

Bestemmingsplan



Chw bestemmingsplan Groenewoud

Vastgesteld, datum nog vast te stellen



Chw bestemmingsplan Groenewoud

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Meten en berekenen	10
Hoofdstuk 2	Functies	11
Artikel 3	Gemengd	11
Artikel 4	Groen	12
Artikel 5	Maatschappelijk	13
Artikel 6	Verkeer - Verblijfsgebied	14
Artikel 7	Water	15
Artikel 8	Wonen	15
Artikel 9	Waterstaat - Waterkering	17
Hoofdstuk 3	Bouwen en slopen	18
Artikel 10	Inleidende bepalingen over het bouwen en het slopen	18
Artikel 11	Bijzondere regels over bouwen	18
Artikel 12	Bouwen is toegestaan	18
Artikel 13	Bouwen met vergunning	19
Artikel 14	Bouwen is niet toegestaan	20
Hoofdstuk 4	Gebouwen en locaties gebruiken	21
Artikel 15	Activiteiten die niet zijn toegestaan	21
Artikel 16	Activiteiten in de woning, nieuwe woonruimte	21
Artikel 17	Additionele horeca	23
Artikel 18	Kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten	23
Artikel 19	Ondersteunende horeca in een winkel of verkoop in horeca	23
Hoofdstuk 5	Grondwerk	25
Artikel 20	Vergunning in verband met de bescherming van een functie	25
Artikel 21	Bescherming van archeologische waarden	25
Hoofdstuk 6	Beheer van natuur, flora en fauna	27
Artikel 22	Aantasten van bomen of andere houtopstanden	27
Hoofdstuk 7	Overgangs- en slotregels	29
Artikel 23	Overgangsrecht	29
Artikel 24	Slotregel	29

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

De uitleg van de begrippen die in dit artikel staan is bepalend bij de uitleg van het plan.

1.1 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur die de locatie aanwijst als werkingsgebied van een regel.

1.2 Accommodatie

Een ruimte of complex van ruimten waarin een bezoeker tegen betaling tijdelijk kan overnachten.

1.3 Additionele horeca

Horeca-activiteiten, die passend, aanvullend en ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie die ter plaatse is toegestaan.

1.4 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.

1.5 Archeologisch onderzoek

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

1.6 Archeologische verwachtingswaarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de waarschijnlijk in dat gebied voorkomende historische overblijfselen in de bodem.

1.7 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen. Zie ook: Plan.

1.8 Bebouwing

Eén of meer bouwwerken.

1.9 Bebouwingspercentage

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

1.10 Bed-and-breakfast

Het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de woning of de bedrijfswoning.

1.11 Bedrijf

Een onderneming waarbij het accent ligt op het maken, bewerken, herstellen, installeren en verhandelen van goederen, waarbij detailhandel uitsluitend plaatsvindt als onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop of levering van ter plaatse gemaakte, bewerkte of herstelde goederen, of van goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.12 Bedrijf-aan-huis

Beroep of bedrijf dat in een woning of een daarbij bijhorend bouwwerk wordt uitgeoefend.

1.13 Bedrijfswoning

Een woning die bij een bedrijf hoort en die is bedoeld voor een werknemer die bij het bedrijf woont in verband met het noodzakelijke beheer van het bedrijf.

1.14 Belhuis

Een onderneming die diensten aanbiedt op het gebied van telecommunicatie, zoals telefoon- en internetverbindingen.

1.15 Beperkt kwetsbaar object

Objecten als bedoeld in artikel 1 lid 1 onder b Besluit externe veiligheid inrichtingen, met uitzondering van beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in artikel 1 lid 2 Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.16 Besluit Hogere waarde

Besluit waarin de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting op grond van de Wet geluidhinder is vastgesteld.

1.17 Bestaand

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

1.18 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.19 Bezorgdienst

Vorm van een distributiebedrijf dat elektronisch geplaatste en afgerekende bestellingen van, meestal dagelijkse, consumentengoederen bij de klant thuisbezorgt, waarbij het bedrijf vaak een korte tijd tussen de bestelling en de bezorging van de goederen aanbiedt.

1.20 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak (bron: Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht).

1.21 Bijzondere bouwlaag

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

1.22 Bouwen

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

1.23 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.24 Bouwlaag

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

1.25 Bouwperceel

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

1.26 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bouwwerken zijn toegelaten.

1.27 Bouwwerk

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

1.28 Buurtactiviteit

Activiteit voor en door bewoners uit de omgeving van de locatie waar de activiteit plaatsvindt met een verwaarloosbare planologische uitstraling op de omgeving, zoals activiteiten van bewonersorganisaties, het verenigingsleven, ouderen- en jongerenwerk, huiswerkbegeleiding, muziekles, burendag, kaartclubs en scouting. Hieronder worden in ieder geval niet verstaan kinderdagverblijven, buitenschoolse opvang, religieuze voorzieningen, voorzieningen voor verslavingszorg of vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen of een horeca-activiteit van de Lijst met Horeca activiteiten.

1.29 Buurthuis

Een openbaar gebouw in een wijk dat zich richt op het bijdragen aan de integrale leefkwaliteit van de buurt. In het openbaar gebouw kunnen buurtactiviteiten worden georganiseerd.

1.30 Creatieve bedrijvigheid

Bedrijven die zich hoofdzakelijk richten op:

- creatieve zakelijke dienstverlening: reclame en grafische bedrijven, architecten, industriële ontwerpers;
- multimedia: bedrijven die in hoofdzaak producten maken of diensten verlenen op het gebied van beeld, geluid, gaming en tekst met gebruikmaking van radio, televisie, computer, internet, mobiele telefonie, print en evenementen;
- toegepaste kunsten: audiovisuele en fotografiebedrijven, dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de kunsten, mode en interieurbedrijven;
- autonome kunsten: zoals beeldend kunstenaar, muzikanten, theatermakers.

1.31 Cultuurhistorische waarde

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

1.32 Dakopbouw

Het direct onder het dak liggende deel van een hoofdgebouw, waarin zich een of meer verblijfsruimten bevinden en dat zich bouwkundig van de ondergelegen bouwlagen onderscheidt, bijvoorbeeld door de constructie, de vorm of door de terug liggende voorgevel.

1.33 Detailhandel

Het bedrijfsmatig verkopen van consumentengoederen in een winkel.

