vergunning wordt verleend. Bovendien kunnen voorschriften aan de vergunning worden verbonden. Aan het eind van de looptijd van de vergunning wordt het beheerplan geëvalueerd.	De botanische tuinen beheren en ontwikkelen hun bomencollectie op basis van cultuurhistorie, onderwijs, onderzoek en natuurbescherming. De kap van oude bomen en het planten van nieuwe bomen wordt al jaren van tevoren bepaald. Vaak wordt de herplantplicht op een andere wijze ingevuld, door van tevoren de nieuwe boom al op te kweken.
20.5 Indieningseisen voor een vergunning De aanvrager levert bij de aanvraag de volgende gegevens aan: 1. een identificatie met een nummer en de locatie van iedere te vellen houtopstand op een kaart, foto of tekening; 2. de soort houtopstand; 3. de locatie van de houtopstand op het voor-, zij- dan wel achtererf; 4. de diameter in centimeters van de te vellen bomen of struiken, gemeten op 1,30 meter vanaf het maaiveld; 5. een overzicht van de houtopstanden die als vervanging worden herplant en de locatie waar deze worden herplant en, als de locatie niet op of dichtbij de locatie ligt, een motivering waarom een andere locatie elders nodig is; 6. in plaats van de gegevens onder 5, als vervanging niet mogelijk is, een motivering waarom vervanging alleen in de vorm van een financiële compensatie kan plaatsvinden. <i>[Artikel 20, lid 20.5 verplaatst voor logischere opbouw van dit artikel]</i>	Artikel 8.3 Indieningsvereisten vergunningaanvraag 1. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning als bedoeld in <u>artikel 8.2, eerste lid</u>, levert de aanvrager de volgende gegevens aan: a. een kaart, foto of tekening met daarop het nummer en de locatie waarmee de aanvrager de te vellen houtopstand aanwijst; b. de soort boom; c. de diameter in centimeters van de te kappen bomen of struiken, gemeten op 1,30 meter vanaf het maaiveld; d. een overzicht van de houtopstanden die op grond van <u>artikel 8.5</u> als vervanging moeten worden geplant en de locatie waar deze worden geplant, als de locatie niet op of dichtbij de locatie ligt, een motivering waarom een andere locatie elders nodig is; e. als vervanging niet mogelijk is: een motivering waarom vervanging alleen in de vorm van een door burgemeester en wethouders op te leggen financiële compensatie kan plaatsvinden, in plaats van de gegevens onder d; f. aanvullende informatie die burgemeester en wethouders redelijkerwijs nodig hebben voor de beoordeling van de aanvraag.
2.7.5 Indieningseisen voor een vergunning De indieningseisen van lid 20.5 zijn overgenomen van artikel	Onder a: de aanvrager identificeert zelf de te vellen houtopstand.

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 8 Beheer van natuur, flora en fauna Eerste wijziging omgevingsplan
7.5 van de Regeling omgevingsrecht. Na invoering van de Omgevingswet zal deze regeling komen te vervallen. De indieningsvereisten moeten dan zijn geregeld in het omgevingsplan.	Onder f: in de praktijk blijkt dat burgemeester en wethouders vaak aanvullende informatie nodig hebben ter beoordeling van de vergunningaanvraag. Door het toevoegen van onderdeel f is het voor de aanvrager duidelijk dat er nog aanvullende informatie aan haar/hem gevraagd kan worden.
[nieuw]	2. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning als bedoeld in het vierde lid van artikel 8.2 levert de aanvrager de volgende gegevens aan: - gegevens waaruit blijkt dat de aanvrager gerechtigd is om de locatie met houtopstanden te beheren; - een beheerplan dat voldoet aan de vereisten die door burgemeester en wethouders zijn vastgelegd; - een voorstel met onderbouwing voor de duur van de omgevingsvergunning; - aanvullende informatie die burgemeester en wethouders redelijkerwijs nodig hebben voor de beoordeling van de aanvraag.
	Onder a : In afwijking van lid 1 gelden voor een omgevingsvergunning voor het beheren van tijdelijke natuur, botanische tuinen en bosplantsoenen afwijkende aanvraagvereisten. De belangrijkste aanvraagvereiste is het beheerplan dat ingediend moet worden. De eisen waaraan zo'n beheerplan moet voldoen zijn te vinden in het beleid van groen. Zie voor meer over de beheervergunning en het beheerplan in artikel 8.2, vierde lid, en de daarbij behorende toelichting. Onder c: zie de toelichting van artikel 8.3, eerst lid, onder f.
20.2 Beoordeling van de aanvraag Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning weigeren: - als de Utrechtse hoofdbomenstructuur onevenredig wordt geschaad; - als een van de volgende waarden onevenredig worden geschaad: - de ecologische waarde van een houtopstand, - de cultuurhistorische waarde van een houtopstand, - de ruimtelijke waarde van een houtopstand, - de milieuwaarde of - de boomwaarde.	Artikel 8.4 Beoordelingsregels voor de omgevingsvergunning - Burgemeester en wethouders kunnen de omgevingsvergunning weigeren: - als de Utrechtse hoofdbomenstructuur onevenredig wordt geschaad; - als een van de volgende waarden onevenredig worden geschaad: - de ecologische waarde van de houtopstand; - de cultuurhistorische waarde van de houtopstand; - de ruimtelijke waarde van de houtopstand; of - de milieuwaarde. - Burgemeester en wethouders kunnen ook in verband met de boomwaarde de omgevingsvergunning weigeren.
2.7.3 Beoordeling van de aanvraag, lid 20.2 <i>Onderdeel 1: hoofdbomenstructuur als weigeringsgrond</i> De nota Bomenbeleid Utrecht (pdf; 3,7 MB) maakt deel uit van de Omgevingsvisie Utrecht. Een van de belangrijkste doelen	Hoofdbomenstructuur als weigeringsgrond De nota Bomenbeleid Utrecht (pdf; 3,7 MB) maakt deel uit van de Omgevingsvisie Utrecht. Een van de belangrijkste doelen uit het bomenbeleid is een samenhangende bomenstructuur

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 8 Beheer van natuur, flora en fauna Eerste wijziging omgevingsplan
uit het bomenbeleid is een samenhangende bomenstructuur in de stad behouden en waar mogelijk versterken. Bomen in structuren zijn van waarde voor cultuurhistorie, ecologie en landschap. Een boom heeft een hogere waarde wanneer deze deel uitmaakt van een structuur. Bomen in lanen kenmerken zich door forse maten en onderlinge samenhang. Hun belang is daarmee wijkoverstijgend. In Utrecht hebben we de hoofdbomenstructuur aangewezen. Deze is uit de volgende onderdelen opgebouwd: 1. De bomen op lijnen en plekken die kenmerkend zijn voor de geschiedenis van de stad vormen de cultuurhistorische structuur. 2. Bomen die een belangrijke samenhang vertonen met de omgeving (landschap, infrastructuur en bebouwing) vormen de ruimtelijke structuur. 3. De ecologische structuur bestaat uit bomenlijnen die belangrijke verplaatsingsmogelijkheden bieden voor flora en fauna. In dit bomenbeleid ligt de nadruk op de rol van de bomen, maar de structuur kan uiteraard worden ondersteund door begeleidende beplanting. We willen de bomen uit de hoofdbomenstructuur beschermen, zodat de verbindingen van de structuur in stand blijven. Bomen uit de hoofdbomenstructuur mogen alleen gekapt worden als dat noodzakelijk is. Daarvoor is een goede belangenafweging noodzakelijk. Het verlies aan waarde van de structuur moet gecompenseerd worden. De principeprofielen in bijlage 2 van De nota Bomenbeleid Utrecht zijn richtinggevend voor ontwerp, onderhoud en beheer. In de principeprofielen staan kenmerken van de verschillende lijnen en structuren aangegeven. <i>Onderdeel 2: diverse waarden</i> <i>a. ecologische waarde</i> Hoe ouder de boom, hoe belangrijker de rol in de ecologische betekenis. Een oude boom heeft meer biomassa en geeft meer leefruimte aan organismen. Bomen zijn ecologisch zeer waardevol als zij in een echte verouderingsfase komen en ook allerlei afbraakprocessen starten. Dat laatste gebeurt in een stedelijke omgeving slechts sporadisch. De ecologische waarde neemt ook toe naarmate het milieu waarin de bomen verkeren meer lijkt op het oorspronkelijke milieu waar de soort zijn oorsprong vindt: de samenhang met een gezond bodemsysteem en met de struik-, kruid- en diersoorten die erbij horen. Voor de ecologische waarde is het belangrijk dat de bomenstructuur geen grote leemten gaat vertonen als gevolg van het vellen van bomen. Bij bomenlanen gaan we uit van een maximaal te overbruggen afstand van 30 meter tussen twee bomen. Voorbeelden van ecologische waarden: 4. de boom biedt een schuil-/broedplaats aan fauna; 5. er groeien bijzondere/zeldzame planten op de boom (maretak, korstmossen of andere epifyten); 6. er is sprake van een ecologische verbinding voor bijvoorbeeld vogels en insecten, of 7. er zijn andere redenen waarom de boom ecologische	in de stad behouden en waar mogelijk versterken. Bomen in structuren zijn van waarde voor cultuurhistorie, ecologie en landschap. Een boom heeft een hogere waarde wanneer deze deel uitmaakt van een structuur. Bomen in lanen kenmerken zich door forse maten en onderlinge samenhang. Hun belang is daarmee wijkoverstijgend. In Utrecht hebben we de hoofdbomenstructuur aangewezen. Deze is uit de volgende onderdelen opgebouwd: • De bomen op lijnen en plekken die kenmerkend zijn voor de geschiedenis van de stad vormen de cultuurhistorische structuur. • Bomen die een belangrijke samenhang hebben met de omgeving (landschap, infrastructuur en bebouwing) vormen de ruimtelijke structuur. • De ecologische structuur bestaat uit bomenlijnen die belangrijke verplaatsingsmogelijkheden bieden voor flora en fauna. In dit bomenbeleid ligt de nadruk op de rol van de bomen, maar de structuur kan uiteraard worden ondersteund door begeleidende beplanting. We willen de bomen uit de hoofdbomenstructuur beschermen, zodat de verbindingen van de structuur in stand blijven. Bomen uit de hoofdbomenstructuur mogen alleen gekapt worden als dat noodzakelijk is. Daarvoor is een goede belangenafweging noodzakelijk. Het verlies aan waarde van de structuur moet gecompenseerd worden. De principeprofielen in bijlage 2 van De nota Bomenbeleid Utrecht zijn richtinggevend voor ontwerp, onderhoud en beheer. In de principeprofielen staan kenmerken van de verschillende lijnen en structuren aangegeven. <i>Diverse waarden</i> a. ecologische waarde Hoe ouder de boom, hoe belangrijker de rol in de ecologische betekenis. Een oude boom heeft meer biomassa en geeft meer leefruimte aan organismen. Bomen zijn ecologisch zeer waardevol als zij in een echte verouderingsfase komen en ook allerlei afbraakprocessen starten. Dat laatste gebeurt in een stedelijke omgeving slechts sporadisch. De ecologische waarde neemt ook toe naarmate het milieu waarin de bomen verkeren meer lijkt op het oorspronkelijke milieu waar de soort zijn oorsprong vindt: de samenhang met een gezond bodemsysteem en met de struik-, kruid- en diersoorten die erbij horen. Voor de ecologische waarde is het belangrijk dat de bomenstructuur geen grote leemten gaat vertonen als gevolg van het vellen van bomen. Bij bomenlanen gaan we uit van een maximaal te overbruggen afstand van 30 meter tussen twee bomen. Voorbeelden van ecologische waarden: • de boom biedt een schuil-/broedplaats aan fauna; • er groeien bijzondere/zeldzame planten op de boom (maretak, korstmossen of andere epifyten); • er is sprake van een ecologische verbinding voor bijvoorbeeld vogels en insecten, of • er zijn andere redenen waarom de boom ecologische waarde heeft, bijvoorbeeld omdat de

