

VOORSCHRIFTEN SUIKERTERREIN

Hoofdstuk I Algemene bepalingen.

Artikel 1: Begrenzing.

Deze voorschriften maken deel uit van het bestemmingsplan Suikerterrein, vervat in tekening nummer 12154-9, waarvan de grens met een grove puntlijn is aangegeven; zij kunnen worden aangehaald als "voorschriften bestemmingsplan Suikerterrein".

Artikel 2: Begripsbepalingen.

In deze voorschriften wordt verstaan onder

- a. het plan: het bestemmingsplan Suikerterrein vervat in tekening nummer 12154-9 en de voorschriften bestemmingsplan Suikerterrein;
- b. de tekening: de van het bestemmingsplan Suikerterrein deel uitmakende tekening nummer 12154-9 ;
- c. bouwwerk: elke konstruktie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direkt, hetzij indirekt met de grond verbonden is, hetzij direkt of indirekt steun vindt in of op de grond;
- d. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- e. eengezinshuis: een gebouw, dat uitsluitend één woning omvat;
- f. gestapelde woning: een gebouw, dat meerdere woningen omvat;
- g. dienstwoning: een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein (kennelijk) slechts bestemd voor (het gezin van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming of feitelijk gebruik van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.
- h. bijgebouw: een bij een woonhuis behorend gebouw dat strekt tot beter woongerief, dat geen onderdeel uitmaakt van of verbonden is met het hoofdgebouw.
- i. aan- of uitbouw: een bij een woonhuis behorend gebouw, dat strekt tot beter woongerief, dat onderdeel uitmaakt van of verbonden is met het hoofdgebouw;

- j. bebouwingsgrens: een op de kaart als zodanig aangegeven lijn, die niet door bebouwing mag worden overschreden.
- k. commissie Ruimtelijke Ordening: een commissie als bedoeld in artikel 61, lid 1 sub a van de gemeentewet.
- l. huisvesting van bijzondere groepen: de huisvesting van alleenstaanden en tweepersoons-huishoudens, waarbij onder alleenstaanden wordt verstaan een ieder die op één bepaald adres is gehuisvest en daar niet tot een gemeenschappelijke huishouding of een gezinsverband behoort, en onder tweepersoonshuishoudens elke groep van twee personen, die in huiselijk verkeer met elkaar samenwonen en tesamen een gemeenschappelijke huishouding voeren.

Artikel 3: Wijze van meten.

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. de hoogte van de gebouwen: van het hoogste punt van het gebouw (uitgezonderd schoorstenen, masten en windvanen) tot aan het peil in de zin van de bouwverordening van de gemeente Utrecht, zoals die van toepassing is op het tijdstip, waarop goedkeuring van het plan onherroepelijk is geworden.
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde: van het hoogste punt van het bouwwerk tot aan het peil, in de zin van de bouwverordening van de gemeente Utrecht, zoals die van toepassing is op het tijdstip, waarop goedkeuring van het plan onherroepelijk is geworden.
- c. goothoogte: van de horizontale snijlijn van elk dakvlak met elk daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak tot aan het peil in de zin van de bouwverordening van de gemeente Utrecht, zoals die van toepassing is op het tijdstip waarop goedkeuring van het plan onherroepelijk is geworden.
- d. bebouwingspercentage: het percentage van het oppervlak van het terrein binnen de grens van de bestemming, dat mag worden bebouwd.
- e. de oppervlakte van gebouwen: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en de harten van de scheidsmuren.

Hoofdstuk II. Bestemmingen, die geen nadere uitwerking behoeven.

