

Raadsbesluit

Vaststelling Crisis- en herstelwet bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Voorbereidingsbesluit detailhandel en bezorging 2023

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte/Opgave Omgevingswet
Opsteller	
Zaaknummer	10326712
Jaargang en nummer	2023, 10
Vergaderdatum Raad	2 februari 2023
Geheim	Nee

De raad besluit:

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport, de beantwoording van de zienswijzen (hoofdstuk 3 en 4) en de ambtshalve wijzigingen (hoofdstuk 2) in het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht' te verwerken, waarmee onder andere flitsbezorgbedrijven alleen met een vergunning zich kunnen vestigen binnen een detailhandelsbestemming.
2. Het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht' dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCHWALGREGUTRECHT-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPCHWALGREGUTRECHT-VA01.dgn vast te stellen, waarmee een vervolgstap wordt gezet in het uniformeren van ruimtelijke regels en door een nieuwe manier van (samen)werken in de voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet.
3. De wijziging van de Algemene plaatselijke verordening Utrecht 2010 vast te stellen, waarmee de Algemene plaatselijke verordening gelijklopende regels kent als het Chw bestemmingsplan Algemene regels en voor het gehele grondgebied dezelfde regels gelden voor het kappen van bomen of andere houtopstanden, met dien verstande dat:
 1. In artikel 1 lid D (houdende de wijziging van artikel 4.9 van de APV) van het wijzigingsbesluit APV Kapregels en in artikel 20, lid 20.4, onderdeel 1 onder a van het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht, de woorden "*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 het college op te leggen termijn*", te wijzigen in "*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*".
 2. In artikel 1, lid E (houdende de wijziging van artikel 4.11 van de APV), onder b van het wijzigingsbesluit APV Kapregels en in artikel 20, lid 20.7, onderdeel 1 van het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht, de woorden "de verplichting opleggen overeenkomstig de door hen te geven aanwijzingen binnen een door hen te stellen termijn" worden gewijzigd in "de verplichting opleggen zo snel mogelijk maar in ieder geval binnen 14 maanden te herbeplanten".
4. Het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 aan te passen conform motie 2019/185, waarmee het beleid in overeenstemming wordt gebracht met de vereenvoudigde regels in

het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht over gevelbankjes met een totale maximale breedte van 4 meter.

5. Het gewijzigde 'Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018' op te nemen in de 'Omgevingsvisie Utrecht' ter vervanging van het huidige 'Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018' als onderdeel van het thematisch beleid van de 'Omgevingsvisie Utrecht' en de internetpagina <https://omgevingsvisie.utrecht.nl/>.
6. Geen exploitatieplan vast te stellen.
7. Te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid, zoals bedoeld in artikel 3.7, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening ('Voorbereidingsbesluit'), voor de gronden die zijn aangegeven op de kaart met de IMRO-identificatienaam NL.IMRO.0344.VBDETAILHANBEZOR23-VB01;
8. Te bepalen dat het verboden is het feitelijke gebruik van de onder beslispoint 7 aangewezen gronden en bouwwerken met een bestemming die detailhandel, dienstverlening of bedrijven toestaat te wijzigen in een gebruik dat distributie of bezorging als hoofd- of nevenactiviteit heeft;
9. Te bepalen dat burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning van het onder beslispoint 8 genoemde verbod kunnen afwijken, als er geen onevenredig nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen en er geen verslechtering van het woon- en leefklimaat ontstaat;
10. Te bepalen dat het besluit, zoals vervat in de beslispointen 7, 8 en 9, in werking treedt daags na bekendmaking van het raadsbesluit.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 2 februari 2023.

De griffier,

De voorzitter,

Merel van Hall

Sharon A.M. Dijkma

Signed By: Dijkma, Sharon A.M. <s.dijkma@utrecht.nl>
06/02/2023 08:53:37 CET
ID: f6e23d1c-38fd-435c-97a4-633563880d0f
Auth: Scribble



Signed By: van Hall, Merel <m.van.hall@utrecht.nl>
04/02/2023 19:26:45 CET
ID: f6e23d1c-38fd-435c-97a4-633563880d0f
Auth: Scribble



Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Crisis- en herstelwet bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en Voorbereidingsbesluit detailhandel en bezorging 2023

Beleidsveld	Ruimtelijke ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte/Opgave Omgevingswet
Opsteller	
Kenmerk	10326712
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport, de beantwoording van de zienswijzen (hoofdstuk 3 en 4) en de ambtshalve wijzigingen (hoofdstuk 2) in het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht' te verwerken, waarmee onder andere flitsbezorgbedrijven alleen met een vergunning zich kunnen vestigen binnen een detailhandelsbestemming.
2. Het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht' dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCHWALGREGUTRECHT-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPCHWALGREGUTRECHT-VA01.dgn vast te stellen, waarmee een vervolgstap wordt gezet in het uniformeren van ruimtelijke regels en door een nieuwe manier van (samen)werken in de voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet.
3. De wijziging van de Algemene plaatselijke verordening Utrecht 2010 vast te stellen, waarmee de Algemene plaatselijke verordening gelijklopende regels kent als het Chw bestemmingsplan Algemene regels en voor het gehele grondgebied dezelfde regels gelden voor het kappen van bomen of andere houtopstanden.
4. Het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 aan te passen conform motie 2019/185, waarmee het beleid in overeenstemming wordt gebracht met de vereenvoudigde regels in het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht over gevelbankjes met een totale maximale breedte van 4 meter.
5. Het gewijzigde 'Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018' op te nemen in de 'Omgevingsvisie Utrecht' ter vervanging van het huidige 'Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018' als onderdeel van het thematisch beleid van de 'Omgevingsvisie Utrecht' en de internetpagina <https://omgevingsvisie.utrecht.nl/>.
6. Geen exploitatieplan vast te stellen.
7. Te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid, zoals bedoeld in artikel 3.7, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening ('Voorbereidingsbesluit'), voor de gronden die zijn aangegeven op de kaart met de IMRO-identificatienaam NL.IMRO.0344.VBDETAILHANBEZOR23-VB01;
8. Te bepalen dat het verboden is het feitelijke gebruik van de onder beslippunt 7 aangewezen gronden en bouwwerken met een bestemming die detailhandel, dienstverlening of bedrijven toestaat te wijzigen in een gebruik dat distributie of bezorging als hoofd- of nevenactiviteit heeft;

9. Te bepalen dat burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning van het onder beslispoint 8 genoemde verbod kunnen afwijken, als er geen onevenredig nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen en er geen verslechtering van het woon- en leefklimaat ontstaat;
10. Te bepalen dat het besluit, zoals vervat in de beslispointen 7, 8 en 9, in werking treedt daags na bekendmaking van het raadsbesluit.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Met dit Chw bestemmingsplan (Chw staat voor 'Crisis- en herstelwet) Algemene regels Utrecht (hierna: Chw bestemmingsplan) wordt uitvoering gegeven aan de Transitiestrategie van het omgevingsplan (raadsbesluit 25 maart 2021). In dit bestemmingsplan wordt een vervolgstap gezet in het uniformeren van de ruimtelijke regels. Er is een aantal algemene regels, zoals bouw- en gebruiksregels, begripsbepalingen en regels voor flitsbezorgbedrijven, die voor bijna de gehele gemeente Utrecht gaan gelden. De regels over flitsbezorging maken duidelijk dat een flitsbezorgbedrijf zich niet zonder omgevingsvergunning kan vestigen in een gebouw met een detailhandelsbestemming. Deze regels volgen uit het voorbereidingsbesluit van 17 februari 2022, waarin de raad heeft verklaard een bestemmingsplan voor te bereiden voor een nieuwe bedrijfsactiviteit, de zogenaamde flitsbezorging. Verder zijn ook uniforme regels over het kappen van bomen en regels over het beschermen van archeologische waarden opgenomen. Zo doen we ervaring op met het omzetten van regels uit een gemeentelijke verordening, respectievelijk de Algemene plaatselijke verordening (APV) en de Verordening op de archeologische monumentenzorg. Verordenende regels over de fysieke leefomgeving moeten namelijk in 2030 zijn overgezet naar het omgevingsplan. Kortom, dit Chw bestemmingsplan draagt bij aan het gereed maken van de Utrechtse regels over de fysieke leefomgeving in het omgevingsplan.

Het voorbereidingsbesluit van 17 februari 2022 vervalt van rechtswege na een jaar. Het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht is dan nog niet in werking getreden, zodat er nog een risico is dat flitsbezorgers zich in een winkelpand vestigen op een locatie die daarvoor niet geschikt is. De regels uit het bestemmingsplan over flitsbezorging gelden nog niet in gebieden waar een beheersverordening geldt. Daarom is het wenselijk om opnieuw een voorbereidingsbesluit te nemen.

Context

Aanleiding

In aanloop naar de Omgevingswet verkent de gemeente de mogelijkheden van deze wet en doet de voorbereidingen hiervoor. Het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht draagt eraan bij dat het werken met het omgevingsplan makkelijker wordt. De ervaringen die we hebben opgedaan met de eerder vastgestelde Chw bestemmingsplannen Veldhuizen, De Meern, Voordorp-Voorveldse polder, Beurskwartier en Merwede zijn meegenomen. Zo zijn de regels in de geest van de Omgevingswet vormgegeven: minder regels, duidelijkere regels en de 'activiteiten' staan centraal (i.p.v. bestemmingen). Dit bestemmingsplan is een zogenoemd "parapluplan" dat betekent dat het over de alle nu geldende bestemmingsplannen komt te liggen.

Juridische context

Aangezien de Omgevingswet nog niet in werking is getreden, kan formeel juridisch gezien nog geen omgevingsplan vastgesteld worden. De raad kan dit Chw bestemmingsplan vaststellen op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 7c van het Besluit Crisis en herstelwet.

De regels uit de Verordening op de archeologische monumentenzorg maken, met inwerkingtreding van de Omgevingswet, van rechtswege onderdeel uit van het omgevingsplan (art. 4.6 Invoeringswet). Deze regels blijven voorlopig van kracht in de gebieden waar nog een beheersverordening geldt. De verordening wordt ingetrokken zodra alle beheersverordeningen zijn omgezet in 2023.

De regels over het kappen van een boom of andere hebben voorrang boven de APV. De beheersverordeningengebieden waar de APV-regels nog wel van kracht zijn, blijven van kracht, maar beperkt. Bovendien worden deze ook omgezet naar een Chw bestemmingsplan. Dat betekent dat bij vaststelling van het laatste Chw bestemmingsplan voor een beheersverordeningengebied een deel van de regels in afdeling 4.3 van de APV kan komen te vervallen. De periode waarin er twee vergunningstelsels voor het kappen van een boom naast elkaar bestaan, beslaat waarschijnlijk enkele maanden. Voor lopende aanvragen voor een kapvergunning is overgangsrecht opgenomen; de APV is hierop nog van toepassing.

Artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening geeft de gemeente de mogelijkheid om te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid, het voorbereidingsbesluit. Daarbij kan de gemeente veranderingen van gebruik verbieden, om te zorgen dat er geen ongewenste ontwikkelingen komen die indruisen tegen het nieuwe bestemmingsplan.

Naast het tegengaan van ongewenste gebruiksveranderingen, houdt het voorbereidingsbesluit ook ongewenste nieuwbouw tegen. Artikel 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalt onder meer dat vergunningaanvragen voor het bouwen aangehouden moeten worden, als er een voorbereidingsbesluit geldt.

Op 17 februari 2022 heeft de gemeenteraad het “voorbereidingsbesluit detailhandel en bezorging” genomen, om te voorkomen dat de zogenoemde flitsbezorgers zich konden vestigen op plaatsen die daarvoor niet geschikt zijn, bijvoorbeeld vanwege omliggende woningen of winkels of vanwege de verkeerssituatie. Het voorbereidingsbesluit van 17 februari 2022 vervalt van rechtswege na een jaar en kan niet verlengd worden. Om de bescherming van het voorbereidingsbesluit zoveel mogelijk te continueren, is onder de beslispunten 7 tot en met 10 een nieuw voorbereidingsbesluit opgenomen dat kort na de vervaldatum, in werking zal treden. Vergunningaanvragen die de gemeente ontvangt op het moment dat er geen voorbereidingsbesluit geldt, kunnen niet worden aangehouden en worden getoetst aan de geldende planologische regeling.

Na vaststelling van het Chw bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen het voorbereidingsbesluit staat geen beroep open.

Beoogd effect

Met het Chw bestemmingsplan Algemene regels gaat een regeling gelden die gericht is op het beheren van de fysieke leefomgeving in een groot deel van Utrecht. De regeling draagt bij aan het gereedmaken van de Utrechtse regels over de fysieke leefomgeving in het omgevingsplan. Het plan zorgt verder voor de uniformering van de regels van de huidige bestemmingsplannen.

Het voorbereidingsbesluit zorgt ervoor dat ontwikkelingen die in strijd zijn met de regels over detailhandel en bezorging in het bestemmingsplan Algemene regels Utrecht tegengehouden kunnen worden zolang dat bestemmingsplan niet in werking is getreden. Het voorbereidingsbesluit geeft de gemeente ook tijd om bestemmingsplannen die in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan Algemene regels Utrecht op te stellen, ter vervanging van de beheersverordeningen.