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 8 Beheer van natuur, flora en fauna Eerste wijziging omgevingsplan
waarde heeft, bijvoorbeeld omdat de boom op een open stuk grond staat, de boom is een rustplaats voor vogels en insecten of omdat de boom op buurniveau een verbinding tussen de bomen in de straat en het achterliggende grasveld vormt. <i>b. cultuurhistorische waarde</i> Bomen kunnen verweven zijn met de geschiedenis van Utrecht. Ze helpen de ontstaansgeschiedenis van de stad over de eeuwen zichtbaar te maken. Voorbeelden van cultuurhistorische waarde: - de boom is herkenbaar als herdenkings-, of markeringsboom; - de boom levert een buitengewoon aandeel in de beleving van architectonisch belangrijke gebouwen, of - de boom heeft om andere redenen cultuurhistorische waarde wat bijvoorbeeld blijkt uit archieven of navraag bij bewoners. <i>c. ruimtelijke waarde</i> Bomen hebben ruimtelijke waarde, omdat ze bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de stad en de leefomgeving. Bomen brengen samenhang in de stad. Samenhang ontstaat wanneer bomen deel uitmaken van het gehele ruimtelijke samenspel van het onderliggende landschap, het netwerk van wegen en water en de bebouwing. Een samenhangende boombeplanting verduidelijkt de (historische) ruimtelijke opbouw van de stad door de relatie met bijvoorbeeld het landschap of stadsgezicht weer te geven, of met de functie of gebruik. Voorbeelden van ruimtelijke waarden: - de boom heeft een duidelijke ruimtelijke invloed op wijkniveau; - de boom is opvallend en indrukwekkend vanwege formaat; - de boom is beeldbepalend door de mate waarin het beeld van de plek wijzigt door het verwijderen van de boom; - het verwijderen van een boom veroorzaakt de ervaring van een kale vlakte; - er zijn andere redenen waarom de boom ruimtelijke waarde heeft bijvoorbeeld in een situatie waarin de boom bijdraagt aan de herkenbaarheid in de wijk: elk kind kent de boom en het speelveld. <i>d. milieuwaarde</i> Bomen zorgen voor een eigen microklimaat. Zij dragen op vele manieren bij aan een gezond en veilig woon- werk- en leefmilieu in de stad en zo aan het welzijn van de mens. Voorbeelden van milieuwaarde: - de boom speelt een belangrijke rol bij de tijdelijke berging van water; - de boom is van belang in verband met hoge bebouwingsdichtheid en/of weinig groen in de omgeving van de boom); - de boom heeft een buitengewone dempende werking op hinderlijke (monotone) geluiden van verkeer of industrie, of	boom op een open stuk grond staat, de boom is een rustplaats voor vogels en insecten of omdat de boom op buurniveau een verbinding tussen de bomen in de straat en het achterliggende grasveld vormt. <i>b. cultuurhistorische waarde</i> Bomen kunnen verweven zijn met de geschiedenis van Utrecht. Ze helpen de ontstaansgeschiedenis van de stad over de eeuwen zichtbaar te maken. Voorbeelden van cultuurhistorische waarde: - de boom is herkenbaar als herdenkings-, of markeringsboom; - de boom levert een buitengewoon aandeel in de beleving van architectonisch belangrijke gebouwen, of - de boom heeft om andere redenen cultuurhistorische waarde wat bijvoorbeeld blijkt uit archieven of navraag bij bewoners. <i>c. ruimtelijke waarde</i> Bomen hebben ruimtelijke waarde, omdat ze bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de stad en de leefomgeving. Bomen brengen samenhang in de stad. Samenhang ontstaat wanneer bomen deel uitmaken van het gehele ruimtelijke samenspel van het onderliggende landschap, het netwerk van wegen en water en de bebouwing. Een samenhangende boombeplanting verduidelijkt de (historische) ruimtelijke opbouw van de stad door de relatie met bijvoorbeeld het landschap of stadsgezicht weer te geven, of met de functie of gebruik. Voorbeelden van ruimtelijke waarden: - de boom heeft een duidelijke ruimtelijke invloed op wijkniveau; - de boom is opvallend en indrukwekkend vanwege formaat; - de boom is beeldbepalend door de mate waarin het beeld van de plek wijzigt door het verwijderen van de boom; - het verwijderen van een boom veroorzaakt de ervaring van een kale vlakte; - er zijn andere redenen waarom de boom ruimtelijke waarde heeft bijvoorbeeld in een situatie waarin de boom bijdraagt aan de herkenbaarheid in de wijk: elk kind kent de boom en het speelveld. <i>d. milieuwaarde</i> Bomen zorgen voor een eigen microklimaat. Zij dragen op vele manieren bij aan een gezond en veilig woon- werk- en leefmilieu in de stad en zo aan het welzijn van de mens. Voorbeelden van milieuwaarde: - de boom speelt een belangrijke rol bij de tijdelijke berging van water; - de boom is van belang in verband met hoge bebouwingsdichtheid en/of weinig groen in de omgeving van de boom);

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 8 Beheer van natuur, flora en fauna Eerste wijziging omgevingsplan
4. de boom heeft om andere redenen milieuwaarde bijvoorbeeld omdat het een van de weinige bomen in een straat is en er met het verdwijnen alleen nog het grasveld met omliggende heesters overblijft. <i>e. boomwaarde</i> De boomwaarde aan de hand van onderstaande aspecten bepaald: • de oppervlakte in vierkante centimeters van de dwarsdoorsnede op 1,3 meter boven het maaiveld; • de economische waarde; • de standplaatswaarde; • de conditiewaarde; • de waarde van de plantwijze.	• de boom heeft een buitengewone dempende werking op hinderlijke (monotone) geluiden van verkeer of industrie, of • de boom heeft om andere redenen milieuwaarde bijvoorbeeld omdat het een van de weinige bomen in een straat is en er met het verdwijnen alleen nog het grasveld met omliggende heesters overblijft. <i>e. boomwaarde</i> De boomwaarde aan de hand van onderstaande aspecten bepaald: • de oppervlakte in vierkante centimeters van de dwarsdoorsnede op 1,3 meter boven het maaiveld; • de economische waarde; • de standplaatswaarde; • de conditiewaarde; • de waarde van de plantwijze.
	Paragraaf 8.1.2 Herplantplicht
20.4 Vergunningvoorschriften over vervanging ("herplantplicht") 1. Bij vergunningvoorschrift wordt in ieder geval bepaald dat herplant: - binnen 14 maanden vanaf het moment dat de kapvergunning is verleend voor bomen die op de gemeentelijke vellijst staan, of in het geval van langlopende of complexe projecten, of bij andere bomen die niet op de gemeentelijke vellijst staan, binnen een door het college op te leggen termijn; - volgens de door het bevoegd gezag te geven aanwijzingen plaatsvindt; - op of zeer nabij de kaplocatie plaatsvindt; - en binnen twee weken na voltooiing gereed wordt gemeld door vergunninghouder bij burgemeester en wethouders met een melding die een dagtekening en locatie van de herplant bevat. 2. Bij het bepalen van een locatie voor herplant wordt de volgende volgorde aangehouden: - herplant op locatie; - herplant dichtbij locatie; en - herplant elders. 3. Als blijkt dat herplant niet mogelijk is, kan, in afwijking van onderdeel 1, worden bepaald dat de gevelde houtopstand financieel wordt gecompenseerd. 4. Bij vergunningvoorschrift, bedoeld in het eerste lid, kan de locatie en wijze van herplant,	Artikel 8.5 Vergunningvoorschriften bij vervanging 1. Bij vergunningvoorschrift wordt in ieder geval bepaald dat herplant: - plaatsvindt binnen 14 maanden vanaf het moment dat de omgevingsvergunning voor het kappen is verleend voor bomen die op de gemeentelijke vellijst staan; - in het geval van langlopende of complexe projecten of bij andere bomen die niet op de gemeentelijke vellijst staan, plaatsvindt binnen een door burgemeester en wethouders op te leggen termijn; - volgens aanwijzingen van burgemeester en wethouders op basis van de <u>'Beleidsregel Herplant naar waarde Gemeente Utrecht'</u> plaatsvindt; - op of zeer nabij de kaplocatie plaatsvindt; - binnen twee weken na voltooiing gereed wordt gemeld door vergunninghouder bij burgemeester en wethouders met een melding die een dagtekening en locatie van de herplant bevat. 2. De locatie voor herplant wordt als volgt bepaald: - herplant vindt plaats op de locatie waar de kap plaatsvindt; - als herplant op die locatie niet mogelijk is, dan kan een locatie daar dichtbij gekozen worden; - als herplant dichtbij de locatie ook niet

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 8 Beheer van natuur, flora en fauna Eerste wijziging omgevingsplan
vervanging bij niet-geslaagde herplant, worden bepaald.	mogelijk is, dan moet de herplant elders plaatsvinden. 3. Als blijkt dat herplant niet mogelijk is, kan, in afwijking van het eerste lid, worden bepaald dat de gevelde houtopstand financieel wordt gecompenseerd.
2.7.4 Herplantplicht, lid 20.4 <i>Herplantplicht</i> Sinds 21 november 2018 moet iedere houtopstand die geveld wordt gecompenseerd worden door het planten van bomen die vergelijkbaar zijn met de gevelde bomen. Voor elke boom die wordt gekapt, moet een nieuwe boom worden geplant. Dit noemen we de 'herplantplicht'. De belangrijkste redenen voor deze herplantplicht zijn: het bomenaantal in Utrecht minimaal op peil houden en de mogelijkheid om te kunnen handhaven als er geen herplant plaatsvindt. Binnen 14 maanden na het krijgen van de vergunning voor het vellen moet de beplanting zijn vervangen indien het een boom betreft die op de gemeentelijke vellijst staat. Het college kan van deze termijn afwijken als een project heel lang loopt of als er andere redenen zijn die een vervanging binnen 14 maanden complex maken. Ook voor bomen die niet op de gemeentelijke vellijst staan kan het college afwijken van deze 14 maanden. De nieuwe bomen moeten op de plek waar gekapt wordt, geplant worden. Als dat niet kan, in de buurt van de plek waar gekapt wordt en als dat ook niet kan, dan mag het ook ergens anders in de stad. Als vervanging helemaal niet mogelijk is, kan in plaats daarvan een financiële compensatie worden opgelegd voor het verlies van groen. Dit geld wordt gebruikt voor het planten van bomen of groen in Utrecht. De herplant is geslaagd als de gekapte houtopstand duurzaam is vervangen door een andere boom. <i>Gereedmeldingsplicht</i> In de vergunningvoorschriften wordt de eis opgenomen dat binnen twee weken, nadat de herplant voltooid is, dat wordt gemeld bij burgemeester en wethouders. De gemeente controleert of de herplantplicht wordt nageleefd binnen de gestelde termijn. De gereedmeldingsplicht is een belangrijk hulpmiddel voor toezicht en handhaving.	<i>Herplantplicht</i> Sinds 21 november 2018 moet iedere houtopstand die geveld wordt gecompenseerd worden door het planten van bomen die vergelijkbaar zijn met de gevelde bomen. Voor elke boom die op grond van een omgevingsvergunning wordt gekapt, moet een nieuwe boom worden geplant. Dit noemen we de 'herplantplicht'. De belangrijkste redenen voor het opnemen van deze herplantplicht zijn: het bomenaantal in Utrecht minimaal op peil houden en de mogelijkheid om te kunnen handhaven als er geen herplant plaatsvindt. Binnen 14 maanden na het krijgen van de omgevingsvergunning voor het vellen moet de beplanting zijn vervangen als het een boom betreft die op de gemeentelijke vellijst staat. Het college kan van deze termijn afwijken als een project heel lang loopt of als er andere redenen zijn die een vervanging binnen 14 maanden complex maken. Ook voor bomen die niet op de gemeentelijke vellijst staan kan het college afwijken van deze 14 maanden. De nieuwe bomen moeten op de plek waar gekapt wordt, geplant worden. Als dat niet kan, in de buurt van de plek waar gekapt wordt en als dat ook niet kan, dan mag het ook ergens anders in de stad. Als vervanging helemaal niet mogelijk is, kan in plaats daarvan een financiële compensatie worden opgelegd voor het verlies van groen. Dit geld wordt gebruikt voor het planten van bomen of groen in Utrecht. De herplant is geslaagd als de gekapte houtopstand duurzaam is vervangen door een andere boom. Lid 1, onderdeel b: de aanwijzingen voor de herplant die gegeven worden door burgemeester en wethouders, worden geformuleerd op basis van de 'Beleidsregel Herplant naar waarde Gemeente Utrecht'. In deze beleidsregel staat beschreven welke eisen er door de gemeente gesteld worden aan een herplant, zodat de herplant een gelijke waarde heeft als de gevelde houtopstand. Lid 3: de volgorde bij het zoeken naar een locatie voor de herplant is dwingend. Als herplant op locatie geheel uitgesloten is, kan er pas gekeken worden naar herplant dichtbij de locatie. Pas als herplant dichtbij locatie óók onmogelijk is, wordt herplant elders toegestaan. <i>Gereedmeldingsplicht</i> In de vergunningvoorschriften wordt de eis opgenomen dat binnen twee weken, nadat de herplant voltooid is, dat wordt gemeld bij burgemeester en wethouders. De gemeente controleert of de herplantplicht wordt nageleefd binnen de gestelde termijn. De gereedmeldingsplicht is een hulpmiddel voor toezicht en handhaving.
20.7 Herplantplicht zonder vergunning 1. Indien een houtopstand, waarop het verbod tot vellen als bedoeld in lid 20.1 van toepassing	Artikel 8.6 Herplantplicht voor kappen zonder omgevingsvergunning 1. Als een houtopstand zonder