Artikel 4: Woondoeleinden (W)

- 1) Op de gronden bestemd voor woondoeleinden (W), mogen binnen de gedeelten die omsloten worden door de op de tekening aangegeven bebouwingsgrens uitsluitend aaneengebouwde eengezinshuizen, bestaande uit een begane grond met een of twee verdiepingen, afgedekt door een kap, worden opgericht.
- 2) De goothoogte van de in lid 1 bedoelde eengezinshuizen mag niet meer bedragen dan 9 meter.
- 3) De breedte van de in lid 1 bedoelde eengezinshuizen mag niet minder bedragen dan 6 meter.
- 4) De grond, bestemd voor woondoeleinden voorzover niet gelegen binnen de in lid 1 omschreven gedeelten, mag uitsluitend worden ingericht en gebruikt als tuin of erf.
- 5) De in lid 4 bedoelde grond mag slechts worden bebouwd tot ten hoogste 30% van de bij het hoofdgebouw behorende terreinoppervlakte, zulks met een maximum van 24 m² per woning.
- 6) De in lid 5 bedoelde bebouwing mag uitsluitend worden gebruikt voor woondoeleinden, waaronder begrepen het gebruik als berg- of stallingsruimte, anders dan voor bedrijfsdoeleinden.
- 7) De in lid 5 bedoelde bebouwing mag bestaan uit aan- of uitbouwen aan het eengezinshuis en/of maximaal één bijgebouw.
- 8) De in lid 7 bedoelde bijgebouwen moeten met tenminste één gevel in een erfscheiding worden geplaatst.
- 9) De hoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 2,75 m bedragen en de hoogte van een aan- of uitbouw niet meer dan het vloerpeil van de eerste verdieping van het eengezinshuis waaraan wordt aan- of uitgebouwd, e.e.a. met een maximum van 3,50 m.
- 10) Waar op de tekening een onderdoorgang is aangegeven, mag de begane grond niet bebouwd worden.
- 11) Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, mits de aangegeven hoogte met niet meer dan 10% wordt overschreden.

Artikel 5: Woondoeleinden (W1)

- 1) Op de gronden bestemd voor woondoeleinden (W1) mogen, binnen de gedeelten die omsloten worden door de op de tekening aangegeven bebouwingsgrens, uitsluitend aaneengebouwde gestapelde woningen, bestaande uit een begane grond en vier verdiepingen, afgedekt door een kap, worden opgericht.
- 2) De begane grond van de in lid 1 bedoelde gestapelde woningen mag uitsluitend worden ingericht als bergruimte.
- 3) De goothoogte van de in lid 1 bedoelde gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan 14 meter.
- 4) De breedte van de in lid 1 bedoelde gestapelde woningen mag niet minder bedragen dan 7,5 meter.
- 5) De grond bestemd voor woondoeleinden (W1), voorzover niet gelegen binnen de in lid 1 omschreven gedeelten, mag uitsluitend worden gebruikt en ingericht als tuin of erf en mag niet worden bebouwd.
- 6) Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, mits de aangegeven hoogte niet meer dan 10% wordt overschreden.

Artikel 6: Woondoeleinden (W2)

- 1) Op de gronden bestemd voor Woondoeleinden (W2) mogen, binnen de gedeelten die omsloten worden door de op de tekening aangegeven bebouwingsgrens, uitsluitend gestapelde woningen, bestaande uit een begane grond en drie verdiepingen, al of niet afgedekt door een kap, worden opgericht.
- 2) De in lid 1 bedoelde woningen mogen uitsluitend worden bestemd voor de huisvesting van bijzondere groepen.
- 3) De begane grond van de in lid 1 bedoelde gestapelde woningen dient te worden gebruikt als bergruimte en parkeerkelder en mag tot een maximum van 100 m² vloeroppervlakte als wijkcentrum met sociaal-culturele en medische voorzieningen worden bestemd.
- 4) De goothoogte van de in lid 1 bedoelde gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan 10 meter.

- 5) Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4, mits de aangegeven hoogte met niet meer dan 10% wordt overschreden.

Artikel 7: Bizondere bebouwing (B.B.)

- 1) De gronden bestemd voor Bizondere Bebouwing (B.B.) mogen binnen de gedeelten van de bestemming, die worden omsloten door de op de tekening aangegeven bebouwingsgrens, uitsluitend worden bebouwd met scholen, verenigingsgebouwen, alsmede met gebouwen t.b.v. sociale en kulturele doeleinden met daarbij behorende bouwwerken, waaronder een dienstwoning.
- 2) De inhoud van de in lid 1 bedoelde dienstwoning mag niet meer bedragen dan 400 m³.
- 3) De hoogte van de in de leden 1 en 2 bedoelde bouwwerken mag niet meer bedragen dan op de tekening is aangegeven.
- 4) De in lid 1 bedoelde gronden mogen slechts worden bebouwd tot het op de tekening aangegeven bebouwingspercentage.
- 5) De grond, bestemd voor bizondere bebouwing, voorzover niet gelegen binnen het in lid 1 omschreven gedeelte, mag uitsluitend worden ingericht en gebruikt als tuin of erf en mag slechts worden bebouwd met bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, zoals speeltoestellen en overkappingen, mits de hoogte van deze overkapping niet meer bedraagt dan 2,50 m. en de oppervlakte niet meer dan 25 m².
- 6) Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, mits de op de tekening aangegeven hoogte met niet meer dan 10% wordt overschreden.