Afstemming andere bestemmingsplannen

Een aantal bestemmingsplannen is of wordt binnenkort ter besluitvorming voorgelegd aan de raad. Het betreft de bestemmingsplannen: Koningsweg, High five, Ivoordreef, Lomanlaan en Jaffastraat. In deze bestemmingsplannen zijn niet de algemene regels uit het Chw bestemmingsplan opgenomen. Het is daarom van belang dat dit Chw bestemmingsplan wordt vastgesteld (al dan niet in dezelfde raadsvergadering) na deze bestemmingsplannen. Zo is geborgd dat de algemene regels uit het Chw bestemmingsplan ook in deze plangebieden gelden en de regels uniform zijn in de hele gemeente. In de bestemmingsplannen die na dit bestemmingsplan ter besluitvorming worden voorgelegd, staan wel de nieuwe algemene regels.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

Chw bestemmingsplan algemene regels over bouwen en gebruik, [vastgesteld op 30 november 2017](#)
Plan van aanpak Invoering Omgevingswet ([raadsbesluit 5 december 2019](#), [agendapunt 11](#))

[Raadsbrief](#) 13 december 2019

[Raadsbrief](#) van [4 februari 2020](#) Technische informatie Chw bestemmingsplan Veldhuizen (oa over de dakopbouwenregeling)

Chw bestemmingsplan Veldhuizen, De Meern, [vastgesteld op 12 maart 2020](#)

Chw bestemmingsplan Voordorp-Voorveldsepolder, [vastgesteld op 4 februari 2021](#)

Transitiestrategie Omgevingsplan, [raadsbesluit 25 maart 2021](#)

Chw bestemmingsplan Beurskwartier 1, [vastgesteld op 25 november 2021](#)

Evaluatie Utrechts bomenbeleid, vastgesteld door college op [16 november 2021](#)

[Raadsbrief](#) van [22 november 2021](#) over de Evaluatie bomenbeleid

Vorbereidingsbesluit detailhandel en bezorging, [17 februari 2022](#)

[Raadsbrief](#) van [28 februari 2022](#) over de voortgang invoering Omgevingswet en Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

[Raadsbrief](#) van [9 februari 2022](#) over cijfers en toelichting werkwijze beoordeling dakopbouwen en dakkapellen

[Raadsbrief](#) [20 april 2022](#) second opinion dakopbouwen en dakkapellen

[Raadsinformatiebijeenkomst](#) [24 mei 2022](#) update flitsbezorging

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport, de beantwoording van de zienswijzen (hoofdstuk 3 en 4) en de ambtshalve wijzigingen (hoofdstuk 2) in het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht' te verwerken, waarmee onder andere flitsbezorgbedrijven alleen met een vergunning zich kunnen vestigen binnen een detailhandelsbestemming..
Argumenten	
1.1	<u>De ambtshalve wijzigingen in het Chw bestemmingsplan betreffen noodzakelijke verbeteringen om onjuistheden en onduidelijkheden te herstellen.</u> In de periode na de terinzagelegging zijn de toelichting, de bijlagen bij de toelichting en de juridische regeling nog eens goed onderzocht. Gebleken is dat de toelichting, de bijlagen bij de toelichting en de juridische regeling nog enkele onjuistheden en onduidelijkheden bevatten. Tevens is gelet op de uitvoerbaarheid van de regels ook een aantal wijzigingen doorgevoerd. In het vaststellingsrapport zijn in de paragrafen 2.3.1 t/m 2.3.3 de ambtshalve wijzigingen opgenomen.
1.2	<u>In het vaststellingsrapport is per zienswijze gemotiveerd welk gevolg de gemeente geeft aan de zienswijze.</u> Er zijn acht zienswijzen ingediend. De zienswijzen gaan onder meer over de volgende onderwerpen: - flitsbezorging; - woningvorming- en omzetting; - bescherming van archeologische verwachtingswaarden. De zienswijzen, die betrekking hebben op de regels en toelichting ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarden hebben geleid tot een verduidelijking in de toelichting. Deze verduidelijking is in hoofdstuk 3 van het vaststellingsrapport opgenomen. De andere zienswijzen hebben niet geleid tot wijzigingen. In hoofdstuk 3 staan de samenvattingen van de zienswijzen en de reactie van de gemeente op de onderwerpen die in de zienswijze naar voren zijn gebracht.
1.3	<u>De regels over flitsbezorging komen overeen met de bedoeling van het voorbereidingsbesluit van 17 februari 2022; vestiging binnen een detailhandelsbestemming is alleen mogelijk met een omgevingsvergunning en wordt per locatie afgewogen.</u> Het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht was al in voorbereiding ten tijde dat ook het voorbereidingsbesluit detailhandel en bezorging in voorbereiding was. Er is gekozen om de bedoeling van het voorbereidingsbesluit gelijk op te nemen in de regels van dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan regelt dat flitsbezorgbedrijven zich niet zonder omgevingsvergunning kunnen vestigen in een gebouw met een detailhandelsbestemming. De Utrechtse lijn is dat flitsbezorgers distributiebedrijven zijn en geen detailhandel. De Rechtbank Midden Nederland en de Rechtbank Amsterdam hebben dit standpunt in recente uitspraken bevestigd. In bepaalde gevallen kan via een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan toestemming worden verleend aan een flitsbezorger om zich te vestigen op een specifieke locatie. Daarbij is de voorwaarde dat het flitsbezorgbedrijf ruimtelijk inpasbaar is en er dus geen overmatige overlast voor de omgeving ontstaat. Het is aan de flitsbezorgersbedrijven te motiveren waarom zij op een bepaalde plek in de stad ruimtelijk inpasbaar zijn. In de raadscommissie van 1 september jl. heeft de wethouder economie aan de raad toegezegd in 2023 beleid op te stellen over criteria waaraan flitsbezorglocaties dienen te voldoen.
Kanttekeningen/Risico's	

1.1	<u>De dakopbouwenregeling die nu al in de buurten Veldhuizen, Voordorp en De Balije geldt, is overgenomen en verduidelijkt, maar voor de overige buurten is alleen een dakopbouw mogelijk met een omgevingsvergunning met afwijking,</u> <u>Dit komt doordat voor deze buurten nog beleid moet worden opgesteld. De bebouwing per wijk, buurt of zelfs per straat verschilt hierdoor. Daarom is maatwerk gewenst voor een dakopbouwenregeling. Het is de bedoeling dat het systeem van de dakopbouwenregeling gemeentebreed wordt uitgerold. Dat houdt in dat op een locatie:</u> 1. een dakopbouw zonder meer is toegestaan (ja); 2. een dakopbouw is toegestaan met een vergunning onder voorwaarden (ja, mits); 3. een dakopbouw niet is toegestaan (nee). De dakopbouwenregeling in dit Chw bestemmingsplan is in samenwerking met VTH en stedenbouw tot stand gekomen.
Beslispunt	
2.	Het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht' dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCHWALGREGUTRECHT-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPCHWALGREGUTRECHT-VA01.dgn vast te stellen, waarmee een vervolgstap wordt gezet in het uniformeren van ruimtelijke regels en door een nieuwe manier van (samen)werken in de voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet.
Argumenten	
2.1	<u>Het Chw bestemmingsplan is weer een stap richting de invoering van de Omgevingswet door gebruik van nieuwe termen, de opzet die past in het toekomstige omgevingsplan en door het verminderen van regels.</u> Het Chw bestemmingsplan bereidt ons voor op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en sluit aan bij de termen van de Omgevingswet. De Omgevingswet stelt het regelen van "activiteiten" (in de Wet ruimtelijke ordening: "gebruik") centraal, in plaats van het aanwijzen van functies (bestemmingen). Dat leidt tot een andere opzet en tot een andere formulering van regels. Deze opzet past in de systematiek die de wet beoogt. De vernieuwing van de regels in de nieuwe opzet heeft geleid tot een reductie van het aantal regels, zonder dat het beschermingsniveau is aangetast.
2.2	<u>Het Chw bestemmingsplan zorgt in de gemeente voor gelijke rechten en meer duidelijkheid voor initiatiefnemers.</u> De uniformering van de regels betreft vooral de activiteiten bouwen en het planologische gebruik, omdat de traditionele bestemmingsplannen daarover al algemene regels stellen. Bovenop die algemene regels, bevat dit plan ook regels die steeds herhaald worden in de regels over bestemmingen, zoals de regels over het beroep of bedrijf-aan-huis. Deze regels worden met dit Chw bestemmingsplan verplaatst naar de algemene regels. Daarbij is goed gekeken of er geen maatwerk voor een individuele burger ongemerkt verloren gaat. Bovendien is in het Chw bestemmingsplan een vangnetbepaling opgenomen, die ervoor zorgt dat een bijzondere bestemmingsregel voorrang heeft op een algemene regel.
2.3	<u>In de regels over het kappen van bomen is de bomenevaluatie meegenomen.</u> De verbeteringen die uit de bomenevaluatie komen, vertalen we naar regels in het Chw bestemmingsplan. Deze regels volgen uit de Omgevingsvisie Utrecht en sluiten aan bij de bedoeling van het beleid voor de bescherming van bomen en andere houtopstanden. In de raadsbrief van 22 november 2021 over de Evaluatie bomenbeleid is dit ook aan de raad toegezegd. De verbeteringen betreffen onder andere: 1. de aantasting van de waarde van de hoofdbomenstructuur kan een weigeringsgrond zijn voor de aanvraag kapvergunning; 2. gereedmeldingsplicht van de herplantplicht;

	3. een jaarvergunning voor het kappen van bosplantsoenen, tijdelijke natuur en botanische tuinen en geen herplantplicht. Het doorvertalen van de verbeteringen die volgen uit de bomenevaluatie in dit Chw bestemmingsplan is de meeste efficiënte en snelste manier om aan de raadswens tegemoet te komen. Voor de activiteit kappen is ook een toepasbare regel gemaakt. Dat betekent dat via het digitaal loket (Omgevingsloket) met het beantwoorden van een aantal vragen snel duidelijk is of een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. Hiermee komen we tegemoet aan wensen uit de raad en worden zowel op visie- als regelniveau verbeteringen aangebracht die helpen in de uitvoering en bij vergunningverlening.
2.4	<u>In dit Chw bestemmingsplan worden de regels uit de Verordening op de archeologische monumentenzorg opgenomen.</u> Redenen om de regels over archeologie onder te brengen in het Chw bestemmingsplan zijn: - de vergunningverlening wordt hiermee eenvoudiger, omdat een vergunning een gewone Wabo- omgevingsvergunning wordt; - een beter inhoudelijke samenhang tussen de archeologiebescherming en de vergunning en - een betere vindbaarheid van de regels over de archeologie. Voor het aanwijzen van de gebieden waar een kans op archeologische resten is, is een actuele archeologische waardenkaart gebruikt.
Kanttekeningen/Risico's	
2.1	<u>Het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht dekt nog niet de hele gemeente.</u> Op termijn moeten de regels van dit plan voor de hele gemeente gelden. Dat is op dit moment nog niet mogelijk. Dit plan is een "paraplubestemmingsplan" dat over andere bestemmingsplannen heen valt en de regels van die andere bestemmingsplannen aanvult of overschrijft. Een paraplubestemmingsplan kan niet over een gebied worden gelegd waar een beheersverordening geldt. Op grond van de wet – inmiddels bevestigd door vaste jurisprudentie – kunnen op één plek niet gelijktijdig een beheersverordening en een bestemmingsplan gelden. Als onderdeel van de transitiestrategie omgevingsplan wordt momenteel gewerkt aan de omzetting van de beheersverordeningen naar bestemmingsplannen. Die bestemmingsplannen zullen voorzien worden van dezelfde regels als die van het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht.
2.2	<u>De nieuwe archeologische waardenkaart geldt nog niet in beheersverordeningengebieden.</u> In een beheersverordeningengebied gelden voorlopig nog de huidige regels uit Verordening op de archeologische monumentenzorg en dus niet de nieuwe archeologische waardenkaart. Het risico dat in deze gebieden een archeologisch monument wordt aangetast is echter zeer klein. Er zijn namelijk geen grote ontwikkelingen mogelijk. Voor de beheersverordeningengebieden worden ook Chw bestemmingsplannen gemaakt met de nieuwe planregels en waardenkaart ter bescherming van de archeologische waarden opgenomen.
2.3	<u>Er heeft geen participatie plaats gevonden.</u> Op grond van artikel 3 van de Participatie- en inspraakverordening wordt de Utrechtse participatieleidendraad niet toegepast ten aanzien van ondergeschikte herzieningen van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen (zie lid a) of indien de besluitvorming naar het oordeel van het bestuursorgaan dermate spoedeisend is dat inspraak niet kan worden afgewacht (zie lid f). De regels in het Chw bestemmingsplan zijn beleidsneutraal, uitgezonderd de regels in artikel 13 over flitsbezorging. Na het voorbereidingsbesluit op 17 februari 2022, is het van belang dat zo spoedig mogelijk dit voorbereidingsbesluit wordt gevolgd door een

	planologische regeling. Bovendien verduidelijken de regels de vestiging van nieuwe flitsbezorgers. En past dit binnen uitvoering van het detailhandelsbeleid.
2.4	<u>In het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht zijn geen regels opgenomen over natuurvriendelijk bouwen, hoewel dit is verzocht in motie 2020/77.</u> Met motie 2020/77 is het college opgeroepen te onderzoeken op welke manier natuurinclusief en diervriendelijk bouwen op een effectieve manier aan de algemene regels kon worden toegevoegd en in het Chw bestemmingsplan hiervoor een voorstel te doen. De regels in het Chw bestemmingsplan mogen niet in strijd zijn met het Bouwbesluit. Hogere regelgeving (het Bouwbesluit) gaat namelijk voor lagere regelgeving (het bestemmingsplan). Dat betekent concreet dat er geen bouwtechnische voorschriften voor gebouwen in het Chw bestemmingsplan mogen worden opgenomen. Dit vloeit voort uit artikel 121 Gemeentewet. Het begrip 'bouwtechnisch voorschrift' wordt door de wetgever ruim uitgelegd. Dit betekent dat ook regels in een bestemmingsplan over natuurinclusief en diervriendelijk bouwen niet zijn toegestaan. Onder de Omgevingswet zijn er meer mogelijkheden. De Minister van BZK heeft echter in oktober 2021 aangekondigd de mogelijkheden te onderzoeken om natuurinclusief bouwen op te nemen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (35 742 kamerstuk). In de kamerbrief van 12 april 2022 deelt de Minister vervolgens mede dat hij met decentrale overheden aan een handreiking werkt, die in kaart brengt welke mogelijkheden er onder de Omgevingswet zijn om klimaatadaptief en natuurinclusief te bouwen, in te richten en beheren juridisch te borgen en of er eventuele aanvullende maatregelen nodig zijn. Daarmee wordt het ook duidelijk of er mogelijkheden komen om hierover regels op te nemen in het omgevingsplan. We wachten deze handreiking af en zullen bij de omzetting van de regels naar het definitieve omgevingsplan nagaan of er regels op gemeentelijk niveau nodig en mogelijk zijn.
Beslispunt	
3.	De wijziging van de Algemene plaatselijke verordening Utrecht 2010 vast te stellen, waarmee de Algemene plaatselijke verordening gelijklopende regels kent als het Chw bestemmingsplan Algemene regels en voor het gehele grondgebied dezelfde regels gelden voor het kappen van bomen of andere houtopstanden.
Argumenten	
3.1	<u>Een aantal verbeteringen in de regels, die uit de bomenevaluatie volgen, zijn ook doorgevoerd in de APV, zodat voor de hele gemeente eenduidige uniforme regels voor het kappen van bomen gelden.</u> De regels uit afdeling 4.3 (artikelen 4:7-4:9, 4:11) over het bewaren van houtopstanden uit de APV zijn omgezet naar de planregels van het Chw bestemmingsplan. De bomenevaluatie is hier ook in meegenomen. Voor de uniformiteit worden de regels in de APV, die nog gelden in de beheersverordeningengebieden, overeenkomstig dit Chw bestemmingsplan aangepast, zodat overal dezelfde regels voor het kappen van bomen gelden.
3.2	<u>Regels die niet in een omgevingsplan mogen staan op grond van de Omgevingswet blijven achter in de APV.</u> In artikel 4:10 wordt de afstand van de grenslijn geregeld. In artikel 5:42 van het Burgerlijk Wetboek staat dat dit alleen bij verordening kan worden geregeld. Deze regel kan dus niet overgezet worden naar het Chw bestemmingsplan, omdat het bestemmingsplan geen verordening is. In artikel 4:12 zijn regels opgenomen over de bestrijding van boomziekten. Aangezien deze regels zijn gericht op de openbare veiligheid en niet onder reikwijdte van de Omgevingswet vallen, moeten deze regels in de APV blijven staan en gelden naast