1.34 Dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van een dienst of van hulp aan een klant, bijvoorbeeld door een kapper, een stomerij of wasserette, een pedicure, een bankfiliaal, een reisbureau of een uitzendbureau.

1.35 Eigen toegang

De officiële ingang van een woning, wat blijkt uit de volgende kenmerken:

- de ingang heeft een huisnummer dat de gemeente aan die ingang heeft toegekend en
- de ingang is bereikbaar vanaf de straat of vanuit een gemeenschappelijke hal.

1.36 Evenementen

Georganiseerde, publieke, bijzondere gebeurtenissen.

1.37 Functie

Een onderscheidend kenmerk van een locatie waaruit blijkt voor welke activiteiten de locatie bedoeld of geschikt is; functie in de zin van artikel 4.2 van de Omgevingswet; bestemming als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

1.38 Gebouw

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

1.39 Gezondheidscentrum

Centrum waarin diverse zorgverlenende instanties en daarmee gelijk te stellen diensten gehuisvest zijn zoals huisartsenzorg, apotheker, fysio- en overige therapeuten, diagnostici, verlos- en verpleegkundigen, ziekenverzorging, maatschappelijk werk en wijkverpleging en waarin geen onzelfstandige of zelfstandige woonvormen zijn toegelaten en geen overnachtingen dan wel andere geluidgevoelige functies plaatsvinden.

1.40 Groen

Park, plantsoen, berm of erf waar planten en bomen groeien of kunnen groeien, oppervlaktewater.

1.41 Grondwerk

Activiteit die het verstoren van de bodem of de daarop aanwezige beplanting tot gevolg kunnen hebben zoals graven, ploegen, ophogen, het aanbrengen of verwijderen van verharding, het leggen van leidingen, het dempen van oppervlaktewater of het aanbrengen van drainage, funderingen, constructies of apparatuur in de bodem; activiteit in de zin van artikel 3.3, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening.

1.42 Hoofdgebouw

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

1.43 Hoogteaccent

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

1.44 Inwoning

Het wonen in een woonruimte die deel uitmaakt van een woning waarin een ander huishouden woont.

1.45 Kaart

De digitale weergave van het grondgebied van de gemeente dat bij een bestemmingsplan hoort, waarop de locaties en aanduidingen die in de regels worden genoemd zijn ingetekend op een topografische ondergrond, met uitzondering van locaties of aanduidingen die voor het hele grondgebied van dat bestemmingsplan gelden.

1.46 Kantoor

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

1.47 Kantoorruimte

Een gebouw of ruimte waarin hoofdzakelijk werkzaamheden worden verricht aan een bureauopstelling, in combinatie met vergaderruimten; de werkzaamheden zijn onder meer:

- a. administratieve en beleidsmatige werkzaamheden en alle daarmee gelijk te stellen bureaugebonden activiteiten;
- b. commerciële, creatieve en technische bureaugebonden werkzaamheden, inclusief callcenter, desktop-publishing en softwareproductie;
- c. werkzaamheden aan desktop, laptop, CAD-CAM-apparatuur;
- d. zakelijke ontvangst van externen, vergaderingen en presentaties, ondergeschikt aan de hoofdfunctie van de onderneming;
- e. entree en receptiehal;
- f. interne en externe opleidingen, workshops, seminars en congressen in zaalruimten in het gebouw van een onderneming worden beschouwd als onderdeel van de kantoorfunctie;
- g. functies binnen een kantoorhoudend bedrijf die behoren bij het normale kantorengebruik zoals een postkamer, interne serverruimte en interne archiefruimte, worden beschouwd als onderdeel van de kantoorruimte.

1.48 Kap

Een gesloten en hellend of gedeeltelijk hellend dak.

1.49 Kelder

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

1.50 Kleinschalige evenementen

Evenementen die gering van omvang en geluidsproductie zijn en die weinig tot geen verkeersaantrekkende werking hebben.

1.51 Kwetsbare objecten

Objecten als bedoeld in artikel 1 lid 1 onder I Besluit externe veiligheid inrichtingen, met uitzondering van kwetsbare objecten als bedoeld in artikel 1 lid 2 Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.52 Leisure

Vrijetijdsvoorzieningen gericht op recreatie, kunst, cultuur, sport, ontspanning en educatieve voorzieningen, zoals skatehal, boulderhal, masterclasses, exposities, bibliotheek, museum, (kunst)galerie, ateliers, sauna en dergelijke; waaronder in ieder geval wordt niet verstaan: casino/speelautomatenhal.

1.53 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

Lijst die deel uitmaakt van deze regels, waarin bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen die passen op een locatie met woningen.

1.54 Lijst van horeca-activiteiten

Lijst die een onderverdeling van horeca-activiteiten aangeeft. De onderverdeling is gemaakt op basis van de te verwachten invloed van een activiteit op een nabij gelegen of omringende woonomgeving. De lijst maakt deel uit van de regels.

1.55 Lintbebouwing

Een lange rij vrijstaande huizen of andere hoofdgebouwen langs een weg. De gebouwen staan vergeleken met andere stedelijke bebouwing ver van elkaar af. De weg is meestal een uitvalsroute, een landelijke weg of een weg die naast een rivier of kanaal ligt of was vroeger zo'n weg. Bepalend voor het bebouwingsbeeld van deze wegen is de ruimte tussen de hoofdgebouwen met doorzichten naar het achterliggende landschap. Voorbeelden in Utrecht: de Gageldijk, de Koningsweg, de Zandweg, de Thematerweg, de Meerndijk, de Nedereindseweg.

1.56 Logies verstrekken

Ruimte of complex van ruimten die tegen betaling voor een periode voor overnachtingen worden aangeboden. Er zijn verschillende vormen van accommodatie, bijvoorbeeld hotel voor kort verblijf, middellang zakelijk verblijf ("short stay"), de woning of een deel van de woning aanbieden als accommodatie (particuliere vakantieverhuur, bed-and-breakfast).

1.57 Maatschappelijke voorzieningen

Voorzieningen voor welzijn, volksgezondheid, religie, onderwijs, kinderopvang, buitenschoolse opvang, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.