Artikel 8. Autoboxen.

- 1) Op de gronden, bestemd voor autoboxen, mogen uitsluitend aaneengebouwde autoboxen worden opgericht.
- 2) De goothoogte van de in lid 1 bedoelde autoboxen mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- 3) De in lid 1 bedoelde autoboxen mogen uitsluitend worden gebruikt als stallingsruimte, anders dan voor de uitoefening van een bedrijf.
- 4) Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, mits de aangegeven hoogte met niet meer dan 10% wordt overschreden.

Artikel 9. Rioolgemaal.

- 1) Op de grond, bestemd voor rioolgemaal, mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten dienste van de watervoorziening en het transport van afvalwater.
- 2) De hoogte van de bouwwerken mag niet meer bedragen dan op de tekening is aangegeven.

Artikel 10. Transformatorhuisje.

- 1) Op de grond, bestemd voor transformatorhuisje, mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten dienste van de energievoorziening.
- 2) De hoogte van de bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,50 meter.

Artikel 11. Onderstation Tramweg.

- 1) Op de grond, bestemd voor Onderstation Tramweg mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten dienste van de energievoorziening voor de intergemeentelijke tramweg.
- 2) De hoogte van de bouwwerken mag niet meer bedragen dan op de tekening is aangegeven.

Artikel 12. Speelplaats.

De grond, bestemd voor speelplaats mag uitsluitend worden ingericht als speelgelegenheid of ontmoetingsruimte en mag uitsluitend worden bebouwd met bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming, zoals speeltoestellen en overkappingen, mits de hoogte van deze overkappingen niet meer bedraagt dan 2,50 m. en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 25 m².

Artikel 13. Openbaar groen.

- 1) De gronden, bestemd voor openbaar groen, mogen uitsluitend worden ingericht overeenkomstig deze bestemming en mogen niet worden bebouwd.

- 2) Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van telefooncellen, speeltoestellen, gedenktekens, beeldhouwwerken en andere objecten van beeldende kunst, mits de hoogte niet meer bedraagt dan 6 meter.

Artikel 14.

Water.

De gronden, bestemd voor water, mogen uitsluitend overeenkomstig deze bestemming worden ingericht en mogen uitsluitend worden bebouwd of overbouwd met bouwwerken, die noodzakelijk zijn voor de waterhuishouding en het verkeer te water, zoals bruggen, sluizen, stuwen, pompen en andere waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 15.

Verkeersdoeleinden.

- 1) De gronden, bestemd voor verkeersdoeleinden mogen uitsluitend overeenkomstig die bestemming worden ingericht en mogen slechts worden bebouwd met voor het verkeer noodzakelijke bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals kunstwerken, lichtmasten, verkeersgeleiders, richtingsborden, portalen, verkeersregelposten, alsmede telefooncellen enabri's, e.e.a. met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.
- 2) Van de in lid 1 bedoelde bouwwerken, voor zover deze tevens gebouwen zijn, mag de hoogte niet meer bedragen dan 3 meter en de oppervlakte niet meer dan 10 m².

Artikel 16.

Tramweg.