	het Chw plan. In de Omgevingswet staat namelijk dat regels over openbare orde en veiligheid niet onder de reikwijdte van deze wet vallen. In artikel 4:6 staan begripsbepalingen die gebruikt worden in artikel 4:10 en 4:12 van de APV
Beslispunt	
4.	Het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 aan te passen conform motie 2019/185, waarmee het beleid in overeenstemming wordt gebracht met de vereenvoudigde regels in het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht over gevelbankjes
Argumenten	
4.1	<u>Dit Chw bestemmingsplan leidt tot een verduidelijking en een betere handhaafbaarheid van de regels over gevelbankjes.</u> De gemeenteraad heeft op 11 juli 2019 de motie 2019/185 aangenomen. De raad draagt het college op een voorstel te doen om het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 aan te passen. De wijziging van het Ontwikkelingskader Horeca 2018 (gevelbankjes) geeft uitvoering aan deze motie en wordt juridisch geborgd in het Chw bestemmingsplan. Dit past in de bedoeling van de Omgevingswet, namelijk dat beleid en regels met elkaar in samenhang zijn en waar nodig juridisch worden geborgd in het Chw bestemmingsplan, straks het omgevingsplan. Het aantal gevelbankjes speelt op grond van de regels geen rol meer bij de toets aan de voorwaarde dat de totale breedte van de gevelbankjes maximaal 4 meter is. Voor een goede juridische borging en omdat de regeling aansluit bij de regels over ondersteunende horeca, is de motie ook in artikel 15, lid 15.3, van het Chw bestemmingsplan verwerkt. De tekstuele aanpassing in het Ontwikkelingskader Horeca 2019 is louter technisch van aard / beleidsneutraal.
Beslispunt	
5.	Het gewijzigde 'Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018' op te nemen in de 'Omgevingsvisie Utrecht' ter vervanging van het huidige 'Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018' als onderdeel van het thematisch beleid van de 'Omgevingsvisie Utrecht' en de internetpagina https://omgevingsvisie.utrecht.nl/
Argumenten	
5.1	De omgevingsvisie blijft hierdoor actueel. De 'Omgevingsvisie Utrecht' bevat het overkoepelende integrale beleid over de fysieke leefomgeving en het stedelijk beleid over diverse beleidsvelden van gemeente Utrecht.
Beslispunt	
6	Geen exploitatieplan vast te stellen.
Argumenten	
6.1	<u>Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet een besluit worden genomen om geen exploitatieplan vast te stellen</u> In de Wro is bepaald dat een exploitatieplan moet worden opgesteld, indien het Chw bestemmingsplan een bouwplan mogelijk maakt. In het voorliggende plan is daar geen sprake van.
Beslispunt	

7	Te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid, zoals bedoeld in artikel 3.7, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening ('Vorbereidingsbesluit'), voor de gronden die zijn aangegeven op de kaart met de IMRO-identificatienaam NL.IMRO.0344.VBDETAILHANBEZOR23-VB01.
Argumenten	
7.1	<u>Continuering van de bescherming die het voorbereidingsbesluit detailhandel en bezorging van 17 februari 2022 biedt is nodig, omdat de verbetering van de regels van bestemmingsplannen en beheersverordeningen nog niet gereed of niet in werking zijn en het beleidskader voor vestiging van flitsbezorgbedrijven nog niet gereed is.</u>
	Het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht waarin regels zijn opgenomen die de vestiging van flitsbezorgers in een pand met de functie (bestemming) detailhandel verbieden, is nog niet in werking getreden op het moment dat het voorbereidingsbesluit van 17 februari 2022 vervalt. In de periode tussen de inwerkingtreding en het vervallen van het voorbereidingsbesluit op 17 februari 2023 bestaat het een risico dat in een winkelpand een bezorgdienst wordt gevestigd. Het voorbereidingsbesluit van 17 februari 2022 bevat ook de gebieden waarvoor een beheersverordening geldt in plaats van een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Algemene regels Utrecht gaat niet gelden voor beheersverordeningen. Daarvoor moeten de beheersverordeningen eerst omgezet worden naar bestemmingsplannen. Voor alle gebieden waar een beheersverordening geldt is een bestemmingsplan met een regeling voor detailhandel en bezorging in voorbereiding. De vervanging van de beheersverordeningen is een grote opgave, want die betreft de wijken en buurten Lombok-oost, Smakkelaarsveld e.o., Zuilen, Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp oost e.o., Vogelenbuurt, Wittevrouwen, Griftpark, Tuindorp, Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk, De Meern-noord en Máximapark. De bestemmingsplannen voor deze wijken en buurten worden in het eerste kwartaal van 2023 als ontwerp ter inzage gelegd. Vanwege de datum van inwerkingtreding van het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht, waarschijnlijk in het tweede kwartaal van 2023, en om in de beheersverordeningengebieden ongewenste vestigingen van flitsbezorgbedrijven te voorkomen, is het dus wenselijk om opnieuw een voorbereidingsbesluit te nemen. Het beleidskader voor vestiging van flitsbezorgbedrijven is in voorbereiding en wordt naar verwachting in het tweede kwartaal 2023 aan de raad voorgelegd. Na vaststelling kan het beleidskader vertaald worden naar planregels in het bestemmingsplan. Hiermee is het beoordelingskader voor een omgevingsvergunning duidelijk.
7.2	<u>In een gebied waar een voorbereidingsbesluit geldt kan een verandering van gebruiksactiviteiten geweerd worden.</u>
	De voorbereiding van een bestemmingsplan dat de uitvoering van het detailhandelsbeleid beter verankert en een betere bescherming biedt van de leefbaarheid in woongebieden kost enige tijd. Gedurende de tijd die daarvoor nodig is zorgt dit voorbereidingsbesluit ervoor dat de gemeente ongewenste ontwikkelingen kan tegenhouden en andere ontwikkelingen kan vergunnen.
Beslispunt	
8.	Te bepalen dat het verboden is het feitelijke gebruik van de onder beslispunt 1 aangewezen gronden en bouwwerken met een bestemming die detailhandel, dienstverlening of bedrijven toestaat te wijzigen in een gebruik dat distributie of bezorging als hoofd- of nevenactiviteit heeft.
Argumenten	
8.1	<u>Met het gebruiksverbod kunnen ongewenste gebruiksveranderingen tegengehouden worden.</u>
	De aanhoudingsplicht van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht biedt geen bescherming voor gebruiksveranderingen die zonder bouwvergunning kunnen

	plaatsvinden. Het gebruiken van een leegstaande winkel als bedrijfsruimte is vaak mogelijk zonder verbouw van het pand. Met dit verbod op grond van het vierde lid van artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening om het gebruik te wijzigen is het vestigen van een bezorgingsbedrijf in een winkel niet toegestaan.
8.2	<u>Het verbod om het gebruik te veranderen is toegespitst op de problematiek die de reden is voor het voorbereidingsbesluit.</u> Omdat dit voorbereidingsbesluit alleen bedoeld is om het vestigen van bezorgdiensten, waaronder flitsbezorgdiensten, te weren op locaties die zich niet lenen voor dergelijke distributiebedrijven, is het verbod beperkt tot de functies of bestemmingen waarbinnen een vestiging niet zonder meer tegengehouden kan worden. En vervolgens is ook het verbod op het wijzigen van het gebruik nog toegespitst op bezorging en distributie. Daarmee raakt het verbod een heel beperkt aantal gebruikswijzigingen.
8.3	<u>Dit verbod is een noodzakelijke aanvulling op de wettelijke voorbereidingsbescherming van een ontwerpbestemmingsplan.</u> Zodra een ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt, kunnen omgevingsvergunningaanvragen op grond van de wet aangehouden worden. In dit geval is die bescherming onvoldoende, omdat voor functieveranderingen die binnen de geldende bestemmingsregeling toegestaan zijn geen omgevingsvergunning vereist is.
Beslispunt	
9	Te bepalen dat burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning van het onder beslispunt 2 genoemde verbod kunnen afwijken, als er geen onevenredig nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen en er geen verslechtering van het woon- en leefklimaat ontstaat.
Argumenten	
9.1	<u>Met deze bepaling kunnen wenselijke ontwikkelingen, bijvoorbeeld een bezorgdienst op een aanvaardbare locatie en die past bij het voor te bereiden bestemmingsplan, vergund worden.</u> Met de vergunningsmogelijkheid op grond van het vierde lid van artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening kan het verbod op gebruiksverandering doorbroken worden, als er geen reden is om een ontwikkeling tegen te houden.
Beslispunt	
10.	Te bepalen dat het besluit, zoals vervat in de beslispunten 7, 8 en 9, in werking treedt daags na bekendmaking van het raadsbesluit.
Argumenten	
10.1	<u>Een spoedige inwerkingtreding verkleint de kans op ongewenste ontwikkelingen.</u> Artikel 3.7, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeenteraad om de datum van inwerkingtreding vast te stellen. Met een snelle inwerkingtreding wordt passend gereageerd op het risico op ongewenste gebruikswijzigingen.

Financiën

Met het Chw bestemmingsplan gaat een regeling gelden voor het hele grondgebied van de gemeente Utrecht, met de uitzonderingen zoals benoemd in beoogd effect. Het plan heeft verder geen financiële consequenties.

Vervolg

Na vaststelling worden het vaststellingsbesluit en het voorbereidingsbesluit gepubliceerd in het digitale gemeentebblad via officiële bekendmakingen.nl en op het internet op de websites

utrecht.nl/bestemmingsplan en ruimtelijkeplannen.nl. Het Chw bestemmingsplan wordt samen met het vaststellingsrapport en het besluit zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Raad van State. De indieners van zienswijzen worden per brief op de hoogte gesteld van het vaststellingsbesluit. In de brief en in de publicatie staat aangegeven hoe belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep in kunnen stellen bij de Raad van State. De Verordening raadgevend referendum is van toepassing, omdat de APV wordt gewijzigd. Er dient een termijn van vijf weken in acht te worden genomen. Het Chw bestemmingsplan treedt pas in werking na afloop van de beroepstermijn op grond van artikel 3.8, lid 5 Wro. Deze beroepstermijn beslaat zes weken en gaat pas lopen na bekendmaking van het vaststellingsbesluit. De vijf weken termijn die in acht moet worden genomen heeft dus geen invloed op de inwerkingtreding van het Chw bestemmingsplan.

Participatie

Het ontwerp Chw bestemmingsplan heeft van 27 januari tot en met 10 maart 2022 ter inzage gelegen. In deze periode zijn 8 zienswijzen binnengekomen bij de raad. De zienswijzen zijn tijdig ingediend. In het vaststellingsrapport is een samenvatting van de zienswijzen opgenomen en de reactie van de gemeente op de zienswijzen.

Overeenkomstig de Transitiestrategie omgevingsplan is niet (extra) geparticipeerd over deze regels. We participeren alleen over regels als daar een aanleiding voor is. Dat is niet het geval bij deze regels. In de Participatieverordening is bepaald dat dan de Utrechtse participatieleidraad niet van toepassing is. Het betreft namelijk regels die beleidsneutraal van de huidige bestemmingsplannen en lokale verordeningen overgaan naar het Chw bestemmingsplan. Inhoudelijk wordt hier niets aan gewijzigd. Het gaat om een technische omzetting. De wijziging van het Ontwikkelingskader horeca 2018 betreft een ondergeschikte herziening van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen. Over de regels in artikel 13 over flietsbezorging is ook niet geparticipeerd. Nadat het voorbereidingsbesluit hierover op 17 februari 2022 is genomen, is het van belang dat dit voorbereidingsbesluit zo spoedig mogelijk wordt gevolgd door een planologische regeling. Bovendien verduidelijken de regels de vestiging van nieuwe flietsbezorgers en past dit binnen uitvoering van het detailhandelsbeleid. Bij voorbereidingsbesluiten vindt geen participatie plaats. Dit volgt uit de aard van een voorbereidingsbesluit. Een voorbereidingsbesluit is een beheersmatige en beschermende maatregel.

Communicatie

Zie hierboven onder het kopje 'Vervolg' op welke wijze er wordt gecommuniceerd over het besluit.

Niet-Referendabel

De Verordening raadgevend referendum is niet van toepassing, omdat het een raadsvoorstel betreft over de vaststelling van een bestemmingsplan (artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Vaststellingsrapport
- Digitaal bestemmingsplan via link naar RO publiceer
- Besluit tot wijziging van de Algemene plaatselijke verordening Utrecht 2010, bomen of andere houtopstanden
- Gewijzigd Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018
- Werkingsgebied voorbereidingsbesluit - NL.IMRO.0344.VBDETAILHANBEZOR23-VB01
- Digitaal voorbereidingsbesluit via link naar RO publiceer

Bijlagen informatief

- Chw bestemmingsplan in pdf (regels, toelichting en NL.IMRO.0344.BPCHWALGREGUTRECHT-VA01verbeelding)
- Was-woord tabel wijziging van de Algemene plaatselijke verordening Utrecht 2010, bomen of andere houtopstanden
- Zienswijzen
- Wijzigingen Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018

Vaststellingsrapport

Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht

september 2022 (versie 8 september 2022)

Inhoud vaststellingsrapport

1	INLEIDING	3
1.1	CHW BESTEMMINGSPLAN ALGEMENE REGELS UTRECHT	3
1.1.1	<i>Doel.....</i>	3
1.2	DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT	4
1.3	DE VASTSTELLINGSPROCEDURE	4
1.3.1	<i>Termijn voor het indienen van zienswijzen</i>	4
1.3.2	<i>Zienswijzen over het bestemmingsplan</i>	4
1.3.3	<i>Wijze van beoordeling van zienswijzen.....</i>	4
1.3.4	<i>Procedure voor de vaststelling.....</i>	4
1.3.5	<i>Belangrijkste wettelijke bepalingen.....</i>	5
2	SAMENVATTING.....	6
2.1	PROCEDUREEL	6
2.2	INHOUD VAN DE ZIENSWIJZEN	6
2.3	WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP	6
2.3.1	<i>Ambtshalve wijzigingen</i>	6
2.3.2	<i>Regels en verbeelding (juridische regeling)</i>	6
2.3.3	<i>Toelichting en bijlagen (onderbouwing)</i>	13
2.3.4	<i>Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen</i>	15
2.3.5	<i>Regels en verbeelding (juridische regeling)</i>	15
2.3.6	<i>Toelichting en bijlagen (onderbouwing)</i>	15
3	BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN	16
3.1.1	<i>Indiener 1 - Prorail</i>	16
3.1.2	<i>Indiener 2 - Elisabeth Beheer B.V.....</i>	21
3.1.3	<i>Indiener 3 - Flink</i>	24
3.1.4	<i>Indiener 4 - Gorillas.....</i>	27
3.1.5	<i>Indiener 5 - Begraafplaats St. Barbara</i>	28
3.1.6	<i>Indiener 6 -</i>	30
3.1.7	<i>Indiener 7 - Getir</i>	32
3.1.8	<i>Indiener 8 - Gearbox Capital BV en Bomvast BV.....</i>	33

1 Inleiding

1.1 Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht

We zijn ons in Utrecht al enige jaren aan het voorbereiden op de Omgevingswet. Een belangrijk doel van de Omgevingswet is meer maatwerk leveren voor de belangen en behoeftes van een bepaald gebied. We krijgen als gemeente meer te zeggen over de regels en de ruimte in onze stad. En dat geldt ook voor de bewoners en ondernemers. De instrumenten van de Omgevingswet, zoals de omgevingsvisie en het omgevingsplan helpen daarbij.