1.58 Nutsvoorzieningen

Voorzieningen zoals transformatorhuisjes en andere bouwwerken voor het leveren van gas, elektriciteit of internettoegang, voorzieningen voor de verwarming en koeling van gebouwen, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, voorzieningen voor het opladen van elektrische voertuigen en apparatuur voor telecommunicatie.

1.59 Omgevingsvergunning

Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht; na inwerkingtreding van de Omgevingswet: een vergunning als bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet.

1.60 Omzetting (van een woning)

Zelfstandige woonruimte, of een deel daarvan, in gebruik geven of laten geven als onzelfstandige woonruimte. Ook het in stand laten van het gebruik van zelfstandige woonruimte als onzelfstandige woonruimte valt onder het begrip omzetting.

1.61 Onderbouw

Een kelder, een souterrain of (half)verdiepte parkeer- en/of stallingsgarage.

1.62 Onzelfstandige woonruimte

Woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte.

1.63 Particuliere vakantieverhuur

Incidentele verhuur van een woning voor een korte periode aan toeristen of aan andere bezoekers van de gemeente door de eigenaar-bewoner, die tijdens de verhuur meestal niet in de woning aanwezig is.

1.64 Peil

1. Voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg.
2. Voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het

aansluitende afgewerkte maaiveld.

3. Voor gebouwen die grenzen aan een dijk: de hoogte van de kruin van de dijk ter plaatse van het bouwwerk.

1.65 Plan

Het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Groenewoud met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPGROENEWOUD-VA01 van de gemeente Utrecht.

1.66 Platte afdekking

Een horizontaal vlak ter afdekking van een gebouw of bijzondere bouwlaag.

1.67 Seksinrichting

Een voor klanten toegankelijke ruimte of meerdere besloten ruimten in elkaars nabijheid, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof dit bedrijfsmatig is, seksuele handelingen, al dan niet met een sekswerker, tegen vergoeding worden verricht.

1.68 Shishalounge

Een shishalounge is een bedrijfsgebouw met een ruimte waar een waterpijp gerookt kan worden. Als daarbij een drankje en een hapje wordt aangeboden, dan is het een horecabedrijf.

1.69 Vergunning

De omgevingsvergunning van artikel 2.1, lid 1, onder b of c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht; na inwerkingtreding van de Omgevingswet: de omgevingsvergunning van artikel 5.1, lid 1, onder a, van de Omgevingswet.

1.70 Voorgevelrooilijn

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

1.71 Winkel

Een pand waar de activiteit detailhandel plaatsvindt.

1.72 Woning

Het complex van ruimten dat een zelfstandige woonruimte vormt, bedoeld voor de permanente huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.73 Woningvorming

Een woning verbouwen tot twee of meer woningen of het zodanig inrichten, gebruiken of laten gebruiken van een deel van de woning dat er feitelijk twee of meer woningen ontstaan. Ook het in stand laten van de verbouwing of inrichting of het gebruik van de extra woning valt onder het begrip woningvorming. Dat een extra woning is ontstaan, kan in ieder geval opgemaakt worden uit de aanwezigheid van een keuken in die nieuwe woning.

1.74 Woonruimte

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

1.75 Zelfstandige woonruimte

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

1.76 Zorgwoning

Woning voor een bewoner die aantoonbaar en vaker dan dagelijks langdurige, professionele zorg, toezicht of begeleiding nodig heeft, zoals zorg die geboden wordt op grond van de Wet langdurige zorg of zorg in de vorm van beschermd wonen (artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015).

Artikel 2 Meten en berekenen

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

2.1 Hoogtematen

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

2.2 Dakhelling

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

2.3 Oppervlakte

1. De oppervlakte van een bouwwerk: de oppervlakte, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
2. Bruto vloeroppervlakte (b.v.o.): het totaal van de binnen een gebouw beschikbare vloeroppervlakte van alle verdiepingen, inclusief kelders en souterrains en exclusief (half)verdiepte parkeer- en/of stallingsgarage.
3. Verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.): de totale oppervlakte van de voor publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.
4. De gebruiksoppervlakte van woonruimte: met toepassing van de norm NEN 2580.

2.4 Inhoud

De inhoud van een bouwwerk: de inhoud, gemeten tussen

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

2.5 Anti-dubbeltelregel

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

2.6 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen als balkons, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van buitenwerkse maten, bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 2,0 meter bedraagt en als de vrije hoogte, gemeten van de onderzijde van het balkon, tot aan het aansluitende, afgewerkte maaiveld minimaal 4,25 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Functies

Artikel 3 Gemengd

3.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Gemengd zijn bedoeld voor een combinatie van horeca- en bedrijfsmatige activiteiten.

3.2 Activiteiten en voorzieningen die bij de functie passen

- De activiteiten die zijn genoemd in 'Tabel 1 Programma functies Gemengd' zijn toegestaan. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
 - het maximum (m² bruto vloeroppervlakte) programma per functie mag niet meer zijn dan in de tabel is aangegeven;
 - het gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van de horecafuncties mag niet meer zijn dan 800 m²;
 - het gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van de functies mag niet meer zijn dan 2.150 m²;
- Daarbij behorende activiteiten zijn toegestaan, zoals markten en standplaatsen voor ambulante handel, kleinschalige evenementen, nutsvoorzieningen.

Tabel 1 Programma functies Gemengd

Sector	Functie	max brutovloeroppervlak m ²
Horeca	1 bedrijfsvestiging van een horecafunctie in de categorie D1, D2, D3, C of B van de Lijst van horeca-activiteiten	800
Horeca	1 bedrijfsvestiging van een horecafunctie in de categorie D2 van de Lijst van horeca-activiteiten	200
Leisure	Leisure	1.200
Werken	Dienstverlening en Creatieve bedrijvigheid	1.200

3.3 Regels voor bouw- en gebruiksactiviteiten

3.3.1 Gebouwen

- Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag niet meer zijn dan met de aanduiding is aangegeven.
- Burgemeester en wethouders stellen aan de hand van de 'Beleidsregel parkeernormen auto 2021' en de 'Beleidsregel parkeernormen fiets 2021' vast of voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.
- Voor een gebouw zijn in het plangebied voldoende voorzieningen voor waterberging aanwezig. Van voldoende waterbergingsvoorzieningen is sprake als aan de volgende eisen wordt voldaan:
 - ten minste een capaciteit van 45 liter per m² bebouwd oppervlak van het gebouw;
 - 20 liter neerslag in 1 uur, per m² bebouwd oppervlak van het gebouw, leidt niet tot water dat op de omliggende wegen blijft staan;
 - 80 liter neerslag in 1 uur, per m² bebouwd oppervlak van het gebouw, leidt niet tot schade aan bebouwing en maakt verkeerswegen niet langer dan 3 uur onbegaanbaar.