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 8 Beheer van natuur, flora en fauna Eerste wijziging omgevingsplan
is, zonder vergunning is geveld, dan wel op andere wijze teniet is gegaan, kunnen burgemeester en wethouders aan de zakelijk gerechtigde van de grond waarop zich de houtopstand bevond danwel aan degene die uit anderen hoofde tot het treffen van voorzieningen bevoegd is, de verplichting opleggen zo snel mogelijk maar in ieder geval binnen 14 maanden te herbeplanten.	omgevingsvergunning, in strijd met <u>artikel 8.2</u>, is geveld, dan wel op andere wijze door actief handelen teniet is gegaan, kunnen burgemeester en wethouders aan de eigenaar van de grond waarop de houtopstand zich bevond of aan een ander die bevoegd is om voorzieningen te treffen, met een maatwerkvoorschrift de verplichting opleggen zo snel mogelijk maar in ieder geval binnen 14 maanden de gevelde houtopstand te vervangen, waarbij de regels in <u>artikel 8.5</u> gelden.
2. Wordt een verplichting als bedoeld onder 1 opgelegd, dan kan daarbij tevens worden bepaald binnen welke termijn na de herbeplanting en op welke wijze niet-geslaagde beplanting moet worden vervangen.	<i>[dit onderdeel kan vervallen door de verwijzing in lid 1 naar artikel 8.5, waarin deze regel al is opgenomen]</i>
3. Indien een houtopstand waarop het verbod tot het vellen als bedoeld in lid 20.1 van toepassing is, door uitvoering van werkzaamheden, in het voortbestaan ernstig wordt bedreigd, kunnen burgemeester en wethouders aan de zakelijk gerechtigde van de grond waarop zich de houtopstand bevindt dan wel aan degene die uit anderen hoofde tot het treffen van voorzieningen bevoegd is, de verplichting opleggen om overeenkomstig de door hen te geven aanwijzingen binnen een door hen te stellen termijn voorzieningen te treffen, waardoor die bedreiging wordt weggenomen. 4. Degene aan wie een verplichting als bedoeld onder 1, 2 of 3 is opgelegd, alsmede aan diens rechtsopvolger, is verplicht daaraan te voldoen.	2. Als een houtopstand waarop <u>artikel 8.2</u> van toepassing is door uitvoering van werkzaamheden in het voortbestaan ernstig wordt bedreigd, kunnen burgemeester en wethouders aan de zakelijk gerechtigde van de grond waarop zich de houtopstand bevindt dan wel aan een ander die bevoegd is om voorzieningen te treffen, met een maatwerkvoorschrift de verplichting opleggen om binnen een door hen te stellen termijn de voorzieningen te treffen die nodig zijn om de bedreiging weg te nemen. 4. Degene aan wie een verplichting als bedoeld onder 1, 2 of 3 is opgelegd, alsmede aan diens rechtsopvolger, is verplicht daaraan te voldoen.
2.7.7 Herplantplicht zonder vergunning De in dit artikel bedoelde herplantplicht geldt niet zonder meer, maar pas wanneer burgemeester en wethouders daartoe besluiten. Het derde lid betreft een boom of andere houtopstand die nog wel in leven is, maar waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat hij binnen afzienbare tijd zal teniet gaan. Krachtens het derde lid kan de zakelijk gerechtigde worden verplicht tot het in stand houden van dergelijke bomen. Deze verplichting kan inhouden het ongedaan maken of voorkomen, voor zover mogelijk van (dreigende) ernstige beschadiging of aantasting ten gevolge van	De in dit artikel bedoelde herplantplicht geldt niet zonder meer, maar pas wanneer burgemeester en wethouders daartoe besluiten. Het tweede lid betreft een boom of andere houtopstand die nog wel in leven is, maar waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat hij binnen afzienbare tijd teniet zal gaan. Krachtens het derde lid kan de zakelijk gerechtigde worden verplicht tot het in stand houden van dergelijke bomen. Deze verplichting kan inhouden het ongedaan maken of voorkomen, voor zover mogelijk van (dreigende) ernstige beschadiging of aantasting ten gevolge van weersomstandigheden, ziekten, verwaarlozing, vraat door dieren, het weghalen van bosstrooisel, bouw- en

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 8 Beheer van natuur, flora en fauna Eerste wijziging omgevingsplan
weersomstandigheden, ziekten, verwaarlozing, vraat door dieren, het weghalen van bosstrooisel, bouw- en sloopwerkzaamheden, het aanleggen van terreinverhardingen, het storten van afval, enz.	sloopwerkzaamheden, het aanleggen van terreinverhardingen, het storten van afval, enz. <i>[De gemeente heeft een beleidsregel over het onderwerp illegaal vellen: 'Beleidsregel Handhaving illegaal vellen of beschadigen van bomen gemeente Utrecht'. Hierin staat de herplantplicht ook genoemd als sanctie bij het illegaal vellen van een houtopstand.]</i>
	Paragraaf 8.1.3 Overgangsrecht voor het kappen
20.8 Overgangsrecht De bepalingen van afdeling 4.3 van de Algemene plaatselijke verordening, zoals deze luiden voorafgaand aan de inwerkingtreding dit bestemmingsplan, zijn van toepassing op: 1. besluiten en de daaraan verbonden voorschriften die zijn verleend voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan; 2. aanvragen om vergunning die zijn ingediend voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar die na inwerkingtreding worden afgehandeld.	Artikel 8.7 Overgangsrecht kappen 1. De regels van afdeling 4.3 van de Algemene plaatselijke verordening, zoals deze luiden voorafgaand aan de inwerkingtreding van het omgevingsplan, zijn van toepassing op besluiten en de daaraan verbonden voorschriften die zijn verleend voorafgaand aan de inwerkingtreding van regels over de activiteit vellen van houtopstanden die in het tijdelijke deel van het omgevingsplan zijn opgenomen of, als hoofdstuk 8 van het omgevingsplan voor dat tijdstip in werking treedt, op het moment van inwerkingtreding van hoofdstuk 8 van het omgevingsplan. 2. Op vergunningaanvragen die zijn ingediend voor de inwerkingtreding van hoofdstuk 8 van het omgevingsplan zijn de regels van toepassing die golden op de dag waarop de gemeente de aanvraag heeft ontvangen.
2.7.8 Overgangsrecht In artikel 20.8 is geregeld dat de regels uit dit plan voor gaan op de regels uit de Apv. Daar waar het Chw bestemmingsplan geldt, gelden de regels uit artikel 20 van het Chw-bestemmingsplan en de artikelen 4:10 en 4:12 van de Apv. De artikelen 4:10 en 4:12 van de Apv blijven gelden naast de regels uit artikel 20 van het Chw bestemmingsplan, omdat deze artikelen niet in het Chw bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. Zolang een beheersverordening in een gebied geldt, zijn de regels uit de Apv (afdeling 4.3 inclusief de artikelen 4:10 en 4:12) van toepassing.	De regels voor het vellen van een houtopstand en over de herplant in het omgevingsplan zijn gewijzigd ten opzichte van de regels over het vellen van een houtopstand en over de herplant uit de bestemmingsplannen die golden voor de inwerkingtreding van het omgevingsplan binnen de gemeente Utrecht. In dit artikel is geregeld dat voor specifieke gevallen de oudere regels uit de bestemmingsplannen nog gelden: voor besluiten en de daaraan verbonden voorschriften die zijn verleend voorafgaand aan de inwerkingtreding van het omgevingsplan en voor aanvragen voor een omgevingsvergunning die zijn ingediend voorafgaand aan de inwerkingtreding van het omgevingsplan, maar die na inwerkingtreding worden afgehandeld.

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 9 Milieubelastende activiteiten Eerste wijziging omgevingsplan								
	Hoofdstuk 9 Milieubelastende activiteiten								
	Afdeling 9.1 Algemene regels over milieubelastende activiteiten								
	[gereserveerd]								
	Afdeling 9.2 Activiteit-overstijgende milieuaspecten								
	Paragraaf 9.2.1 Afvalwaterbeheer								
	Subparagraaf 9.2.1.1 Lozen van grondwater afkomstig van een bodemsanering of grondwatersanering, bij een onderzoek voorafgaand aan een grondwatersanering of bij ontwatering								
Artikel 22.137 Toepassingsbereik Deze paragraaf is van toepassing op het lozen van grondwater afkomstig van: a. een bodemsanering of grondwatersanering; b. een onderzoek voorafgaand aan een grondwatersanering; en c. ontwatering. Artikel 22.139 Lozen van grondwater bij saneringen 1. Met het oog op het doelmatig beheer van afvalwater kan grondwater afkomstig van een bodemsanering of grondwatersanering of een onderzoek voorafgaand aan een grondwatersanering, worden geloosd op of in de bodem of in een schoonwaterriool. 2. Voor het lozen van dat grondwater op of in de bodem zijn de emissiegrenswaarden de waarden, bedoeld in bijlage XIX bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, gemeten in een steekmonster. 3. Voor het lozen van dat grondwater in een schoonwaterriool zijn de emissiegrenswaarden de waarden, bedoeld in tabel 22.3.26, gemeten in een steekmonster. 4. Dat grondwater wordt niet geloosd in een vuilwaterriool. Tabel 22.3.26 Emissiegrenswaarden in µg/l of mg/l en Stof <table> <tr> <td>Naftaleen</td><td>0,2 µg/l</td></tr> <tr> <td>PAK's</td><td>1 µg/l</td></tr> <tr> <td>BTEX</td><td>50 µg/l</td></tr> <tr> <td>Vluchtige organohalogeenvverbindingen</td><td>20 µg/l</td></tr> </table> uitgedrukt als chloor	Naftaleen	0,2 µg/l	PAK's	1 µg/l	BTEX	50 µg/l	Vluchtige organohalogeenvverbindingen	20 µg/l	Artikel 9.1 Lozen van grondwater bij saneringen 1. Bij het lozen van grondwater afkomstig van een bodemsanering, grondwatersanering of een onderzoek voorafgaand aan een grondwatersanering, op of in de bodem of in een voorziening voor de inzameling en het transport van afvalwater, dat geen drainagewater is als bedoeld in paragraaf 4.77 van het Besluit activiteiten leefomgeving of grondwater bij ontwatering als bedoeld in artikel 9.2, wordt ten minste voldaan aan het tweede tot en met het zevende lid. 2. De lozingsroute wordt bepaald op basis van de voorkeursvolgorde voor afvalwater zoals omschreven in artikel 10.29a Wet Milieubeheer. 3. Voor het lozen van dat grondwater op of in de bodem zijn de emissiegrenswaarden de waarden, bedoeld in bijlage XIX bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, gemeten in een steekmonster. 4. Bij het lozen in een voorziening voor de inzameling en het transport van afvalwater, die geen vuilwaterriool is, worden de emissiegrenswaarden volgens onderstaande tabel, gemeten in een steekmonster, niet overschreden.
Naftaleen	0,2 µg/l								
PAK's	1 µg/l								
BTEX	50 µg/l								
Vluchtige organohalogeenvverbindingen	20 µg/l								