Op beleidsniveau is de Omgevingsvisie Utrecht samengesteld uit het al geldende beleid en waar nodig aangevuld met nieuw beleid. Op regelniveau zorgen we er met het bestemmingsplan Chw–bestemmingsplan Algemene regels Utrecht (Chw staat voor 'Crisis- en herstelwet, zie ook de paragrafen 1.4.1 en 1.4.2) voor dat het werken met het nieuwe instrument omgevingsplan makkelijker wordt.

Voorafgaand aan dit plan heeft de gemeenteraad de Chw–bestemmingsplannen Veldhuizen, Voordorp–Voorveldse polder en Beurskwartier 1 vastgesteld. In die plannen is een nieuwe balans gezocht tussen regels die alleen op een bepaalde locatie werken en algemene regels. Dat heeft geleid tot vernieuwing en uitbreiding van de algemene regels en een vermindering van de locatiegebonden regels. Dat is in de geest van de Omgevingswet: minder regels, duidelijkere regels en de 'activiteiten' staan centraal.

Met dit plan wordt een vervolgstap gezet in het uniformeren van het Utrechtse bestemmingsplan.

Voor 2029 moeten de regels over de leefomgeving die in gemeentelijke verordeningen staan, zoals bijvoorbeeld de kapregels in de Algemene Plaatselijke Verordening (hierna APV), overgeheveld zijn naar het omgevingsplan.

In dit plan staan de algemene regels die nodig zijn voor het planologische beheer van de gemeente. Dit bestemmingsplan is de voorloper van het omgevingsplan. In dit plan staan regels, over het bouwen, over het gebruiken van gebouwen (voor bijvoorbeeld wonen, bedrijven en winkels), het grondwerk (graven en archeologie) en het kappen van bomen die straks voor de hele gemeente Utrecht gaan gelden. Dit zorgt voor duidelijkheid en gelijke rechten voor initiatiefnemers. Om toe te werken naar de nieuwe Omgevingswet zijn de kapregels uit de APV en de regels uit de Verordening op de archeologische monumentenzorg opgenomen in dit bestemmingsplan.

1.1.1 Doel

1.1.1.1 Doelstelling

In dit plan staan de algemene regels die nodig zijn voor het planologische beheer van de gemeente. Het plan zorgt daarmee voor de uniformering van de regels van de bestemmingsplannen.

Als voorbereidingsoefening op de Omgevingswet worden de regels uit de kapverordening en de regels uit de Verordening op de archeologische monumentenzorg overgezet naar dit plan.

1.1.1.2 Plaats en grens van het plangebied

Het plangebied beslaat de hele gemeente, met uitzondering van gebieden waarvoor ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp een beheersverordening geldt en gebieden waarvoor een bestemmingsplan in voorbereiding is.

1.1.1.3 Regelingen die worden vervangen

Dit plan vervangt in het plangebied de onderstaande plannen.

Bestemmingsplan	Vastgesteld door Raad	Onherroepelijk
Chw Bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik	30 november 2017	ja

1.2 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 wordt een samenvatting gegeven van de inhoud van dit rapport. Wijzigingen die naar aanleiding van zienswijzen of ambtshalve gemaakt zijn in paragraaf 2.3 opgesomd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de juridische regeling, die is vastgelegd in de regels met de bijbehorende verbeelding, en de onderbouwing van de juridische regeling, die in de toelichting bij het bestemmingsplan en de bijlagen daarbij wordt gegeven. Dat onderscheid is nodig, omdat belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend beroep mogen instellen tegen wijzigingen van de juridische regeling. Tegen een wijziging van de onderbouwing kan in beginsel geen beroep ingesteld worden.

Het verbeteren van kennelijke fouten, van de redactie of van interpunctie wordt niet vermeld.

In hoofdstuk 3 worden de zienswijzen behandeld. De zienswijzen zijn samengevat en per onderwerp van een reactie voorzien. De behandeling van elke zienswijze eindigt met een conclusie waarin wordt aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd wordt of niet. In het geval van een wijziging verwijst de conclusie naar de paragraaf in hoofdstuk 2 waarin de wijziging is weergegeven.

1.3 De vaststellingsprocedure

1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 28 januari 2022 tot en met donderdag 10 maart 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er zijn binnen de termijn 8 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn ontvangen en voldoen aan de wettelijke vereisten.

1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om te bezien of het ontwerpbestemmingsplan aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.

In dit rapport worden alleen de samenvattingen van zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de zienswijzen niet openbaar gemaakt. Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad krijgen wel van alle zienswijzen een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige zienswijze kunnen lezen en bijvoorbeeld kunnen nagaan waar de indiener woont.

Als een zienswijze niet aan de wettelijke eisen voldoet, wordt de indiener, als haar of zijn adres bekend is, in de gelegenheid gesteld om daar alsnog voor te zorgen. Bij een te laat ingediende zienswijze wordt alleen aan de wettelijke eis voldaan, als de indiener kan aantonen dat het op tijd indienen redelijkerwijs niet mogelijk was. Zienswijzen die uiteindelijk nog steeds niet aan de wettelijke eisen voldoen worden buiten behandeling gelaten. Deze wordt echter ook naar de gemeenteraad, zodat de raad kennis kan nemen van de zienswijze.

1.3.4 Procedure voor de vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van het bestemmingsplan voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling van de zienswijzen en of het ontwerpbestemmingsplan nog aangepast moet worden. Dat kan naar aanleiding van de zienswijzen, maar ook ambtshalve.

Vervolgens stelt het college de gemeenteraad voor het bestemmingsplan, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.

De gemeenteraad kan de indieners van zienswijzen in de gelegenheid stellen om hun zienswijze tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo'n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan betrokken zijn.

Voordat de voltallige gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het voorstel van het college besproken in de commissie Ruimtelijke Ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed. In de commissie vindt een politieke discussie plaats. De verantwoordelijke wethouder is daarbij aanwezig en wordt in de gelegenheid gesteld te reageren op de mening van de leden van de raadscommissie. De commissie bepaalt of een nadere bespreking in de gemeenteraad nog nodig is of dat het bestemmingsplan als hamerstuk geagendeerd kan worden.

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vervolgens, al dan niet als hamerstuk, vast.

1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen

De vaststellingsprocedure is beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat artikel verwijst weer naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenaamde uniforme, openbare voorbereidingsprocedure.

Op grond van artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht moeten zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken worden ingediend. Op grond van artikel 6:9, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, is bij verzending per post een zienswijze op tijd ingediend, als hij voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en de zienswijze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

De grondslag voor een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte is het Besluit Crisis en herstelwet. Op grond van artikel 7c van het Besluit Chw kunnen onder andere regels in het bestemmingsplan worden opgenomen over het behouden of maken van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. In de vakliteratuur spreekt men van 'een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte'. Met 'verbreed' wordt dan bedoeld: niet alleen 'een goede ruimtelijke ordening' (bestemmingsplan), maar ook andere aspecten van de fysieke leefomgeving. Met het opnemen van regels over het kappen van een boom is dit plan ook "breder" dan een gewoon bestemmingsplan.

2 Samenvatting

2.1 Procedureel

Er zijn 8 zienswijzen binnengekomen als reactie op het ontwerpbestemmingsplan. Alle zienswijzen voldoen aan de wettelijke eisen en zijn ontvankelijk.

In dit document is een samenvatting van alle ingediende zienswijzen over het ontwerp Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht opgenomen. Op grond van de Wet open overheid kennen wij aan het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (artikel 3.1 in samenhang met artikel 5.1 Woo) een groter belang toe dan het belang van openbaarmaking van deze (herleidbare) persoonsgegevens. Daarom is een zakelijke en niet tot personen te herleiden samenvatting van alle ingediende zienswijzen, met de beantwoording daarvan, opgenomen in het vaststellingsrapport.

2.2 Inhoud van de zienswijzen

Er zijn 8 zienswijzen binnengekomen. Van deze zienswijzen gaan 3 zienswijzen over detailhandel en flitsbezorging, 2 zienswijzen gaan over de woningvorming- en splitsing en 2 zienswijzen gaan over de regels over archeologie. De laatste zienswijze gaat over de bescherming van de belangen van het spoor. De zienswijzen zijn allen samengevat en beoordeeld in hoofdstuk 3 van dit vaststellingsrapport.

2.3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Hieronder worden eerst de ambtshalve wijzigingen benoemd en vervolgens worden de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen beschreven. In beide gevallen is een onderscheid gemaakt in de wijzigingen die over de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan (de juridische regeling) gaan en die gaan over de onderbouwing bij het bestemmingsplan (de toelichting en de bijlagen daarbij).

2.3.1 Ambtshalve wijzigingen

2.3.2 Regels en verbeelding (juridische regeling)

Regels

2.3.2.1 Artikel 1.12 bevat het begrip Bedrijfsvloeroppervlak. De inhoud van dit artikel wordt verplaatst naar artikel 2.3. Dit is de wijze van meten over Oppervlakte. Het begrip bedrijfsvloeroppervlak past qua opbouw en structuur van de regels beter in artikel 2.3.

2.3.2.2 Artikel 1.40 bevat het begrip kantoor. Dit begrip is voor de toepassing van dit bestemmingsplan niet nodig en wordt daarom verwijderd.

2.3.2.3 De titel van artikel 2, lid 2.1 wordt gewijzigd in: Hoogte- en dieptematen. Dit dekt beter de inhoud van dit artikel.

2.3.2.4 Aan artikel 2, lid 2.1 wordt een vierde onderdeel toegevoegd:

4. verticale bouwdiepte: vanaf het peil tot aan het laagste punt van een ondergronds bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals funderingen, heipalen of daarmee vergelijkbare bouwonderdelen. Als de vloer het laagste punt is dan geldt de onderkant van de vloer.

Deze regel is nodig voor het meten van ondergrondse bouwwerken, zoals ondergrondse parkeergarages.

2.3.2.5 Ter verduidelijking van de werking van dit plan is het bestaande lid 3.1 in artikel 3 verwijderd:

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 treden in de plaats van algemene bestemmingsplanregels die in een hoofdstuk met de titel Algemene Regels van een bestemmingsplan staan;
- b. artikel 2, lid 2.5, van dit plan is van toepassing op alle bestemmingsplannen.

2. De hoofdstukken 3, 4 en 5 treden in de plaats van de hoofdstukken 3, 4 en 5 van de volgende bestemmingsplannen, waarbij op 1 juli 2022 ook de in die plannen aangeduide zones 'overige zone – archeologische verwachting [nummer]' vervallen:

- a. Chw bestemmingsplan Veldhuizen, De Meern;
- b. Chw bestemmingsplan Voordorp – Voorveldsepolder;
- c. Chw bestemmingsplan Beurskwartier 1;
- d. Chw bestemmingsplan, Merwedekanaalzone deelgebied 5, Europalaan fase 1.

3. Artikel 2 van dit plan is van toepassing op alle bestemmingsplannen die onder 1 en 2 genoemd zijn. 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.

4. Hoofdstuk 6 van dit plan is van toepassing op alle bestemmingsplannen die onder 1 en 2 genoemd zijn.

En vervangen door:

3.1 Verhouding eerder vastgestelde plannen

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;
 - de hoofdstukken 3, 4 en 5 van een bestemmingsplan die als Chw bestemmingsplan is vastgesteld;
- b. artikel 2, lid 2.5, van dit plan is van toepassing op alle bestemmingsplannen;
- c. 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.

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.

2.3.2.6 Voor de digitale raadpleegbaarheid van het plan is lid 3.3 in artikel 3 toegevoegd. Dit lid luidt als volgt:

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.

2.3.2.7 Ter verduidelijking wordt in artikel 4.3 de zinsnede “met toepassing van lid 4.1” geschrapt.

2.3.2.8 Ter verduidelijking en uitvoerbaarheid van de regels die het bouwen van een dakopbouw zonder vergunning, met behoud van de ruimtelijke kwaliteit, mogelijk maken, zijn de artikelen 6.3 en 6.4 verwijderd en vervangen door onderstaande artikelen. Voor een initiatiefnemer is nu onder andere duidelijk wanneer een dakopbouw past in het straatbeeld. Indien de gewenste dakopbouw niet past binnen deze voorwaarden, kan het college afwijken met een vergunning en alsnog medewerking verlenen. Dit is maatwerk.

Het bestaande lid 6.3 is verwijderd:

6.3 Dakopbouwen in de 'overige zone – bouwen'

Op een locatie met de aanduiding 'overige zone – bouwen' is voor het bouwen van een dakopbouw op een woning geen vergunning nodig op grond van dit plan, als die dakopbouw voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. de locatie van het hoofdgebouw is niet aangeduid als overige zone – omgevingskwaliteit en op de locatie geldt geen functie die het bouwen verbiedt;
2. het perceel van de woning grenst alleen aan de voorzijde aan de openbare ruimte;
3. het hoofdgebouw is geen hoekpand;
4. het hoofdgebouw heeft een plat dak;
5. het hoofdgebouw bestaat uit 2 bouwlagen;
6. de dakopbouw wordt op de bovenste bouwlaag gebouwd;
7. de dakopbouw heeft niet tot gevolg dat een extra bouwlaag ontstaat;
8. het is niet de eerste dakopbouw van een rij woningen van hetzelfde type;
9. de dakopbouw is even hoog en ligt even ver terug als eerder gerealiseerde dakopbouwen op woningen van hetzelfde type in de rij of op eenzelfde type woning elders in het plangebied en sluit daar zoveel mogelijk op aan in vorm, afmeting, detaillering en materiaalgebruik.

En vervangen door:

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 Balije 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;
 - 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.

Het bestaande lid 6.4 is verwijderd:

6.4 Dakterrassen

1. Dakterrassen zijn alleen toegestaan op de locaties die in dit lid zijn aangegeven. Op dakterrassen zijn geen gebouwen toegestaan.

2. Op een locatie met de aanduiding 'overige zone – bouwen' is een dakterras toegestaan op een aan- of uitbouw die uit 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 om het dakterras is niet hoger dan 1,2 meter;
 - d. op een locatie die op de kaart Dakterrassen Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen is aangegeven heeft het dakterras een diepte van maximaal 3 meter, gemeten uit de achtergevel van het hoofdgebouw.
3. 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 om het dakterras is niet hoger dan 1,2 meter.

En vervangen door:

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 Balije 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 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.

2.3.2.8a In artikel 9, lid 9.1, wordt na “Bestaande, legale dakopbouwen” de zinsnede ingevoegd: “binnen de zone ‘overige zone – bouwen’.

De regel is bedoeld voor de locaties waarnaar in dat lid verwezen wordt. Dat is met deze wijziging expliciet geregeld.

2.3.2.9 In artikel 12.2 onder 4 wordt ‘een woonboot en een woonwagen’ toegevoegd. Hierdoor is het ook toegestaan om in een woonboot of in een woonwagen te wonen.