3.3.2 Bouwwerken, die geen gebouwen zijn

- De bouwhoogte van bouwwerken, die geen gebouwen zijn, mag niet meer zijn dan 3 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen die niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor of op de voorgevelrooilijn.
- In afwijking van de regel onder 1 mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer zijn dan 6 meter.

3.3.3 Extra horecavestiging

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van de regel in artikel 3.2 onder 1 een omgevingsvergunning verlenen voor het toestaan van extra bedrijfsvestigingen in een horecacategorie. Hierbij gelden voor de horecacategorie B en D2 de volgende voorwaarden:

1. Horecafuncties in de categorie B moeten bijdragen aan de bovenwijkse voorzieningenstructuur;
2. Horecafuncties in de categorie D2 moeten hoofdzakelijk gericht zijn op de consumptie van eten en/of drinken ter plaatse.

3.3.4 Mobiliteitsplan

Met een omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de regel in artikel 3.3.1 onder 3 als voor een bouwplan niet voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd, maar voldoende zeker is dat voor de activiteiten in de functies Gemengd, Maatschappelijk, Verkeer - Verblijfsgebied en Wonen wel voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Dit wordt bepaald aan de hand van het Mobiliteitsplan Groenewoud (Bijlage 5).

3.3.5 Bouwen buiten de bouw- en bestemmingsgrens

1. Met een omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de regels die op een locatie gelden en daarmee toestaan dat een bouw- en bestemmingsgrens, ongeacht de aanduidingen en regels over die functies of over de maatvoering en de situering, met maximaal 0,2 meter overschreden wordt door gebouwen.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de onder 1 bedoelde omgevingsvergunning in ieder geval niet als:
 - a. de overschrijding niet te verenigen is met het doel van de functie;
 - b. de overschrijding onevenredige hinder voor aangrenzende percelen tot gevolg heeft;
 - c. een locatie in verband met een functie beschermd is met een verbod om te bouwen.

3.4 Nadere eisen

Voor het behalen van de doelstellingen als bedoeld in artikel 3.1, kan het college van burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan:

1. De verkeersveiligheid;
2. De milieusituatie;
3. De sociale veiligheid;
4. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende locaties.

3.5 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. Zelfstandige detailhandel;
2. Het stallen en parkeren van auto's;
3. Het houden van evenementen die niet voldoen aan de eisen van de Algemene Plaatselijke Verordening;
4. Het aansluiten van gebouwen op stadsverwarming en aardgas;
5. Shishalounges.

Artikel 4 Groen

4.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Groen zijn bedoeld voor groen met ecologische en recreatieve waarden, de stedelijke groenstructuur, vergroting van de leefbaarheid en een gezond leefklimaat. Locaties met de functie Groen zijn ook bedoeld voor groen dat een gezond leefklimaat voor flora en fauna vergroot, de biodiversiteit stimuleert en voedsel en schuilgelegenheid biedt aan dieren.

4.2 Activiteiten en voorzieningen die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, en daarnaast zijn ook daarbij behorende activiteiten, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, onderhouds- en calamiteitenpaden, veldjes voor het uitlaten van honden, speelvoorzieningen, water, waterberging, nutsvoorzieningen, civieltechnische bouwwerken waaronder bruggen en kunstobjecten, kleinschalige evenementen en geluidwerende voorzieningen, toegestaan.

4.3 Regels voor bouw- en gebruiksactiviteiten

4.3.1 Bouwwerken, die geen gebouwen zijn

1. Binnen deze functie mogen geen gebouwen worden gebouwd.
2. De bouwhoogte van bouwwerken, die geen gebouwen zijn, mag niet meer zijn dan 3 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen die niet meer dan 1 meter hoog mogen zijn.
3. De bouwhoogte van speelvoorzieningen mag in afwijking de regel onder 2, niet meer zijn dan 4

meter.

4.4 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. Het houden van evenementen die niet voldoen aan de eisen van de Algemene Plaatselijke Verordening.

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Maatschappelijk zijn bedoeld voor onderwijsvoorzieningen (een gymzaal daaronder begrepen), buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf, en daarbij behorende voorzieningen inclusief ondergeschikt medegebruik passend binnen de maatschappelijke functie.

5.2 Activiteiten en voorzieningen die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan.
2. Daarbij behorende activiteiten zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van erven, groenvoorzieningen, (fiets)parkeervoorzieningen inclusief een kiss and ride voorziening, speel- en verblijfsplekken waaronder ook worden verstaan speelterreinen en schoolpleinen, nutsvoorzieningen, water, waterberging en voet- en fietspaden.

5.3 Regels voor bouw- en gebruiksactiviteiten

5.3.1 Gebouwen

1. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
2. De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag niet meer zijn dan met de aanduiding is aangegeven.
3. Het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)', mag niet meer zijn dan met de aanduiding is aangegeven.
4. Burgemeester en wethouders stellen aan de hand van de 'Beleidsregel parkeernormen auto 2021' en de 'Beleidsregel parkeernormen fiets 2021' vast of voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Hierbij geldt dat de parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd moet worden.
5. Voor een gebouw zijn in het plangebied voldoende voorzieningen voor waterberging aanwezig. Van voldoende waterbergingsvoorzieningen is sprake als aan de volgende eisen wordt voldaan:
 - a. ten minste een capaciteit van 45 liter per m² bebouwd oppervlak van het gebouw;
 - b. 20 liter neerslag in 1 uur, per m² bebouwd oppervlak van het gebouw, leidt niet tot water dat op de omliggende wegen blijft staan;
 - c. 80 liter neerslag in 1 uur, per m² bebouwd oppervlak van het gebouw, leidt niet tot schade aan bebouwing en maakt verkeerswegen niet langer dan 3 uur onbegaanbaar.

5.3.2 Bouwwerken, die geen gebouwen zijn

1. De bouwhoogte van bouwwerken, die geen gebouwen zijn, mag niet meer zijn dan 3 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen die niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor of op de voorgevelrooilijn.
2. In afwijking van de regel onder 1 mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer zijn dan 6 meter.

