

Raadsbesluit

Vaststelling Chw bestemmingsplan Jaffastraat 1, Nieuw-Engeland

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	
Zaaknummer	10324077
Jaargang en nummer	2022, nr. 145
Vergaderdatum Raad	1 december 2022
Geheim	Nee

De raad besluit:

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport.
2. Het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Jaffastraat 1, Nieuw-Engeland' dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPJAFFASTR1NWENGEL-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPJAFFASTR1NWENGEL-VA01.dgn vast te stellen, op basis waarvan het pand aan de Jaffastraat 1 alleen nog gebruikt kan worden voor wonen (één woning) en niet meer voor de functies seksinrichting, maatschappelijke voorzieningen, zakelijke dienstverlening, bedrijven en nutsvoorzieningen, met dien verstande dat het argument in het collegevoorstel dat de samenstelling van de wijk de afgelopen jaren is veranderd (het aantal gezinnen is toegenomen), waardoor de locatie minder geschikt is geworden voor de hernieuwde vestiging van een seksinrichting voor de gemeenteraad niet als motivering voor de vaststelling van het bestemmingsplan wordt gezien
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 1 december 2022.

De griffier,

De voorzitter,

Merel van Hall

Sharon A.M. Dijkma

Signed By: Dijkma, Sharon A.M. <s.dijkma@utrecht.nl>
06/12/2022 10:01:30 CET
ID: c6d7a461-3895-48be-8e19-5fddb15ee021
Auth: Scribble



Signed By: van Hall, Merel <m.van.hall@utrecht.nl>
02/12/2022 14:54:23 CET
ID: c6d7a461-3895-48be-8e19-5fddb15ee021
Auth: Scribble



Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Chw bestemmingsplan Jaffastraat 1, Nieuw-Engeland

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	
Kenmerk	10324077
Vergaderdatum Raad	Volgt
Geheim	Nee

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

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport.
2. Het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Jaffastraat 1, Nieuw-Engeland' dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPJAFFASTR1NWENGEL-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPJAFFASTR1NWENGEL-VA01.dgn vast te stellen, op basis waarvan het pand aan de Jaffastraat 1 alleen nog gebruikt kan worden voor wonen (één woning) en niet meer voor de functies seksinrichting, maatschappelijke voorzieningen, zakelijke dienstverlening, bedrijven en nutsvoorzieningen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Merel van Hall

Sharon A.M. Dijkma

Samenvatting

Met de voorgestelde vaststelling van bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Jaffastraat 1, Nieuw-Engeland' kan het pand alleen nog voor wonen (één woning) in gebruik genomen worden en niet meer voor de functies seksinrichting, maatschappelijke voorzieningen, zakelijke dienstverlening, bedrijven en nutsvoorzieningen.

Context

Aanleiding

Mede naar aanleiding van een petitie uit 2021 "Geen pooiers tussen de peuters" van omwonenden, die meer dan 500 keer is ondertekend, hebben de fracties ChristenUnie, VVD, Stadsbelang Utrecht, CDA en PVV op 18 maart 2021 schriftelijke vragen gesteld (SV 2021 nr. 81). De petitie heeft er onder andere toe geleid dat het college op 8 juni 2021 heeft besloten om de aanduiding 'seksinrichting' via een ruimtelijke procedure van het pand Jaffastraat 1 te halen.

Juridische context

Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast. Nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend is gemaakt, staat hiertegen zes weken lang beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 sub a van de Wro).

Bestemmingsplan 'Lombok e.o.' voorziet voor het perceel in een wijzigingsbevoegdheid, waarmee via een wijzigingsplan (en onder voorwaarden) door het college de aanduiding 'seksinrichting' van het pand gehaald kan worden. Doordat aan de gemeenteraad en de buurt is gecommuniceerd dat het pand Jaffastraat 1 na de wijziging alleen nog maar als woning in gebruik genomen kan worden, wordt voor dit pand een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Met het maken van een bestemmingsplan is het namelijk mogelijk om ook de overige functies (maatschappelijke voorzieningen, zakelijke dienstverlening, bedrijven en nutsvoorzieningen), in lijn met de raadsbrief en toezeggingen aan de buurt, niet meer mogelijk te maken op het adres.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 3 juni 2022 tot en met 14 juli 2022 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen over het ontwerp ingediend.