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat		HOOFDSTUK 9 Milieubelastende activiteiten Eerste wijziging omgevingsplan	
Aromatische organohalogeenvoerbindingen	20 µg/l	Stof	Emissiegrenswaarde in µg/l of mg/l
Minerale olie	500 µg/l	Naftaleen	0,2 µg/l
Cadmium	4 µg/l	PAK's	1 µg/l
Koper	11 µg/l	BTEX	50 µg/l
Kwik	1 µg/l	Vluchtige organohalogeenvoerbindingen uitgedrukt als chloor	20 µg/l
Nikkel	41 µg/l	Aromatische organohalogeenvoerbindingen	20 µg/l
Lood	53 µg/l	Minerale olie	500 µg/l
Zink	120 µg/l	Cadmium	4 µg/l
Chroom	24 µg/l	Kwik	1 µg/l
Onopgeloste stoffen	50 mg/l	Koper	11 µg/l
		Nikkel	41 µg/l
		Lood	53 µg/l
		Zink	120 µg/l
		Chroom	24 µg/l
		Onopgeloste stoffen	50 mg/l
		5. Het lozen in een vuilwaterriool is verboden. 6. Burgemeester en wethouders verlenen, in afwijking van het vijfde lid, een omgevingsvergunning voor het lozen van grondwater afkomstig van een grondwatersanering in een vuilwaterriool, als aangetoond wordt dat, redelijkerwijs niet voldaan kan worden aan het tweede lid en als het belang van de bescherming van het milieu zich, gelet op de samenstelling, hoeveelheid en eigenschappen van het afvalwater, niet tegen het lozen in een vuilwaterriool verzet. 7. Het te lozen grondwater kan op een doelmatige wijze worden bemonsterd. De per tijdseenheid geloosde hoeveelheid grondwater kan voor de toepassing van het zesde lid op een doelmatige wijze worden bepaald. Artikel 22.137 en 22.139 vervallen. Afvalwater afkomstig van het saneren van de bodem of het grondwater of een aan een grondwatersanering voorafgaand onderzoek is qua biologische afbreekbaarheid niet vergelijkbaar met huishoudelijk afvalwater. In lijn met de voorkeursvolgorde voor het omgaan met afvalwater,	

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 9 Milieubelastende activiteiten Eerste wijziging omgevingsplan
	opgenomen in artikel 10.29a van de Wet milieubeheer, heeft het de voorkeur om dit afvalwater na zuivering lokaal terug te brengen in het milieu en niet af te voeren naar de RWZI (rioolwaterzuiveringsinstallatie) via het openbare vuilwaterriool. Daarom is in dit artikel het lozen op of in de bodem of in een schoonwaterriool toegestaan. Deze subparagraaf geldt ook voor lozingen afkomstig van milieubelastende activiteiten als bedoeld in hoofdstuk 3 van het Bal. In dat geval zijn de regels van deze subparagraaf maatwerkregels op grond van artikel 2.12 van dat besluit. Bij het saneren kunnen, naast het positieve milieueffect dat de sanering heeft, ook nadelige gevolgen optreden. Om de nadelige gevolgen voor de bodem of de oppervlaktewaterkwaliteit van bij het saneren vrijkomend afvalwater te beperken, zijn in dit artikel emissiegrenswaarden opgenomen voor het lozen daarvan. Vaak wordt dit water ter plaatse gezuiverd. Het afvalwater wordt vervolgens in de bodem of een schoonwaterriool geloosd. In het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer en het voormalige Besluit lozen buiten inrichtingen was ook bepaald dat het afvalwater doelmatig moest kunnen worden bemonsterd.
<i>Artikel 22.140 Lozen van grondwater bij ontwatering</i> <i>1. Met het oog op het doelmatig beheer van afvalwater kan grondwater bij ontwatering, dat niet afkomstig is van een bodemsanering, een grondwatersanering of een onderzoek voorafgaand aan een bodemsanering of grondwatersanering en dat geen drainagewater als bedoeld in paragraaf 4.77 van het Besluit activiteiten leefomgeving is, worden geloosd op of in de bodem of in een voorziening voor de inzameling en het transport van afvalwater.</i> <i>2. Voor het lozen van dat grondwater in een schoonwaterriool is de emissiegrenswaarde voor onopgeloste stoffen 50 mg/l en voor ijzer 5 mg/l, gemeten in een steekmonster.</i> <i>3. Voor het lozen van dat grondwater in een vuilwaterriool is de emissiegrenswaarde voor onopgeloste stoffen 300 mg/l.</i> <i>4. Het lozen van dat grondwater in een vuilwaterriool duurt niet langer dan 8 weken en de geloosde hoeveelheid is ten hoogste 5 m³/u.</i> <i>5. Het tweede tot en met vierde lid zijn niet van toepassing op het lozen van grondwater afkomstig van ontwatering bij wonen.</i>	Artikel 9.2 Lozen van grondwater bij ontwatering 1. Bij het lozen van grondwater bij ontwatering op of in de bodem of in een voorziening voor de inzameling en het transport van afvalwater, dat niet afkomstig is van een bodemsanering, grondwatersanering of van een onderzoek voorafgaand aan een bodemsanering of grondwatersanering en dat geen drainagewater is als bedoeld in paragraaf 4.77 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt ten minste voldaan aan het tweede tot en met het negende lid. 2. Bij het bepalen van de lozingsroute wordt voldaan aan de voorkeursvolgorde voor afvalwater zoals omschreven in artikel 10.29a Wet Milieubeheer. 3. Het lozen op of in de bodem is toegestaan, als door het lozen geen negatieve situatie ontstaat. 4. Het lozen in een schoonwaterriool is toegestaan als: a. de te lozen hoeveelheid ten hoogste 10 kubieke meter per uur bedraagt; b. het lozen ten hoogste 8 weken duurt; c. het gehalte voor onopgeloste stoffen ten hoogste 50 mg/l bedraagt en voor ijzer 5 mg/l, gemeten in een steekmonster.

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 9 Milieubelastende activiteiten Eerste wijziging omgevingsplan
	5. Burgemeester en wethouders kunnen met betrekking tot het lozen zoals bedoeld in het vierde lid bij maatwerkvoorschrift: a. afwijken van de hoeveelheden en gehalten en lagere of hogere hoeveelheden en gehalten vaststellen als dit in het belang is van de bescherming van het milieu en het doelmatig beheer van de systemen voor afvalwater; b. een kortere of langere tijdsduur vaststellen; c. een specifiek lozingspunt vaststellen. 6. Het lozen in een vuilwaterriool is verboden, tenzij: a. redelijkerwijs niet voldaan kan worden aan het tweede, derde en vierde lid; en b. het lozen ten hoogste 4 weken duurt; en c. de te lozen hoeveelheid op een afwateringsobject ten hoogste 10 kubieke meter per uur bedraagt; en d. het gehalte onopgeloste stoffen ten hoogste 300 milligram per liter bedraagt, gemeten in een steekmonster. 7. Burgemeester en wethouders kunnen met betrekking tot het lozen zoals bedoeld in het zesde lid bij maatwerkvoorschrift: a. afwijken van de gehalten en hoeveelheden en lagere of hogere hoeveelheden gehalten en hoeveelheden vaststellen; b. een kortere of langere tijdsduur vaststellen; c. een specifiek lozingspunt vaststellen. 8. Het te lozen grondwater kan op een doelmatige wijze worden bemonsterd. 9. De per tijdseenheid geloosde hoeveelheid grondwater kan voor de toepassing van het zevende lid op een doelmatige wijze worden bepaald. Artikel 22.140 vervalt.
	Lozen van grondwater bij ontwatering is de algemene term voor het lozen van grondwater dat vrijkomt bij bijvoorbeeld bouwput-, of sleufbemalingen. Bij deze activiteit wordt grondwater onttrokken uit de bodem om werkzaamheden uit te kunnen voeren zonder last te hebben van grondwater. Het vrijkomende grondwater moet ergens anders worden geloosd. De regeling voor het lozen van grondwater heeft de voorkeursvolgorde voor het omgaan met afvalwater (artikel 10.29a Wet milieubeheer) als uitgangspunt. Dit komt neer op:

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 9 Milieubelastende activiteiten Eerste wijziging omgevingsplan
	• beperken van de hoeveelheid te lozen grondwater; • lozen op of in de bodem; • lozen in een oppervlaktewater; • lozen in een schoonwaterriool; • lozen in een vuilwaterriool. Qua biologische samenstelling en afbreekbaarheid is grondwater afkomstig van een bouwput-, of sleufbemaling over het algemeen van dien aard dat dit grondwater, desnoods via een eenvoudige zuiveringsstap, zonder problemen lokaal in het milieu teruggebracht kan worden. Het behoort tot de verantwoordelijkheid van degene die loost om burgemeester en wethouders te informeren over de bekende gegevens over de samenstelling en eventuele verontreiniging van het grondwater. Relatief grote hoeveelheden grondwater kunnen de doelmatige werking van de voorzieningen voor de inzameling en het transport van afvalwater en de RWZI in gevaar brengen, (zogenaamd “dun water”) of tot overlast leiden bij lozen op of in de bodem. Daarom kan een verbod of een beperking op het lozen van grondwater worden opgelegd. Denk hierbij aan een maximaal te lozen hoeveelheid grondwater op afwateringsobjecten (een straat-, of trottoirkolk of lijngoot) om het doelmatig functioneren van dat object te waarborgen. Deze zijn immers in eerste instantie bedoeld voor de inzameling van hemelwater bij neerslag, en niet voor de inzameling van grondwater. Verder kan het vanwege maatschappelijke factoren (verkeersveiligheid, maatschappelijke overlast) redelijkerwijs niet mogelijk zijn om aan de voorkeursvolgorde te voldoen. De regels laten ruimte om locatie specifieke overwegingen te maken en maatwerk te leveren.
Artikel 22.138 Gegevens en bescheiden 1. Ten minste vier weken voor het begin van de activiteit, bedoeld in artikel 22.137, worden aan het college van burgemeester en wethouders gegevens en bescheiden verstrekt over: a. de aard en omvang van de lozing; en b. de verwachte datum van het begin van de activiteit. 2. Ten minste vier weken voordat de activiteit wijzigt, worden de gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders. 3. Het eerste en tweede lid gelden niet voor het lozen van grondwater afkomstig van ontwatering, als: a. het lozen niet langer dan 48 uur duurt; of b. het lozen plaatsvindt bij wonen. 4. In afwijking van het eerste en tweede lid worden de gegevens en bescheiden ten minste vijf werkdagen voor het begin van het lozen van grondwater afkomstig van ontwatering verstrekt,	Artikel 9.3 Aanleveren van gegevens 1. Ten minste vier weken voor het begin van het lozen van grondwater afkomstig van een bodemsanering of grondwatersanering, of van een onderzoek voorafgaand aan een grondwatersanering en ontwatering worden aan burgemeester en wethouders gegevens verstrekt over: a. de aard en omvang van de lozing; b. de locatie van het beoogde lozingspunt, en van eventuele leidingen in de openbare ruimte; c. de voorgenomen start- en einddatum van de activiteit; d. de te lozen hoeveelheid grondwater, uitgedrukt in kubieke meter per uur; e. de keuze van de lozingsroute, gemotiveerd op basis van de voorkeursvolgorde afvalwater zoals omschreven in artikel 10.29a Wet Milieubeheer.

