

Leeswijzer bij bestemmingsplan Veldhuizen

Wat is er anders?

1-10-2019

Bestemmingsplan Utrechtse Leest	Bestemmingsplan Veldhuizen
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 20, lid 20.1
[dubbelbestemmingen]	Bouwverbod bouwen in beschermde functies - regels met verbod in hoofdstuk 2 - artikel 23, lid 23.5 (afwijkvergunning)
Overschrijden bouwgrens Chw-plan: artikel 4, lid 4.1	artikel 22, lid 22.1(ongewijzigd)
[-]	Dakopbouwen met en zonder vergunning artikel 22, lid 22.3; artikel 23, lid 23.3
Overschrijden bouw- en bestemmingsgrens Chw-plan: artikel 4, lid 4.2	artikel 23, lid 23.1 (ongewijzigd)
Voorwaardelijke verplichting parkeren Chw-plan: artikel 4, lid 4.3	artikel 21, lid 21.1 (ongewijzigd)
Woningsplitsing en omzetting Chw-plan: artikel 4, lid 4.4	- artikel 21, lid 21.2(signalering) - de regeling: zie gebruik
Algemene afwijkregels - Chw-plan: [-] - bestemmingsplannen: hoofdstuk 3	artikel 23, lid 23.2 (ongewijzigd)
Hoofdgebouwen bestemmingsplannen: hoofdstuk 2	- artikel 23, lid 23.3 (alleen zone Veldhuizen) - bouwregels bij bestemmingen blijven gelden (artikel 20, lid 20.1)
Aan- en bijgebouwen bestemmingsplannen: hoofdstuk 2	Aan- en bijgebouwen - artikel 22, lid 22.1: alleen vergunningvrij - artikel 22, lid 22.4: dakterrassen op een aanbouw mag - artikel 23, lid 23.4: afwijking mogelijk voor mantelzorgwoning

Gebruik	
[-]	Algemene regel om flexibel gebruik van de functie mogelijk te maken. • artikel 25, lid 25.1
Strijdig gebruik Chw-plan: art. 5.1	• artikel 25, lid 25.2
[-]	Uniformering regels over de <u>activiteit</u> wonen • artikel 26, leden 26.1 en 26.2
Woningsplitsing en omzetting • Chw-plan: art. 5.2	Ongewijzigd, artikel 26, lid 26.3
Beroep of bedrijf-aan-huis • in alle bestemmingen met wonen	Bedrijf-aan-huis • artikel 26, lid 26.4 die ook beroep-aan-huis en vrije beroepen toestaat
Bed-and-breakfast • in alle bestemmingen met wonen	Bed-and-breakfast • artikel 26, lid 26.5
[-]	Regeling additionele horeca, ondersteunende horeca, ondersteunende verkoop en gevelbankjes bij ondersteunende horeca of verkoop • artikelen 27 en 28
Bedrijvenlijst functiemenging voor woonwijken	Nieuwe bedrijvenlijst voor woonomgeving
Afwijken van gebruiksregels • hoofdstuk 2 (van regels bij de bestemming) • hoofdstuk 3 (algemeen)	• woningsplitsing en woningvorming • afwijken bedrijvenlijst: artikel 29 (hfdstuk 4)
[-]	Dubbelgebruik bij kruisingen, etc. • artikel 30
Grondwerk	
[-] [Aanlegvergunningstelsels bij de dubbelbestemmingen]	Hoofdstuk 5 • artikel 31, lid 31.1: grondwerk dat niet onder het verbod valt • artikel 31, lid 31.2: “aanlegvergunning” om af te wijken van het verbod
Overgangsrecht, slotbepalingen	
Hoofdstuk 4	Hoofdstuk 6 [inhoud ongewijzigd] • specifiek overgangsrecht in artikel 25 (H3)

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