Gemeente Utrecht

Raadsbesluit

Vaststelling wijziging omgevingsplan ‘Omzetting Pijlsweerd, Lauwerecht, Vogelenbuurt, Staatsliedenbuurt en Tuinwijk; opname bodemfunctieklassenkaart; omzetting deel bruidsschat’

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	[redacted]
Kenmerk	34118416
Jaargang en nummer	2026, 102
Vergaderdatum Raad	16 juli 2026
Referendabel	Nee
Geheim	Nee

De raad besluit:

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen van de wijziging ‘Omzetting Pijlsweerd, Lauwerecht, Vogelenbuurt, Staatsliedenbuurt en Tuinwijk; opname bodemfunctieklassenkaart; omzetting deel bruidsschat’.

2. De wijziging ‘Omzetting Pijlsweerd, Lauwerecht, Vogelenbuurt, Staatsliedenbuurt en Tuinwijk; opname bodemfunctieklassenkaart; omzetting deel bruidsschat’ vast te stellen, met als belangrijkste onderdelen:
   a. tien bestemmingsplannen omzetten van het tijdelijke deel naar het definitieve deel van het omgevingsplan;
   b. het overzetten van zeven artikelen uit de bruidsschat over welstand, hulpdiensten en bouwvalligheid en het uitzetten van één artikel over houtkap;
   c. het opnemen van regels over bodemfunctieklassen; en
   d. het actualiseren van de archeologische waardenkaart.

3. De wijziging ‘Omzetting Pijlsweerd, Lauwerecht, Vogelenbuurt, Staatsliedenbuurt en Tuinwijk; opname bodemfunctieklassenkaart; omzetting deel bruidsschat’ in werking te laten treden met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit bekend wordt gemaakt.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 16 juli 2026.

De griffier,

Miguel Israel

Signed By: Israel, Miguel
17/07/2026 18:13:52 +02:00
ID: 961e50c4-b9ba-4827-b14a-87698526c014
Auth: Scribble

Ontwikkelorganisatie Ruimte
Omgevingsrecht

Gemeente Utrecht

Vaststelling wijziging omgevingsplan ‘Omzetting Pijlsweerd, Lauwerecht, Vogelenbuurt, Staatsliedenbuurt en Tuinwijk; opname bodemfunctieklassenkaart; omzetting deel bruidsschat’

Vaststellingsrapport

Versie: mei 2026

Inhoud vaststellingsrapport

1 SAMENVATTING 3

1.1 INHOUD VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT 3
1.2 KORTE SCHETS VAN DE ZIENSWIJZEN 3
1.3 BELANGRIJKSTE WIJZIGINGEN 3

2 BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN 4

ZIENSWIJZE 1 [34049247] 4
ZIENSWIJZE 2 [34066649] 4
ZIENSWIJZE 3 [34066162] 6
ZIENSWIJZE 4 [34065037] 8
ZIENSWIJZE 5 [34070328] 12
ZIENSWIJZE 6 [34077105] 14
ZIENSWIJZE 7 [34071235] 15
ZIENSWIJZE 8 [34089994] 16

3 WIJZIGINGEN IN HET ONTWERP 18

3.1 WIJZIGINGEN DOOR ZIENSWIJZEN 18
3.1.1 Horecavestiging aan de Willem van Noortstraat 18
3.1.2 Binnenterrein Complex Autoweerd 18
3.1.3 Bestaande horecaterrassen 19
3.1.4 Bouwvlak en bouwhoogte aan de Wittevrouwensingel 19
3.2 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN 20
3.2.1 Horecaterrassen 20
3.2.2 Begrippen 20
3.2.3 Bouwvlakken en bouwhoogtes 21
3.2.4 Bruidsschatregels (22.41 en 22.144) 24
3.2.5 Nieuwe beleidsregels hotels en tijdelijk verblijf (short stay) 25
3.2.6 Beoordelingsregels kap of extra bouwlaag in Pijlsweerd, Vogelenbuurt, Tuinwijk 28
3.2.7 Aanvraagvereisten 28
3.2.8 Verwerken van vergunningen 36
3.2.9 Uitsluiten mer-plichtige projecten 36
3.2.10 Welstand 36
3.2.11 Functie 'Water' 38
3.2.12 Tijdelijke bouwmogelijkheden Wittevrouwensingel 38
3.3 ONDERGESCHIKTE VERBETERINGEN 39

4 TOELICHTING 42

4.1 WAT IS EEN VASTSTELLINGRAPPORT? 42
4.2 DE VASTSTELLINGSPROCEDURE 42
4.3 WIJZE VAN BEOORDELING VAN ZIENSWIJZEN 42
4.4 PRIVACY 43

1 Samenvatting

1.1 Inhoud van het vaststellingsrapport

In het vaststellingsrapport staan:

1. samenvattingen van de zienswijzen en de reactie van de gemeente op de zienswijzen en
2. de wijzigingen die de gemeente in het ontwerp aanbrengt.

In hoofdstuk 4 is algemene informatie over zienswijzen en over de procedure opgenomen.

1.2 Korte schets van de zienswijzen

Termijn voor het indienen van zienswijzen

De ontwerp wijziging heeft van zaterdag 20 december 2025 tot en met vrijdag 30 januari 2026 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

Hoeveel zienswijzen zijn er ingediend?

Er zijn 9 zienswijzen ingediend.

Er is één anonieme zienswijze ingediend over het ontwerp omgevingsplan. Deze zienswijze is buiten de termijn ingediend, nadat de terinzagelegging al was afgelopen. De zienswijze gaat inhoudelijk niet over het ontwerp omgevingsplan en wordt daarom niet in hoofdstuk 2 van dit vaststellingsrapport samengevat en beantwoord. De zorgen die in de zienswijze worden geuit over Portaal worden via een andere weg onder de aandacht gebracht.

1.3 Belangrijkste wijzigingen

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het ontwerp zijn:

- het verbeteren van een aantal bouwvlakken en vlakken voor hoogtes;
- nieuwe regels naar aanleiding van nieuw beleid over hotels en tijdelijk verblijf;
- het toevoegen van aanvraagvereisten voor regels met een vergunningplicht; en
- algemene verbeteringen van het omgevingsplan, onder andere voor de leesbaarheid.

2 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1 [34049247]

Indiener geeft aan dat de functie van een pand aan de Willem van Noortstraat niet klopt. Hij geeft aan dat de bestemming altijd is geweest: gemengde doelen en een afhaalzaak. Indiener geeft aan dat er bij de vaststelling van het Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark een fout is gemaakt zonder hem daarvan te informeren. De functie is nu namelijk Wonen. Indiener geeft aan dat er een exploitatievergunning is verleend voor een koffiezaak, de WOZ wordt gewaardeerd op niet-wonen en de bag viewer een industrie en bijeenkomstfunctie weergeeft. Indiener verzoekt de correcte functie terug te brengen.