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 9 Milieubelastende activiteiten Eerste wijziging omgevingsplan
<i>als het lozen langer duurt dan 48 uur maar niet langer dan 8 weken.</i>	2. Bij een wijziging van de activiteit, waarvoor volgens het <u>eerste lid</u> de gegevens zijn ingediend, worden de gegevens van deze wijziging ten minste vier weken voor de wijziging van de activiteit verstrekt aan burgemeester en wethouders. 3. Het <u>eerste en tweede lid</u> gelden niet voor het lozen van grondwater afkomstig van ontwatering, als het lozen niet langer dan 48 uur duurt. Artikel 22.138 vervalt.
	Dit artikel verplicht om vier weken voor het begin van de lozing burgemeester en wethouders te informeren. Daarbij worden de aard en omvang van de lozing aangegeven, zoals de te lozen hoeveelheid afvalwater en de concentraties van stoffen die in het afvalwater worden verwacht. Burgemeester en wethouders moeten eveneens vier weken voor het begin worden geïnformeerd als er wijzigingen optreden in de lozing, bijvoorbeeld omdat de te lozen hoeveelheid water wordt aangepast.
Artikel 22.141 Meet- en rekenbepalingen 1. Op het bemonsteren van afvalwater is NEN 6600-1 van toepassing, en een monster is niet gefiltreerd. 2. Op het conserveren van een monster is NEN-EN-ISO 5667-3 van toepassing. 3. Bij het analyseren van een monster worden onopgeloste stoffen meegenomen, en op het analyseren is van toepassing: a. voor BTEX: NEN-EN-ISO 15680; b. voor polycyclische aromatische koolwaterstoffen: NEN-EN-ISO 17993; c. voor tetrachlooretheen, trichlooretheen, 1,2-dichlooretheen, 1,1,1-trichloorethaan, vinylchloride, de som van de vijf hiervoor genoemde stoffen, monochloorbenzeen, dichloorbenzeen, trichloorbenzenen: NEN-EN-ISO 10301 of NEN-EN-ISO 15680, waarbij voor vinylchloride enkel NEN-EN-ISO 15680 gebruikt kan worden; d. voor minerale olie: NEN-EN-ISO 9377-2; e. voor cadmium, koper, nikkel, lood, zink en chroom: NEN 6966 of NEN-EN-ISO 17294-2 of NEN-EN-ISO 11885, waarbij de elementen worden ontsloten volgens NEN-EN-ISO 15587-1 of NEN-EN-ISO 15587-2; f. voor kwik: NEN-EN-ISO 17294-2 of NEN-EN-ISO 12846 of NEN-EN-ISO 17852, waarbij kwik wordt ontsloten volgens NEN-EN-ISO 15587-1 of NEN-EN-ISO 15587-2; g. voor onopgeloste stoffen: NEN-EN 872; h. voor chloride: NEN-EN-ISO 15682;	Artikel 9.4 Meet- en rekenbepalingen 1. Op het bemonsteren van afvalwater is NEN 6600-1 van toepassing, en een monster is niet gefiltreerd. 2. Op het conserveren van een monster is NEN-EN-ISO 5667-3 van toepassing. 3. Bij het analyseren van een monster worden onopgeloste stoffen meegenomen, en op het analyseren is van toepassing: a. voor BTEX: NEN-EN-ISO 15680; b. voor polycyclische aromatische koolwaterstoffen: NEN-EN-ISO 17993; c. voor tetrachlooretheen, trichlooretheen, 1,2-dichlooretheen, 1,1,1-trichloorethaan, vinylchloride, de som van de vijf hiervoor genoemde stoffen, monochloorbenzeen, dichloorbenzeen, trichloorbenzenen: NEN-EN-ISO 10301 of NEN-EN-ISO 15680, waarbij voor vinylchloride enkel NEN-EN-ISO 15680 gebruikt kan worden; d. voor minerale olie: NEN-EN-ISO 9377-2; e. voor cadmium, koper, nikkel, lood, zink en chroom: NEN 6966 of NEN-EN-ISO 17294-2 of NEN-EN-ISO 11885, waarbij de elementen worden ontsloten volgens NEN-EN-ISO 15587-1 of NEN-EN-ISO 15587-2; f. voor kwik: NEN-EN-ISO 17294-2 of NEN-EN-ISO 12846 of NEN-EN-ISO 17852,

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 9 Milieubelastende activiteiten Eerste wijziging omgevingsplan
<i>i. voor cyaniden totaal: NEN-EN-ISO 14403-1 en NEN-EN-ISO 14403-2;</i> <i>j. voor ammonium, nitraat, totaal-fosfaat en sulfaat: NEN-ISO 15923-1;</i> <i>k. voor fluoride: NEN 6589 of NEN 6578;</i> <i>l. voor endosulfan, α-HCH, γ-HCH (lindaan), DDT (incl. DDD en DDE), aldrin, dieldrin, endrin, hexachloorbutadieen en hexachloorbenzeen: NEN-EN 16693;</i> <i>m. voor dichloorpropeen: NEN-EN-ISO 15680; 44</i> <i>n. voor mecoprop: NEN-EN-ISO 15913;</i> <i>o. voor trichloorfenolen, tetrachloorfenol, dichloorfenolen en pentachloorfenol: NEN-EN 12673;</i> <i>p. voor minerale olie: NEN-EN-ISO 9377-2;</i> <i>q. voor anthraceen, fenantheen, chryseen, fluorantheen, benzo(a)anthraceen, benzo(k)fluorantheen, benzo(a)pyreen, benzo(ghi)peryleen en indeno(123cd)pyreen: NEN-EN-ISO 17993;</i> <i>r. voor trihalomethanen (THM): ISO 11423-1;</i> <i>s. voor adsorbeerbare organische halogeenvverbindingen (AOX): NEN-EN-ISO 9562;</i> <i>t. voor de zuurgraad (pH): NEN-EN-ISO 10523; en</i> <i>u. voor ijzerverbindingen: NEN-EN-ISO 17294-2.</i>	waarbij kwik wordt ontsloten volgens NEN-EN-ISO 15587-1 of NEN-EN-ISO 15587-2; g. voor onopgeloste stoffen: NEN-EN 872; h. voor chloride: NEN-EN-ISO 15682; i. voor cyaniden totaal: NEN-EN-ISO 14403-1:2012 en NEN-EN-ISO 14403-2:2012; j. voor ammonium, nitraat, totaal-fosfaat en sulfaat: NEN-EN-ISO 15923-1; k. voor fluoride: NEN 6589 of NEN 6578; l. voor endosulfan, α-HCH, γ-HCH (lindaan), DDT (incl. DDD en DDE), aldrin, dieldrin, endrin, hexachloorbutadieen en hexachloorbenzeen: NEN-EN 16693; m. voor dichloorpropeen: NEN-EN-ISO 15680; n. voor mecoprop: NEN-EN-ISO 15913; o. voor trichloorfenolen, tetrachloorfenol, dichloorfenolen en pentachloorfenol: NEN-EN 12673; p. voor minerale olie: NEN-EN-ISO 9377-2; q. voor anthraceen, fenantheen, chryseen, fluorantheen, benzo(a)anthraceen, benzo(k)fluorantheen, benzo(a)pyreen, benzo(ghi)peryleen en indeno(123cd)pyreen: NEN-EN-ISO 17993; r. voor trihalomethanen (THM): ISO 11423-1; s. voor adsorbeerbare organische halogeenvverbindingen (AOX): NEN-EN-ISO 9562; en t. voor de zuurgraad (pH): NEN-EN-ISO 10523. Artikel 22.141 vervalt.
	Subparagraaf 9.2.1.2 Lozen bij de aanleg en onderhoud van bodemenergiesystemen in de bodem of de openbare riolering
[nieuw]	Artikel 9.5 Lozen uit open bodemenergiesystemen in de openbare riolering 1. Bij het lozen van grond- of werkwater bij de aanleg en onderhoud van bodemenergiesystemen wordt voldaan aan de voorkeursvolgorde voor lozingen als bedoeld in artikel 10.29a Wet Milieubeheer. 2. Het lozen van spoelwater als gevolg van het boren voor een gesloten bodemenergiesysteem of het ontwikkelen van

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 9 Milieubelastende activiteiten Eerste wijziging omgevingsplan
	een open bodemenergiesysteem op de bodem is toegestaan, als die lozing geen risico vormt voor de oogmerken als bedoeld in artikel 2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving. 3. Het lozen van spoelwater als gevolg van het ontwikkelen en het onderhoud van een open bodemenergiesysteem in een voorziening voor de inzameling en het transport van afvalwater, niet zijnde een vuilwaterriool, is toegestaan. 4. Het lozen van spoelwater als gevolg van het ontwikkelen en het onderhoud van een open bodemenergiesysteem in een vuilwaterriool is alleen toegestaan, als het lozen zoals bedoeld in het tweede lid of in een oppervlaktewater redelijkerwijs niet mogelijk is. 5. Het daartoe bevoegd gezag kunnen met betrekking tot het lozen zoals bedoeld in het tweede, derde en vierde lid bij maatwerkvoorschrift: - de te lozen hoeveelheden vaststellen; - een tijdstip of tijdsduur vaststellen waarbinnen de lozing plaats moet vinden; - een specifiek lozingspunt aanwijzen; - voorschriften stellen met het oog op de doelmatige werking van openbare voorzieningen voor de inzameling en transport van afvalwater en ter bescherming van het milieu.
	In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) paragraaf 4.111, artikel 4.1140, 1^e lid staat dat spoelwater van een gesloten bodemenergiesystemen op de bodem of in het vuilwaterriool worden geloosd, tenzij op grond van het tweede lid een voorschrift aan een omgevingsvergunning is verboden die een andere lozingsroute toestaat. In tegenstelling tot paragraaf 4.111, die is gericht op gesloten bodemenergiesystemen zijn voor open bodemenergiesystemen in paragraaf 4.112 geen regels voor lozingen opgenomen. Voor het lozen bij open bodemenergiesystemen geldt dat dit onderdeel is van een vergunningplichtige activiteit, open bodemenergiesystemen zijn namelijk zowel wat betreft de milieubelastende activiteit (lozen in de bodem of de riolering) als de lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam vergunningplichtig. Dit volgt uit Bal paragraaf 3.2.6, artikel 3.19, eerste en tweede lid. Het lozen van potentieel grote hoeveelheden grond- of werkwater afkomstig van open bodemenergiesystemen kunnen de doelmatige werking van de voorzieningen voor de inzameling en het transport van afvalwater en de rioolwaterzuiveringsinstallatie in gevaar brengen. Hierbij valt

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 9 Milieubelastende activiteiten Eerste wijziging omgevingsplan
	te denken aan wateroverlast of verminderde oppervlaktewaterkwaliteit door ongewenste riool overstorten. Het kan ook tot (water-)overlast leiden bij lozen op of in de bodem. Daarom zijn in dit artikel regels opgenomen over het lozen van grond- of werkwater in de bodem of de riolering afkomstig van de aanleg en het onderhoud van open bodemenergiesystemen. De regeling voor het lozen van grond- of werkwater heeft de voorkeursvolgorde voor het omgaan met afvalwater (het huidige artikel 10.29a Wet milieubeheer) als uitgangspunt. Een omgevingsvergunning voor nieuwe bodemenergiesystemen biedt de mogelijkheid om locatie specifieke overwegingen te maken en maatwerk te leveren wat belangrijk is bij deze potentieel grote afvalwaterstromen. Aan bestaande open bodemenergiesystemen die zijn aangelegd voorafgaand aan de Omgevingswet zijn regels verbonden op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer of het Besluit lozen buiten inrichtingen, de strekking van de regels in het omgevingsplan zijn echter feitelijk hetzelfde. Voor de installatietechnische aspecten zoals spueleidingen en dergelijke gelden de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving en artikel 9.5. Fout! De hyperlinkverwijzing is ongeldig. van het omgevingsplan.
[nieuw]	Artikel 9.6 Aanleveren van gegevens Bij een milieubelastende activiteit zoals bedoeld in artikel 2.5 en paragraaf 3.2.6 Besluit activiteiten leefomgeving en er sprake is van een lozing zoals bedoeld in artikel 9.5, tweede, derde en vierde lid, worden de volgende gegevens gelijktijdig bij de aanvraag of melding voor het aanleggen en gebruiken van een bodemenergiesysteem ingediend: - Een duidelijke situatietekening niet groter dan schaal 1:1000 en voorzien van noordpijl met: - de locatie van de activiteit waarop het lozen betrekking heeft; - de voorzieningen waarmee de lozing wordt uitgevoerd; - de locatie van het beoogde lozingspunt; - de locatie van eventuele leidingen in de openbare ruimte. - De voorgenomen start- en einddatum van de lozing. - De voorgenomen maximale hoeveelheid per uur en de totale hoeveelheid van de lozing. - Alle gegevens waarover de aanvrager redelijkerwijs kan beschikken en die nodig zijn voor een zorgvuldige beoordeling als bedoeld in afdeling 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 9 Milieubelastende activiteiten Eerste wijziging omgevingsplan
	van de aanvraag of melding en met het oog op het in artikelen 2.2, 2.11 en 2.12 van het Besluit activiteiten leefomgeving gestelde. Daaronder worden mede de kwaliteitsgegevens van het te lozen water verstaan of de maatregelen die worden genomen ter bescherming van de doelmatige werking van openbare voorzieningen voor afvalwater en het milieu. e. Een overtuigende onderbouwing die voldoende aanleiding biedt om af te wijken van de voorkeursvolgorde voor lozingen (artikel 10.29a van de Wet Milieubeheer) en die ter daadkrachtige motivatie voor het uitvoeren van een lozing als bedoeld in artikel 9.5, vierde lid gebruikt kan worden. Financieel-economische redenen zijn hiervan uitgezonderd.
	Subparagraaf 9.2.1.3 Lozen van afvalwater afkomstig van kortdurende activiteiten
[nieuw; artikel 2.13 APV]	Artikel 9.7 Het openen van rioolputten en kolken en het lozen van afvalwater bij activiteiten van tijdelijke aard in openbare afvalwatervoorzieningen 1. Het is aan degene die daartoe niet bevoegd is verboden een straat-, of trottoirkolk, rioolput, brandkraan, brandput of een andere voorziening die behoort tot een openbare nutsvoorziening, te openen, onzichtbaar te maken of af te dekken. 2. Het is verboden om afvalwater, anders dan niet verontreinigd hemelwater, en afvalstoffen te lozen in straat-, of trottoirkolk en in rioolputten. 3. In afwijking van het tweede lid is een lozing van afvalwater, anders dan niet verontreinigd hemelwater, in putten en kolken toegestaan als er sprake is van activiteiten zoals bedoeld in <u>artikel 9.1, 9.2 en 9.5</u> en die lozing op grond van dat artikel is toegestaan. 4. Afvalwater, anders dan niet verontreinigd hemelwater, afkomstig van kortdurende activiteiten worden alleen middels de best beschikbare technieken geloosd in een

