

Leeswijzer bij bestemmingsplan Kanaleneiland, Transwijk

Wat is er anders?

17-8-2020

Bestemmingsplan Utrechtse Leest	Bestemmingsplan Kanaleneiland, Transwijk
Opzet	
Eerst de <u>toelichting</u> dan de regels	Eerst de <u>regels</u> dan de toelichting
Begripsbepalingen in artikel 1 van de regels	Begripsbepalingen in een bijlage bij de regels
Anti-dubbeltelbepaling in hoofdstuk 3	Anti-dubbeltelbepaling in de meetregels van hoofdstuk 1
Alle regels over de bestemmingen staan in beginsel bij de bestemmingen in hoofdstuk 2	Uitgangspunt: als een regel over een activiteit bij één bestemming hoort, staat de regel bij die ene bestemming. In andere gevallen staat de regel in beginsel bij de algemene regels in hoofdstuk 3 en verder.
Functietoedeling, functies (bestemmingen)	
Elke bestemming: bestemmingsomschrijving	Elke functie: • lid 1: bestemmingsomschrijving [doelspecificatie] • lid 2: wat mag (gewone functie) of bescherming van de locatie (functie die beschermende regels nodig heeft) • lid 3: wat mag in ieder geval niet
Bestemmingen gemengd	Functie die meer soorten <u>activiteiten</u> toestaat
Bouwregels	
Bouwen is geregeld als gebruik binnen een bestemming	Bouwen wordt gezien als <u>activiteit</u> die niet gebonden is aan een functie
Bouwregels staan in hoofdstuk 2, enkele algemene regels in hoofdstuk 3	Bouwregels in hoofdstuk 3, alleen in bijzondere gevallen in hoofdstuk 2
Hoogtematen, bouwvlakken (hoofdstuk 2)	Hoofdstuk 3: • algemene regels • uitgangspunt is bestaand • alleen vergunningvrij bouwen
Afwijken van bouwregels • hoofdstuk 2 (van regels bij de bestemming) • hoofdstuk 3 (algemeen)	Vergunning voor bouwen altijd in de algemene regels in hoofdstuk 3 <i>twee methoden:</i> • artikel 3.6 Wro (regels voor afwijken) • artikel 7c, lid 14, BuChw (het is verboden om zonder vergunning...)
Gebruiksregels ("regels over activiteiten")	
De regels staan in hoofdstuk 2, enkele algemene regels in hoofdstuk 3	Kaders voor activiteiten in hoofdstuk 2, per functie (bestemming) Activiteiten worden geregeld in hoofdstuk 4
Gebruik van de woning: per bestemming in hoofdstuk 2	Gebruik van de woning in hoofdstuk 4
Afwijken van gebruiksregels • hoofdstuk 2 (van regels bij de bestemming) • hoofdstuk 3 (algemeen)	Afwijken altijd in de algemene regels in hoofdstuk 4 <i>twee methoden:</i> • artikel 3.6 Wro (regels voor afwijken) • artikel 7c, lid 14, BuChw (het is verboden om

	zonder vergunning...)
Beschermende functies (dubbelbestemming)	
Dubbelbestemmingen hebben eigen opzet	Dubbelbestemming is een functie die beschermd wordt, door een verbod op activiteiten die niet bij het doel van de functie passen, meestal zijn dat de activiteiten bouwen en grondwerk
Aanlegvergunning bij de dubbelbestemming	Aanlegvergunning wordt 'grondwerk' genoemd en is geregeld in hoofdstuk 5
Dubbelbestemming Archeologie, met verwijzing naar de archeologieverordening	- De regels over archeologie staan in hoofdstuk 5, maar gelden pas vanaf 1 januari 2021. - Archeologieverordening wordt per 1 januari grotendeels ingetrokken
Algemene regels over bouwen en gebruik	
Bouwen	
[-]	Hiërarchie tussen algemene regels en bouwregels die bij de functies staan: die van de functie gaan voor (lex specialis-principe) artikel 37, lid 37.1
[dubbelbestemmingen]	Bouwverbod bouwen in beschermde functies - regels met verbod in hoofdstuk 2 - artikel 38, lid 38.6 (afwijkvergunning)
Overschrijden bouwgrens Chw-plan: artikel 4, lid 4.1	artikel 37, lid 37.2(ongewijzigd)
[-]	Dakopbouwen met en zonder vergunning artikel 37, lid 37.3; artikel 38, lid 38.3
Overschrijden bouw- en bestemmingsgrens Chw-plan: artikel 4, lid 4.2	artikel 38, lid 38.2 (ongewijzigd)
Voorwaardelijke verplichting parkeren Chw-plan: artikel 4, lid 4.3	artikel 36 lid 36.1 (ongewijzigd)
Woningsplitsing en omzetting Chw-plan: artikel 4, lid 4.4	- artikel 36, lid 36.2(signalering) - de regeling: zie gebruik
Algemene afwijkregels - Chw-plan: [-] - bestemmingsplannen: hoofdstuk 3	artikel 38, lid 38.3 (ongewijzigd)
Hoofdgebouwen bestemmingsplannen: hoofdstuk 2	- artikel 38, lid 38.4 (alleen zone) - bouwregels bij bestemmingen blijven gelden (artikel 35 lid 35.1)
Aan- en bijgebouwen bestemmingsplannen: hoofdstuk 2	Aan- en bijgebouwen - artikel 37, lid 37.1: alleen vergunningvrij - artikel 37, lid 37.4: dakterras op een aanbouw mag - artikel 38, lid 38.5: afwijking mogelijk voor mantelzorgwoning

Gebruik	
[-]	Algemene regel om flexibel gebruik van de functie mogelijk te maken. • artikel 40, lid 40.1
Strijdig gebruik Chw-plan: art. 5.1	• artikel 40, lid 40.2
[-]	Uniformering regels over de <u>activiteit</u> wonen • artikel 41, leden 41.1 en 41.2
Woningsplitsing en omzetting • Chw-plan: art. 5.2	Ongewijzigd, artikel 41 lid 41.3
Beroep of bedrijf-aan-huis • in alle bestemmingen met wonen	Bedrijf-aan-huis • artikel 41, lid 41.4 die ook beroep-aan-huis en vrije beroepen toestaat
Bed-and-breakfast • in alle bestemmingen met wonen	Bed-and-breakfast • artikel 41, lid 41.5
[-]	Regeling additionele horeca, ondersteunende horeca, ondersteunende verkoop en gevelbankjes bij ondersteunende horeca of verkoop • artikelen 42 en 43
Bedrijvenlijst functiemenging voor woonwijken	Nieuwe bedrijvenlijst voor woonomgeving
Afwijken van gebruiksregels • hoofdstuk 2 (van regels bij de bestemming)	• woningsplitsing en woningvorming
[-]	Dubbelgebruik bij kruisingen, etc. • artikel 45
Grondwerk	
[-] [Aanlegvergunningstelsels bij de dubbelbestemmingen]	Hoofdstuk 5 • artikel 46, lid 46.1: grondwerk dat niet onder het verbod valt • artikel 46 lid 46.2: “aanlegvergunning” om af te wijken van het verbod
Overgangsrecht, slotbepalingen	
Hoofdstuk 4	Hoofdstuk 6 [inhoud ongewijzigd] • specifiek overgangsrecht in artikel 48 (H3)

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