2.3.2.10 Redactionele aanpassing van artikel 12, lid 12.2, lid 12.3, 12.4 en 12.6 waardoor de leesbaarheid beter wordt.

In artikel 12, lid 12.2, onder 4, is na “onder 1” het woordje “is” verwijderd.

In artikel 12, lid 12.2, onder 5, is de tekst van het ontwerp in onderdeel a: “als het wonen in onzelfstandige woonruimte, na toepassing van lid 14.1, past binnen het doel van de functie” aan de tekst in de aanhef van lid 12.2, onder 5, toegevoegd en is onderdeel a vervangen door een nieuwe tekst, luidende:

‘als de eigenaar van de woning deze verhuurt aan maximaal twee personen,’

Deze wijziging is in overstemming met het door de gemeenteraad vastgestelde beleid voor omzetten en splitsen en de door het college vastgestelde ‘Beleidsregels voor wijziging van de woonruimtevoorraad.

In artikel 12, lid 12.3, onder 3c, en lid 12.6, onder 4c, is de tekst van het ontwerp: “het verkeer en de parkeersituatie” vervangen door de volgende tekst: “de verkeers- of parkeersituatie”. Dit is een redactionele verbetering.

Aan de naam van de beleidsregels wordt “gemeente Utrecht” toegevoegd, conform de vermelding op lokaleregelgeving.overheid.nl.

In artikel 12, lid 12.4, onder 2 is “aangeven” vervangen door: ‘aangegeven’.

Aanpassing artikel 12, lid 12.4, correctie verwijzing in onderdeel 2

In artikel 12, lid 12.4, onder 2 wordt de tekst van het ontwerp: “In afwijking van de regel onder 1e, kunnen de burgemeester” vervangen door de volgende tekst: In afwijking van de regel onder 1g, kunnen burgemeester.

Artikel 12, lid 12.6 onder 2, wordt gewijzigd. De tekst onder 2 wordt verwijderd en vervangen door een nieuwe betere tekst.

De volgende tekst wordt verwijderd:

‘een verandering die tot gevolg heeft dat er een nieuwe woning ontstaat is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. het gebruiksoppervlak van de woonruimten in één woning bedraagt minimaal 50m² of, als de woning binnen de singels van de historische binnenstad ligt, minimaal 40m² en
- b. de woonruimten voldoen aan de normen van NEN 5077 voor luchtgeluidsisolatie voor woning scheidende constructies (horizontaal/verticaal) van gebruiksruimte.’

En vervangen door:

‘een verandering die tot gevolg heeft dat er een nieuwe woning ontstaat is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. het gebruiksoppervlak van de woonruimten in één woning bedraagt minimaal 50m² of, als de woning binnen de singels van de historische binnenstad ligt, minimaal 40m² en
- b. 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.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen, indien blijkt dat na het treffen van voorzieningen de benodigde geluidsisolatie niet wordt behaald, afwijken van onderdeel 2b.

2.3.2.11 In artikel 14.2 onder 1 en onder 2 wordt het woord ‘kantoervloeroppervlakte’ verwijderd en vervangen door ‘oppervlakte van de kantoorruimte’. Door deze aanpassing is dit artikel beter leesbaar en duidelijker.

2.3.2.12 In artikel 18, lid 18.1, onder 4 wordt het onderdeel ‘anders dan normaal graafwerk’ verwijderd, omdat deze toevoeging onnodig is.

2.3.2.13 In artikel 19 wordt de zin ‘Dit artikel treedt in werking op 1 juli 2022. Tot die datum blijven de vergelijkbare bepalingen in de Verordening op de archeologische monumentenzorg van toepassing.’ verwijderd. Deze zin is niet meer nodig, omdat de inwerkingtreding van de Omgevingswet is uitgesteld.

2.3.2.14 In artikel 19, lid 19.1, onder 3 wordt de zinsnede ‘of voor onderzoek naar bodemkwaliteit’ verwijderd, omdat dit onjuist is.

2.3.2.15 In artikel 19, lid 19.2 wordt onder 1 t/m 5 de zinsnede ‘beneden een diepte van’ vervangen door ‘dieper dan’. Deze schrijfwijze is duidelijker.

2.3.2.16 In artikel 19, lid 19.3, onder 2 wordt de zinsnede ‘de locatie en het oppervlak van de verstoring de totale verstoring van het project bepalend’ vervangen door ‘is voor het bepalen van de verstoring de totale verstoring (oppervlak en/of diepte) van het gehele project bepalend’ Deze schrijfwijze is duidelijker.

2.3.2.17 In artikel 19, lid 19.4, onder 5 wordt de term ‘opgravingen’ vervangen door de term ‘archeologisch onderzoek’. Deze term dekt de gewenste lading beter.

2.3.2.18 In artikel 20, lid 20.1.2. onder f wordt de zinsnede ‘op grond van artikel 4:7 lid 3 sub a van de Algemene Plaatselijke Verordening’ verwijderd, omdat dit onjuist is.

2.3.2.19 Aanpassing artikel 20, lid 20.4, verduidelijking van onderdeel 2
In artikel 20, lid 20.4, wordt onder 2 het woord “Hierbij” vervangen door: Bij het bepalen van een locatie voor herplant. De leesbaarheid wordt hiermee beter.

2.3.2.20 Aan artikel 20 worden twee nieuwe leden toegevoegd, lid 20.7 en lid 20.8.
Lid 20.7 wordt toegevoegd, omdat deze regel over de herplantplicht bij het kappen ook een regel is over de fysieke leefomgeving en onder de reikwijdte van de Omgevingswet valt. Deze regel uit de Apv is abusievelijk niet opgenomen bij het ontwerpplan. Lid 20.8 is nodig voor het overgangsrecht voor lopende aanvragen en vergunningen. Hieronder zijn deze nieuwe leden opgenomen.

Lid 20.7 Herplantplicht zonder vergunning

1. Indien een houtopstand, waarop het verbod tot vellen als bedoeld in lid 20.1 van toepassing is, zonder vergunning is gevelde, 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 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.

Lid 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.

Verbeelding

2.3.2.21 De verbeelding wordt aangepast, zodat de bebouwde kom in het kader van de Boswet (bebouwingscontour houtkap) op de juiste wijze wordt aangegeven.

2.3.2.22 Aan de verbeelding is de aanduiding 'overige zone – Algemene regels Utrecht' toegevoegd, zodat bij het digitaal raadplegen van het plan, duidelijk is welke regels van toepassing zijn.

2.3.2.23 In het ontwerp ontbrak de 'overige zone – omgevingskwaliteit' op de verbeelding. Deze zone die voorkomt in de wijken Voordorp en Veldhuizen is alsnog toegevoegd. In de Lijst van omgevingskwaliteiten, bijlage 3 bij de regels, staan de adressen die binnen die zone vallen.

2.3.2.24 De verbeelding is aangepast, zodat het bestemmingsplan niet van toepassing is op:

- het bestemmingsplan "Lage Weide". Tegen dit bestemmingsplan is beroep ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op 22 september 2022 heeft de afdeling het raadsbesluit tot vaststelling van dit plan vernietigd en besloten dat het bestemmingsplan nog blijft gelden, totdat er een nieuw besluit is genomen door de raad. Gelet op deze uitspraak en de lopende gerechtelijke procedure, is het onwenselijk dat dit Chw bestemmingsplan het bestemmingsplan voor Lage Weide vervangt.
- de bestemmingsplannen "Nieuw Hoog Catharijne", "Entreegebouw, binnenstad" en de locatie met de bestemming Centrum in het bestemmingsplan "Actualisering Stationsomgeving" (gebouw Rijnkade 5, vm. V&D). Voor het opnemen van Hoog Catharijne in het bestemmingsplan blijkt nog nader onderzoek en overleg met betrokkenen nodig. De regels in hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan lijken namelijk onbedoeld de ruime bestemmingen voor Hoog Catharijne in te perken.

2.3.2.25 Verder zijn nog enkele kleine, redactionele verbeteringen doorgevoerd die geen effect op de inhoud hebben, zoals verbeteringen van verwijzingen naar bijlagen en verbeteringen van de titels van artikelen en artikelleden.

2.3.3 Toelichting en bijlagen (onderbouwing)

Toelichting

2.3.3.1 Aan de tekst van paragraaf 1.3.1 wordt de volgende zinsnede toegevoegd: ‘, met uitzondering van de regels over de activiteit detailhandel: zie paragraaf 2.5.4’

2.3.3.2 De tekst in paragraaf 2.3 is gewijzigd, omdat artikel 3, lid 3.1 van de regels is gewijzigd.

De volgende tekst wordt verwijderd:

‘is vergelijkbaar met onderdeel 1. Voor de Chw bestemmingsplannen is een regel toegevoegd over de zones die aangeven hoe hoog de verwachting op archeologische vondsten is. De toevoeging is nodig, omdat de zones van dit plan niet samenvallen met de zones van de Chw bestemmingsplannen. Zie ook: paragraaf 2.6.’

En vervangen door:

‘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.’

2.3.3.3 Ten aanzien van lid 3.3 is onderstaande tekst toegevoegd:

‘Lid 3.3 Overige zone – Algemene regels Utrecht

Dit lid is opgenomen om de digitale raadpleegbaarheid van dit bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl te verbeteren.’

2.3.3.4 In paragraaf 2.4 is als gevolg van de wijzigingen in lid 4.3 en 6.3 de tekst aangepast en verduidelijkt. In 2.4.2 is de tekst: ‘Het legale bouwwerk wordt geacht in overeenstemming te zijn met de regels die dit bestemmingsplan over de activiteit bouwen stelt.’ toegevoegd en de tekst: ‘De verwijzing naar lid 4.1 geeft aan dat lid 4.3 buiten toepassing moet blijven als een regel bij een functie (bestemming) bepaalt dat een bepaald gebouw niet in overeenstemming met de functie is. Zo’n regel kan in transformatiegebieden voorkomen.’ geschrapt.

In 2.4.4 is de volgende tekst: ‘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.’

2.3.3.5 Bij de tekst in paragraaf 2.6 over artikel 19 worden de zinnen ‘De verplaatsing van de regels heeft als gevolg dat de legesverordening moet worden aangepast, om nog leges te kunnen heffen voor de archeologievergunning. De betreffende aanpassing kan pas per 1 juli 2022 gedaan worden, wat ook de datum is waarop de Omgevingswet naar verwachting in werking treedt. De regels in dit artikel treden daarom ook pas op die datum in werking.’ verwijderd.

2.3.3.6 Aanpassing § 2.2 van de toelichting

In §2.2 is de verwijzing naar de bijlage met begrippen verwijderd. De begrippen zijn namelijk direct in de regels geplaatst om de raadpleegbaarheid te verhogen en om verwijzingen met een link naar de begrippen mogelijk te maken.

2.3.3.7 Aanpassing § 1.2.3 van de toelichting

De verwijzing naar de beleidsregels met parkeernormen is geactualiseerd en luidt nu: 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.

2.3.3.8 Aanpassing § 2.5.3.4 van de toelichting

In deze paragraaf is in verband met de wijziging in artikel 12.2 de volgende tekst toegevoegd: '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.'

2.3.3.9 Aanpassing van § 2.5.3.7 van de toelichting.

Aan de voorlaatste alinea is de volgende tekst toegevoegd: "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".

2.3.3.10 In paragraaf 2.6 is bij de toelichting van artikel 19 onderstaande tekst verwijderd, omdat dit een separaat raadsbesluit betreft:

De verplaatsing van de regels heeft als gevolg dat de legesverordening moet worden aangepast, om nog leges te kunnen heffen voor de archeologievergunning. De betreffende aanpassing kan pas per 1 juli 2022 gedaan worden, wat ook de datum is waarop de Omgevingswet naar verwachting in werking treedt. De regels in dit artikel treden daarom ook pas op die datum in werking.

2.3.3.11 Bij de tekst in paragraaf 2.7.1 wordt de zin 'Het artikel geldt in ieder geval voor houtopstanden die binnen de bebouwingscontour houtkap (zie hieronder de toelichting van lid 20.6 zie paragraaf 2.7.6) staan.' verwijderd

2.3.3.11a In de toelichting over de herplantplicht in paragraaf 2.7.4 wordt de daar beschreven mogelijkheid om een gekapte boom door een struik te vervangen geschrapt.

2.3.3.12 Bij de tekst in paragraaf 2.7.6 over lid 20.6 Bebouwingscontour wordt de zinsnede 'Buiten deze contour gelden de gemeentelijke regels over houtopstanden. Buiten die bebouwingscontour mogen gemeenten ook regels stellen voor die houtopstanden waarover geen rijksregels zijn gesteld in het Besluit activiteiten leefomgeving (paragraaf 11.3.2).' vervangen door '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.'

2.3.3.12 Aanpassing paragraaf 2.9.1 over de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving
De toelichting op de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving is in het ontwerpbestemmingsplan achter de lijst opgenomen. In de vast te stellen versie is die toelichting verplaatst naar paragraaf 2.9.1 en geactualiseerd, zodat de toelichting van de regels en van bijlagen die daarbij horen in hetzelfde hoofdstuk staan. De Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving is niet gewijzigd.

2.3.3.13 In paragraaf 2.7 is een toelichtende tekst toegevoegd bij de nieuwe leden 20.7 en 20.8. Deze luidt als volgt:

'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 tenietgaan. 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 sloopwerkzaamheden, het aanleggen van terreinverhardingen, het storten van afval, enz

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.' Op het moment dat een beheersverordening is omgezet in een Chw bestemmingsplan, gelden de regels uit dat plan.

2.3.3.14 Redactionele wijzigingen

Afgezien van bovenstaande in eerder deze paragraaf genoemde wijzigingen zijn nog enkele kleine, redactionele verbeteringen in de toelichting doorgevoerd die geen effect op inhoud hebben.

Bijlagen

2.3.3.15 De archeologische waardenkaart die als bijlage 4 bij de toelichting is gevoegd wordt vervangen door een actuelere versie van deze kaart.

2.3.4 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

2.3.5 Regels en verbeelding (juridische regeling)

Geen wijzigingen van de regels en de verbeelding naar aanleiding van zienswijzen.

2.3.6 Toelichting en bijlagen (onderbouwing)

2.3.6.1 De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld, zodat voor eenieder duidelijk wordt dat grondwerk behorende bij de reguliere exploitatie, het beheren en onderhouden van een begraafplaats niet vergunningplichtig is op basis van de hier geldende archeologische verwachtingswaarde. In de toelichting wordt in paragraaf 2.6 Grondwerk: activiteit in de bodem (hoofdstuk 5 van de regels) de volgende tekst opgenomen: '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'.