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 9 Milieubelastende activiteiten Eerste wijziging omgevingsplan
	vuilwaterriool of getransporteerd naar een erkend eindverwerker. 5. Bij een daartoe strekkend verzoek van initiatiefnemer wordt op nadere aanwijz van burgemeester en wethouders de plaats en de aard van een te plaatsen voorziening bepaald voor het lozen van afvalwater afkomstig van kortdurende activiteiten en die lozing in een vuilwaterriool plaats kan en mag vinden. 6. Afvalwater zoals bedoeld in <u>het vierde lid</u> wordt alleen in een vuilwaterriool geloosd als daardoor geen risico voor de doelmatige werking van dat riool kan ontstaan of voortduren.
	Rioolputten en kolken maken onderdeel uit van het Utrechtse afvalwatersysteem waarmee zij invulling geeft aan de Gemeentelijk watertaken volgens de Wet Milieubeheer en de Waterwet. Het Utrechtse afvalwatersysteem zorgt voor een gezonde, veilige en klimaatbestendige afvoer of verwerking van afvalwater (inclusief hemelwater) en ter bescherming van het milieu. In dit systeem zijn straat- en trottoirkolken vanuit zowel technisch als milieuhygiënisch oogpunt bedoeld voor de inzameling van hemelwater afkomstig van de openbare weg en voor niets anders. De gemeente Utrecht werkt steeds meer naar een afvalwatersysteem in de openbare ruimte waarbij hemelwater gescheiden wordt gehouden van andere vormen van afvalwater en dat hemelwater via de kortst mogelijk route en zonder verontreinigingen in het milieu wordt teruggebracht (in de bodem of het oppervlaktewater). In de huidige Utrechtse praktijk worden veelal kolken en putten geopend voor het lozen van afvalwater dat afkomstig is van markten en evenementen of andere relatief kortdurende activiteiten. Met andere relatief kortdurende activiteiten worden feitelijk alle handelingen bedoeld waarbij afvalwater in rioolputten en kolken wordt geloosd, hierbij valt te denken aan het leeggooien van een emmer sop of spoelwater van bouwafval in een kolk. Maar ook het met slangen in kolken of putten lozen vanuit tijdelijke standplaatsen voor oliebollenkramen, loempiakramen, viskramen, mobiele toiletunits-, of wagens, plaskruizen etc. Hierbij ontstaat naast een risico voor de veiligheid op een openbare plaats, een risico voor de doelmatige werking en beheer van openbare afvalwatervoorzieningen, een risico voor de gezondheid en voor het milieu. Er wordt namelijk (verontreinigd) afvalwater in die putten en kolken geloosd en daar zijn deze niet voor bedoeld. Dit kan leiden tot verontreiniging van water en bodem, maar ook bijvoorbeeld tot stank op straat.
	Paragraaf 9.2.2 Vetafscheider en voedselbereiding
§ 22.3.15 Niet-industriële voedselbereiding	Subparagraaf 9.2.2.1 Vetafscheider bij niet industriële voedselbereiding

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 9 Milieubelastende activiteiten Eerste wijziging omgevingsplan
Artikel 22.196 Toepassingsbereik 1. Deze paragraaf is van toepassing op het bereiden van voedingsmiddelen met: a. keukenapparatuur; b. grootkeukenapparatuur; c. een of meer bakkerijovens die chargegewijs worden beladen; of d. een of meer bakkerijovens die continu worden beladen met een nominaal vermogen of een aansluitwaarde van ten hoogste 100 kW. 2. Deze paragraaf is niet van toepassing als een activiteit als bedoeld in artikel 3.128 van het Besluit activiteiten leefomgeving de activiteit omvat, met uitzondering van het bereiden van voedingsmiddelen voor personen die werken op de locatie waarop de activiteit wordt verricht. Artikel 22.198 Water 1. Met het oog op het doelmatig beheer van afvalwater kan afvalwater afkomstig van het bereiden van voedingsmiddelen worden geloosd in een vuilwaterriool. Het afvalwater wordt niet geloosd in een schoonwaterriool. 2. Als niet in een vuilwaterriool kan worden geloosd, kan het afvalwater op de bodem worden geloosd, als het afvalwater gezamenlijk met huishoudelijk afvalwater wordt geloosd en de voorzieningen voor het zuiveren van huishoudelijk afvalwater zijn berekend op het zuiveren van het afvalwater afkomstig van het bereiden van voedingsmiddelen. 3. Afvalwater dat afvalstoffen bevat, die door versnijpende of vermalende apparatuur zijn versneden of vermalen, wordt niet geloosd. 4. Vethoudend afvalwater dat wordt geloosd, wordt voor vermenging met ander afvalwater geleid door: a. een vetafscheider en slibvangput volgens NEN-EN 1825-1 en NEN-EN 1825-2; of b. een vetafscheider en slibvangput die zijn geplaatst voor 14 september 2004 en zijn afgestemd op de hoeveelheid afvalwater die wordt geloosd. 5. In afwijking van NEN-EN 1825-1 en NEN-EN 1825-2 kan met een lagere frequentie van het legen en reinigen dan daar vermeld worden	Artikel 9.8 Afvalwater bij het bereiden van voedingsmiddelen Bij het bereiden van voedingsmiddelen met grootkeukenapparatuur, een of meer bakkerijovens die chargegewijs worden beladen of een of meer bakkerijovens die continu worden beladen met een nominaal vermogen van ten hoogste 130 kW moet bij de verwerking van afvalwater voldaan worden aan de volgende regels: - wat het oog op de bescherming van de gezondheid en het milieu wordt het te lozen afvalwater afkomstig van het bereiden van voedingsmiddelen geloosd in een openbaar vuilwaterriool; - als niet in een vuilwaterriool kan worden geloosd, kan het afvalwater op de bodem worden geloosd, als het afvalwater gezamenlijk met huishoudelijk afvalwater wordt geloosd en de voorzieningen voor het zuiveren van huishoudelijk afvalwater berekend zijn op en geschikt zijn voor het zuiveren van het afvalwater afkomstig van het bereiden van voedingsmiddelen; - met het oog op de bescherming van de doelmatige werking van de afvoerleidingen, naburige aansluitingen of de voorzieningen voor inzameling, transport of verwerking van afvalwater wordt afvalwater dat afvalstoffen bevat, die door versnijpende of vermalende apparatuur zijn versneden of vermalen, niet geloosd; - vethoudend afvalwater dat wordt geloosd, wordt voor vermenging met ander afvalwater geleid door: - een vetafscheider en slibvangput volgens NEN-EN 1825-1 en NEN-EN 1825-2; of - een vetafscheider en slibvangput die zijn geplaatst voor 14 september 2004 en zijn afgestemd op de hoeveelheid afvalwater die wordt geloosd; - vethoudend afvalwater wordt niet door een biologische zuivering geleid; - in afwijking van NEN-EN 1825-1 en NEN-EN 1825-2 kan met een lagere frequentie van het legen en reinigen dan daar vermeld

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 9 Milieubelastende activiteiten Eerste wijziging omgevingsplan
<i>volstaan als dit geen nadelige gevolgen heeft voor het doelmatig functioneren van de afscheider.</i>	worden volstaan als dit geen nadelige gevolgen heeft voor het doelmatig functioneren van de vetafscheider; i. bij maatwerkvoorschrift kunnen burgemeester en wethouders in afwijking van regel onder d, het lozen zonder een vetafscheider en slibvangput toestaan, als gelet op het vetgehalte in het te lozen afvalwater in combinatie met de hoeveelheid te lozen afvalwater en de specifieke kenmerken van het openbaar vuilwaterriool ter plaatse, het lozen geen nadelige gevolgen heeft voor de doelmatige werking van de afvoerleidingen, naburige aansluitingen of de voorzieningen voor inzameling, transport of verwerking van afvalwater; j. dit artikel is niet van toepassing als de activiteit wordt verricht bij de voedingsmiddelenindustrie, bedoeld in artikel 3.128 van het Besluit activiteiten leefomgeving, met uitzondering van het bereiden van voedingsmiddelen voor personen die werken op de locatie waar de activiteit wordt verricht. De artikelen 22.196 en 22.198 vervallen.
	Vethoudend afvalwater wordt in beginsel altijd op het vuilwaterriool geloosd. Het is niet toegestaan om afvalwater via een voedselrestvermaler te lozen op het vuilwaterriool. Een voedselrestvermaler vermaalt verteerbare etensresten met toevoeging van water tot een vloeibare afvalstof. Deze vloeibare afvalstof wordt vervolgens met het afvalwater geloosd. De vermalen stoffen kunnen leiden tot verstopping, maar zorgen ook voor een ongewenste toename van organisch afval in het afvalwater. Bij het lozen van vethoudend afvalwater is het toepassen van een vetafscheider en slibvangput verplicht. Deze moeten voldoen aan en worden gebruikt conform NEN-EN 1825-1 en -2. Op grond van de regel onder f kan in afwijking van NEN-EN 1825-1 en NEN-EN 1825-2, met een lagere frequentie van het legen en reinigen dan daar vermeld worden volstaan als dit geen nadelige gevolgen heeft voor het doelmatig functioneren van de afscheider. Een slibvangput en vetafscheider, die vóór 14 september 2004 zijn geplaatst, hoeven niet te voldoen aan de NEN-EN-normen. In plaats daarvan is volstaan met de voorwaarde 'afgestemd op de hoeveelheid water'. Op grond van de regel onder g kan de gemeente een maatwerkvoorschrift opstellen, als het lozen zonder vetafscheider en slibvangput geen negatieve gevolgen heeft voor de doelmatige werking van vuilwaterriolerings. Voor het

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 9 Milieubelastende activiteiten Eerste wijziging omgevingsplan
Artikel 22.197 Gegevens en bescheiden 1. Ten minste vier weken voor het begin van een activiteit als bedoeld in artikel 22.196 worden aan het college van burgemeester en wethouders de volgende gegevens en bescheiden verstrekt: a. informatie over de aard en omvang van de activiteit en de aard en omvang van de daarbij behorende processen; b. gegevens over de indeling van de locatie waarop de activiteit wordt verricht, waarbij het volgende wordt aangegeven: 1°. de grenzen van het terrein; 2°. de ligging en de indeling van de gebouwen; 54 3°. het gebruik van de te onderscheiden ruimten; 4°. de ligging van de bedrijfsriolering; en 5°. de plaats van de lozingspunten; c. een situatietekening met een schaal van ten minste 1:10.000 waarop de activiteit is aangegeven en die is voorzien van een noordpijl; en d. gegevens over de verwachte datum van het begin van de activiteit. 2. Ten minste vier weken voordat de activiteit wijzigt, worden de gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders. 3. Het eerste en tweede lid zijn niet van toepassing op het bereiden van voedingsmiddelen voor personen die wonen of werken op de locatie waarop de activiteit wordt verricht.	plaatsen van een vetafscheider in de openbare ruimte gelden specifieke voorschriften, die zijn opgenomen in artikel 6.35. Artikel 9.9 Aanleveren van gegevens 1. Ten minste vier weken voor het begin van het bereiden van voedingsmiddelen met grootkeukenapparatuur, een of meer bakkerijovens die chargegewijs worden beladen of een of meer bakkerijovens die continu worden beladen met een nominaal vermogen van ten hoogste 130 kW worden aan burgemeester en wethouders gegevens verstrekt over: a. de aard en omvang van de activiteit en de aard en omvang van de daarbij behorende processen; b. de indeling van de locatie waarop de activiteit wordt verricht, waarbij het volgende wordt aangegeven: 1. de grenzen van het terrein; 2. de ligging en de indeling van de gebouwen; 3. het gebruik van de te onderscheiden ruimten; 4. de ligging van de bedrijfsriolering; en 5. de plaats van de lozingspunten. c. een situatieschets, met een schaal van ten minste 1:10.000 aangegeven waarop de activiteit is aangegeven en die is voorzien van een noordpijl; en d. de verwachte datum van het begin van de activiteit. 2. Ten minste vier weken voor het bereiden van voedingsmiddelen met grootkeukenapparatuur, een of meer bakkerijovens die chargegewijs worden beladen of een of meer bakkerijovens die continu worden beladen met een nominaal vermogen van ten hoogste 130 kW, wijzigt, worden de gewijzigde gegevens verstrekt aan burgemeester en wethouders. 3. Dit artikel is niet van toepassing op het bereiden van voedingsmiddelen voor personen die wonen of werken op de locatie waar de activiteit wordt verricht. 4. Dit artikel is niet van toepassing als de activiteit wordt verricht bij de voedingsmiddelenindustrie, bedoeld in artikel 3.128 van het Besluit activiteiten