Reactie
In het bestemmingsplan 'Vogelenbuurt en Tuinwijk' dat door indiener wordt aangehaald geldt op de locatie de bestemming Gemengde doeleinden (GD). Op deze locatie geldt geen extra aanduiding voor een afhaalzaak. Een afhaalzaak wordt in deze wijziging van het omgevingsplan daarom ook niet mogelijk gemaakt.

Op de locatie geldt op dit moment op basis van het 'Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark' de functie Wonen met daarbij een aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – werken in de wijk'. Dit betekent dat op de locatie de volgende activiteiten zijn toegestaan: Wonen op alle verdiepingen en op de begane grond het gebruiken van ruimtes toegestaan voor bedrijfsactiviteiten in categorie A of B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, administratieve werkzaamheden, dienstverlening, sportactiviteiten, scholen, medische en paramedische diensten, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf, ateliers, muziek-, dans- en toneelscholen en instellingen voor kunstzinnige vorming. Deze functie en aanduiding zijn beleidsarm omgezet in het voorliggende ontwerp omgevingsplan.

Zoals indiener aangeeft is voor de locatie op 29 februari 2016 een omgevingsvergunning (met kenmerk HZ_WABO-1603330) verleend voor het vestigen van een lunchroom (horeca in de categorie D2). Met deze omgevingsvergunning is destijds van het bestemmingsplan 'Vogelenbuurt en Tuinwijk' afgeweken. Op grond van de verleende omgevingsvergunning is het gebruik als horeca in de categorie D2 op de begane grond in de navolgende beheersverordening 'De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen' toegestaan, maar in het 'Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark' is het gebruik als horeca in de categorie D2 ten onrechte niet opgenomen. Daarom wordt de activiteit horeca in de categorie D2 alsnog op de begane grond van de locatie mogelijk gemaakt in het omgevingsplan en komen we tegemoet aan de zienswijze van indiener. Het gebruik als horeca in de categorie D2 op de begane grond is op dit moment overigens toegestaan op basis van de verleende omgevingsvergunning en het overgangsrecht in artikel 6.107 van het omgevingsplan.

Conclusie
Op grond van deze zienswijze wordt de activiteit horeca in de categorie D2 op de begane grond voor het betreffende pand aan de Willem van Noortstraat opgenomen, in lijn met de verleende omgevingsvergunning. In paragraaf 3.1.1 is de wijziging precies beschreven.

Zienswijze 2 [34066649]

Indiener geeft aan dat de bestemming 'Doorgaand verkeer' niet passend is aan de Talmalaan en dat deze fout ook al in het eerdere Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Vogelenbuurt, Tuinwijk, Griftpark zit. Indiener verzoekt een aanbouw mogelijk te maken als gevolg van dagelijks geluidoverlast nadat de Talmalaan drukker is geworden met autoverkeer.

1. Doorgaand verkeer

Indiener geeft aan dat de Talmalaan tot en met de Weerdsingel Westzijde de bestemming 'Doorgaand verkeer' heeft gekregen. Hiermee wordt een doorgaande route dwars door de stad bestemd wat niet conform het beleid van de gemeente Utrecht is. Indiener verzoekt om de Weerdsingel Westzijde niet te

bestemmen als ‘Doorgaand verkeer’. Ter onderbouwing verwijst hij naar uitsneden uit het ‘Mobiliteitsplan 2040’ en de voorloper daarvan ‘Nota Slimme Routes, Slim Regelen, Slim Bestemmen’. Indiener geeft aan dat daarnaast de term ‘doorgaand verkeer’ niet moet worden gebruikt, maar in plaats daarvan ‘bestemmingsverkeer centrum’. Indiener citeert een alinea uit de ‘Omgevingsvisie Binnenstad Utrecht 2040’ en geeft aan dat een doorgaande route dwars door het centrum dus niet past in het beleid. Indiener merkt op dat de vaststelling van Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Vogelenbuurt, Tuinwijk, Griftpark op dit onderwerp niet beleidsarm is geweest. Toen is dat indiener niet opgevallen. In de publicatie van destijds was vermeld dat de wijziging beleidsarm is, terwijl het volgens indiener ging om een substantiële wijziging, die dus vermeld had moeten worden in de publicatie.

Reactie
In het omgevingsplan worden de verkeersfuncties ‘Verkeer en verblijf’ en ‘Doorgaand verkeer’ toegepast voor verschillende wegen in de stad. Dit onderscheid wordt ook toegelicht in de artikelsgewijze toelichting bij de paragrafen 3.2.1 en 3.2.7. De functie ‘Doorgaand verkeer’ is toegekend aan wegen die belangrijk zijn voor de verkeersafwikkeling van het doorgaande verkeer. De Rijkswegen vallen niet onder deze functie. Locaties met de functie ‘Verkeer en verblijf’ zijn bedoeld voor verblijf in de openbare ruimte, groen en bestemmingsverkeer. Wegen, voet- en fietspaden die voornamelijk door bestemmingsverkeer worden gebruikt, vallen onder deze functie. Op basis van dit onderscheid vinden we de functie ‘Doorgaand verkeer’ passend op de Weerdsingel W.Z. Met deze functie wordt geen doorgaande route dwars door de stad wordt beoogd.

In het mobiliteitsbeleid worden meerdere categorieën wegen onderscheiden, afhankelijk van het beleidsdoel. In het vigerende mobiliteitsplan (Mobiliteitsplan 2040) is de route Talmalaan-Draaiweg-David van Mollemstraat-Oudenoord weergegeven als 'verbindingsweg naar centrum'. In het mobiliteitsbeleid en het omgevingsplan wordt verschillende terminologie gebruikt voor wegen. De benaming en categorisering zijn niet één op één hetzelfde, zo is de categorie-aanduiding 'verbindingsweg naar centrum' er een die we in het omgevingsplan niet kennen. Bovendien geeft het ‘Mobiliteitsplan 2040’ het gewenste autonetwerk voor 2040 weer en niet de huidige situatie. De gemeente heeft de wens om de hoeveelheid doorgaand verkeer op onder andere de David van Mollemstraat en Draaiweg terug te brengen. Wij starten in 2026 met het opstellen van het Ruimtelijk Toekomstperspectief Noordpoort, waarin we onderzoeken met welke maatregelen we dit kunnen bereiken. De uitkomst van dit onderzoek kan in de toekomst aanleiding geven tot aanpassing van het omgevingsplan. Meer informatie over het Ruimtelijk Toekomstperspectief Noordpoort is te vinden in deze Raadsbrief.

Onder de beheersverordening was het bestaande gebruik toegestaan voor bebouwing maar ook de openbare ruimte. De Talmalaan, Draaiweg, David van Mollemstraat en Oudenoord waren destijds al in gebruik als openbare weg. Dit gebruik is daarna vertaald in de enkelbestemming ‘Verkeer’ in het Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Vogelenbuurt, Tuinwijk, Griftpark en in de functie ‘Doorgaand verkeer’ in de nu voorliggende wijziging van het omgevingsplan. De naam van de bestemming en functie verschilt, maar het toegestane gebruik als weg is onveranderd gebleven. Wij zijn daarom van mening dat er geen sprake is van een substantiële wijziging, maar een beleidsarme omzetting van het toegestane gebruik.