- 1) De gronden bestemd voor Tramweg, mogen uitsluitend worden ingericht ten dienste van een intergemeentelijke tramweg en andere vormen van openbaar vervoer, waaronder bussen, met de daarvoor noodzakelijke gebouwen en bouwwerken, waaronder voetgangersbruggen en wachtgelegenheden en open terreinen, waaronder gelijkvloerse kruisingen ten behoeve van het wegverkeer.
- 2) Halteplaatsen met de daarbij behorende wachtgelegenheden ten behoeve van de in lid 1 bedoelde intergemeentelijke tramweg, mogen uitsluitend worden opgericht op de plaatsen, die op de tekening met een (H) zijn aangeduid.
- 3) De in lid 2 bedoelde wachtgelegenheden moeten bestaan uit een achterschot met een perronoverkapping, met dien verstande dat de

hoogte van de overkapping niet meer dan 3 meter mag bedragen, uitgaande van een perronhoogte van maximaal 1 meter, gerekend vanaf de bovenkant van de tramstaven.

- 4) De breedte van de in lid 3 bedoelde perronoverkapping mag die van de perronbreedte niet overschrijden.
- 5) De lengte van de in lid 3 bedoelde perronoverkapping mag niet meer bedragen dan 12 m.
- 6) Met uitzondering van de in lid 3 bedoelde perronoverkapping, mag de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 8 meter.
- 7) Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 5 voor het bouwen van een wachtgelegenheid met een perronoverkapping over de gehele perronlengte, mits de railvoering zulks noodzakelijk maakt.
- 8) Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 voor a) het verschuiven van de halteplaatsen, met dien verstande dat deze met niet meer dan 100 m. ter weerszijden evenwijdig aan de tramweg mogen worden verschoven.
b) het toevoegen van een stel nieuwe halteplaatsen bij de hoek Croeselaan/Graadt van Roggenweg.

Hoofdstuk III. Bestemming die nader moet worden uitgewerkt.

Artikel 17. Uitwerkingsplicht.

- 1) De gronden, bestemd voor Woongebied (WG) mogen slechts worden bebouwd overeenkomstig een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen uitwerking, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.
- 2) Bij de uitwerking als bedoeld in lid 1 nemen Burgemeester en Wethouders de regels in acht die met betrekking tot deze bestemming in artikel 18 zijn vermeld.
- 3) Alvorens tot vaststelling van een uitwerking als bedoeld in lid 1 over te gaan, horen Burgemeester en Wethouders de Commissie voor Ruimtelijke Ordening en stellen zij belanghebbenden in de gelegenheid eventuele bezwaren schriftelijk kenbaar te maken; deze gelegenheid wordt eveneens geboden, alvorens overeenkomstig het gestelde in lid 4 een bouwvergunning wordt verleend voordat de uitwerking als bedoeld in lid 1 rechtskracht heeft gekregen.
- 4) In afwijking van het gestelde in lid 1 mogen de daar genoemde gronden worden bebouwd voordat de voorgeschreven uitwerking rechtskracht heeft gekregen, indien
 - a. de op te richten bebouwing overeenstemt met, dan wel op verantwoorde wijze kan worden ingepast in een reeds vastgestelde uitwerking of een daarvoor gemaakt ontwerp; en
 - b. Geduputeerde Staten vooraf hebben verklaard, dat zij tegen het verlenen van de vereiste bouwvergunning geen bezwaar hebben.

Artikel 18. Woongebied (WG)

- 1) Op de gronden bestemd voor Woongebied (WG) mogen uitsluitend gebouwen worden opgericht voor woondoeleinden met daarbij behorende bijgebouwen en open ruimten, waaronder straten, pleinen, plantsoenen, speelplaatsen, erven, tuinen, parkeerplaatsen en voorzieningen ten behoeve van geluidwering.
- 2) Bij de uitwerking van de bestemming nemen Burgemeester en Wethouders de volgende regels in acht:
 - a. de goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 9 meter;
 - b. het aantal woningen mag niet minder dan 30 bedragen;

- c. per woning dient een norm van 1 parkeerplaats gehanteerd te worden;
- d. tussen de woningen en de Graadt van Roggenweg dient een geluidwerende voorziening te worden aangebracht ten behoeve van de woningen;
- e. minimaal 65% van de gronden dient te worden bestemd voor straten, pleinen, plantsoenen, speelplaatsen, erven, tuinen, parkeerplaatsen en geluidwerende voorzieningen, met de daarvoor noodzakelijke bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming.

Hoofdstuk IV.

Algemene vrijstellingen.

Artikel 19.

Algemene vrijstellingsbevoegdheid.