3 Beoordeling van de zienswijzen

3.1.1 Indiener 1 – Prorail			
Nr.	Punt	Inhoud	Beoordeling
1	1	Ontwikkelingen ProRail ziet bereikbaarheid per spoor als belangrijke voorwaarde voor ruimtelijke ontwikkelingen die ook een mobiliteitsbehoefte hebben. ProRail ondersteunt nieuwbouw van woningen langs het spoor in de nabijheid van stations en de verdichting rond stations. Dat draagt bij aan de duurzame OV-bereikbaarheid in Nederland. Bouwen nabij het spoor is een samenspel met meerdere belangen dat ook afwegingen noodzakelijk maakt. ProRail wil daarbij graag een aantal aandachtspunten benoemen die in de uitwerking een rol zouden moeten spelen, met als uitgangspunt dat de bedrijfsvoering en eventueel toekomstige uitbreidingen van ProRail niet worden belemmerd. Verder verzoekt ProRail om haar – vooruitlopend op de Omgevingswet – actief te betrekken bij het verder ontwikkelen van bouwplannen in de directe nabijheid van de spoorbaan, teneinde in gezamenlijk overleg tot overeenstemming te komen c.q. afspraken te maken alvorens tot uitvoering zal worden overgegaan.	Wij bedanken ProRail voor het concrete en duidelijke overzicht met aandachtspunten die bij ruimtelijke ontwikkelingen een rol spelen in relatie tot de belangen van ProRail. Graag betrekken wij ProRail bij het ontwikkelen van bouwplannen in de directe nabijheid van de spoorbaan. Tegelijkertijd zijn zulke bouwplannen niet concreet aan de orde in dit Chw-bestemmingsplan algemene regels. Dit bestemmingsplan is een zogenoemd parapluplan waarin algemene regels zijn geformuleerd voor de gemeente Utrecht. Het gaat dan vooral om generieke regelingen die voor de bestaande stad gaan gelden. Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen stellen wij aparte bestemmingsplannen op (of wordt met een omgevingsvergunning medewerking vanuit de gemeente verleend). Voor zover bij die bestemmingsplannen relevant, vanwege de ligging ten opzichte van het spoor van ProRail, maken wij gebruik van de door ProRail benoemde gegevens. Dan wordt concreet bepaald hoe met de benoemde aspecten wordt omgegaan. De concepten van deze bestemmingsplannen sturen wij (indien relevant) in het kader van het vooroverleg volgens het Besluit ruimtelijke ordening voor reactie toe aan ProRail. Onder de Omgevingswet komt het vooroverleg uit het Bro te vervallen. Er komt geen apart vooroverleg meer, omdat de Omgevingswet om integraliteit vraagt. We werken samen aan de wijziging van het omgevingsplan. Over de invulling van die samenwerking maken we nog nadere afspraken. Dit gebeurt in samenhang met de UPP-trajecten. Wij blijven graag met ProRail in gesprek over nieuwe projecten op, boven, onder en nabij spoorlijnen en treinstations.

			Conclusie Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
1	2	Aspect Externe Veiligheid ProRail verzoekt voor het aspect Externe Veiligheid in relatie tot Railverkeer gebruik te maken van de meest recente gegevens (Basisnet).	Zie onze reactie onder 1.
1	3	Aspect Geluid ProRail verzoekt voor het aspect Geluid in relatie tot Railverkeer gebruik te maken van de meest recente gegevens (Geluidproductieplafonds).	Zie onze reactie onder 1.
1	4	Aspect Trillingen ProRail beoogt niet alleen voor gemeenten en provincies die plannen maken in de spooromgeving, maar ook voor toekomstige bewoners rond het spoor een “goede buur” te zijn. Indien het ontwerpbestemmingsplan en alle in de toekomst daarop gebaseerde ruimtelijke plannen, bebouwing dichtbij het spoor mogelijk maken, kan trillinghinder voor de toekomstige bewoners/gebruikers ontstaan als gevolg van treinverkeer. ProRail raadt dan ook aan om het aspect trillingen te betrekken bij het ontwerpbestemmingsplan en alle in de toekomst daarop gebaseerde ruimtelijke plannen. In dit kader verwijst ProRail u naar de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen.	Zie onze reactie onder 1.
1	5	Percelen ProRail In het ontwerpbestemmingsplan zijn percelen opgenomen die in eigendom zijn van Railinfratrust B.V./ProRail B.V. (verder te noemen “ProRail”). ProRail merkt op dat deze percelen – zonder nadrukkelijke schriftelijke toestemming van ProRail – niet mogen worden gebruikt. Deze percelen zijn door ProRail nodig voor de uitvoering van haar wettelijke taken en voor eventuele toekomstige (uitbreidings)plannen. De percelen van ProRail, alsmede de spoorbaan, dienen door ProRail, haar aannemers of hulpdiensten te allen tijde onbelemmerd toegankelijk te zijn en te blijven met het materieel dat ook momenteel wordt gebruikt voor het uitvoeren	Zie onze reactie onder 1. In aanvulling hierop merken wij op dat dit bestemmingsplan geen (nieuwe) beperkingen oplevert voor de toegankelijkheid van de percelen van ProRail. Waar nodig hebben de gronden van ProRail al een passende bestemming (zoals de genoemde Verkeer–Railverkeer bestemming) in de geldende bestemmingsplannen. De bestemmingen die daarin aangegeven zijn, blijven gelden. Hier brengt het bestemmingsplan Algemene regels Utrecht geen verandering in.

		van werkzaamheden en in het geval van calamiteiten. ProRail verzoekt tevens alle percelen van ProRail te voorzien van de bestemming Verkeer-Railverkeer.	Conclusie Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
1	6	Overwegen Overwegen vormen een gevaarpunt tussen weg- en spoorverkeer. ProRail verzoekt daarom contact op te nemen met ProRail indien het door uw gemeente voorgestelde ontwerpbestemmingsplan en alle in de toekomst daarop gebaseerde ruimtelijke plannen effect kunnen hebben op de bestaande overwegen in Utrecht. Ook verwijst ProRail graag naar de Beleidsagenda Spoorveiligheid 2020 –2025 waarin het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (hierna: IenW) haar visie op overwegveiligheid heeft beschreven. Het streven van IenW is om samen met ProRail, decentrale overheden, recreatieve belangenorganisaties en burgers te zorgen voor nul dodelijke slachtoffers en nul verstoringen op en rondom overwegen om een veilige, vlotte en duurzame mobiliteit (trein- en wegverkeer) te kunnen garanderen.	Zie onze reactie onder 1.
1	7	Waterpeil/Stabiliteit In verband met het borgen van de stabiliteit van de spoorbaan met bijbehorende voorzieningen mag het waterpeil niet wijzigen. Tevens dient de gemeente Utrecht te borgen dat werkzaamheden geen invloed hebben op de stabiliteit van de spoorbaan met bijbehorende voorzieningen, alsmede op het ongehinderd gebruik van de spoorbaan met bijbehorende voorzieningen.	Zie onze reactie onder 1. Hierbij merken we op dat met dit punt voor een groot deel een uitvoeringsaspect wordt aangesneden. Een bestemmingsplan is daar in de meeste gevallen niet het aangewezen instrument voor. Daarmee blijft wel evident dat bij werkzaamheden in de buurt van het spoor een ongehinderd gebruik van de spoorbaan het na te streven doel moet zijn. Conclusie Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
1	8	Spoorwegwetgeving Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de nabijheid van de spoorbaan dient rekening gehouden te worden met het bepaalde in artikel 19 van de Spoorwegwet.	Wij bedanken ProRail voor deze aanwijzingen.

		ProRail merkt in dit kader nu reeds op dat onder de Omgevingswet – voor initiatieven binnen het beperkingengebied hoofdspoor – de gemeente Utrecht het bevoegde gezag is voor meervoudige aanvragen, waarbij vergunning alleen verleend kan worden nadat ProRail haar gemandateerde advies met instemming heeft gegeven. Bij enkelvoudige aanvragen blijft de minister bevoegd gezag en zal ProRail namens de minister vergunning verlenen.	
1	9	<i>Spoorwegdoeleinden</i> ProRail verzoekt zorg te dragen dat gronden welke momenteel voorzien zijn van de bestemming Spoorwegdoeleinden of Railverkeer, deze bestemmingen ook in de toekomst blijven behouden. Ook verzoekt ProRail om geen dubbelbestemmingen mogelijk te maken.	Zie onze reactie onder 1 en 5.
1	10	<i>Onderstations</i> De binnen het plangebied aanwezige onderstations mogen niet komen te vervallen. Deze onderstations zijn cruciaal voor de elektriciteitsvoorziening van de hoofdspoorweginfrastructuur en daarmee voor de berijdbaarheid van het spoor. Tevens verzoekt ProRail ervoor zorg te dragen dat de onderstations – net als in de huidige situatie – te allen tijde bereikbaar zullen zijn voor onderhouds- en hulpdiensten.	Zie onze reactie onder 1. Aanvullend merken wij op dat het bestemmingsplan geen nieuwe regels bevat die gericht zijn op het reguleren van onderstations voor de elektriciteitsvoorziening van de hoofdspoorweginfrastructuur. Dergelijke voorzieningen zijn overigens vaak ook vergunningsvrij te realiseren. Conclusie Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
1	11	<i>Zicht op de stationsentree</i> Doordat de stationsomgeving een ideale plek is om je te vestigen, ziet ProRail de laatste jaren steeds meer verdichting en hoogbouw rond het station. Dit komt de vindbaarheid van een station niet ten goede. Reizigers voelen zich hierdoor onzeker, hetgeen een vorm van stress veroorzaakt. Ondanks dat er bewegwijzering is, blijkt uit onderzoek dat zicht op de hoofdingang de beste manier is om het station te vinden. Zichtlijnen naar het station spelen daar een belangrijke rol in en ProRail wil deze graag in stand houden.	Zie onze reactie onder 1.

1	12	Windbeleving en windhinderrisico's Hoogbouw rond het station heeft invloed op de windbeleving van de reiziger. Gemiddeld wachten reizigers 7 tot 10 minuten op een trein en dat doen ze bij voorkeur op het perron waar de trein halteert. Wachten met veel wind draagt niet bij aan een positieve stationsbeleving. Reizigers wachten bij voorkeur warm, beschut en comfortabel. Helaas is er niet voldoende wachtgelegenheid voor elke reiziger. Daardoor is het van belang dat in de omgeving rekening wordt gehouden met de windbeleving op het perron. Hoogbouw rond het station heeft ook invloed op de windcirculatie/ windstromen en dit kan risico's opleveren voor omliggende bebouwing (zoals schade aan daken/kappen) door veranderende windbelastingen. Hiermee moet rekening worden gehouden.	Zie onze reactie onder 1.
1	13	Bureau Spoorbouwmeester Bureau Spoorbouwmeester is in 2001 op initiatief van de directies van NS en ProRail opgericht als een onafhankelijk adviserend orgaan voor ontwerp en vormgevingsopgaven binnen de spoorsector. Sinds het ontstaan van het bureau wordt aan en met het Spoorbeeld gewerkt. Vanuit Het Protocol – het document waarin de afspraken tussen NS, ProRail en Bureau Spoorbouwmeester zijn vastgelegd – is het bureau bevoegd het Spoorbeeld te ontwikkelen, te beheren en uit te dragen. Zodoende vormt het Spoorbeeld het kader voor nagenoeg alle werkzaamheden van Bureau Spoorbouwmeester. Meer informatie over Spoorbeeld en de voor uw gemeente van belang zijnde documenten (zoals bijvoorbeeld de Visie omgeving spoor en stations, Het stations concept en Het stationskwartier) kunt u vinden op www.spoorbeeld.nl.	Dit punt van de zienswijze nemen we ter kennisgeving aan.
1	14	Schaduwwerking op zonnepanelen ProRail stelt zich als doel om in 2030 CO2 neutraal te opereren. Dat betekent dat vele daken en perronoverkappingen voorzien zijn of worden van zonnepanelen om zo voldoende stroom op te wekken voor verlichting, reisinformatie, liften en roltrappen. ProRail verzoekt derhalve bij het maken van plannen rekening te houden met mogelijke schaduwwerking op de ProRail zonnepanelen en indien nodig met ProRail in contact te treden, zodat voornoemde doelstelling van ProRail voor 2030 haalbaar blijft.	Zie onze reactie onder 1.

3.1.2 Indiener 2 – Elisabeth Beheer B.V			
Nr.	Punt	Inhoud	Beoordeling
2	1	Indiener is al langere tijd bezig met een plan om 15 nieuwe appartementen te realiseren op een locatie gelegen in de binnenstad aan de Korte Elisabethstraat, de Lange Elisabethstraat en Achter Clarenburg. Het concept plan is door indiener gedeeld met de gemeente en op 10 december 2021 is er vanuit stedenbouw en welstand een principeakkoord op gegeven. Indiener is verbaasd dat het plan niet past binnen het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Indiener is van mening dat het plan wel tegemoetkomt aan de behoefte van woningbouw en rekening houdt met leefbaarheidseisen en verzoekt daarom de regeling in het bestemmingsplan aan te passen.	In het voorliggende Chw-bestemmingsplan Algemene regels Utrecht zijn in artikel 12 algemene regels opgenomen over woningvorming en -omzetting. Deze regels zijn overgenomen uit het bestemmingsplan 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik' en gebaseerd op de gemeentelijke beleidsregels 'beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten)'. Deze beleidsregels zijn ook opgenomen in de Omgevingsvisie Utrecht. De regels in dit bestemmingsplan gaan over het realiseren van een nieuwe woning in een bestaande woning (woningvorming, splitsing) en over het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. In de regels zijn onder andere minimale oppervlaktelaten voor nieuwe woningen opgenomen, waarbinnen geen flexibiliteit is opgenomen voor de minimale oppervlaktemaat. Het gebruiksoppervlak van de woonruimte van een nieuwe woning als gevolg van woningvorming en omzetting bedraagt minimaal 50 m². Als deze nieuwe woning is gelegen binnen de singels van de historische binnenstad is het gebruiksoppervlak van de woonruimte van een woning minimaal 40 m². Over het specifieke bouwplan in de binnenstad waarover een deel van deze zienswijze gaat, kan in deze procedure over het Chw-bestemmingsplan Algemene regels Utrecht geen bindende uitspraak worden gedaan. In dit bestemmingsplan is de algemene beleidslijn over de oppervlaktemaat van nieuwe woningen als gevolg van woningvorming en omzetting opgenomen. De gemeente is met de indiener in gesprek over het genoemde bouwplan in de binnenstad. Dit overleg kan leiden tot afzonderlijke afspraken over dit

			bouwplan. Deze afspraken kunnen afwijken van de algemene beleidslijn over woningvorming en omzetting. Het is en blijft mogelijk om voor wenselijke bouwontwikkelingen via een afzonderlijke planologische procedure gemotiveerd af te wijken van regels zoals die zijn opgenomen in geldende bestemmingsplannen. Ook van de in dit bestemmingsplan bepaalde minimale gebruiksoppervlak van nieuwe woningen als gevolg van woningvorming en omzetting kan indien gewenst door het bevoegd gezag gemotiveerd worden afgeweken. Of dit daadwerkelijk voor het genoemde bouwplan in de binnenstad het geval zal zijn, kan in deze procedure geen uitspraak worden gedaan. Het verzoek om een meer flexibele regeling op te nemen in dit bestemmingsplan voor de minimale oppervlaktemaat van nieuwe woningen als gevolg van woningvorming en omzetting wordt niet overgenomen. De gemeente Utrecht hecht veel belang aan het waarborgen en behouden van de leefbaarheid. Door een duidelijke minimale oppervlaktemaat van nieuwe woningen als gevolg van woningvorming en omzetting vast te leggen in dit bestemmingsplan met eenduidige regels, is een passende regeling opgenomen voor het waarborgen en behouden van de leefbaarheid. Deze regels gelden nu al op grond van het bestemmingsplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik. Deze zijn beleidsneutraal in het voorliggende Chw-bestemmingsplan overgenomen. Nieuwe woningen in Utrecht o.a. als gevolg van woningvorming en omzetting mogen uiteraard wel groter worden dan de genoemde minimale oppervlaktematen. Er zit dus wel enige flexibiliteit in de regels. Conclusie Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
--	--	--	---