2. Uitbouw mogelijk maken
Indiener woont met zijn gezin aan de Talmalaan, een verbindingsweg aan het centrum die niet als 30 km/u geprogrammeerd staat. Indiener ervaart dagelijks geluidsoverlast van het verkeer en heeft een petitie aangeboden om een uitbouw mogelijk te maken op de terugliggende derde verdieping. In deze petitie beargumenteert indiener dat de Votulast-route aanmerkelijk rustiger is geworden sinds het rechtsaf-verbod bij de Kaatstraat. Van de 2470 auto’s die voorheen over deze route reden, rijdt nu een groot deel langs de Talmalaan. Het gevolg hiervan is een grote toename van geluidsoverlast, hardrijdende auto’s en een verslechtering van de luchtkwaliteit en nachtrust van indiener. De verbeterde situatie bij de Votulast-route heeft als keerzijde een negatieve impact op indieners gezondheid. Indiener voelt zich in de steek gelaten door de gemeente Utrecht. Indiener verzoekt als oplossing het toestaan van een uitbouw aan de geluidluwe zijde, zodat zijn gezin met de ramen open kunnen slapen. Indiener geeft aan dat de petitie door alle bewoners is ondertekend en hoopt op de medewerking van de gemeente Utrecht. Indiener geeft aan dat er sprake is van een onevenwichtige toedeling van functies aan locaties als een teruggelegen verdieping aan de geluidluwe kant niet

gebruikt kan worden. Het uitbouwen sluit volgens indiener aan bij de doelen van de Omgevingswet en de 'Nota Gezondheid voor iedereen' en zorgt ervoor zorgt dat indieners' gezin niet onnodig wordt belemmerd in hun ontwikkeling. Indiener verwijst expliciet naar twee van de vier fundamentele uitgangspunten voor de rechten van het kind: belang van het kind en recht op leven en ontwikkeling.

Reactie
Het is vervelend om te horen dat indiener zich in de steek gelaten voelt door de gemeente Utrecht en geluidsoverlast ervaart van het verkeer als gevolg van het rechtsaf-verbod bij de Kaatstraat. Zoals onder punt 1 ook is aangegeven: de gemeente heeft de wens om de hoeveelheid doorgaand verkeer op onder andere de David van Mollemstraat en Draaiweg terug te brengen. Wij starten in 2026 met het opstellen van het Ruimtelijk Toekomstperspectief Noordpoort, waarin we onderzoeken met welke maatregelen we dit kunnen bereiken.

In het omgevingsplan worden verkeersfuncties opgenomen voor voetpaden en wegen, maar er worden geen maximale toegestane snelheden van wegen geregeld. Hetzelfde geldt voor het eerder genoemde rechtsaf-verbod bij de Kaatstraat. Deze besluiten zijn al voor de terinzagelegging van het ontwerp genomen. Op 15 december 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders de gemeenteraad geïnformeerd dat het Integrale Programma van Eisen (IPvE) "Herinrichting Kruispunt Oudenoord-Kaatstraat (Eerste deel As Votulast)" is vastgesteld, waaronder ook het afslagverbod van de Oudenoord naar de Kaatstraat voor gemotoriseerd verkeer valt.

Indiener wijst als oplossing op het toestaan van een uitbouw aan de geluidluwe zijde. Volgens de regels van het ontwerp geldt er op de locatie een maximale bouwhoogte van 9,3 meter. De uitbouw zoals indiener die wenst past niet binnen de geldende planologische regels zoals opgenomen in het 'Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark' en ook niet binnen het ontwerp omgevingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen. Voor het realiseren van deze uitbouw is door indiener eerder een omgevingsvergunning aangevraagd. Destijds is de gevraagde omgevingsvergunning geweigerd omdat er geen aanleiding bestond om een uitzondering te maken op de geldende beheersverordening vanwege:

1. *het verlies van het kleinschalige karakter van het achtererfgebied;*
2. *een ongewenst precedent voor dezelfde woningtypes in het bouwblok;*
3. *een verslechtering van de stedenbouwkundige opzet;*
4. *het verdwijnen van de ruimtelijke balans in het bouwblok; en*
5. *gevolgen voor gebruiksmogelijkheden van dakterrassen van naastgelegen woningen.*

Tegen het besluit op de omgevingsvergunning is bezwaar gemaakt, wat bij besluit van 5 juli 2023 ongegrond is verklaard. Vervolgens is beroep ingediend, wat bij uitspraak van 29 december 2023 ook ongegrond is verklaard. Op 23 april 2025 is uitspraak gedaan op het hoger beroep, waarbij het hoger beroep ongegrond is verklaard. De Raad van State bevestigt de uitspraak van de rechtbank. Naar het oordeel van de Raad van State heeft de rechtbank terecht overwogen dat het college gelet op de door hem uitgevoerde belangenafweging de omgevingsvergunning heeft mogen weigeren. In de tussentijd zijn er geen ontwikkelingen geweest die leiden tot een andere belangenafweging.

Conclusie
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het ontwerp omgevingsplan.

Zienswijze 3 [34066162]

Indiener geeft aan dat in het ontwerp voortaan bouwvlakken zijn aangegeven waarbij er bij een deel van de oorspronkelijke bebouwing (in ieder geval in Pijlsweerd-Noord) aan de achterkant van de woningen een gedeeltelijke verlenging is op de begane grond. In deze verlenging was de keuken geplaatst en daarboven een terras met gemetselde muur. Indiener heeft een foto bijgevoegd van woningen aan de Huurweerstraat. Een vergelijkbare situatie bestaat ook bij woningen aan de Stroomstraat, Balkstraat, Zilvergeldstraat en Houtstraat.

Indiener geeft aan dat deze verlenging niet op het bouwvlak is aangegeven. Indiener geeft een vergelijkbaar geval aan waarbij er boven de verlenging een schuin dak is geplaatst en wel een bouwvlak is aangegeven. Doordat dit gedeelte van het gebouw soms wel en in andere gevallen niet onderdeel van het bouwvlak is, ontstaat hierbij onduidelijkheid bij het uitbouwen en opbouwen.

Indiener geeft aan dat bij het plaatsen van een vergunningvrije uitbouw de diepte o.a. bepaald wordt ten opzichte van de achtergevel van de oorspronkelijke bebouwing. Het is daarom mogelijk om achter indieners keuken een vergunningvrije uitbouw te plaatsen. Door dat aan te geven in het bouwvlak blijft duidelijk waar dit wel en niet mogelijk is.