Beoogd effect

Het pand aan de Jaffastraat 1 kan niet meer als seksinrichting, maar alleen voor één woning in gebruik genomen worden.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening

- Door de fracties ChristenUnie, VVD, Stadsbelang Utrecht, CDA en PVV zijn op 18 maart 2021 schriftelijke vragen gesteld ([SV 2021 nr. 81](#)). Deze zijn op 8 juni 2021 beantwoord.
- Op 8 juni 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten dat de aanduiding 'seksinrichting' van het pand Jaffastraat 1 gehaald wordt door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid die bestemmingsplan 'Lombok e.o.' biedt. Over dit besluit is de gemeenteraad met een [brief](#) van 8 juni 2021 geïnformeerd.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport.
Argumenten	
1.1	<u>In het vaststellingsrapport wordt aangegeven welke ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd.</u> Er zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen alleen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze ambtshalve wijzigingen hebben er allemaal mee te maken dat dit bestemmingsplan qua planning voor is komen te liggen op het 'Chw

	bestemmingsplan Algemene regels Utrecht'. Dit ontwerpbestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht', dat ter inzage heeft gelegen, brengt als voorbereiding op de Omgevingswet eenheid in de algemene regels van de bestemmingsplannen van de gemeente Utrecht. De algemene regels uit het ontwerpbestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht' zijn aan het ontwerpbestemmingsplan voor de Jaffastraat 1 toegevoegd. Omdat het bestemmingsplan voor de Jaffastraat 1 qua procedure voorloopt op 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht' en daardoor eerder wordt vastgesteld, zijn de regels van het ontwerpbestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht' vervangen voor de regels die we voorheen gebruikten. Inhoudelijk maken deze aanpassingen voor de Jaffastraat 1 geen verschil. Zodra 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht' in werking treedt, gaan bovendien deze algemene regels alsnog voor de Jaffastraat 1 gelden. Een overzicht van de ambtshalve wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn doorgevoerd, staan in paragraaf 2.2 van het bijgevoegde vaststellingsrapport.
Beslispunt	
2	Het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Jaffastraat 1, Nieuw-Engeland' dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPJAFFASTR1NWENGEL-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPJAFFASTR1NWENGEL-VA01.dgn vast te stellen, op basis waarvan het pand aan de Jaffastraat 1 alleen nog gebruikt kan worden voor wonen (één woning) en niet meer voor de functies seksinrichting, maatschappelijke voorzieningen, zakelijke dienstverlening, bedrijven en nutsvoorzieningen.
Argumenten	
2.1	<u>Dit komt ten goede aan een goed woon- en leefklimaat in de straat.</u> Het pand Jaffastraat 1 is gelegen in de wijk Nieuw-Engeland. De samenstelling van de wijk is de afgelopen jaren veranderd (het aantal gezinnen is toegenomen), waardoor de locatie minder geschikt is geworden voor de hernieuwde vestiging van een seksinrichting. De langdurige leegstand van het pand en de gesloten uitstraling van de begane grond doen het aangezicht van de straat geen goed. Nadat het voorliggende bestemmingsplan onherroepelijk is, wordt het pand verkocht. Hiermee wordt de langdurige leegstand van het pand beëindigd en de uitstraling van het pand naar verwachting verbeterd, wat ten goede komt aan een goed woon- en leefklimaat in de straat.
2.2	<u>Het pand Jaffastraat 1 zal spoedig verkocht worden en in gebruik genomen worden als woning, waar veel vraag naar is.</u> Zodra het voorliggende bestemmingsplan onherroepelijk is, gaat het pand in de verkoop. Gezien de huidige markt, is de verwachting dat het pand spoedig verkocht en in gebruik genomen wordt als woning. Er is voldoende vraag naar woningen in Utrecht.
Beslispunt	
3	Geen exploitatieplan vast te stellen
Argument	
3.1	<u>Het verhaal van kosten is op een andere manier verzekerd.</u> De afdeling Openbare Orde en Veiligheid betaalt de kosten voor het maken van het bestemmingsplan. Het Rijksvastgoedbedrijf, de huidige eigenaar, heeft een brief ondertekend waarin zij aangeven af te zien van het indienen van een verzoek tot planschade.