- 1) Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het in het plan bepaalde voor de bouw van kleine utilitaire gebouwen zoals transformatorhuisjes en gemalen, mits het voor bebouwing bestemde gronden betreft en met dien verstande, dat de oppervlakte niet meer dan 25 m² mag bedragen en de goothoogte niet groter dan 3,5 meter mag zijn.
- 2) Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het in het plan bepaalde voor het in geringe mate afwijken van een vastgesteld onderdeel van een grens of van de richting van een straat of de vorm van een plein en van de dienovereenkomstig vastgestelde vorm of maat van een bebouwingsstrook, indien bij definitieve uitmeting blijkt, dat enige afwijking in het belang van een behoorlijke bebouwing is.

Artikel 20.

Vrijstelling ten behoeve van de Tramweg.

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het plan voor een afwijking van maximaal 5 meter van de bestemmingsgrens van de bestemming tramweg, met dien verstande dat voornoemde afwijking noodzakelijk is voor de goede berijdbaarheid van het definitief uit te zetten tracé.

Hoofdstuk V. Overgangs-, straf- en slotbepalingen.

Artikel 21. Gebruik van bouwwerken en gronden.

- 1) Het is verboden bouwwerken en gronden te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of voor een doel, strijdig met de bestemming ingevolge het plan, nadat deze is verwezenlijkt.
- 2) Zolang de bestemming ingevolge het plan niet is verwezenlijkt, is het verboden wijziging te brengen in het gebruik, dat van bouwwerken en gronden werd gemaakt op het tijdstip, waarop de goedkeuring van het plan onherroepelijk is geworden, tenzij de wijziging tot gevolg heeft, dat het gebruik meer of geheel in overeenstemming wordt gebracht met de bestemming ingevolge het plan.
- 3) In de leden 1 en 2 wordt onder gebruik van gronden niet begrepen het gebruik van gronden voor bebouwing.
- 4) Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1 en 2 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 22. Straffen.

Voorzover de bepalingen van artikel 4, lid vier en zes, artikel 5, lid vijf, artikel 6, lid vijf, artikel 7, lid vijf, artikel 8, lid 3 en artikel 21, lid een en twee, het gebruik van gronden anders dan voor bebouwing en het gebruik van bouwwerken betreffen, is overtreding van deze bepalingen een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 23. Overgangsbepaling.

- 1) Een niet met het plan overeenkomend bouwwerk, dat op het tijdstip waarop de goedkeuring van het plan onherroepelijk is geworden, aanwezig dan wel in aanbouw was, of dat krachtens een vóór dat tijdstip verleende bouwvergunning kan worden gebouwd, mag, behoudens in geval van onteigening overeenkomstig de wet,
 - a) voor een gedeelte worden vernieuwd en/of veranderd, mits de bestaande afwijking van de aard van de bestemming niet wordt vergroot,

- b) geheel worden vernieuwd, zonodig met overschrijding van de bebouwingsgrenzen, indien het bouwwerk ten gevolge van een kalamiteit is vernield, mits de hiertoe strekkende aanvraag om bouwvergunning binnen drie jaar na het tenietgaan is ingediend en mits de bestaande afwijking ook naar de aard niet wordt vergroot.
- 2) Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de bepalingen van het plan ten behoeve van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid voor:
- a) het geheel vernieuwen en/of veranderen, mits de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens niet wordt overschreden en de bestaande afwijking ook naar aard niet wordt vergroot;
 - b) het vergroten met ten hoogste 10% van de inhoud, welke het bouwwerk had op het in lid 1 genoemde tijdstip, mits daardoor de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens niet of niet verder wordt overschreden en de bestaande afwijking van de aard van de bestemming niet wordt vergroot.
- 3) De in lid 2 genoemde vrijstellingen worden in ieder geval niet verleend indien:
- a) de vernieuwing, verandering of vergroting kennelijk niet noodzakelijk is voor de voortzetting van het gebruik, dat op het in lid 1 genoemde tijdstip van het bouwwerk werd gemaakt, of
 - b) de vernieuwing, verandering of vergroting tot gevolg zou hebben, dat afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheden tot het overeenkomstig het plan gebruiken van gronden en bouwwerken elders in het plangebied.