Daarnaast zegt indiener dat het toevoegen van het bouwvlak leidt tot onduidelijkheid bij het plaatsen van een dakopbouw. In de voorgenomen beleidsregel (beleidsregel Dakopbouwen gemeente Utrecht, vastgesteld op 24 februari 2026) met betrekking tot het maken van een dakopbouw staat dat het niet is toegestaan om een dakopbouw op een aanbouw te plaatsen. Ondanks dat de verlenging aan indieners woning qua vorm op een uitbouw lijkt, gaat het hier om de oorspronkelijke bebouwing. Dat is te zien doordat deze afwijkt van een standaard vergunningvrije aanbouw door de aanwezigheid van een terras met gemetselde muur.

Indiener geeft aan dat er meer van dit soort dakopbouwen zijn geplaatst in de buurt. Juist dit soort dakopbouwen zijn een van de weinige manieren voor gezinnen om nog binnen de wijk te blijven, waar huizen relatief klein zijn en er al weinig ruimte over is voor verdere bebouwing. Indiener stelt dat het percentage inwoners tot 15 jaar slechts 9,15% is in Pijlsweerd-Noord en -Zuid, vergeleken met een gemiddelde van 14,9% in Nederland en 15,56% in Utrecht. Als voorbeeld noemt indiener een patroon bij een kinderopvang in de wijk waarbij jonge ouders uit de wijk trekken vanwege een gebrek aan ruimte en groen. Indiener geeft aan dat een evenwichtigere samenstelling van huishoudens kan worden gerealiseerd in de wijk door ruimere woningen te faciliteren. Het bevorderen en plaatsen van dakopbouwen zoals die al zijn gerealiseerd helpt hierbij.

Reactie
Om te bepalen of een bijbehorend bouwwerk (zoals een uitbouw) zonder een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit gebouwd mag worden, is niet het bouwvlak maar het oorspronkelijke hoofdgebouw bepalend. Zie hiervoor ook artikel 4.37 van het omgevingsplan van de gemeente Utrecht, dat gaat over vergunningvrije bijbehorende bouwwerken. Het oorspronkelijke hoofdgebouw, is het hoofdgebouw zoals dit direct bij de (destijds) nieuwbouw is opgeleverd. Als een woning bijvoorbeeld bij de oplevering al voorzien is van een uitbouw, dan maakt deze uitbouw onderdeel uit van het oorspronkelijke hoofdgebouw. Wanneer een uitbouw op een later moment is gebouwd, dan maakt de uitbouw geen onderdeel uit van het oorspronkelijke hoofdgebouw.

Bij woningen wordt de ligging van het bouwvlak in principe bepaald door de situering van het hoofdgebouw, bestaande uit meerdere bouwlagen. Dit betekent dat eenlaagse uitbouwen hier niet onder vallen. Wanneer woningen een uitbouw van meerdere bouwlagen hebben of een bouwlaag die is voorzien van een kap, dan maken deze in principe wel onderdeel uit van het bouwvlak. Hierbij kan bijvoorbeeld bij een uitbouw van één bouwlaag met een kap wel een andere bouwhoogte gelden, dan voor bijvoorbeeld het overige deel van de woning dat bijvoorbeeld bestaat uit twee bouwlagen en een kap. Dit om te voorkomen dat de uitbouw even hoog kan worden als het overige deel van de woning. Dit is namelijk stedenbouwkundig gezien niet overal gewenst. Dit kan onder andere tot onevenredige nadelige effecten leiden voor omliggende percelen (denk hierbij bijvoorbeeld aan een vermindering van de bezonning).

Gezien voorgaande zijn wij van mening dat het bouwvlak bij het perceel van indiener en bij de overige percelen waar indiener in zijn zienswijze naar verwijst op de juiste wijze zijn bepaald en vastgelegd.

In de beleidsregel Dakopbouwen gemeente Utrecht, die op 24 februari 2026 door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld en die inmiddels gelden wordt een 'dakopbouw' als volgt gedefinieerd:

> *"een uitbreiding op het hoogste deel van het oorspronkelijke hoofdgebouw, die ontstaat door het optrekken van de gevel(s) of door een gedeeltelijke dakverhoging of door een wijziging van de kapvorm. De dakopbouw is bedoeld voor uitbreiding van de bestaande wooneenheid."*

Uit deze definitie volgt dat overige woonuitbreidingen zoals bebouwing op een lager gelegen verdieping geen dakopbouw zijn. Wanneer een uitbouw die behoort tot het oorspronkelijke hoofdgebouw uit één bouwlaag bestaat en de rest van het hoofdgebouw bijvoorbeeld twee bouwlagen

hoog is, dan mag de dakopbouw alleen op het hoofdgebouw gebouwd worden dat uit twee bouwlagen bestaat (mits de dakopbouw de gewenste (ruimtelijke) kwaliteit van de leefomgeving en belangen van omwonenden niet onevenredig aantast). Bij de totstandkoming van de beleidsregel zijn de belangen van individuele (uitbreidings)wensen en de mogelijkheid voor inwoners met een groeiend gezin door een dakopbouw in hun sociale omgeving te kunnen blijven wonen betrokken. Wat bijvoorbeeld ook is meegewogen bij het opstellen van de beleidsregel is dat het vergroten van woningen met dakopbouwen, de doorstroming op de woningmarkt niet bevordert. Dit doordat grotere woningen duurder worden.

Conclusie
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het ontwerp omgevingsplan.

Zienswijze 4 [34065037]

1. Beperking van planologische mogelijkheden

Indiener geeft aan dat in het ontwerp omgevingsplan voor een perceel een bouwvlak is opgenomen dat afwijkt van de bestaande planologische situatie. Indiener stelt dat de ontwerptekening niet juist is en geen recht doet aan de bestaande en vergunde situatie en leidt tot een beperking van de bouwmogelijkheden. Indiener geeft aan dat de bestaande bebouwing niet correct is opgenomen binnen het bouwvlak. Indiener wijst erop dat de bebouwing legaal tot stand is gekomen en onderdeel uitmaakt van de bestaande situatie en geeft daarbij aan dat het omgevingsplan uit moet gaan van de feitelijke en planologische toegestane bebouwing. Indiener geeft daarbij op een kaart aan waar het bouwvlak mist. Indiener geeft ook aan dat de weergave van het bouwvlak niet klopt, omdat het bouwvlak in het ontwerp ook aanzienlijk kleiner is dan in het huidig geldende bestemmingsplan. Hierdoor zouden bestaande planologische bouwmogelijkheden worden beperkt. Deze verkleining is volgens indiener niet gemotiveerd en niet gebaseerd op een inhoudelijke ruimtelijke of stedenbouwkundige afweging.

Indiener verzoekt het bouwvlak voor zijn perceel te herstellen conform eerdere en geldende plannen en daarmee het bouwvlak zodanig te corrigeren dat alle bestaande bebouwing volledig is opgenomen en de bestaande mogelijkheden binnen het bebouwingsoppervlak behouden blijven. Indiener verzoekt daarnaast de bestemming wonen en kantoor op het gehele bouwvlak van toepassing te laten.