Kanttekening/Risico	
2.1	<u>Dit bestemmingsplan leidt tot een vermindering van het aantal legale seksinrichtingen.</u> Op dit moment zijn in Utrecht de plaatsen waar legaal sekswerk kan worden verricht schaars. Er wordt daardoor terughoudend omgegaan met het verder terugbrengen van het aantal seksinrichtingen. Mede vanwege het stigma dat op sekswerk kan rusten, is het bovendien niet eenvoudig om in een bestaande bebouwde omgeving nieuwe plekken te realiseren. Door de ontstane situatie rondom het Nieuwe Zandpad zullen er op korte termijn ook geen nieuwe werkplekken worden gerealiseerd. Een expertcommissie onder de leiding van Winnie Sorgdrager adviseert het college in het derde kwartaal 2022 over op welke wijze de gemeente in de toekomst ruimte kan bieden aan sekswerkers. In het Coalitieakkoord wordt daarnaast aangegeven dat aan de slag wordt gegaan met het (tussentijdse) advies van de commissie Sorgdrager: voorzieningen en locaties voor sekswerk houden we in principe kleinschalig, overzichtelijk en verspreid door de stad, met een voorkeur voor sekswerkers die zichzelf organiseren. Dit bestemmingsplan, waarmee de mogelijkheid tot een kleinschalige seksinrichting aan de Jaffastraat 1 wordt geschrapt, wijkt af van de lijn in het coalitieakkoord. Het besluit om aan de Jaffastraat 1 geen seksinrichting meer mogelijk te maken is echter door het vorige college genomen. De bestemmingsplanprocedure is ook door het vorige college in gang gezet.

Financiën

De afdeling Openbare Orde en Veiligheid betaalt de kosten voor het maken van het bestemmingsplan. Het Rijksvastgoedbedrijf, de huidige eigenaar, heeft een brief ondertekend waarin zij aangeven af te zien van het indienen van een verzoek tot planschade.

Vervolg

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via officiële bekendmakingen.nl en op het internet op de websites utrecht.nl/bestemmingsplan en ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt samen met het vaststellingsrapport zes weken ter inzage gelegd. Men kan tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Raad van State.

Participatie

Er heeft geen participatie plaatsgevonden over dit voorstel. Wel heeft het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De eigenaar (het Rijksvastgoedbedrijf) kan zich vinden in dit bestemmingsplan en omwonenden hebben via de petitie uit 2021 gevraagd om aan de Jaffastraat 1 niet opnieuw een seksinrichting mogelijk te maken.

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:

Het betreft een raadsvoorstel inzake de vaststelling of wijziging 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

Bijlagen informatief

- bestemmingsplan in pdf (bestaande uit regels, toelichting en verbeelding)

Vaststellingsrapport

Chw bestemmingsplan Jaffastraat 1, Nieuw-Engeland

Augustus 2022

Inhoud vaststellingsrapport

1	INLEIDING	3
1.1	CHW BESTEMMINGSPLAN JAFFASTRAAT 1, NIEUW-ENGELAND.....	3
1.2	DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT	3
1.3	DE VASTSTELLINGSPROCEDURE	3
1.3.1	<i>Termijn voor het indienen van zienswijzen</i>	<i>3</i>
1.3.2	<i>Zienswijzen over het bestemmingsplan</i>	<i>3</i>
1.3.3	<i>Wijze van beoordeling van zienswijzen.....</i>	<i>3</i>
1.3.4	<i>Procedure voor de vaststelling.....</i>	<i>3</i>
1.3.5	<i>Belangrijkste wettelijke bepalingen.....</i>	<i>4</i>
2	SAMENVATTING.....	5
2.1	INHOUD VAN DE ZIENSWIJZEN.....	5
2.2	WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP	5
2.2.1	<i>Ambtshalve wijziging van de juridische regeling</i>	<i>5</i>
2.2.2	<i>Ambtshalve wijziging van de onderbouwing</i>	<i>7</i>

1 Inleiding

1.1 Chw bestemmingsplan Jaffastraat 1, Nieuw-Engeland

Het doel van het bestemmingsplan is dat het pand aan de Jaffastraat 1 alleen nog gebruikt kan worden voor wonen (één woning) en niet meer voor de functies seksinrichting, maatschappelijke voorzieningen, zakelijke dienstverlening, bedrijven en nutsvoorzieningen.

