

Leeswijzer bij bestemmingsplan Voordorp-Voorveldsepolder

Wat is er anders?

21-2-2020

Bestemmingsplan Utrechtse Leest	Bestemmingsplan Voordorp-Voorveldsepolder
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: <ul style="list-style-type: none"> • lid 1: bestemmingsomschrijving [doelspecificatie] • lid 2: wat mag (gewone functie) of bescherming van de locatie (functie die beschermende regels nodig heeft) • lid 3: wat mag in ieder geval niet
Bestemmingen gemengd	Functie die meer soorten <u>activiteiten</u> toestaat
Bouwregels	
Bouwen is geregeld als gebruik binnen een bestemming	Bouwen wordt gezien als <u>activiteit</u> die niet gebonden is aan een functie
Bouwregels staan in hoofdstuk 2, enkele algemene regels in hoofdstuk 3	Bouwregels in hoofdstuk 3, alleen in bijzondere gevallen in hoofdstuk 2
Hoogtematen, bouwvlakken (hoofdstuk 2)	Hoofdstuk 3: <ul style="list-style-type: none"> • algemene regels • uitgangspunt is bestaand • alleen vergunningvrij bouwen
Afwijken van bouwregels <ul style="list-style-type: none"> • hoofdstuk 2 (van regels bij de bestemming) • hoofdstuk 3 (algemeen) 	Vergunning voor bouwen altijd in de algemene regels in hoofdstuk 3 <i>twee methoden:</i> <ul style="list-style-type: none"> • artikel 3.6 Wro (regels voor afwijken) • artikel 7c, lid 14, BuChw (het is verboden om zonder vergunning...)
Gebruiksregels (“regels over activiteiten”)	
De regels staan in hoofdstuk 2, enkele algemene regels in hoofdstuk 3	Kaders voor activiteiten in hoofdstuk 2, per functie (bestemming) Activiteiten worden geregeld in hoofdstuk 4
Gebruik van de woning: per bestemming in hoofdstuk 2	Gebruik van de woning in hoofdstuk 4
Afwijken van gebruiksregels <ul style="list-style-type: none"> • hoofdstuk 2 (van regels bij de bestemming) • hoofdstuk 3 (algemeen) 	Afwijken altijd in de algemene regels in hoofdstuk 4 <i>twee methoden:</i> <ul style="list-style-type: none"> • artikel 3.6 Wro (regels voor afwijken) • artikel 7c, lid 14, BuChw (het is verboden om

	zonder vergunning...)
Beschermende functies (dubbelbestemming)	
Dubbelbestemmingen hebben eigen opzet	Dubbelbestemming is een functie die beschermd wordt, door een verbod op activiteiten die niet bij het doel van de functie passen, meestal zijn dat de activiteiten bouwen en grondwerk
Aanlegvergunning bij de dubbelbestemming	Aanlegvergunning wordt 'grondwerk' genoemd en is geregeld in hoofdstuk 5
Dubbelbestemming Archeologie, met verwijzing naar de archeologieverordening	<ul style="list-style-type: none"> • De regels over archeologie staan in hoofdstuk 5, maar gelden pas vanaf 1 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) <ul style="list-style-type: none"> • artikel 16, lid 16.1
[dubbelbestemmingen]	Bouwverbod bouwen in beschermde functies <ul style="list-style-type: none"> • regels met verbod in hoofdstuk 2 • artikel 19, lid 19.5 (afwijkvergunning)
Overschrijden bouwgrens <ul style="list-style-type: none"> • Chw-plan: artikel 4, lid 4.1 	<ul style="list-style-type: none"> • artikel 18, lid 18.2(ongewijzigd)
[-]	Dakopbouwen met en zonder vergunning <ul style="list-style-type: none"> • artikel 18, lid 18.3; artikel 19, lid 19.3
Overschrijden bouw- en bestemmingsgrens <ul style="list-style-type: none"> • Chw-plan: artikel 4, lid 4.2 	<ul style="list-style-type: none"> • artikel 19, lid 19.1 (ongewijzigd)
Voorwaardelijke verplichting parkeren <ul style="list-style-type: none"> • Chw-plan: artikel 4, lid 4.3 	<ul style="list-style-type: none"> • artikel 17, lid 17.1 (ongewijzigd)
Woningsplitsing en omzetting <ul style="list-style-type: none"> • Chw-plan: artikel 4, lid 4.4 	<ul style="list-style-type: none"> • artikel 17, lid 17.2(signalering) • de regeling: zie gebruik
Algemene afwijkregels <ul style="list-style-type: none"> • Chw-plan: [-] • bestemmingsplannen: hoofdstuk 3 	<ul style="list-style-type: none"> • artikel 19, lid 19.2 (ongewijzigd)
Hoofdgebouwen <ul style="list-style-type: none"> • bestemmingsplannen: hoofdstuk 2 	<ul style="list-style-type: none"> • artikel 19, lid 19.3 (alleen zone) • bouwregels bij bestemmingen blijven gelden (artikel 16, lid 16.1)
Aan- en bijgebouwen <ul style="list-style-type: none"> • bestemmingsplannen: hoofdstuk 2 	Aan- en bijgebouwen <ul style="list-style-type: none"> • artikel 18, lid 18.1: alleen vergunningvrij • artikel 18, lid 18.4: dakterras op een aanbouw mag • artikel 19, lid 19.4: afwijking mogelijk voor mantelzorgwoning

Gebruik	
[-]	Algemene regel om flexibel gebruik van de functie mogelijk te maken. <ul style="list-style-type: none"> artikel 21, lid 21.1
Strijdig gebruik Chw-plan: art. 5.1	<ul style="list-style-type: none"> artikel 21, lid 21.2
[-]	Uniformering regels over de <u>activiteit</u> wonen <ul style="list-style-type: none"> artikel 22, leden 22.1 en 22.2
Woningsplitsing en omzetting <ul style="list-style-type: none"> Chw-plan: art. 5.2 	Ongewijzigd, artikel 22, lid 22.3
Beroep of bedrijf-aan-huis <ul style="list-style-type: none"> in alle bestemmingen met wonen 	Bedrijf-aan-huis <ul style="list-style-type: none"> artikel 22, lid 22.4 die ook beroep-aan-huis en vrije beroepen toestaat
Bed-and-breakfast <ul style="list-style-type: none"> in alle bestemmingen met wonen 	Bed-and-breakfast <ul style="list-style-type: none"> artikel 22, lid 22.5
[-]	Regeling additionele horeca, ondersteunende horeca, ondersteunende verkoop en gevelbankjes bij ondersteunende horeca of verkoop <ul style="list-style-type: none"> artikelen 23 en 24
Bedrijvenlijst functiemenging voor woonwijken	Nieuwe bedrijvenlijst voor woonomgeving
Afwijken van gebruiksregels <ul style="list-style-type: none"> hoofdstuk 2 (van regels bij de bestemming) 	<ul style="list-style-type: none"> woningsplitsing en woningvorming
[-]	Dubbelgebruik bij kruisingen, etc. <ul style="list-style-type: none"> artikel 25
Grondwerk	
[-] [Aanlegvergunningstelsels bij de dubbelbestemmingen]	Hoofdstuk 5 <ul style="list-style-type: none"> artikel 26, lid 26.1: grondwerk dat niet onder het verbod valt artikel 26, lid 26.2: "aanlegvergunning" om af te wijken van het verbod
Overgangsrecht, slotbepalingen	
Hoofdstuk 4	Hoofdstuk 6 [inhoud ongewijzigd] <ul style="list-style-type: none"> specifiek overgangsrecht in artikel 20 (H3)

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