Reactie
Hieronder zullen wij eerst kort de (van belang zijnde) bebouwings- en gebruiksmogelijkheden aangeven vanaf bestemmingsplan 'Griftpark'.

<u>Bestemmingsplan Griftpark e.o.</u>
Dit bestemmingsplan is op 31 augustus 2000 door de gemeenteraad vastgesteld. Het perceel heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemming 'Gemengde doeleinden'. Ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan was een groter deel van het perceel bebouwd en deze bebouwing is voorzien van een bebouwingsgrens (dit wordt nu bouwvlak genoemd). Daarnaast is binnen deze bebouwingsgrens een goothoogte van 10 meter toegestaan. In artikel 8 lid B is daarnaast bepaald dat wanneer een goothoogte op de verbeelding is aangegeven de (hoofd)gebouwen met een kap afgedekt moeten worden. De bebouwing was ten tijde van bestemmingsplan Griftpark al gelegen binnen beschermd stadsgezicht.
In de toelichting van bestemmingsplan Griftpark e.o. staat op pagina 26 het volgende: "De huidige bebouwing aan de Wittevrouwensingel is opgenomen in de bestemming Gemengde doeleinden, Gd, met uitzondering van het rijtje woningen aan de westzijde van de Wittevrouwensingel (nrs. 103-106). De bestemming Gemengde doeleinden is conserverend ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden. In deze bestemming ligt het gebied van het Beschermd Stadsgezicht. In de bestemmingsregeling is de nadruk gelegd op de individualiteit en de afwisseling in de bebouwing."
Als we kijken naar de bebouwing die op het perceel in 2000 aanwezig was, is de conclusie dat de maximaal toegestane hoogtes niet in lijn met pagina 26 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn bestemd. Ook bij andere nummers in de betreffende straat, met uitzondering van het bouwblok met de bestemming 'Gemengde doeleinden' waar het perceel van indieners onderdeel van uitmaakt, is de voor- en achterbebouwing hierin specifiek bestemd met overwegend lagere maximale bouwhoogtes voor de achterbebouwing.

Daarnaast waren de volgende functies toegestaan (op grond van artikel 8 lid A): wonen, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en kantoren met een maximum vloeroppervlak van 250 m² per vestiging, atelier en het uitoefenen van kleinschalige bedrijvigheid in de ambacht en nijverheid in de categorieën 1 en 2 en productiegebonden detailhandel (dit is detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie duidelijk ondergeschikt is aan de productiefunctie).

<u>Omgevingsvergunning sloop en plaatsen dakvensters</u>
Op 7 oktober 2011 is een omgevingsvergunning verleend voor het adres voor het gedeeltelijk slopen van aanbouwen (schuur en gedeelte van een bijgebouw) van een woonpand en het plaatsen van dakvensters. De omgevingsvergunning gaat over de activiteiten monument, sloop en bouw. De sloop (en het plaatsen van de dakvensters) is vervolgens uitgevoerd, waardoor op luchtfoto's uit 2012 te zien is dat er minder bebouwing op het perceel aanwezig is dan in 2011.

<u>Beheersverordening Griftpark</u>
Op 9 april 2013 heeft de gemeenteraad beheersverordening Griftpark vastgesteld. Ten tijde van deze vaststelling was de bebouwing dus al in lijn met de omgevingsvergunning van 7 oktober 2011 gesloopt. Bij de beheersverordening zijn op grond van artikel 3 lid 3.1 het bestaande gebruik en de bestaande bouwwerken het uitgangspunt. Hierbij is de definitie van 'bestaand' van belang en deze is als volgt:
bestaand:

a. *bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals aanwezig op moment van de vaststelling van de verordening of kan worden gebruikt krachtens een omgevingsvergunning; daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;*
b. *bestaande bouwwerken:*
    - *bouwwerken die op het tijdstip van de vaststelling van de verordening aanwezig zijn én bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of de Woningwet zijn gebouwd;*
    - *nog kunnen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een bouwvergunning op grond van de Woningwet.*

Dit betekent dat de bestaande bebouwing, dus exclusief de gesloopte bebouwing, het uitgangspunt is van de beheersverordening. Daarnaast bepaalt artikel 3 lid 3.2.1 vanwege besluitsubvlak 15, dat voor het perceel geldt, een maximale goothoogte van 10 meter in aanvulling op het bepaalde in artikel 3 lid 3.1 is toegestaan. Dit om de bestaande goothoogte van hoofdgebouwen te verhogen. Doordat wanneer de bestaande goothoogte wordt verhoogd, ook de maximale bestaande bouwhoogte wijzigt, is hier op grond van de beheersverordening altijd een omgevingsvergunning voor nodig om van de maximale bouwhoogte af te wijken. Dit was bij bestemmingsplan 'Griftpark' nog niet het geval.
Besluitsubvlak 1 staat de volgende functies toe op het perceel: wonen, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en kantoor met een maximaal vloeroppervlak van 250 m² per vestiging, atelier, het uitoefenen van kleinschalige bedrijvigheid in de ambacht en nijverheid, voor zover deze voorkomen in de categorieën A en B1 van de bij deze verordening behorende Lijst van Bedrijven functiemenging met dien verstande dat deze functie uitsluitend aanwezig mag zijn op de begane grondlaag, met uitzondering van die panden waar die zelfde functie reeds ten tijde van de vaststelling van deze verordening aanwezig was en productiegebonden detailhandel.

<u>Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark</u>
Op 23 januari 2025 is het Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark door de gemeenteraad vastgesteld. Het perceel heeft de functie 'wonen' en de 'functie-beschermd stadsgezicht', ter plaatse van bebouwing de functieaanduiding 'kantoor' (op de begane grond en de verdiepingen) en ter plaatse van het gehele perceel 'specifieke vorm van gemengd - werken in de wijk', waar het volgende gebruik is toegestaan: op de begane grond het gebruiken van ruimtes toegestaan voor bedrijfsactiviteiten in categorie A of B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, administratieve werkzaamheden, dienstverlening, sportactiviteiten, scholen, medische en

paramedische diensten, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf, ateliers, muziek-, dans- en toneelscholen en instellingen voor kunstzinnige vorming.
Uit artikel 18 lid 18.3.1 blijkt dat er voor het vergroten van het hoofdgebouw een omgevingsvergunning nodig is voor het uitbreiden van het hoofdgebouw tot de aangegeven maximale goothoogte van 10 meter. Dit is ook toegestaan op de locaties waar de gesloopte bebouwing stond.