5.3.3 Voorkomen geluidhinder

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

5.3.4 Mobiliteitsplan

Met een omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de regel in artikel 5.3.1 onder 4 als voor een bouwplan niet voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd, maar voldoende zeker is dat voor de activiteiten in de functies Gemengd, Maatschappelijk, Verkeer - Verblijfsgebied en Wonen wel voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Dit wordt bepaald aan de hand van het Mobiliteitsplan Groenewoud (Bijlage 5).

5.3.5 Bouwen buiten de bouw- en bestemmingsgrenzen

1. Met een omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de regels die op een locatie gelden en daarmee toestaan dat een bouw- en bestemmingsgrens, ongeacht de

aanduidingen en regels over die functies of over de maatvoering en de situering, met maximaal 0,2 meter overschreden wordt door gebouwen.

2. Burgemeester en wethouders verlenen de onder 1 bedoelde vergunning in ieder geval niet als:
 - a. de overschrijding niet te verenigen is met het doel van de functie;
 - b. de overschrijding onevenredige hinder voor aangrenzende percelen tot gevolg heeft;
 - c. een locatie in verband met een functie beschermd is met een verbod om te bouwen.

5.4 Nadere eisen

Voor het behalen van de doelstellingen als bedoeld in artikel 5.1, kan het college van burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan:

1. De verkeersveiligheid;
2. De milieusituatie;
3. De sociale veiligheid;
4. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende locaties.

5.5 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. Zelfstandige horeca-activiteiten;
2. Zelfstandige detailhandel;
3. Het aansluiten van gebouwen op stadsverwarming en aardgas;
4. Het bedrijfsmatig verhuren of laten verhuren van parkeervoorzieningen.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Doel van de functie

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

6.2 Activiteiten en voorzieningen die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, en daarnaast zijn ook daarbij behorende activiteiten, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van, wegen voor gemotoriseerd verkeer, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losplekken, water, waterberging, gebruik en in- en uitlaat van oppervlaktewater, verblijfsplekken, markten en standplaatsen voor ambulante handel, kleinschalige evenementen, geluidwerende voorzieningen, kunstwerken (zoals kademuren), speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en civieltechnische bouwwerken, waaronder bruggen en kunstobjecten, toegestaan;
2. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'terras' is een horeca-terras toegestaan.

6.3 Regels voor bouw- en gebruiksactiviteiten

6.3.1 Bouwwerken, die geen gebouwen zijn

1. Binnen deze functie mogen geen gebouwen worden gebouwd.
2. In afwijking van de regel onder 1 is maximaal 1 gebouw toegestaan voor duurzame energieopwekking met een maximale oppervlakte van 50 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter.
3. De bouwhoogte van bouwwerken, die geen gebouwen zijn mag niet meer zijn dan 3 meter.
4. De regel onder 3 geldt niet voor bouwwerken, die geen gebouwen zijn ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.
5. In afwijking van de regel onder 3 mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer zijn dan 6 meter.

6.3.2 Terras

Voor een horeca-terras ter plaatse van de aanduiding 'terras' gelden de volgende regels:

1. De oppervlakte van het terras mag maximaal 400 m² zijn;
2. Het terras moet voldoen aan de eisen van de horecaverordening en het terrassenreglement bij een horecagelegenheid;
3. Het gecumuleerde langtijdgemiddelde geluidniveau veroorzaakt door stemgeluid op het terras op de gevels van omliggende geluidgevoelige functies mag niet meer zijn dan 55 dB(A) in de dagperiode (7-19 uur), 50 dB(A) in de avondperiode (19-23 uur) en 45 dB(A) in de nachtperiode (23-7 uur).

6.3.3 Oppervlakte gebouw duurzame energieopwekking

Met een omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de regel in artikel 6.3.1 onder 2 om een gebouw van maximaal 100 m² voor duurzame energieopwekking toe te staan als dit nodig is voor de werking van het in het plangebied geplande WKO-systeem.

Artikel 7 Water

7.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Water zijn bedoeld voor oppervlaktewater, oevers, taluds, ecologie, recreatie, kruisende verkeersfuncties en de bijhorende voorzieningen.

7.2 Activiteiten en voorzieningen die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, en daarnaast zijn ook daarbij behorende activiteiten, zoals voor het waterbeheer en voor waterberging, het aanleggen, gebruiken en in stand houden van taluds, beschoeiingen, kademuren, duikers, sluizen, nutsvoorzieningen, civieltechnische bouwwerken waaronder bruggen en overige kunstwerken zoals brugduikers en kokerduikers, gebruik en in- en uitlaat van oppervlaktewater, groenvoorzieningen en verkeersfuncties ter plaatse van bruggen, duikers en kunstwerken toegestaan.
2. Vaarwegen ter plaatse van de aanduiding 'vaarweg'.

7.3 Regels voor bouw- en gebruiksactiviteiten

7.3.1 Bouwwerken die geen gebouwen zijn

1. Binnen deze functie mogen geen gebouwen worden gebouwd.
2. De bouwhoogte van bouwwerken, die geen gebouwen zijn, mag niet meer zijn dan 3 meter.

7.4 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. Het dempen van oppervlaktewater.

Artikel 8 Wonen

8.1 Doel van de functie

1. Locaties met de functie Wonen zijn bedoeld om te transformeren naar een hoogstedelijk en stedelijk woongebied waarbij de invulling van het gebied bijdraagt aan de doelstelling van een gezonde, klimaatbestendige, stedelijke ontwikkeling, met een goede mix van (zorg)woningen en maatschappelijke functies en de daarbij behorende voorzieningen.
2. De invulling van het gebied vindt plaats volgens de ambities van een toekomstbestendige wijk zoals verwoord in het Stedenbouwkundig Plan Groenewoud.

8.2 Activiteiten en voorzieningen die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, en daarnaast zijn ook daarbij behorende activiteiten, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen (passend binnen de omgeving), verblijfsplekken, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, waterberging, voet- en fietspaden, ontsluitingswegen, toegestaan.
2. Wonen, waarbij geldt dat het totaal aantal woningen binnen de functie Wonen maximaal 1500 mag zijn.
3. Ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' zijn een gezondheidscentrum en een buurthuis op de begane grond toegestaan met een gezamenlijk bruto vloeroppervlakte van maximaal 800 m².