2	2	De gemeente wil leefbare gebieden waarborgen en daarmee geen ruimte bieden om te veel woningen op een te kleine oppervlakte realiseren. De eis van minimaal 40 m² per woning lijkt indiener redelijk. Echter in sommige gevallen zou meer maatwerk wenselijk zijn volgens indiener. Het vastzetten van deze eis resulteert volgens indiener in het moeizamer ontwikkelen van woningen, terwijl er een grote woningbouwopgave ligt. Indiener stelt voor om meer flexibiliteit in te bouwen in het parapluplan en komt met enkele voorbeelden. Door meer flexibiliteit kunnen bijvoorbeeld ook 'kleine ongelukkige hoekjes' in de stad ontwikkeld worden door passend maatwerk. Ook kan gedacht worden om de afwijkingsmogelijkheid uitsluitend mogelijk te maken voor plannen waarin grotere aantallen woningen worden gerealiseerd. Indiener is van mening dat in het plan voor de Elisabethstraat wordt voldaan aan de leefbaarheidscriteria. In het plan zijn er slechts 2 van de 15 woningen kleiner dan 40 m². De gemiddelde oppervlakte van de 15 woningen bedraagt echter ruimschoots meer dan 40 m². De totale ontwikkeling betekent dan ook geen negatieve impact op de leefbaarheid omdat er niet onevenredig veel woningen worden toegevoegd binnen een te klein gebied. Naast het belang voor ons eigen plan is reclamant van mening dat een flexibelere regeling in de parapluperziening ook van meerwaarde zal zijn voor andere woningbouwontwikkelingen. Met een flexibelere regeling kunnen de ambities die de gemeente heeft voor woningbouw eenvoudiger behaald worden.	Er is bewust gekozen om in het beleid en in deze regeling minimale oppervlakte maten voor nieuwe woningen als gevolg van woningvorming en omzetting op te nemen. Dit geeft veel duidelijkheid en dat is nodig en gewenst. Ook is het waarborgen van de leefkwaliteit door het opnemen van deze eenduidige regeling met minimale oppervlaktematen beter geborgd. Deze regels gelden nu al op grond van het bestemmingsplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik. Deze zijn beleidsneutraal in het voorliggende Chw-bestemmingsplan overgenomen. Het verzoek om een meer flexibele regeling op te nemen in dit bestemmingsplan voor de minimale oppervlaktemaat van nieuwe woningen die worden gerealiseerd door woningvorming en splitsing wordt niet overgenomen. Ook de optie om afwijkingsbevoegdheden in dit bestemmingsplan op te nemen wordt niet overgenomen. Het is van belang voor het waarborgen van de leefbaarheid om de minimale oppervlaktemaat van woningen duidelijk vast te leggen in dit bestemmingsplan. Met dit plan wordt de minimale oppervlaktemaat voor nieuwe woningen, zoals dat al was opgenomen in gemeentelijk beleid, opgenomen in een geldende planologische regeling. Nieuwe woningen die worden gerealiseerd als gevolg van woningvorming, splitsing en omzetting in Utrecht mogen uiteraard wel groter worden dan de genoemde minimale oppervlaktematen. Er is dus wel enige flexibiliteit in de voorgestelde regeling opgenomen. Conclusie Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
---	---	--	--

3.1.3 Indiener 3 – Flink			
Nr.	Punt	Inhoud	Beoordeling
3	1	Flink is van mening dat de nieuwe regels van het bestemmingsplan ingrijpende gevolgen hebben voor Flink. De zienswijze geeft een overzicht van de achtergrond en bedrijfsvoering van Flink en waarbij Flink zichzelf omschrijft als een moderne, digitale voedingsretailer. In de zienswijze geeft Flink aan op welke onderwerpen zij vindt dat het bestemmingsplan tekort schiet. Flink verzoekt om het ontwerpbestemmingsplan, in het bijzonder artikel 13, te heroverwegen, en om de door Flink verrichte detailhandelsactiviteiten toe te staan op gronden bestemd voor detailhandel. Ook geeft Flink aan dat zij graag in goed overleg met de gemeente Utrecht wil overleggen. Flink heeft voor het overige uitgebreid in haar zienswijze toegelicht dat zij van mening is dat artikel 13 van het bestemmingsplan, geen blijk geeft van een goede ruimtelijke ordening en in strijd is met het gelijkheidsbeginsel, met Richtlijn 2006/123/EG van het Europees Parlement en de Raad van 12 december 2006 betreffende diensten op de interne markt (de Dienstenrichtlijn), met het evenredigheidsbeginsel en met het rechtszekerheidsbeginsel.	Wij begrijpen de zorgen van Flink, Gorillas en Getir over de kansen voor doorontwikkeling van hun bedrijven. Tegelijkertijd geeft de zienswijze ons geen reden om anders te denken over flitsbezorgdiensten. We blijven van mening verschillen over het antwoord op de vraag hoe en waarom de vestigingsmogelijkheden voor flitsbezorgdiensten verduidelijking nodig hebben. Terecht is in de zienswijze gesteld dat in lid 13.1 van het bestemmingsplan is bepaald dat detailhandel alleen is toegestaan in panden met de functie detailhandel of een functie die detailhandelsactiviteiten toestaat. Hierbij geldt dat de activiteit moet voldoen aan de volgende kenmerken: 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 een warenhuis. Een bezorgdienst hebben wij in artikel 1.20 gedefinieerd als: <i>“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.”</i> Artikel 13 van het bestemmingsplan is nodig om invulling te geven aan de zorg die we hebben voor een goede ruimtelijke ordening. Wij staan en hebben te staan voor een leefbare stad. In aanvulling op de toelichting bij het bestemmingsplan, merken wij op dat het bestemmingsplan in essentie geen verbod instelt op de bezorgdiensten. Met het bestemmingsplan wordt alleen beter afgebakend wat nu wel en niet

		onder detailhandel valt. De flitsbezorgdiensten horen daar niet bij. Dat was voor ons al duidelijk. Maar in de praktijk ontstond hier discussie over. Om het voor iedereen duidelijker te maken is artikel 13 opgenomen in het bestemmingsplan. Dit biedt niet alleen (vooraf) helderheid aan bewoners en andere gebruikers van omliggende percelen, maar ook aan de flitsbezorgdiensten zelf. Die duidelijkheid wordt ook aan de andere kant geboden: op locaties waar bezorgbedrijven al zijn toegestaan, meestal locaties met een bedrijfsbestemming, kunnen de flitsbezorgbedrijven zich over het algemeen wel vestigen. Dat dit alles toch onevenredig zou zijn en rechtsonzeker is, kan dan ook niet worden gevolgd, wij denken juist van niet. Deze aanpak houdt ook in dat met het bestemmingsplan niet op andere plekken detailhandel of locaties voor bezorgbedrijven mogelijk dan wel onmogelijk worden gemaakt. De keuzes waar wel en geen detailhandel is toegestaan, en de eventuele verbijzonderingen daarbij, zijn in de ‘onderliggende’ bestemmingsplannen al gemaakt en veranderen niet. Dit gebeurt voor de hele stad. Anders dan de bedrijven betogen, versterkt dit juist dat gelijke gevallen gelijk behandeld worden. Er wordt met het bestemmingsplan verder ook niet, in ieder geval niet op onjuiste gronden, onderscheid gemaakt in verschillende vormen van detailhandel c.q. de verkoop van producten aan consumenten. Dat dit tot strijdigheid met de Dienstenrichtlijn zou leiden, zien wij dan ook niet. Voor zover in de zienswijze wordt gesteld dat flitsbezorgbedrijven wel een detailhandelsfunctie vervullen, merken wij aanvullend op dat dit bedrijfsconcept nog niet zo lang bestaat. De geldende bestemmingsplannen, waar dit nieuwe paraplubestemmingsplan een aanvullende en vervangende werking op heeft, zijn meestal opgesteld voordat de bedrijfstak van flitsbezorgbedrijven opkwam (vanaf december 2020) en bekend werd wat dit bedrijfsconcept inhoudt. Los dus van het gegeven dat de bij ons bekende flitsbezorgbedrijven niet passend zijn binnen de bestaande regels voor detailhandelsbestemmingen, is het ook nooit onze bedoeling geweest om daarmee de flitsbezorgdiensten planologisch-juridisch mogelijk te maken. Dat simpelweg omdat deze
--	--	---

			bedrijven toen nog niet bestonden en wij deze bedrijfstak toen ook niet concreet aan konden zien komen. Wij hebben destijds dus ook niet beoordeeld op welke locaties wij deze bedrijven passend vinden. Met andere woorden, wij hebben destijds niet specifiek voor flitsbezorgbedrijven alle betrokken belangen in aanmerking kunnen nemen en kunnen afwegen bij het toekennen van de bestemmingen. Wel hebben wij in generieke zin in vorige bestemmingsplannen al afgewogen waar wij bezorgbedrijven passend vinden en die locaties zijn daarop passend bestemd met een bedrijfsbestemming (vaak met daarin een categorisering voor het toegestane type bedrijven). Met dit nieuwe paraplubestemmingsplan willen wij niet op voorhand aangeven en uitstralen dat flitsbezorgbedrijven per definitie niet welkom zijn in Utrecht. Anders dan in de zienswijze wordt verondersteld, zitten wij met dit bestemmingsplan niet categorisch deze nieuwe bedrijfstak in de weg. Het kan zijn dat dit zo wordt ervaren, het tegendeel is echter waar. Het paraplubestemmingsplan is zoals hiervoor al aangegeven juist bedoeld om duidelijkheid en rechtszekerheid te bieden in lijn met hoe wij de detailhandelsbestemmingen aan de locaties hebben bedoeld toe te kennen. Dat wil ook niet zeggen dat de flitsbezorgdiensten per definitie aangewezen zijn op de bedrijfsterreinen, waar bezorgdiensten toegestaan zijn. Ook op andere locaties is het denkbaar dat de leefbaarheid van de omgeving samen kan gaan met de vestiging van een flitsbezorgdienst. Er is dan wel een procedure nodig om deze functie alsnog mogelijk te maken. Met de in artikel 1.20 opgenomen definitie van bezorgdiensten, hebben wij een stap gezet over hoe wij denken deze bezorgdiensten planologisch-juridisch te willen regelen. In verschillende bestemmingen in Utrecht zijn de bezorgdiensten ook al mogelijk. Die bestemmingen liggen op locaties waarvan wij vinden dat die passend zouden kunnen zijn voor flitsbezorgers. Als een initiatief past binnen wet- en regelgeving en wij na afweging van belangen en de effecten op de fysieke leefomgeving van mening zijn dat de voorgestelde functie wenselijk en passend is op een locatie, hebben wij diverse planologisch-juridische instrumenten tot onze beschikking om deze initiatieven mogelijk te maken. Hierbij kunnen aspecten als verkeersbewegingen, parkeren van voertuigen, een gezonde leefomgeving en
--	--	--	--

			de uitstraling van de omgeving goed en in samenhang afgewogen worden. Onze Omgevingsvisie Utrecht is hierbij uiteraard een belangrijk kader. De doelstelling van het bestemmingsplan is niet om dergelijke, potentiële locaties van tevoren aan te wijzen (als dat al zou kunnen). Binnen onze gemeentelijke organisatie hebben wij verschillende processen (zoals een omgevingstafel) ingericht om samen met u te kijken of een initiatief van u mogelijk kansrijk is. Graag gaan wij hierover met u in gesprek. Onder andere hebben wij hier de eerste stappen al in gezet in de Raadsinformatiebijeenkomst (RIB) van 24 mei 2022 en waarin door de aanwezige raadsleden is toegezegd het gesprek een vervolg te geven. Conclusie De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
3.1.4 Indiener 4 – Gorillas			
Nr.	Punt	Inhoud	Beoordeling
4	1	De zienswijze geeft een overzicht van de achtergrond en bedrijfsvoering van Gorillas (een nieuwe bezorgdienst voor boodschappen). Gorillas geeft onder andere aan welke maatregelen zij treft om mogelijke overlast te voorkomen, te beëindigen en/of te beperken. Gorillas is ervan overtuigd dat zij in een behoefte voorziet van de inwoners van Utrecht. Deze laatste twee aspecten komen volgens Gorillas onvoldoend terug in de toelichting bij het bestemmingsplan. Volgens het bedrijf wordt in de toelichting gesteld dat flitsbezorgdiensten tot klachten leiden, maar dat wordt verder niet onderbouwd. Gorillas wijst hierbij naar andersoortige bezorgdiensten, die vergelijkbare ruimtelijke effecten hebben, maar niet verder gereguleerd worden in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is volgens Gorillas in strijd met de Dienstenrichtlijn, het zorgvuldigheidbeginsel, het motiveringsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel. Aan het ontwerpbestemmingsplan ligt geen goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag en het is daarmee in strijd met een goede ruimtelijke ordening.	De strekking van de zienswijze komt overeen met de zienswijze van indiener 3. Voor onze reactie op deze zienswijze verwijzen wij daarom naar onze reactie op zienswijze 3 in dit vaststellingsrapport. Conclusie De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

		Ook houdt het, in het licht van de Dienstenrichtlijn, een ongeoorloofde inperking van de vestigingsmogelijkheden in. Het ontwerpbestemmingsplan brengt Gorillas in een rechtsonzekere positie. Het is nu vooraf niet duidelijk waar zij zich kan vestigen. Die onzekerheid blijft, als Gorillas per potentiële locatie een omgevingsvergunning moet gaan aanvragen. Voor de bedrijfsvoering is het ook van essentieel belang dat Gorillas zich dicht bij de klanten kan vestigen. Dat zijn in feite locaties met een detailhandelsbestemming. Vestigingen realiseren op bedrijventerreinen is daarvoor geen antwoord; de afstand tot de klant wordt dan te groot en de locaties zijn niet aantrekkelijk genoeg. Nu geen zekerheid wordt geboden over geschikte vestigingsmogelijkheden wordt de bedrijfsvoering dan ook onevenredig hard geraakt. Het bestemmingsplan gaat daar op onzorgvuldige wijze aan voorbij, terwijl het daar juist wel zekerheid over moet bieden. Door de keuzes in het ontwerpbestemmingsplan wordt Gorillas in grote mate in haar bedrijfsvoering beperkt. Gorillas zal hierdoor financiële en imagoschade oplopen. Het is voor Gorillas ook onduidelijk hoe de gemeente tot het oordeel is gekomen dat haar dienst onder de bedrijfscategorie 3 valt en bijvoorbeeld niet onder bedrijfscategorie 2. Dit is volgens Gorillas niet (voldoende) toegelicht in het ontwerpbestemmingsplan. Gorillas merkt daarbij op dat haar service over het algemeen qua milieu-impact en overlast niet in bedrijfscategorie 3 thuishoort en dat dit ook niet is onderbouwd in het ontwerpbestemmingsplan.	
--	--	---	--