<u>Ontwerp omgevingsplan omzetting Pijlsweerd, Lauwerecht, Vogelenbuurt, Staatsliedenbuurt en Tuinwijk; opname bodemfunctieklassenkaart; omzetting deel bruidsschat</u>
In het ontwerp omgevingsplan heeft het perceel de functie 'wonen' en de beschermende functie 'Rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht' gekregen. Op het perceel zijn de volgende functies (activiteiten) toegestaan: atelier (op de begane grond), bedrijf in categorie A of B1 (op de begane grond), binnensport (op de begane grond), dienstverlening (op de begane grond), instelling voor kunstzinnige vorming (op de begane grond), kantoor (op de begane grond en de verdiepingen) en maatschappelijk (op de begane grond). Daarnaast is er voor de bebouwing onderscheid gemaakt tussen een maximale goothoogte van 7,8 meter en een maximale bouwhoogte van 10,8 meter voor het hoofdgebouw met kap en een maximale bouwhoogte van 6,8 meter voor het tweelaagse gebouwdeel aan de achterzijde (die aan de eenlaagse bebouwing vastzit).

De ruime bebouwingsmogelijkheden die in bestemmingsplan Griftpark e.o. zijn toegekend voor de achterbebouwing op de locatie zijn voortgezet in de beheersverordening. Deze ruime mogelijkheden - met name in de hoogte- waren en zijn niet langer gewenst. De Wittevrouwensingel behoort tot het Beschermd Stadsgezicht. Eén van de doelstellingen van het bestemmingsplan was 'het geven van beschermende regels ten behoeve van het Beschermd Stadsgezicht van de Wittevrouwensingel'. Daarnaast is het pand aangewezen als gemeentelijk monument. Gezien het conserverende doel van de bebouwingsmogelijkheden aan de Wittevrouwensingel en de ligging in beschermd stadsgezicht lijkt hier ten onrechte geen onderscheid te zijn gemaakt in de hoogte van het hoofdgebouw en de achterbebouwing. Aan de Wittevrouwensingel is sprake van afwisseling in de bebouwing. Stedenbouwkundig gezien is het gewenst dat het originele hoofdgebouw herkenbaar blijft en is behoud van de stedenbouwkundige opzet/beeld van belang. Hieronder wordt in ieder geval de hoogteopbouw van de straatwand, de dakvorm en de diepte van het binnenterrein verstaan. In bestemmingsplan Griftpark e.o. is destijds niet de bestaande situatie qua bebouwing vastgelegd. De regels boden de mogelijkheid tot achterbebouwing met een goothoogte van 10 meter. Indien van deze ruimte gebruik wordt gemaakt is er geen onderscheid meer tussen het hoofdgebouw en de achterbebouwing. Dit tast de stedenbouwkundige opzet aan. Bovendien heeft dit onevenredige nadelige effecten voor aanliggende percelen wat betreft bezonning in de tuin en zicht op lucht/wandbeleving. Vanuit omliggende woningen is minder zicht op de lucht en kan de bebouwing als wand worden beleefd. Om er voor te zorgen dat de ruimtelijke kwaliteit gegarandeerd blijft wordt de hoogte voor de achterbebouwing teruggebracht naar maximaal 1 bouwlaag met een maximale hoogte van 4,1 meter (gelijk aan de hoogte van de erfbebouwing van een naastgelegen en nabijgelegen pand). Hiermee blijft het originele hoofdgebouw herkenbaar en blijven de nadelige gevolgen voor omliggende percelen beperkt. Dit is in lijn met het doel van de conserverende bebouwingsmogelijkheden voor Wittevrouwensingel.

Daarom leggen we in onderhavige omgevingsplanwijziging een lagere maximale bouwhoogte van 4,1 meter vast voor de locatie van de achterbebouwing die in het verleden is gesloopt en waar nu geen bebouwing staat. De eenlaagse bebouwing wordt onderdeel van het bouwvlak en voor de maximale bouwhoogte sluiten we aan bij een bouwhoogte van 4,1 meter. Om ook rekening te houden met de belangen van indieners bij behoud van de ruime bouwmogelijkheden nemen wij een extra planregel op. Deze planregel houdt in dat wanneer vóór 1 januari 2032 een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend voor een gebouw (ook ter plaatse van de eenlaagse bebouwing en ook ter plaatse van waar met de omgevingsvergunning van 7 oktober 2011 bebouwing is gesloopt) dit is toegestaan tot een maximale goothoogte van 10 meter. Daarna vervalt deze bouwmogelijkheid en is ter plaatse van de achterbebouwing een maximale bouwhoogte van 4,1 meter toegestaan (met uitzondering van de al bestaande hogere bebouwing, waarbij de huidige hoogte van 6,8 meter is vastgelegd) en wordt voor het deel van het pand met twee bouwlagen en een kap teruggevallen op de bestaande goot- en bouwhoogte (van 7,8 en 10,8 meter). Het gebruik van de andere functies dan wonen zal alleen op de begane grond worden toegestaan. Ook op de locatie waar de achterbebouwing stond die met de omgevingsvergunning van 7 oktober 2011 is gesloopt. Kantooractiviteiten worden

wederom op de begane grond toegestaan en ook ter plaatse van de locatie waar de achterbebouwing stond die met de omgevingsvergunning van 7 oktober 2011 is gesloopt. Kantooractiviteiten op de verdiepingen worden in lijn met het Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark alleen binnen de huidige bebouwing toegestaan (inclusief de eenlaagse bebouwing). Zoals uit de uiteenzetting van bestemmingsplan Griftpark en de beheersverordening Griftpark blijkt was het op grond van deze planologische kaders niet toegestaan op de verdieping(en) kantooractiviteiten te realiseren. Met het Chw bestemmingsplan is dit deels wel toegestaan. Dit gebruik kan in lijn met het Chw bestemmingsplan voortgezet worden. Dit gebruik op de verdieping(en) willen wij echter niet verder mogelijk maken op het perceel. Hiermee worden indieners dan ook niet in hun gebruiksmogelijkheden beperkt.

2. Aantasting van rechtszekerheid
Indiener geeft aan de woning te hebben gekocht met de daarbij behorende planologische bouwmogelijkheden, waaronder de mogelijkheid binnen het toegestane bebouwingsoppervlak uit te breiden of te wijzigen. Daarbij geeft indiener aan het bebouwde oppervlak zelf te hebben verkleind in het verleden, maar dat de oorspronkelijke bouwmogelijkheden behouden moeten blijven. Indiener stelt dat het ontwerp de mogelijkheden wegneemt en daarmee de rechtszekerheid aantast.

Reactie
Naar aanleiding van de zienswijze van indieners hebben wij nader naar het betreffende perceel gekeken en geconcludeerd dat er wijzigingen ten opzichte van het ontwerp omgevingsplan doorgevoerd moeten worden. Deze wijzigingen zijn onder punt 1 van zienswijze 4 aangegeven. Hiermee wordt recht gedaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, doordat met de aanpassingen rekening wordt gehouden met de stedenbouwkundige en cultuurhistorische situatie ter plaatse én de belangen van indieners.