1.2 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 wordt een samenvatting gegeven van de inhoud van dit rapport. Wijzigingen die ambtshalve zijn gemaakt zijn in paragraaf 2.2 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.

1.3 De vaststellingsprocedure

1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 3 juni 2022 tot en met donderdag 14 juli 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 geen zienswijzen ingediend.

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.

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 of het ontwerpbestemmingsplan nog aangepast moet worden, bijvoorbeeld naar aanleiding van de zienswijzen. 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 meestal 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.

2 Samenvatting

2.1 Inhoud van de zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

2.2 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Er komt een nieuwe wet, de Omgevingswet, die de Wet ruimtelijke ordening gaat vervangen. Als voorbereiding op de Omgevingswet brengt de gemeente eenheid in de algemene regels van bestemmingsplannen. Dat zijn regels die niet speciaal voor één functie (bestemming) gelden. Ze zijn meestal in de hoofdstukken 3 en 4 van bestemmingsplannen te vinden. In het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht' dat voor vrijwel de hele gemeente gaat gelden, staan nieuwe algemene regels die in de plaats komen van algemene regels die per bestemmingsplan gelden.

De regels van het ontwerpbestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht' zijn ook aan het ontwerpbestemmingsplan voor de Jaffastraat 1 toegevoegd. Dit is gebeurd omdat de verwachting was dat bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht' eerder zou worden vastgesteld dan 'Chw bestemmingsplan Jaffastraat 1, Nieuw-Engeland'. Doordat 'Chw bestemmingsplan Jaffastraat 1, Nieuw-Engeland' in de planning voor is komen te liggen op 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht' zijn de algemene regels afkomstig uit ontwerpbestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht' uit het ontwerpbestemmingsplan voor de Jaffastraat 1 gehaald. Dit betekent dat het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Jaffastraat 1, Nieuw-Engeland' zonder deze algemene regels wordt vastgesteld. Hierdoor is het nodig dat er aan de bestemming artikel 3 'Wonen' een aantal regels wordt toegevoegd, net als dit voordat de regels 'Algemene regels Utrecht' werden ingevoegd gebeurde. Daarnaast is er een hoofdstuk algemene regels aan het bestemmingsplan toegevoegd. Ook dit hoofdstuk werd altijd ingevoegd bij bestemmingsplannen, waarvoor de regels 'Algemene regels Utrecht' nog niet golden. Zodra 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht' in werking treedt, dan gelden deze algemene regels alsnog voor de Jaffastraat 1.

Voorgaande leidt tot een aantal ambtshalve wijzigingen van de juridische regeling en de toelichting. Die worden in de onderstaande paragrafen nader toegelicht.

2.2.1 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling

De volgende wijzigingen zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan in de regels doorgevoerd:

- De gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwingscontour houtkap' is van de verbeelding gehaald.
- De volgende definities uit Hoofdstuk 1 'Inleidende regels' zijn geschrapt, want deze hadden betrekking op de geschrapte algemene regels Utrecht (en deze definities zijn voor het bestemmingsplan Jaffastraat 1 niet nodig):
 - o Accommodatie;
 - o Additionele horeca;
 - o Afhaalzaak;
 - o Archeologisch onderzoek;
 - o Archeologische verwachtingswaarde;
 - o Bebouwing;
 - o Bedrijfswoning;
 - o Belhuis;
 - o Bevi-inrichting;
 - o Bezorgdienst;
 - o Buurtactiviteit;