3.1.5 Indiener 5 – Begraafplaats St. Barbara

Nr.	Punt	Inhoud	Beoordeling
5	1	Deze zienswijze is ingediend door Clairfort Advocaten namens de Begraafplaats St. Barbara te Utrecht. In het plan is ter plaatse van de begraafplaats aan de Prinsesselaan voorzien in een gebiedsaanduiding 'Overige Zone – Archeologische verwachting 2'. Indiener stelt dat op grond hiervan beperkingen gelden en	Bij de exploitatie van een begraafplaats is het normaal dat er wordt gegraven in de bodem tot een bepaalde diepte. Dit reguliere grondwerk, dat onderdeel is van de exploitatie, het beheren en onderhouden van een begraafplaats, is niet vergunningplichtig op basis van de op deze locatie geldende archeologische verwachtingswaarde. Dit grondwerk is aan te merken als

		een vergunningplicht voor grondwerk dieper dan 30cm. Indiener stelt dat deze regels op gronden waar een begraafplaats is gevestigd, onwerkbaar is. Het verzoek is dan ook om deze bestemming niet te leggen op de gronden van de begraafplaats en af te zien van elke bestemming welke terzake grondwerk beperkingen aanbrengt.	‘grondwerk dat normaal onderhoud en beheer betreft’ zoals omschreven in artikel 19.1 onder 2.a. De regels worden niet aangepast. De betreffende gebiedsaanduiding blijft op deze locatie gelden en het verzoek om de gebiedsaanduiding niet op te nemen voor deze gronden wordt niet overgenomen. De toelichting van het bestemmingsplan zal naar aanleiding van deze zienswijze op dit onderdeel worden aangevuld, zodat voor eenieder duidelijk wordt dat grondwerk behorende bij de reguliere exploitatie, het beheren en onderhouden van een begraafplaats niet vergunningplichtig is op basis van de hier geldende archeologische verwachtingswaarde. Conclusie Dit deel van de zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de toelichting wordt in paragraaf 2.6 Grondwerk: activiteit in de bodem (hoofdstuk 5 van de regels) de volgende tekst opgenomen. <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.’</i>
5	2	Indiener gaat er van uit dat normaal onderhoud van de begraafplaats, zoals het rooien van bomen, valt onder de uitzondering van art. 19.1.2.a. Mocht dat niet zo zijn dat ligt daarin een extra reden om de bestemming inzake archeologie niet op het perceel van deze begraafplaats te leggen.	De stelling van indiener is niet geheel juist. Voor het rooien van bomen kan een omgevingsvergunning nodig zijn op grond van artikel 20.1 (aantasten van bomen of andere houtopstanden) op basis van de regels voor het kappen/rooien van bomen. Voor het uitvoeren van grondwerk dat onderdeel is van de normale exploitatie van de begraafplaats, zoals normaal onderhoud en beheer, is geen

			vergunning in verband met de hier geldende archeologische waarden nodig. Zie hiervoor ook het antwoord bij onderdeel 5.1. Conclusie Punt 2 van de zienswijze geeft geen aanleiding om de regels of de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen. Wel wordt de toelichting aangevuld om te verduidelijken dat grondwerk dat normaal onderhoud en beheer betreft van de exploitatie, het beheer en het onderhoud van een begraafplaats niet vergunningplichtig is op basis van een archeologische verwachtingswaarde zoals die met dit bestemmingsplan worden aangegeven op de verbeelding en in de regels. Zie punt 1.
3.1.6 Indiener 6 –			
Nr.	Punt	Inhoud	Beoordeling
6	1	Indiener reageert op artikel 19.2 van de regels. Hierin is opgenomen dat op een locatie met de aanduiding 'overige zone – archeologische verwachting – 2' een vergunning nodig is voor grondwerk beneden een diepte van 30 cm onder het maaiveld. Dit lijkt indiener een erg strenge maatregel. Het is dan niet mogelijk om bijvoorbeeld een schutting te plaatsen. Beter is het om een beperkt oppervlakte vrij te stellen van de regels, zodat ook kleine bouwwerken mogelijk zijn zonder archeologisch onderzoek.	Het voorbeeld dat indiener van deze zienswijze geeft klopt. Het plaatsen van een schutting of een vlaggenmast o.i.d. met bijvoorbeeld een constructie met één of meerdere palen die de grond ingaan tot een diepte van 30 cm of meer is voor zover gelegen op een locatie met de aanduiding 'overige zone – archeologische verwachting – 2' inderdaad vergunningplichtig. De veroorzaker dient hiervoor in deze gevallen een vergunning aan te vragen op basis van deze aanduiding op de verbeelding en de bijbehorende regels. Binnen de gronden met deze hoge verwachtingswaarde is bewust gekozen voor dit 'strenge' regime om hiermee verdere aantasting van mogelijke aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden in de bodem te voorkomen. Deze regels worden niet gezien als een verzwaaring ten opzichte van het huidige regime zoals dat is opgenomen in de Verordening op de

			archeologische monumentenzorg. In de verordening wordt wel een andere terminologie gebruikt, maar inhoudelijk komen beide regelingen overeen. Het door indiener genoemde voorbeeld zal niet vaak optreden gezien de ligging van de gronden met aanduiding 'overige zone – archeologische verwachting – 2'. De aanduiding is voornamelijk toegekend aan openbaar toegankelijk gebied en niet aan achtertuinen van woningen. Daarnaast is niet in alle gevallen een archeologisch onderzoek vereist of gewenst wanneer een verstorende activiteit wordt uitgevoerd. Het kan bijvoorbeeld ook voorkomen dat er een vergunning wordt verleend met bepaalde voorwaarden ter bescherming van mogelijk aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden in de bodem. Conclusie Punt 1 van deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen
6	2	In de artikelen 19.2.1 t/m 19.2.5 is aangegeven: en geen versterking veroorzaakt beneden een diepte van 30/50cm onder het maaiveld. Het lijkt net alsof er ondanks de vrijstelling niet onder deze diepte mag worden geroerd. De omschrijving kan misschien duidelijker.	Artikel 19.2 is juist omschreven en bevat de juiste voorwaarden betreffende de oppervlakte en de diepte waarbinnen het bij vier verschillende aanduidingen mogelijk is om zonder archeologische vergunning voor grondwerk wel bepaalde grondwerkzaamheden uit te mogen voeren. Overigens is binnen de gronden met aanduiding 'overige zone – archeologische verwachting – 2' geen enkele oppervlakte vrijgesteld en is voor de gronden met deze aanduiding in alle gevallen een vergunning nodig bij verstorende werkzaamheden dieper dan 30 cm onder het maaiveld. Ter verduidelijking van de regels wordt de gebruikte terminologie in deze artikelen aangepast, zie hiervoor de voorgestelde ambtshalve wijzigingen. Het onderdeel 'beneden een diepte van 30 cm onder het maaiveld' wordt vervangen door 'dieper dan 30 cm onder het maaiveld'.

			Conclusie De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Wel wordt er ambtshalve een aanpassing van de betreffende regels voorgesteld om de leesbaarheid van deze regels te verbeteren.
3.1.7 Indiener 7 – Getir			
Nr.	Punt	Inhoud	Beoordeling
7	1	In haar zienswijze geeft Getir aan wie zij zijn en wat ze doen: Getir is een snelle bezorgdienst van boodschappen voor consumenten. In de zienswijze beschrijft Getir de gevolgen van het bestemmingsplan voor haar bedrijfsvoering. Getir geeft aan dat haar bedrijfsvoering hard wordt geraakt door het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is voor Getir onevenredig en gaat alle proporties te buiten. De bedrijfsvoering wordt hiermee nagenoeg onmogelijk gemaakt en dit kan niet de bedoeling van een bestemmingsplan zijn. Getir werkt graag mee aan een oplossing die zorgt voor een goede inbedding van hun dienstverlening in de wijken en die tegelijk de voordelen voor consumenten en werkgelegenheid in de stad beschikbaar houdt. Op dit moment voorziet het ontwerpbestemmingsplan daar niet in. Getir wil graag in dialoog met het gemeentebestuur en de gemeenteraad. De zienswijze wordt afgesloten met een visie voor een andere regeling in het bestemmingsplan. Getir is van oordeel dat er vooraf objectieve en heldere uitgangspunten te formuleren zijn waaronder een snelle boodschappenbezorgdienst goed inpasbaar is in de stad. Dat zou dan ook in woonbuurten kunnen en ook binnen detailhandelsbestemmingen, aldus Getir. Getir denkt hierbij aan de volgende uitgangspunten: Vestigingseisen:	De strekking van de zienswijze komt overeen met de zienswijze van indiener 3. Voor onze reactie op deze zienswijze verwijzen wij daarom naar onze reactie op zienswijze 3 in dit vaststellingsrapport. In aanvulling hierop merken wij op dat wij het voorstel van Getir, om uitgangspunten te formuleren waaronder een flitsbezorgbedrijf goed inpasbaar is in de stad, in overweging nemen. Dat zullen wij alleen niet doen in het kader van dit bestemmingsplan, omdat het om een beleidsmatige afweging gaat. Dat is bij dit bestemmingsplan niet aan de orde. Dit paraplubestemming gaat erover om duidelijkheid en rechtszekerheid te geven over de invulling van het begrip detailhandel in de Utrechtse bestemmingsplannen. De uitgangspunten zoals Getir die voorstelt, gaan erover onder welke voorwaarden flitsbezorgbedrijven met een planologische procedure mogelijk gemaakt kunnen worden. Bij het vinden van antwoorden op die vraag, zullen wij de suggesties van Getir betrekken. Conclusie De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

		- o Niet in een voetgangersgebied. - o Niet middenin een kernwinkelstraat (er is dan een verdere verfijning nodig van verschillende detail handelsgebieden). - o Niet naast specifieke gevoelige bestemmingen, zoals een school. Inpassingseisen: - o Criteria voor aanzicht van de gevel. - o Regeling voor parkeren van voertuigen (buiten / inpandig). - o Afspraken over laden- en lossen: alleen gedurende dagperiode. Overige criteria: - o Binnenruimte voor het personeel. - o Afspraken om de buurt te informeren met een vast contactpersoon per vestiging. - o Afspraken over verkeersveiligheid van de bezorgers.	
3.1.8 Indiener 8 – Gearbox Capital BV en Bomvast BV			
Nr.	Punt	Inhoud	Beoordeling
8	1	Deze zienswijze is ingediend namens twee ondernemingen en bestaat uit 3 onderdelen, deel 1 en 2 (opgenomen bij onderdeel 8.1, 8.2 en 8.3) zijn zienswijzen namens de onderneming Gearbox Capital BV en deel 3 (opgenomen bij onderdeel 8.4) is een zienswijze namens de onderneming Bomvast BV. Deel 1 van de zienswijze heeft betrekking op een aantal genoemde panden. Indiener is voornemens om een plan uit te werken aan de Abel Tasmanstraat, maar door de vorm van het gebouw, wil indiener graag de ruimte houden om een gedifferentieerd programma te kunnen aanbieden, waarbij studenteneenheden kunnen transformeren naar starterswoningen.	De genoemde panden liggen wel in het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. De stelling van indiener dat deze panden niet in het plangebied liggen klopt dus niet. Op basis van dit bestemmingsplan zijn er wel bepalingen van toepassing over de minimale maten van woningen door woningvorming en -omzetting. Zie verder de reactie bij onderdeel 2.1 en 2.2. Conclusie Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

		Hoewel de betreffende panden nu nog niet zijn opgenomen in het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan wil indiener anticiperen op de mogelijkheid dat dit bestemmingsplan in de toekomst zal gaan gelden voor de genoemde locatie. Indiener wil met deze zienswijze een beperking van de ontwikkelruimte voorkomen.	
8	2	Indiener heeft begrip voor de uitgangspunten van de regeling voor het waarborgen van leefbare gebieden door geen ruimte te bieden om te veel woningen op een te kleine oppervlakte te realiseren. De eis van minimaal 40 m² per woning lijkt indiener ook redelijk. Indiener is van mening dat in sommige gevallen meer maatwerk wenselijk is. Het vastzetten van deze eis resulteert in het moeizamer ontwikkelen van woningen, terwijl er een grote woningbouwopgave ligt. Indiener doet een voorstel voor meer flexibiliteit in het parapluplan en komt met enkele voorbeelden. Een flexibelere regeling in de parapluperziening kan ook van meerwaarde zal zijn voor andere woningbouwontwikkelingen waarmee de gemeentelijke woningbouwambities eenvoudiger behaald kunnen worden.	Zie de reactie bij onderdeel 2.1 en 2.2.

8	3	Indiener heeft panden in bezit met woningen die kleiner zijn dan de minimale eis van 40 m². Deze panden wil indiener mogelijk in de toekomst herontwikkelen. Het is van belang om niet beperkt te worden in de ruimte om deze panden te kunnen ontwikkelen. Indiener geeft aan om welke adressen het gaat. Indiener heeft begrip voor de uitgangspunten van de regeling voor het waarborgen van leefbare gebieden door geen ruimte te bieden om te veel woningen op een te kleine oppervlakte te realiseren. De eis van minimaal 40 m² per woning lijkt indiener redelijk. Indiener is van mening dat in sommige gevallen meer maatwerk wenselijk is. Indiener doet een gemotiveerd voorstel voor meer flexibiliteit in het parapluplan.	Voor de oppervlakte van legale bestaande zelfstandige en onzelfstandige woningen heeft dit voorliggende Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht geen directe gevolgen. De regeling over minimale oppervlaktematen van woningen zoals opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan heeft alleen betrekking op woningvorming (een nieuwe woning in een bestaande woning realiseren) en omzetting van woningen (omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte). Wanneer er sprake is van renovatie en/of verbouw o.i.d. van reeds bestaande en vergunde zelfstandige of onzelfstandige woningen zonder dat er nieuwe danwel extra (zelfstandige of onzelfstandige) woningen worden toegevoegd, dan zijn de minimale oppervlaktematen voor het gebruiksoppervlak van woningen niet van toepassing. Zie verder de reactie zoals die is opgenomen bij onderdeel 2.1 en 2.2. Conclusie Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
8	4	Indiener heeft panden in bezit met woningen die kleiner zijn dan de minimale eis van 40 m². Deze panden wil indiener mogelijk in de toekomst herontwikkelen. Het is van belang om niet beperkt te worden in de ruimte om deze panden te kunnen ontwikkelen. Indiener geeft aan om welke adressen het gaat. Indiener heeft begrip voor de uitgangspunten van de regeling voor het waarborgen van leefbare gebieden door geen ruimte te bieden om te veel	Zie de reactie zoals die is opgenomen bij onderdeel 8.3.

		woningen op een te kleine oppervlakte te realiseren. De eis van minimaal 40 m2 per woning lijkt indiener redelijk. Indiener is van mening dat in sommige gevallen meer maatwerk wenselijk is. Indiener doet een gemotiveerd voorstel voor meer flexibiliteit in het parapluplan.	
--	--	--	--