3. Onzorgvuldige berichtgeving
Indiener acht de manier waarop zij geïnformeerd zijn onvoldoende zorgvuldig. Als direct belanghebbende merkt indiener op niet persoonlijk of gericht geïnformeerd over de wijziging die concrete en grote gevolgen heeft voor de gebruiksmogelijkheden en inrichting van het perceel. Indiener stelt dat de kennisgeving uitsluitend plaatsgevonden heeft via een algemene bekendmaking, verzonden in de kerstvakantie. Dat bemoeilijkt tijdige en bewuste kennisneming en staat op gespannen voet met het uitganspunt van zorgvuldige besluitvorming en adequate participatie onder de Omgevingswet.

Reactie
De terinzagelegging van de ontwerp wijziging is op rechtmatige wijze verlopen, waarbij een mededeling en kennisgeving is gedaan van de ontwerp wijziging in het gemeenteblad conform artikel 3:11 en 3:12 Algemene wet bestuursrecht, artikel 10.3c Omgevingsbesluit en artikel 12 van de Bekendmakingswet. De bekendmaking van de mededeling en kennisgevingen hebben plaatsgevonden op respectievelijk 18 december 2025 en 19 december 2025, een week voor kerst. Naast deze verplichte digitale terinzagelegging meldt de gemeente nieuwe voornemens, ontwerpen en definitieve wijzigingen van het omgevingsplan ook op de gemeentelijke website. Op 12 januari 2026 – tijdens de terinzagelegging – is er een inloopavond georganiseerd waar inwoners langs konden komen om uitleg te krijgen over de wijziging van het omgevingsplan en waar zij geholpen werden om het omgevingsplan te raadplegen. Communicatie hierover heeft plaatsgevonden via de website van de gemeente, een nieuwsbericht in Duic en via de sociale mediakanalen van de wijkbureaus.

Conclusie
Op grond van deze zienswijze wordt een gebouw (ook ter plaatse van de huidige eenlaagse bebouwing en op de locatie waar in het verleden bebouwing stond, die met de omgevingsvergunning van 7 oktober 2011 is gesloopt) met een maximale goothoogte van 10 meter toegestaan. Voor een gebouw met een maximale goothoogte van 10 meter moet vóór 1 januari 2032 een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning ingediend worden. Dit staat in artikel 4.65 van het omgevingsplan. Daarna is ter plaatse van de huidige eenlaagse bebouwing en de locatie van de gesloopte bebouwing alleen een gebouw toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4,1 meter. Voor het deel van het pand met twee bouwlagen en een kap wordt dan teruggevallen op een goothoogte van 7,8 meter en een bouwhoogte van 10,8 meter. In paragraaf 3.1.4 is de wijziging precies beschreven.

Zienswijze 5 [34070328]

Indiener geeft aan dat het binnenterrein van Complex Autoweerd achter haar woning vrijwel volledig is volgebouwd en wordt gebruikt ter uitoefening van een garagebedrijf. Er kunnen geen ramen open, zodat feitelijk al jarenlang sprake is van een volledig stil binnenterrein, vergelijkbaar met een zeer stil hofje. Het binnenterrein is niet openbaar toegankelijk en grenst aan de achtertuinen van de woningen van de Bellamystraat, Duifstraat en Weerdsingel O.Z. Het binnenterrein wordt vrijwel volledig omringd door woningen, waardoor volgens indiener het effect van een klankkast ontstaat.

Indiener geeft aan de zienswijze in te dienen namens ruim 50 ondertekenaars van het beroepschrift Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, griftpark dd. 24 juli 2023. Deze zienswijze op hoofdlijnen wordt ingediend omdat indiener verwacht weer in beroep te moeten gaan bij de Raad van State. Indieners bezwaar tegen dit ontwerpbesluit is identiek aan de argumentatie waarom de Raad van State het raadsbesluit over het Chw Bestemmingsplan deels heeft vernietigd.

Indiener geeft aan dat de Raad van State tweemaal uitspraak heeft gedaan dat de uitbreiding van de bestemming bedrijf naar de functie ‘Werken in de Wijk’ en later ‘specifieke vorm van wonen - binnenterrein’ en de uitbreiding van activiteiten met onder andere kinderopvang en buitenschoolse opvang wegens onvoldoende inhoudelijke onderbouwing niet rechtsgeldig zijn. De Raad van State heeft het Chw bestemmingsplan vernietigd voor het gedeelte van Complex Autoweerd met de kadastrale nummers 6512 en 6369, zodat voor deze delen de oude beheersverordening blijft gelden.

Indiener constateert dat in het ontwerp omgevingsplan wederom sprake is van een onvoldoende gemotiveerde en niet onderbouwde uitbreiding van de functie op het binnenterrein, ditmaal naar ‘Wonen en werken’ en bijbehorende activiteiten. Het is indiener onduidelijk of, en zo ja, op welke wijze de gemeente Utrecht de uitspraak van de Raad van State heeft verwerkt in het ontwerp omgevingsplan.

1. Indiener is van mening dat de gemeente de uitspraak van de Raad van State van 14 mei 2025 niet heeft uitgevoerd en geïmplementeerd in het ontwerpbesluit.

Indiener betoogt er sprake is van onvoldoende gemotiveerde en niet onderbouwde uitbreiding en aanpassing van de bouw- en gebruiksmogelijkheden op het binnenterrein. Indiener verwacht verschillende gebruiksmogelijkheden waarvan overlast kan worden ervaren. Indiener betoogt dat geen sprake is van een beleidsneutrale omzetting van de beheersverordening "De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen".

Indiener stelt dat voor de toekenning van de functie Wonen en werken deze onderbouwing op alle relevante aspecten (geluidshinder, gevolgen voor woon- en leefklimaat, de gebruiksmogelijkheden, privacy en bezonning, geur et cetera) niet heeft plaatsgevonden en er met de functie Wonen en werken geen sprake is van evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Indiener geeft aan dat de gemeenteraad bij de vaststelling van het Chw bestemmingsplan Pijlsweerd geen afweging heeft gemaakt of bepaalde geluid producerende functies zoals kinderdagverblijven of scholen nog steeds gewenst zijn op een stil binnenterrein. Indiener geeft aan dat de gemeente nu bij de 2e wijziging van het omgevingsplan weer geen afweging heeft gemaakt of onderbouwing heeft gegeven over het kunnen toestaan van scholen, schoolpleinen, kinderopvang met buitenruimte, voor- en naschoolse opvang en crèches in stille binnenterreinen.

Daarnaast geeft indiener aan dat de gemeenteraad al bij de vaststelling van het bestemmingsplan moet afwegen of de situatie die kan ontstaan in beginsel planologisch aanvaardbaar is. Indiener stelt naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State ook dat andere aspecten dan geluid van belang zijn in het kader van de vraag of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ook geeft indiener aan dat de Raad van State heeft aangegeven dat het aspect onversterkt stemgeluid vooraf eenmalig moet worden onderzocht, afgewogen en gemotiveerd. Indiener stelt dat deze afweging niet heeft plaatsgevonden.