- Dakopbouw;
 - Detailhandel;
 - Dienstverlening;
 - Groen;
 - Grondwerk;
 - Hoogteaccent;
 - Inwoning;
 - Kantoor;
 - Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving;
 - Lijst van horeca-activiteiten;
 - Lintbebouwing;
 - Logies verstrekken;
 - Maatschappelijke voorzieningen;
 - Nutsvoorzieningen;
 - Particuliere vakantieverbuur;
 - Publieksfunctie;
 - Shishalounge;
 - Wgh-inrichting;
 - Winkel;
 - Zorgwoning.
- De definitie van het ontwerpbestemmingsplan 'omzetting (van een woning)': *"Zelfstandige woonruimte, of een deel daarvan, in gebruik geven of laten geven als onzelfstandige woonruimte. Ook het in stand laten van het gebruik van zelfstandige woonruimte als onzelfstandige woonruimte valt onder het begrip omzetting."* is veranderd in de volgende definitie: *"Een zelfstandige woning, of een deel daarvan, in gebruik geven of laten geven als onzelfstandige woonruimte."*
 - De definitie van het ontwerpbestemmingsplan 'woning': *"Het complex van ruimten dat een zelfstandige woonruimte vormt, bedoeld voor de permanente huisvesting van één afzonderlijk huishouden."* is veranderd in de volgende definitie: *"Een complex van ruimten dat een zelfstandige woonruimte vormt, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden."*
 - De definitie van het ontwerpbestemmingsplan 'woningvorming': *"Een woning verbouwen tot twee of meer woningen of het zodanig inrichten, gebruiken of laten gebruiken van een deel van de woning dat er feitelijk twee of meer woningen ontstaan. Ook het in stand laten van de verbouwing of inrichting of het gebruik van de extra woning valt onder het begrip woningvorming. Dat een extra woning is ontstaan, kan in ieder geval opgemaakt worden uit de aanwezigheid van een keuken in die nieuwe woning."* is veranderd in de volgende definitie: *"Een woning verbouwen tot twee of meer woningen of het zodanig inrichten, gebruiken of laten gebruiken van een deel van de woning dat er feitelijk twee of meer woningen ontstaan."*
 - Hoofdstuk 3 'Bouwen en slopen' is uit het bestemmingsplan geschrapt.
 - Hoofdstuk 4 'Gebouwen en locaties gebruiken' is uit het bestemmingsplan geschrapt.
 - Hoofdstuk 5 'Grondwerk' is uit het bestemmingsplan geschrapt.
 - Hoofdstuk 6 'Beheer van natuur, flora en fauna' is uit het bestemmingsplan geschrapt.
 - Bijlage 1 'Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving' is vervangen voor de 'Lijst van Bedrijven functiemenging'.
 - Bijlage 2 'Lijst van horeca-activiteiten' is geschrapt.
 - De definitie van de 'Lijst van bedrijven functiemenging' is ingevoegd in Hoofdstuk 1 'Inleidende regels' van de regels;
 - Artikel 3 lid 3.2.2 'Bijbehorende bouwwerken' is ingevoegd in Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels' van de regels.
 - Artikel 3.3 'Specifieke gebruiksregels' (over aan-huis-verbonden bedrijf en bed & breakfast) zijn ingevoegd in Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels' van de regels.
 - Hoofdstuk 3 'Algemene regels' (bestaande uit algemene afwijkingsregels, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en de anti-dubbelregel) is ingevoegd.

2.2.2 Ambtshalve wijziging van de onderbouwing

De volgende wijzigingen zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan in de toelichting doorgevoerd:

- Alinea 2 van paragraaf 1.1 'Doelstelling' is geschrapt.
- In paragraaf 2.3.1 is de samenvatting van het voorgaande coalitieakkoord geschrapt.
- Hoofdstuk 8 'Juridische toelichting van de algemene regels' is geschrapt.
- Bijlage 2 'Leeswijzer voor bestemmingsplan Algemene regels Utrecht' is geschrapt.
- Bijlage 3 'Belangrijke wettelijke bepalingen' is geschrapt.
- De juridische plantoelichting van de nieuw ingevoegde artikelen en bijlage zijn ingevoegd.