8.3 Regels voor bouw- en gebruiksactiviteiten

8.3.1 Gebouwen

1. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
2. Het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', mag niet meer zijn dan met de aanduiding is aangegeven.
3. Het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'minimum aantal wooneenheden' mag niet minder zijn dan met de aanduiding is aangegeven.
4. De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag niet meer zijn

dan met de aanduiding is aangegeven.

5. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' is het oprichten van gebouwen niet toegestaan tot een hoogte van 4,25 meter vanaf de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
6. Ondergrondse en halfverdiepte parkeer- en/of stallingsgarages zijn toegestaan tot een hoogte van 1,5 meter ten opzichte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
7. In afwijking van lid 1.64 (definitie van peil) geldt als peil voor een gebouw, waarvan een (half)verdiepte parkeer- en/of stallingsgarage deel uitmaakt: de bovenkant van de parkeer- of stallingsgarage.
8. In afwijking van de regel onder 4 en op gedeeltes van gebouwen die uit maximaal 1 bouwlaag bestaan, mag de maximum bouwhoogte worden overschreden door bouwwerken, die geen gebouw zijn, voor (dak)tuinen en dakterrassen. Hierbij mag de hoogte van hekwerken en borstweringen niet meer zijn dan 2 meter en mag de hoogte van overige bouwwerken niet meer zijn dan 3 meter.
9. Burgemeester en wethouders stellen aan de hand van de 'Beleidsregel parkeernormen auto 2021' en de 'Beleidsregel parkeernormen fiets 2021' vast of voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.
10. Voor een gebouw zijn in het plangebied voldoende voorzieningen voor waterberging aanwezig. Van voldoende waterbergingsvoorzieningen is sprake als aan de volgende eisen wordt voldaan:
 - a. ten minste een capaciteit van 45 liter per m² bebouwd oppervlak van het gebouw;
 - b. 20 liter neerslag in 1 uur, per m² bebouwd oppervlak van het gebouw, leidt niet tot water dat op de omliggende wegen blijft staan;
 - c. 80 liter neerslag in 1 uur, per m² bebouwd oppervlak van het gebouw, leidt niet tot schade aan bebouwing en maakt verkeerswegen niet langer dan 3 uur onbegaanbaar.

8.3.2 Bouwwerken, die geen gebouwen zijn

1. De bouwhoogte van bouwwerken, die geen gebouwen zijn, mag niet meer zijn dan 3 meter, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingsmuren die achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 meter hoog en voor of op de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter hoog mogen zijn.
2. In afwijking van de regel onder 1 mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer zijn dan 6 meter.

8.3.3 Beoordelingsregels beeldkwaliteit

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning gebouwen te bouwen.
2. De omgevingsvergunning onder 1 wordt alleen verleend als de bebouwing voldoet aan het Beeldkwaliteitsplan Groenewoud (Bijlage 1).

8.3.4 Hoger aantal woningen

Met een omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de regel in artikel 8.2 onder 2 om meer woningen toe te staan als:

1. Het totaal aantal toegestane woningen binnen de functie niet meer dan 10% overschreden wordt;
2. Geen onevenredige aantasting optreedt van:
 - a. het aanbod aan speelvoorzieningen;
 - b. de aanwezigheid van voldoende groenvoorzieningen en openbare ruimte;
 - c. de parkeersituatie;
 - d. de verhouding in woningcategorieën.

8.3.5 Mobiliteitsplan

Met een omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de regel in artikel 8.3.1 onder 6 als voor een bouwplan niet voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd, maar voldoende zeker is dat voor de activiteiten in de functies Gemengd, Maatschappelijk, Verkeer - Verblijfsgebied en Wonen wel voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Dit wordt bepaald aan de hand van het Mobiliteitsplan Groenewoud (Bijlage 5).

8.3.6 Windhinder en windgevaar

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning gebouwen met een bouwhoogte van meer dan 30 meter te bouwen.
2. De omgevingsvergunning onder 1 wordt alleen verleend als met een onderzoek is aangetoond dat rondom de bouwactiviteit voldaan wordt aan de volgende voorwaarden voor windhinder en windgevaar:
 - a. verblijfsplekken in parken, pleinen, straten en binnentuinen voldoen minimaal aan de score 'matig';
 - b. andere verblijfsplekken (bijvoorbeeld horecaterrassen) voldoen minimaal aan de score 'goed';
 - c. voor de activiteiten 'slenteren' en 'langdurig zitten' is de kwalificatie van het windgevaar niet een 'beperkt risico' en ook niet 'gevaarlijk';

- d. voor de activiteit 'doorlopen' is de kwalificatie van het windgevaar niet 'gevaarlijk'.
3. Of voldaan wordt aan de voorwaarden onder 2, wordt bepaald volgens NEN 8100.
4. Burgemeester en wethouder kunnen voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning als dat nodig is om blijvend te voldoen aan de voorwaarden genoemd onder 2.

8.3.7 Geluidsgevoelige functies

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

8.3.8 Voorwaardelijke verplichtingen om woningen te mogen gebruiken

1. Het gebruiken van gebouwen voor geluidgevoelige functies is uitsluitend toegestaan als vast staat dat de geluidbelasting niet meer bedraagt dan:
 - a. 50 dB(A) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau vanwege de bedrijfsvoering van Papier Recycling Utrecht B.V. of vanwege Metaal Recycling Utrecht B.V.;
 - b. 70 dB(A) voor het maximale geluidniveau vanwege de bedrijfsvoering van Papier Recycling Utrecht B.V. of vanwege Metaal Recycling Utrecht B.V..
2. Het gebruiken van een gebouw als woning is uitsluitend toegestaan als de bestaande milieuvergunning(-en) van ACU (gedeeltelijk) zo is (zijn) ingetrokken dat de productie van asfalt niet meer tot de vergunde activiteiten behoort en die intrekking onherroepelijk is.