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 9 Milieubelastende activiteiten Eerste wijziging omgevingsplan
	leefomgeving, met uitzondering van het bereiden van voedingsmiddelen voor personen die werken op de locatie waar de activiteit wordt verricht. Artikel 22.197 vervalt.
	Vanwege de bescherming van de doelmatige werking van het vuilwaterriool is het voor de gemeente belangrijk om relevante gegevens te hebben over de lozing van vethoudend water. De regels gaan uit van een meldingsplicht ten minste vier weken voorafgaand aan de activiteit of wijziging van de activiteit.
	Paragraaf 9.2.3 Beer- en rottingputten
[nieuw]	Artikel 9.10 Beer- en rottingputten 1. Het plaatsen, hebben, houden en gebruiken van een beer- of rottingput is verboden, tenzij de beer- of rottingput: a. een zuiveringsvoorziening is, zoals omschreven in het Besluit Activiteiten Leefomgeving; of b. een vetafscheider is, zoals omschreven is in <u>artikel 9.8</u>; of c. aanwezig was op de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet; en d. voldoet aan het <u>tweede en derde lid</u>. 2. Een beer- of rottingput: a. veroorzaakt geen negatieve situatie voor de gezondheid en het milieu; en b. loost geen water naar de bodem of een oppervlaktewater. 3. Een beer- of rottingput die, al dan niet middels terrein- of gebouwriolerings, aangesloten is op een openbaar vuilwaterriool of zuiveringsvoorziening zoals bedoeld in artikel 22.149 van de bruidsschat: a. veroorzaakt geen risico voor de doelmatige werking van dat openbaar vuilwaterriool en een zuiveringstechnisch werk; en b. veroorzaakt geen risico voor de doelmatige werking van een zuiveringsvoorziening zoals bedoeld in artikel 22.149 van de bruidsschat. 4. Als niet wordt voldaan aan de regels in het <u>tweede en derde lid</u> moet de beer- of rottingput op eerste aanzegging van burgemeester en wethouders buiten gebruik

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 9 Milieubelastende activiteiten Eerste wijziging omgevingsplan
	worden gesteld en waarbij op aanwijs van burgemeester en wethouders wordt bepaald: - op welke wijze de beer- of rottingput buiten gebruik wordt gesteld; of - op welke wijze de beer- of rottingput wordt verwijderd.
	In Utrecht wordt al eeuwen afvalwater geproduceerd. Sinds enkele decennia kunnen we stellen dat nagenoeg al het Utrechtse stedelijk afvalwater via openbare vuilwaterriolen wordt getransporteerd naar rioolwaterzuiveringsinstallaties. In de eeuwen daarvoor werd echter veel afvalwater geloosd op of via een beer- of rottingput, die moest zorgen voor minder stank en betere hygiëne dan wanneer direct geloosd zou worden op het oppervlaktewater of de straat. Maar het kwam ook voor dat zakputten werden gebruikt, wanneer de ondergrond voldoende waterdoorlatend bleek. Bij dergelijke putten infiltreert het vloeibare deel van het afvalwater de bodem in. De vaste stoffen blijven op de bodem en kunnen periodiek verwijderd worden. Omdat beer- en rottingputten in vele varianten bestaan is in deze regel gekozen voor een ruime definitie. Het is aannemelijk dat er in Utrecht op diverse plaatsen nog beer- of rottingputten in diverse varianten aanwezig zijn en in sommige gevallen ook nog in gebruik zijn. Deze putten, welke doorgaans binnen particuliere percelen zijn gelegen, zijn veelal voorzien van een overloopleiding naar een vuilwaterriool. Omdat veel van deze beer- of rottingputten functioneren zonder nadelige gevolgen voor de gezondheid, het milieu en voor de doelmatige werking van de voorzieningen voor het beheer van afvalwater (zoals het openbare vuilwaterriool of het zuiveringstechnische werk) is er geen reden om dergelijke goed functionerende bestaande beer- of rottingputten te verbieden.
	Paragraaf 9.2.4 Toepassen van polyesterhars
Artikel 22.259 Omgevingsvergunning verwerken polyesterhars <i>1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning het verwerken van polyesterhars waarbij 1 kg of meer organische peroxiden van ADR klasse 5.2 aanwezig is, te beginnen of te veranderen.</i> <i>2. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt een beschrijving verstrekt van de maatregelen die worden getroffen om de emissie van styreen te beperken.</i> <i>3. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als geurhinder wordt voorkomen of tot een aanvaardbaar niveau wordt beperkt.</i>	Artikel 9.11 Omgevingsvergunning verwerken polyesterhars - Het is verboden zonder omgevingsvergunning het verwerken van polyesterhars, waarbij meer dan 1 kilogram organische peroxiden van ADR klasse 5.2 aanwezig is, te beginnen of te veranderen, tenzij de polyesterhars na verwerking onderdeel wordt van een openbaar hemelwaterstelsel, openbaar ontwateringsstelsel of openbaar vuilwaterriool en uitgevoerd wordt in opdracht van de beheerder van dat stelsel. - Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt een beschrijving verstrekt van de maatregelen die worden getroffen om de emissie van styreen te beperken.

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 9 Milieubelastende activiteiten Eerste wijziging omgevingsplan
	3. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als geurhinder wordt voorkomen of tot een aanvaardbaar niveau wordt beperkt.
	Deze vergunningplicht betreft de voortzetting van de omgevingsvergunning beperkte milieutoets voor handelingen met polyesterhars en de bijbehorende toetsingsgrond voor geurhinder. Echter, wanneer de gemeente opdrachtgever is van het verwerken van polyesterhars, zoals dat veelvuldig gebeurt, met name voor het repareren en renoveren van openbare voorzieningen voor de inzameling, transport of verwerking van afvalwater, worden milieutechnische eisen gesteld in de opdracht, wordt toezicht gehouden op de naleving ervan, worden de relevante bescheiden ingediend volgens de procedures van de opdracht en vindt in de meeste gevallen slechts een deel van de verwerking plaats op de inbouwlocatie. Als voorbeeld: liners, met daarin polyesterhars, worden samengesteld door de fabrikant (in zijn inrichting) en worden als halffabrikaat geleverd, waarna de hars, na het inbrengen van de liner in de te renoveren leiding, wordt uitgehard. Hierdoor en omdat de meldingsplicht op basis van Artikel 4.398 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) onverminderd van toepassing is, vervalt in dergelijke gevallen de noodzaak tot het instellen van een vergunningsplicht. Uit artikel 16.55, vijfde lid, van de Omgevingswet vloeit voort dat de gegevens en bescheiden niet hoeven te worden verstrekt voor zover burgemeester en wethouders al over die gegevens of bescheiden beschikt.
	Hoofdstuk 10 [gereserveerd]
	Hoofdstuk 11 [gereserveerd]

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 12 OVERGANGSRECHT
Artikel 21 Overgangsrecht	Eerste wijziging omgevingsplan
	Hoofdstuk 12 Overgangsrecht
	Afdeling 12.1 Algemeen overgangsrecht
[nieuw]	Artikel 12.1 Afstemming regels overgangsrecht Regels met overgangsrecht in andere hoofdstukken gaan voor op de regels in dit hoofdstuk.
	In het omgevingsplan zijn de regels over een zelfde activiteit in hetzelfde hoofdstuk gezet. Dat geldt ook voor het overgangsrecht. Overgangsregels die meerdere activiteiten betreffen staan in dit hoofdstuk. De bijzondere regels in andere hoofdstukken gaan voor op het algemene overgangsrecht.
	Afdeling 12.2 Overgangsrecht voor het tijdelijke deel van het omgevingsplan
<i>Artikel 3 Werking van het plan</i> Dit plan heeft de vorm van een "parapluplan". Zo wordt een bestemmingsplan genoemd dat als een paraplu over een of meer andere bestemmingsplannen wordt gelegd. Dat is bij een gewoon nieuw bestemmingsplan voor een bepaald gebied anders. Zo'n bestemmingsplan treedt in zijn geheel in de plaats van de regels die in dat bepaalde gebied gelden. Omdat de regels van de bestemmingsplannen "onder de paraplu" niet vervallen bij de vaststelling van het parapluplan, staat in artikel 3 beschreven welke doorwerking het plan op de onderliggende plannen, de plannen "onder de paraplu", heeft. In aanvulling op artikel 3 geldt het juridische principe dat een oude regel buiten toepassing blijft als een nieuwe regel over hetzelfde onderwerp gaat als de oude. Dat betekent in dit geval dat het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik vervangen wordt door dit plan, maar ook de nog oudere facetbestemmingsplannen Woningplitsing I en II die op de websites van de gemeente en ook die van het Rijk (Ruimtelijkeplannen.nl) nog wel als geldend plan te vinden zijn.	Bestemmingsplannen en beheersverordeningen die nog gelden op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt, maken deel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. In die bestemmingsplannen en beheersverordeningen staan algemene regels die inmiddels zijn overgeheveld naar het bestemmingsplan Algemene regels. De regels van dat bestemmingsplan vormen de basis van de eerste wijziging van het omgevingsplan. Bij het overzetten van de regels van het bestemmingsplan Algemene regels naar het omgevingsplan. Daarbij zijn aanpassingen gedaan. Die aanpassingen veranderen de inhoud van een regel niet, maar zijn nodig in verband met de eisen die de Omgevingswet stelt. Die wet stelt namelijk andere eisen en heeft een andere systematiek dan de Wet ruimtelijke ordening. De regels van bestemmingsplannen die met toepassing van de Crisis- en herstelwet zijn vastgesteld, te herkennen aan Chw aan het begin van de plannaam, hebben een andere opzet dan "gewone" bestemmingsplannen en daarom een iets andere overgangsregeling. De strekking is hetzelfde: een regel in het omgevingsplan vervangt een zelfde regel in een bestemmingsplan, maar de "functieregels", bestemmingsregels in het bestemmingsplan en regels over besluitvlakken en besluitsubvlakken van beheersverordeningen, blijven gelden.
Artikel 3 Werking van het plan 3.1 Verhouding eerder vastgestelde bestemmingsplannen 1. Voor bestemmingsplannen die eerder zijn vastgesteld dan dit plan, gelden de volgende regels: a. de regels uit de hoofdstukken 3, 4 en 5 van dit plan treden in de plaats van: • algemene bestemmingsplanregels in een hoofdstuk met de titel Algemene Regels van een bestemmingsplan;	Artikel 12.2 Afstemming met regels die zonder de Crisis- en herstelwet zijn vastgesteld <u>Voor regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan die in een bestemmingsplan staan dat is vastgesteld zonder toepassing van de Crisis- en herstelwet en voor regels in beheersverordeningen geldt het volgende:</u> a. op functieregels zijn <u>artikel 4.1</u> en <u>artikel 6.2</u> van toepassing; b. de begrippen, meetregels en bijlagen die bij een regel in het tijdelijke deel horen, houden

