

Leeswijzer bij bestemmingsplan Algemene regels Utrecht

Wat is er anders?

31-12-2021

Bestemmingsplan Utrechtse Leest	Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht
Opzet	
Eerst de <u>toelichting</u> dan de regels	Eerst de <u>regels</u> dan de toelichting
Begripsbepalingen in artikel 1 van de regels	Begripsbepalingen in een bijlage bij de regels
Anti-dubbeltelbepaling in hoofdstuk 3	Anti-dubbeltelbepaling in de meetregels van hoofdstuk 1
Alle regels over de bestemmingen staan in beginsel bij de bestemmingen in hoofdstuk 2	Uitgangspunt: als een regel over een activiteit bij één bestemming hoort, staat de regel bij die ene bestemming. In andere gevallen staat de regel in beginsel bij de algemene regels in hoofdstuk 3 en verder.
Functietoedeling, functies (bestemmingen) <i>ter informatie; dit plan legt geen functies op locaties</i>	
Elke bestemming: bestemmingsomschrijving	Elke functie: <ul style="list-style-type: none"> • lid 1: bestemmingsomschrijving [doelspecificatie] • lid 2: wat mag (gewone functie) of bescherming van de locatie (functie die beschermende regels nodig heeft) • lid 3: wat mag in ieder geval niet
Bestemmingen gemengd	Functie die meer soorten <u>activiteiten</u> toestaat
Bouwregels	
Bouwen is geregeld als gebruik binnen een bestemming	Bouwen wordt gezien als <u>activiteit</u> die niet gebonden is aan een functie
Bouwregels staan in hoofdstuk 2, enkele algemene regels in hoofdstuk 3	Bouwregels in hoofdstuk 3, alleen in bijzondere gevallen bij de functieregels
Hoogtematen, bouwvlakken (hoofdstuk 2)	Hoofdstuk 3: <ul style="list-style-type: none"> • algemene regels • uitgangspunt is bestaand • alleen vergunningvrij bouwen
Afwijken van bouwregels <ul style="list-style-type: none"> • hoofdstuk 2 (van regels bij de bestemming) • hoofdstuk 3 (algemeen) 	Vergunning voor bouwen altijd in de algemene regels in hoofdstuk 3 <i>twee methoden:</i> <ul style="list-style-type: none"> • artikel 3.6 Wro (regels voor afwijken) • artikel 7c, lid 14, BuChw (het is verboden om zonder vergunning...)
Gebruiksregels (“regels over activiteiten”)	
De regels staan in hoofdstuk 2, enkele algemene regels in hoofdstuk 3	Kaders voor activiteiten in hoofdstuk 2, per functie (bestemming) Activiteiten worden geregeld in hoofdstuk 4
Gebruik van de woning: per bestemming in hoofdstuk 2	Gebruik van de woning in hoofdstuk 4
Afwijken van gebruiksregels <ul style="list-style-type: none"> • hoofdstuk 2 (van regels bij de bestemming) • hoofdstuk 3 (algemeen) 	Afwijken vrijwel altijd in de algemene regels in hoofdstuk 4 <i>twee methoden:</i> <ul style="list-style-type: none"> • artikel 3.6 Wro (regels voor afwijken)

	<ul style="list-style-type: none"> artikel 7c, lid 14, BuChw (het is verboden om zonder vergunning...)
Beschermende functies (dubbelbestemming)	
Dubbelbestemmingen hebben eigen opzet	Dubbelbestemming is een functie die beschermd wordt, door een verbod op activiteiten die niet bij het doel van de functie passen, meestal zijn dat de activiteiten bouwen en grondwerk
Aanlegvergunning bij de dubbelbestemming	Aanlegvergunning wordt 'grondwerk' genoemd en is geregeld in hoofdstuk 5
Dubbelbestemming Archeologie, met verwijzing naar de archeologieverordening	<ul style="list-style-type: none"> De regels over archeologie staan in hoofdstuk 5, maar gelden pas vanaf 1 juli 2022. Archeologieverordening wordt per 1 juli grotendeels ingetrokken
Algemene regels over bouwen en slopen	
Bouwen	
[-]	Hiërarchie tussen algemene regels en bouwregels die bij de functies staan: die van de functie gaan voor (lex specialis-principe) <ul style="list-style-type: none"> artikel 4, lid 4.1
[dubbelbestemmingen]	Bouwverbod en vergunning <ul style="list-style-type: none"> verbod zonder vergunning bouwen in beschermde functies, artikel 7, lid 7.8 <i>[niet in dit plan: regels met verbod in regels over de functie]</i>
Overschrijden bouwgrens <ul style="list-style-type: none"> Chw-plan¹: artikel 4, lid 4.1 	<ul style="list-style-type: none"> artikel 6, lid 6.2(ongewijzigd)
[-]	Dakopbouwen met en zonder vergunning <ul style="list-style-type: none"> artikel 6, lid 6.3; artikel 7, lid 7.4 en 7.5
Overschrijden bouw- en bestemmingsgrens <ul style="list-style-type: none"> Chw-plan: artikel 4, lid 4.2 	<ul style="list-style-type: none"> artikel 7, lid 7.2 (ongewijzigd)
Voorwaardelijke verplichting parkeren <ul style="list-style-type: none"> Chw-plan: artikel 4, lid 4.3 	<ul style="list-style-type: none"> artikel 5, lid 5.1 (ongewijzigd)
Woningsplitsing en omzetting <ul style="list-style-type: none"> Chw-plan: artikel 4, lid 4.4 	<ul style="list-style-type: none"> artikel 5, lid 5.2(signalering) de regeling: zie gebruik, artikel 12 lid 12.3
Algemene afwijkregels <ul style="list-style-type: none"> Chw-plan: [-] bestemmingsplannen: hoofdstuk 3 	<ul style="list-style-type: none"> artikel 7, lid 7.3 (ongewijzigd)
Hoofdgebouwen <ul style="list-style-type: none"> bestemmingsplannen: hoofdstuk 2 	<ul style="list-style-type: none"> artikel 7, lid 7.4 (alleen zone) bouwregels bij bestemmingen blijven gelden (artikel 4, lid 4.1 en 4.2, artikel 8)
Aan- en bijgebouwen <ul style="list-style-type: none"> bestemmingsplannen: hoofdstuk 2 	Aan- en bijgebouwen <ul style="list-style-type: none"> artikel 6, lid 6.1: alleen vergunningvrij artikel 6, lid 6.4: dakterras in een zone mag alleen op een aanbouw, bijzondere regeling voor Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen

¹ Chw-plan: Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik

	<ul style="list-style-type: none"> artikel 7, lid 7.7: afwijking mogelijk voor mantelzorgwoning
[-]	Uitbreiding vergunningvrij bouwen bijbehorend bouwwerk dat aan openbaar gebied grenst <ul style="list-style-type: none"> artikel 6, lid 6.5
[-]	Vergunningvrij bouwen openbaar gebied grenst <ul style="list-style-type: none"> artikel 6, lid 6.6
[-]	Locatie met waarde omgevingskwaliteit <ul style="list-style-type: none"> alleen met vergunning artikel 7, lid 7.1
[-]	Bouwen van woonboten <ul style="list-style-type: none"> alleen met vergunning artikel 7, lid 7.6
[-]	Algemeen bouwverbod <ul style="list-style-type: none"> artikel 8 op grond van artikel 4, lid 4.1 is bouwen op grond van de regels bij een bestemming wellicht toegestaan
[-]	Overgangsrecht dakopbouwen, dakterrassen <ul style="list-style-type: none"> artikel 9 en hoofdstuk 7
Slopen	
[-]	Locatie met waarde omgevingskwaliteit <ul style="list-style-type: none"> artikel 10, lid 10.1, vergunning mogelijk Locatie met bijzonder functie die slopen verbiedt <ul style="list-style-type: none"> artikel 10, lid 10.2: vergunning mogelijk
Algemene regels over planologisch gebruik	
[-]	Algemene regel om flexibel gebruik van de functie mogelijk te maken. <ul style="list-style-type: none"> artikel 11, lid 11.1
Strijdig gebruik Chw-plan: art. 5.1	<ul style="list-style-type: none"> artikel 11, lid 11.2
[-]	Uniformering regels over de <u>activiteit</u> wonen <ul style="list-style-type: none"> artikel 12, leden 12.1 en 12.2
Woningsplitsing en omzetting <ul style="list-style-type: none"> Chw-plan: art. 5.2 	Ongewijzigd, artikel 12, lid 12.3
Beroep of bedrijf-aan-huis <ul style="list-style-type: none"> in alle bestemmingen met wonen 	Bedrijf-aan-huis <ul style="list-style-type: none"> artikel 12, lid 12.4 die ook beroep-aan-huis en vrije beroepen toestaat
Bed-and-breakfast <ul style="list-style-type: none"> in alle bestemmingen met wonen Particuliere vakantieverblijf <ul style="list-style-type: none"> [-] 	Bed-and-breakfast <ul style="list-style-type: none"> artikel 12, lid 12.5, onder 1 Particuliere vakantieverblijf <ul style="list-style-type: none"> artikel 12, lid 12.5, onder 2
[-]	Transformatie naar wonen <ul style="list-style-type: none"> artikel 12, lid 12.6, alleen voor binnenstad, Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen
Bedrijfsactiviteiten <ul style="list-style-type: none"> in alle bestemmingen met bedrijven, soms bij algemene regels 	Bedrijfsactiviteiten <ul style="list-style-type: none"> Hogere bedrijfscategorie met vergunning artikel 13, lid 13.1 Percentage bedrijfskantoren artikel 13, lid 13.2
[-]	Regeling additionele horeca, ondersteunende horeca, ondersteunende verkoop en gevelbankjes bij ondersteunende horeca of

	verkoop <ul style="list-style-type: none"> • artikelen 14 en 15
Bedrijvenlijst functiemenging voor woonwijken	Nieuwe bedrijvenlijst voor woonomgeving
Afwijken van gebruiksregels <ul style="list-style-type: none"> • hoofdstuk 2 (van regels bij de bestemming) 	<ul style="list-style-type: none"> • woningsplitsing en woningvorming
[-]	Dubbelgebruik bij kruisingen, etc. <ul style="list-style-type: none"> • artikel 16
Grondwerk	
[-] [Aanlegvergunningstelsels bij de dubbelbestemmingen] [Vervanging verordening op de Archeologische monumentenzorg]	Hoofdstuk 5 Aanlegvergunningen <ul style="list-style-type: none"> • artikel 17, lid 17.1: grondwerk dat niet onder het verbod valt • artikel 17, lid 17.2: “aanlegvergunning” om af te wijken van het verbod Bescherming archeologische waarden <ul style="list-style-type: none"> • artikel 18
Beheer van natuur, flora en fauna	
[-]	Hoofdstuk 6 <ul style="list-style-type: none"> • kapvergunning, artikel 19, lid 19.1 • herplantplicht, artikel 19, lid 19.4 • bebouwingscontour, artikel 19, lid 19.6
Overgangsrecht, slotbepalingen	
Hoofdstuk 4	Hoofdstuk 7 [inhoud ongewijzigd] <ul style="list-style-type: none"> • specifiek overgangsrecht in artikel 9 (H3)