8.3.9 Bouwen buiten de bouw- en bestemmingsgrens

1. Met een omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de regels die op een locatie gelden en daarmee toestaan dat een bouw- en bestemmingsgrens, ongeacht de aanduidingen en regels over die functies of over de maatvoering en de situering, met maximaal 0,2 meter overschreden worden door gebouwen.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de onder 1 bedoelde omgevingsvergunning in ieder geval niet als:
 - a. de overschrijding niet te verenigen is met het doel van de functie;
 - b. de overschrijding onevenredige hinder voor aangrenzende percelen tot gevolg heeft;
 - c. een locatie in verband met een functie beschermd is met een verbod om te bouwen.

8.4 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. Zelfstandige horeca-activiteiten;
2. Zelfstandige detailhandel;
3. Het bedrijfsmatig verhuren of laten verhuren van parkeervoorzieningen;
4. Het aansluiten van gebouwen op stadsverwarming en aardgas.

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

9.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Waterstaat - Waterkering zijn bedoeld voor een waterkering en het beschermen van een waterkering.

9.2 Activiteiten en voorzieningen die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het in stand houden en onderhouden van een waterkering zijn toegestaan.

9.3 Bescherming van de locatie

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

1. de activiteiten bouwen en grondwerk zijn verboden.
2. de regel onder 1 geldt niet voor:
 - a. een activiteit die nodig is voor het onderhoud van de waterkering;
 - b. het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat bij de functie hoort en niet hoger is dan 2 meter.

Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen

Artikel 10 Inleidende bepalingen over het bouwen en het slopen

10.1 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 11, lid 11.2, die altijd van toepassing is.

10.2 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.

10.3 Bestaande bouwwerken

1. Bouwwerken die legaal zijn gebouwd zijn in overeenstemming met de regels die dit plan over de activiteit bouwen stelt.
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.

10.4 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.

Artikel 11 Bijzondere regels over bouwen

11.1 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.

11.2 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 16, lid 16.3.

Artikel 12 Bouwen is toegestaan

12.1 Vergunningvrij bouwen

Op grond van dit plan is voor het bouwen geen vergunning nodig:

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

12.2 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.

12.3 Bijbehorend bouwwerk dat aan een openbaar gebied grenst

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

12.4 Bouwen in de openbare ruimte

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

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

Artikel 13 Bouwen met vergunning

13.1 Bouwen buiten de bouw- en bestemmingsgrens

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

13.2 Bouwen met een kleine afwijking van regels

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

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

13.3 Bouwen of verbouwen van ondergeschikte bouwwerken voor mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van artikel 12, lid 12.1, 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 12, lid 12.1.

13.4 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.

Artikel 14 Bouwen is niet toegestaan

Het bouwen van andere bouwwerken dan de bouwwerken die op grond van de artikelen 3 tot en met 13 toegestaan zijn, is verboden.

Hoofdstuk 4 Gebouwen en locaties gebruiken

Artikel 15 Activiteiten die niet zijn toegestaan

15.1 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 16, zijn verboden.

15.2 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. beluizen;
 - d. het aanbieden van logies;
 - e. het permanent bewonen van stacaravans en recreatiewoningen;
 - f. het kamperen op onbebouwde locaties;
 - g. het wonen in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
 - h. het opslaan van goederen voor de voorgevelrooilijn;
 - i. het opslaan van goederen in de openbare ruimte, anders dan opslag die hoort bij een aan de openbare ruimte toegewezen functie;
 - j. het opslaan van voertuigen, vliegtuigen, boten of onderdelen daarvan op onbebouwde locaties;
 - k. het storten of het opslaan van puin en afvalstoffen op onbebouwde locaties, met uitzondering van het voor korte tijd opslaan van huishoudelijk tuinafval.
2. Het verbod onder 1 geldt niet voor locaties met een functie die de activiteit expliciet toestaat.

Artikel 16 Activiteiten in de woning, nieuwe woonruimte

16.1 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.

16.2 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 van 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 2 mogen meerdere huishoudens in een woning wonen, wanneer voldaan wordt aan één van de volgende voorwaarden:
 - a. de eigenaar van de woning verhuurt de woning aan maximaal drie huishoudens en deze huishoudens bestaan gezamenlijk uit maximaal 3 volwassenen, ontvangers van mantelzorg niet meegerekend,
 - b. de eigenaar van de woning heeft een vergunning of een schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders die het gebruik van die woonruimte als onzelfstandige woonruimte toestaat,

- c. de eigenaar van de woning beschikt over een gedoogverklaring en de onzelfstandige bewoning heeft sinds het ontvangen van die verklaring onafgebroken plaatsgevonden in maximaal diezelfde omvang of
- d. de eigenaar kan aannemelijk maken dat de onzelfstandige bewoning voor 1 mei 1975 bestond en sindsdien onafgebroken heeft plaatsgevonden in maximaal diezelfde omvang.

16.3 Woningvorming en omzetting

1. Het is verboden om zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte om te zetten of om een woning zo te veranderen dat er een extra woning ontstaat.
2. Het is verboden om een bijbehorend bouwwerk te gebruiken of in te richten als woning.
3. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder 1 om woningvorming of omzetting toe te staan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen uit de "Nadere regel Huisvestingsverordening 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.

16.4 Bedrijf-aan-huis

1. Een bedrijf-aan-huis, met uitzondering van een bed-and-breakfast, voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. het bedrijf-aan-huis past in een woonomgeving, wat onder meer blijkt uit het feit dat de activiteiten geen bijzondere verkeersbewegingen of parkeerdruk veroorzaken in vergelijking tot een normaal gebruik van de woning;
 - b. het totale vloeroppervlak van het bedrijf-aan-huis, de som van de oppervlaktes die bij de toepassing van de regels onder c, d en e gebruikt worden, bedraagt maximaal 60 m²;
 - c. het bedrijf-aan-huis gebruikt maximaal een derde deel van het bruto vloeroppervlak van de woning of de bedrijfswoning;
 - d. het bijbehorend bouwwerk dat voor een bedrijf-aan-huis wordt gebruikt staat vrij, waarbij het bedrijf-aan-huis maximaal 40 m² van het bruto vloeroppervlak van het bijbehorend 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;
 - h. het bedrijf-aan-huis is geen inrichting waarvoor een omgevingsvergunning nodig is op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - i. het bedrijf-aan-huis is geen winkel, geen afhaalzaak, geen belhuis, geen horecabedrijf of seksinrichting.
2. In afwijking van de regel onder 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.