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 12 OVERGANGSRECHT Eerste wijziging omgevingsplan
- de hoofdstukken 3, 4 en 5 van een bestemmingsplan die als Chw bestemmingsplan is vastgesteld; - artikel 2, lid 2.5, van dit plan is van toepassing op alle bestemmingsplannen; - in afwijking van onderdeel 1a blijft een algemene regel in een bestemmingsplan van toepassing, indien: - het onderwerp waar de regel betrekking op heeft niet in dit plan is geregeld; - overeenkomstig artikel 4, lid 4.1, een regel in hoofdstuk 4 van dit plan niet te verenigen is met een regel in hoofdstuk 2 van een vastgesteld bestemmingsplan over de toegewezen functie; - er geen correcte verwijzing meer ontstaat naar een artikel, uitsluitend bij de toepassing van de bijbehorende regel over een functie/bestemming in hoofdstuk 2 [...van een vastgesteld bestemmingsplan]. 2. Artikel 2 van dit plan is van toepassing op alle bestemmingsplannen. Als in een eerder vastgesteld bestemmingsplan een meetregel staat die afwijkt van een regel in de leden 2.1 tot en met 2.4, dan wordt de meetregel van het eerder vastgestelde bestemmingsplan toegepast. 3. Hoofdstuk 6 van dit plan is van toepassing op alle bestemmingsplannen. 3.2 Bijlagen van eerder vastgestelde bestemmingsplannen Als een regel over een functie in een vastgesteld bestemmingsplan verwijst naar een bijlage, dan geldt de bijlage die bij de vaststelling van dat bestemmingsplan bij die regels is opgenomen. 3.3 Overige zone - Algemene regels Utrecht In de zone "overige zone – Algemene regels Utrecht" gelden de regels van dit bestemmingsplan in de gevallen die in artikel 3 lid 3.1 zijn aangewezen.	hun werking, behalve als in de hoofdstukken 4, 5, 6 en 7 anders is bepaald; c. algemene regels die in bijlage VIII zijn opgenomen houden hun werking; d. algemene regels die niet in bijlage VIII zijn opgenomen zijn alleen van toepassing, voor zover vergelijkbare regels over activiteiten in de hoofdstukken 4, 5, 6 en 7 nog niet in werking zijn getreden; e. de regel onder a geldt ook voor de functieregels die in hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan Lombok e.o., vastgesteld op 20 augustus 2009, staan.
Lid 3.1 Verhouding eerder vastgestelde bestemmingsplannen De gemeente Utrecht heeft twee soorten bestemmingsplannen: de "gewone" bestemmingsplannen die een standaardopbouw hebben volgens de landelijke systematiek en de "Chw bestemmingsplannen", zoals	De hoofdregel is dat functieregels blijven gelden en dat algemene regels van bestemmingsplannen buiten toepassing blijven. Die algemene regels zijn namelijk al opgenomen in het omgevingsplan.

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 12 OVERGANGSRECHT															
Veldhuizen, De Meern; Voordorp - Voorveldsepolder; Beurskwartier 1 en Merwedekanaalzone deelgebied 5, Europaan fase 1, die een nieuwe opbouw hebben. Het verschil is overigens beperkt: hoofdstuk 3 van een gewoon bestemmingsplan is opgesplitst in vier hoofdstukken, de hoofdstukken 3, 4, 5 en 6 in een Chw bestemmingsplan. Chw staat voor Crisis- en herstelwet. Zie paragraaf 1.4.2. <table><tr><th>hoofdstuk</th><th>gewoon bp</th><th>Chw-b.plan</th></tr><tr><td>Begrippen, meten</td><td>h 1</td><td>h 1</td></tr><tr><td>Bestemmingen</td><td>h 2</td><td>h 2</td></tr><tr><td>Algemene regels</td><td>h 3</td><td>h 3, 4, 5 en 6</td></tr><tr><td>Overgangsrecht</td><td>h 4</td><td>h 7</td></tr></table> In onderdeel 1 van lid 3.1 staat onder a dat de hoofdstukken 3, 4 en 5 van dit plan in de plaats komen van de hoofdstukken 3 van de gewone bestemmingsplannen. En onder b staat dat de anti-dubbeltelregel blijft gelden. In de gewone bestemmingsplannen staat die regel namelijk in hoofdstuk 3. In de Chw-bestemmingsplannen en in dit plan is dezelfde regel bij de meetregels in hoofdstuk 1 opgenomen. Onderdeel 1 van lid 3.1 regelt ook dat in bepaalde situaties de algemene regel in een eerder vastgesteld bestemmingsplan toch van toepassing is, omdat er bijvoorbeeld in hoofdstuk 2 van de regels wordt verwezen naar een algemene regel in hoofdstuk 3. Onderdeel 2 van lid 3.1 zorgt voor uniformering, in ieder geval van de redactie, van de meetregels. In sommige bestemmingsplannen zijn afwijkende meetregels opgenomen, omdat dat voor een goede uitvoering van dat plan nodig was. Die afwijkende meetregels blijven wel gelden. Onderdeel 3 van lid 3.1 is opgenomen voor de duidelijkheid. Deze regel spreekt voor zich. <i>Lid 3.2 Bijlagen van eerder vastgestelde bestemmingsplannen</i> Bijlagen bij de regels van een bestemmingsplan zijn soms nodig voor de toepassing van die regels. Het is niet de bedoeling dat dit plan onbedoeld de werking van die regels verandert door een bijlage aan te passen. Daarom is in dit lid bepaald dat de oorspronkelijke bijlagen blijven gelden. Bedenk wel dat de hoofdstukken 3 van alle bestemmingsplannen vervangen worden door dit plan. Dat betekent ook dat alle bijlagen die bij die hoofdstukken horen vervangen worden door de bijlagen van dit plan. <i>Lid 3.3 Overige zone - Algemene regels Utrecht</i> Dit lid is opgenomen om de digitale raadpleegbaarheid van dit bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl te verbeteren.	hoofdstuk	gewoon bp	Chw-b.plan	Begrippen, meten	h 1	h 1	Bestemmingen	h 2	h 2	Algemene regels	h 3	h 3, 4, 5 en 6	Overgangsrecht	h 4	h 7	Er zijn een paar uitzonderingen. De begrippen en meetregels en bijlagen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan blijven gelden (onderdeel b en f). De algemene regels die nog niet zijn opgenomen in het omgevingsplan blijven gelden (onderdeel c). Dit onderdeel zet de regeling van het bestemmingsplan Algemene regels Utrecht voort. Voor de duidelijkheid is nu een bijlage toegevoegd, waarin de afwijkende regels zijn opgesomd. Zolang regels van het omgevingsplan nog niet in werking zijn getreden blijven de oude regels gelden (onderdeel d). Onderdeel e herstelt een onduidelijkheid in het bestemmingsplan Algemene regels Utrecht. Uit de formulering van artikel 3 van dat plan blijkt dat de onderliggende aanname was dat functieregels altijd in een hoofdstuk 2 van bestemmingsplannen staat. In bestemmingsplan Lombok is dat niet het geval.
hoofdstuk	gewoon bp	Chw-b.plan														
Begrippen, meten	h 1	h 1														
Bestemmingen	h 2	h 2														
Algemene regels	h 3	h 3, 4, 5 en 6														
Overgangsrecht	h 4	h 7														
[uitsplitsing van artikel 3, zie hierboven]	Artikel 12.3 Afstemming met regels die met toepassing van de Crisis- en herstelwet zijn vastgesteld Voor regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan die zijn vastgesteld met toepassing van de Crisis- en herstelwet gelden de volgende regels:															

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 12 OVERGANGSRECHT															
	Eerste wijziging omgevingsplan															
	a. op functieregels zijn <u>artikel 4.1</u> en <u>artikel 6.2</u> van toepassing; b. de begrippen, meetregels en bijlagen die bij een regel in het tijdelijke deel horen, houden hun werking, behalve als in de <u>hoofdstukken 4, 5, 6 en 7</u> anders is bepaald; c. algemene regels, waaronder de hoofdstukken 3 tot en met 6 van het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht zijn alleen van toepassing, voor zover vergelijkbare regels over activiteiten in de <u>hoofdstukken 4, 5, 6 en 7</u> nog niet in werking zijn getreden.															
<i>Lid 3.1 Verhouding eerder vastgestelde bestemmingsplannen</i> De gemeente Utrecht heeft twee soorten bestemmingsplannen: de "gewone" bestemmingsplannen die een standaardopbouw hebben volgens de landelijke systematiek en de "Chw bestemmingsplannen", zoals Veldhuizen, De Meern; Voordorp - Voorveldsepolter; Beurskwartier 1 en Merwedekanaalzone deelgebied 5, Europalaan fase 1, die een nieuwe opbouw hebben. Het verschil is overigens beperkt: hoofdstuk 3 van een gewoon bestemmingsplan is opgesplitst in vier hoofdstukken, de hoofdstukken 3, 4, 5 en 6 in een Chw bestemmingsplan. Chw staat voor Crisis- en herstelwet. Zie paragraaf 1.4.2. <table><tr><td><i>hoofdstuk</i></td><td><i>gewoon bp</i></td><td><i>Chw-b.plan</i></td></tr><tr><td>Begrippen, meten</td><td>h 1</td><td>h 1</td></tr><tr><td>Bestemmingen</td><td>h 2</td><td>h 2</td></tr><tr><td>Algemene regels</td><td>h 3</td><td>h 3, 4 , 5 en 6</td></tr><tr><td>Overgangsrecht</td><td>h 4</td><td>h 7</td></tr></table>	<i>hoofdstuk</i>	<i>gewoon bp</i>	<i>Chw-b.plan</i>	Begrippen, meten	h 1	h 1	Bestemmingen	h 2	h 2	Algemene regels	h 3	h 3, 4 , 5 en 6	Overgangsrecht	h 4	h 7	De hoofdregel is dat functieregels blijven gelden en dat algemene regels van bestemmingsplannen buiten toepassing blijven. Die algemene regels zijn namelijk al opgenomen in het omgevingsplan. Er zijn een paar uitzonderingen. De begrippen en meetregels en bijlagen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan blijven gelden (onderdeel b en d). Zolang regels van het omgevingsplan nog niet in werking zijn getreden blijven de oude regels gelden (onderdeel c).
<i>hoofdstuk</i>	<i>gewoon bp</i>	<i>Chw-b.plan</i>														
Begrippen, meten	h 1	h 1														
Bestemmingen	h 2	h 2														
Algemene regels	h 3	h 3, 4 , 5 en 6														
Overgangsrecht	h 4	h 7														
In onderdeel 1 van lid 3.1 staat onder a dat de hoofdstukken 3, 4 en 5 van dit plan in de plaats komen van de hoofdstukken 3 van de gewone bestemmingsplannen. En onder b staat dat de anti-dubbeltelregel blijft gelden. In de gewone bestemmingsplannen staat die regel namelijk in hoofdstuk 3. In de Chw-bestemmingsplannen en in dit plan is dezelfde regel bij de meetregels in hoofdstuk 1 opgenomen. Onderdeel 1 van lid 3.1 regelt ook dat in bepaalde situaties de algemene regel in een eerder vastgesteld bestemmingsplan toch van toepassing is, omdat er bijvoorbeeld in hoofdstuk 2 van de regels wordt verwezen naar een algemene regel in hoofdstuk 3.																
Onderdeel 2 van lid 3.1 zorgt voor uniformering, in ieder geval van de redactie, van de meetregels. In sommige bestemmingsplannen zijn afwijkende meetregels opgenomen, omdat dat voor een goede uitvoering van dat plan nodig was. Die afwijkende meetregels blijven wel gelden. Onderdeel 3 van lid 3.1 is opgenomen voor de duidelijkheid. Deze regel spreekt voor zich.																
<i>Lid 3.2 Bijlagen van eerder vastgestelde bestemmingsplannen</i> Bijlagen bij de regels van een bestemmingsplan zijn soms nodig voor de toepassing van die regels. Het is niet de bedoeling dat dit plan onbedoeld de werking van die regels verandert door een bilage aan te passen. Daarom is in dit lid																

Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Bruidsschat	HOOFDSTUK 12 OVERGANGSRECHT Eerste wijziging omgevingsplan
bepaald dat de oorspronkelijke bijlagen blijven gelden. Bedenk wel dat de hoofdstukken 3 van alle bestemmingsplannen vervangen worden door dit plan. Dat betekent ook dat alle bijlagen die bij die hoofdstukken horen vervangen worden door de bijlagen van dit plan. <i>Lid 3.3 Overige zone - Algemene regels Utrecht</i> Dit lid is opgenomen om de digitale raadpleegbaarheid van dit bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl te verbeteren.	
3.3 Overige zone - Algemene regels Utrecht In de zone 'overige zone – Algemene regels Utrecht' gelden de regels van dit bestemmingsplan in de gevallen die in artikel 3 lid 3.1 zijn aangewezen.	<i>[vervallen; de zone is niet nodig in het nieuwe digitale stelsel]</i>
Artikel 22 Slotregel Deze regels worden aangehaald als: regels van het bestemmingsplan Algemene regels Utrecht.	<i>[Geschrapt. Geen relevante inhoud.]</i>
Artikel 22 Slotregel In dit artikel is de naam van het plan, de citeertitel, omschreven. De naam is een vereenvoudiging van de naam die in de officiële publicatie wordt gebruikt: "Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht". Die naam in de publicatie is nodig voor de website ruimtelijkeplannen.nl.	