16.5 Logies: bed-and-breakfast en particuliere vakantieverhuur

1. In afwijking van de regel in artikel 15, lid 15.2, 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 15, lid 15.2, 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 vakantieverhuur 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 200 m² brutovloeroppervlak, aan maximaal 8 personen.

Artikel 17 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 1.200 m² is het deel voor additionele horeca niet groter dan 30% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 300 m²;
4. Bij een gebouw met een bruto vloeroppervlak van 1.200 m² 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 18 Kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten

18.1 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.

18.2 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.

Artikel 19 Ondersteunende horeca in een winkel of verkoop in horeca

19.1 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 100 m²;
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 300 m²;
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.

19.2 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 100 m²;
5. Bij een horecabedrijf met een bruto vloeroppervlak boven 350 m² is het winkeldeel niet groter dan 30% van het bruto vloeroppervlak;
6. Het winkeldeel is alleen bereikbaar via de ingang van het horecabedrijf.

19.3 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 - Verblijfsgebied of met een functie die een winkel toestaat;
2. Gevelbankjes worden niet gebruikt als horecaterras;
3. Op een locatie met de functie Verkeer - Verblijfsgebied ontstaat er geen hinder voor verkeer, waarbij in ieder geval minimaal 1,5 meter voor passerende voetgangers beschikbaar blijft, gerekend van een gevelbankje;
4. De totale breedte van de gevelbankjes bij een winkel of een horecabedrijf bedraagt maximaal 4 meter;
5. Het gevelbankje steekt maximaal 0,6 meter uit, gerekend vanaf de gevel van de winkel;
6. Gevelbankjes worden weggehaald of opgeklapt als de winkel gesloten is, in ieder geval uiterlijk om 22.00 uur.

Hoofdstuk 5 Grondwerk

Artikel 20 Vergunning in verband met de bescherming van een functie

20.1 Grondwerk dat niet is toegestaan

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

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

20.2 Vergunning voor afwijken

1. Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van de regel in lid 20.1 een omgevingsvergunning voor het verrichten van grondwerk verlenen, als het grondwerk, gezien het belang van de beschermde functie, geen onevenredige schade of gevaar kan veroorzaken.
2. Burgemeester en wethouders betrekken het advies van de beheerder van de beschermde functie bij het besluit over de vergunning.

20.3 Vergunningvoorschriften

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

Artikel 21 Bescherming van archeologischewaarden

21.1 Grondwerk waarvoor geen vergunning in verband met archeologische waarden nodig is

Met inachtneming van artikel 20 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 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.

21.2 Grondwerk zonder vergunning in verband met de zone archeologische verwachtingswaarde

Met inachtneming van artikel 20 en lid 21.3 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:

1. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 2' onder de voorwaarde dat het grondwerk geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30 cm onder het maaiveld;
2. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 3' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 30 m² verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30 cm onder het maaiveld;
3. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 4' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 100 m² verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30 cm onder het maaiveld;

4. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 5' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 500 m² verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30 cm onder het maaiveld;
5. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 6' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 5000 m² verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 50 cm onder het maaiveld.

21.3 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 21.2 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.

21.4 Vergunning in verband met de archeologische waarde

1. Op een locatie met een van de in lid 21.2 genoemde aanduidingen is het verboden om zonder vergunning grondwerk te verrichten, behalve als de activiteit op grond van lid 21.1 of lid 21.2 is toegestaan.
2. 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.
3. De vergunning wordt geweigerd als op voorhand zeker is dat de vergunning die op grond van artikel 20 voor het grondwerk nodig is niet verleend kan worden.
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.
5. Aan de vergunning als bedoeld onder 1 kunnen in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:
 - a. de verplichting tot het treffen van maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
 - c. de verplichting om het grondwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Hoofdstuk 6 Beheer van natuur, flora en fauna

Artikel 22 Aantasten van bomen of andere houtopstanden

22.1 Vergunningplicht

1. Het is verboden zonder vergunning een houtopstand te vellen, zoals het kappen van een of meer bomen.
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 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 kandelabereren 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.
3. Voor tijdelijke natuur, botanische tuinen en bosplantsoenen kan het college een vergunning met de strekking van een jaarvergunning verlenen, waardoor het verbod onder lid 1 niet geldt voor het afzonderlijk vellen van houtopstanden.

22.2 Beoordeling van de aanvraag

Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning weigeren:

1. als de Utrechtse hoofdbomenstructuur onevenredig wordt geschaad;
2. als een van de volgende waarden onevenredig worden geschaad:
 - a. de ecologische waarde van een houtopstand,
 - b. de cultuurhistorische waarde van een houtopstand,
 - c. de ruimtelijke waarde van een houtopstand,
 - d. de milieuwaarde of
 - e. de boomwaarde.

22.3 Vergunningvoorschriften algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 22.2 voorschriften aan de vergunning verbinden.

22.4 Vergunningvoorschriften over vervanging ("herplantplicht")

1. Bij vergunningvoorschrift wordt in ieder geval bepaald dat herplant:
 - a. binnen 36 maanden vanaf het moment dat de kapvergunning is verleend, is voltooid of, in het geval van langlopende of complexe projecten, binnen een door burgemeester en wethouders op te leggen termijn;
 - b. volgens de door het bevoegd gezag te geven aanwijzingen plaatsvindt;
 - c. op of zeer nabij de kaplocatie plaatsvindt; en
 - d. 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:
 - a. herplant op locatie;
 - b. herplant dichtbij locatie; en
 - c. 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, vervanging bij niet-geslaagde herplant, worden bepaald.
5. De bepalingen onder 1 tot en met 3 gelden niet in geval van tijdelijke natuur, botanische tuinen, bosplantsoenen en er een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beheerplan is van

de aanvrager.

22.5 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.

22.6 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'.

22.7 Hertplantplicht zonder vergunning

1. Indien een houtopstand, waarop het verbod tot vellen als bedoeld in lid 22.1 van toepassing 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 te herbeplanten overeenkomstig de door hen te geven aanwijzingen binnen een door hen te stellen termijn.
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.
3. Indien een houtopstand waarop het verbod tot het vellen als bedoeld in lid 22.1 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.

22.8 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.

Hoofdstuk 7 Overgangs- en slotregels

Artikel 23 Overgangsrecht

23.1 Overgangsrecht bouwen

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,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een vergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

23.2 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 inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 24 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

regels van het bestemmingsplan Groenewoud.