Reactie
Naar aanleiding van de uitspraken van de Raad van State en de ingediende zienswijze is opnieuw gekeken naar de regels uit de beheersverordening die gelden voor het binnenterrein en de daar aan grenzende bebouwing en hoe deze regels omgezet worden naar het omgevingsplan. Op basis hiervan wordt tegemoetgekomen aan de bezwaren van indiener en wordt de functie die geldt op het binnenterrein aangepast naar de functie Bedrijf waar bedrijfsactiviteiten in de categorie A en B1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving zijn toegestaan. In paragraaf 3.1.2 is de wijziging precies beschreven.

Met de voorgestelde aanpassing blijven de gebruiksmogelijkheden van het binnenterrein en de omliggende bebouwing gelijk aan het gebruik dat toegestaan is op basis van de beheersverordening 'De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen'. De categorie A en B1 bedrijven zijn bedrijven die toegestaan worden op het binnenterrein mogen direct naast of beneden woningen of andere gevoelige functies kunnen worden toegestaan omdat ze zodanig weinig milieubelastend zijn, dat de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving toereikend zijn. Wij zijn van mening dat er hiermee sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties op het binnenterrein en de omliggende bebouwing.

Voor de bebouwing van het binnenterrein en de omliggende bebouwing aan de Bellamystraat, Weerdsingel O.Z. en Duifstraat is de maatvoering in de vorm van bouwvlakken en maximale bouwhoogtes opgenomen. Op het binnenterrein varieert de maximale bouwhoogte tussen de 2,9 en 4,9 meter, wat overeenkomt met de bestaande situatie die onder de beheersverordening was toegestaan.

2. Kwalificatie van bebouwing op het binnenterrein
Indiener vraagt wat de bouwkundige kwalificatie is van de bebouwing op het binnenterrein (bijvoorbeeld aanbouw, bijbehorend bouwwerk, bouwwerk).

Reactie
De bebouwing op het binnenterrein wordt gezien als hoofdgebouw. Om die reden is er in het ontwerp omgevingsplan een bouwvlak voor opgenomen. Overige bouwwerken in de achtertuinen van de woningen van de Bellamystraat, Duifstraat en Weerdsingel O.Z zijn bijbehorende bouwwerken zoals schuurtjes of aanbouwen.

3. Terinzagelegging niet juist verlopen
Indiener is van mening erop dat de procedure van het ter inzage leggen van het Ontwerpbesluit niet juist is verlopen. Hierover is inmiddels een klacht ingediend en indiener vraagt hoe de gemeente deze omissie heeft rechtgezet.

Reactie
In de publicatie van het ontwerp staat dat iedereen bij het stadskantoor kan langskomen om het ontwerp op een computer in te zien en dat hiervoor geen afspraak gemaakt hoeft te worden. Helaas bleek toen indiener bij het stadskantoor kwam, zij op dat moment niet geholpen kon worden. Wij vinden het vervelend dat dit is gebeurd en hebben daarom direct contact opgenomen met indiener om onze excuses aan te bieden en een nieuwe afspraak te maken. Indiener is op 26 januari 2026 langsgekomen op het stadskantoor voor een gesprek over het ontwerp en waarbij uitleg is gegeven over de techniek van het omgevingsplan. Daarnaast hebben wij onze standaard publicatietekst aangepast en zijn interne afspraken gemaakt, waardoor er wel van tevoren een afspraak gemaakt moet worden om op het stadskantoor hulp te krijgen om een ontwerp in te zien. Dit om te voorkomen dat er -net als indiener- nogmaals iemand naar het stadskantoor komt zonder geholpen te kunnen worden. Dit als extra service.

De terinzagelegging van de ontwerp wijziging is daarentegen wel op rechtmatige wijze verlopen, waarbij een mededeling en kennisgeving is gedaan van de ontwerp wijziging in het gemeenteblad conform artikel 3:11 en 3:12 Algemene wet bestuursrecht, artikel 10.3c Omgevingsbesluit en artikel 12 van de Bekendmakingswet. De wijziging omgevingsplan heeft vervolgens 6 weken lang ter inzage gelegen. Naast deze verplichte digitale terinzagelegging meldt de gemeente nieuwe voornemens, ontwerpen en definitieve wijzigingen van het omgevingsplan ook op de gemeentelijke website.

Conclusie
Op grond van deze zienswijze wordt het ontwerp gewijzigd. De functie van het binnenterrein is aangepast naar de functie Bedrijf. In paragraaf 3.1.2 is de wijziging precies beschreven.

Zienswijze 6 [34077105]

Indiener spreekt zijn waardering uit voor het behoud van bestaande terrassen binnen het ontwerpbesluit, maar benadrukken dat duidelijkheid, volledigheid en rechtszekerheid essentieel zijn voor ondernemers die sterk afhankelijk zijn van hun terras. Een heldere uitwerking van de bovengenoemde punten voorkomt toekomstige misverstanden en juridische risico's

1. Waardering voor behoud bestaande terrassen
Indiener stelt dat het ontwerpbesluit zich primair richt op de omzetting naar het definitieve deel van het omgevingsplan, maar het document ook impliciete wijzigingen voor horecaterrassen bevat via de nieuwe functieomschrijvingen. Indiener wil zijn waardering uitspreken voor het feit dat het ontwerpbesluit bevestigt dat bestaande, legaal toegestane horecaterrassen onder het nieuwe omgevingsplan kunnen blijven bestaan zonder een nieuwe vergunningaanvraag. Dit vergroot de rechtszekerheid voor ondernemers en voorkomt onnodige administratieve lasten.

Reactie
Wij vinden het fijn te horen dat de indiener zijn waardering uitspreekt. Het klopt dat de regeling over horecaterrassen zicht richt op een vergunningplicht voor het realiseren van nieuwe horecaterrassen. De regeling is ook van toepassing op het wijzigen of verplaatsen van bestaande horecaterrassen.

2. Onzekerheid omtrent volledigheid inventarisatie terrassen
Indiener geeft aan dat ondanks deze positieve stap er nog onduidelijkheid is over:

- of de gemeente een volledige inventarisatie heeft uitgevoerd van alle bestaande terrassen in deze buurten;
- of elk terras is getoetst conform de geldende Beleidsregel terrassen gemeente Utrecht;
- of er terrassen bestaan die mogelijk buiten de oorspronkelijke vergunnings- of beleidskaders vallen.

Indiener vraagt om dit expliciet te bevestigen, zodat ondernemers niet onverwacht met herbeoordelingen, beperkingen of handhaving te maken krijgen zodra het nieuwe omgevingsplan in werking treedt. Indiener verzoekt een volledige inventarisatie van alle bestaande terrassen openbaar te maken en officieel te bevestigen welke terrassen onder overgangsrecht vallen.

Reactie
De gemeente heeft een inventarisatie uitgevoerd van alle bestaande horecaterrassen in het gebied waarvoor deze wijziging van het omgevingsplan geldt. Ook heeft de gemeente geïnventariseerd of elk bestaand horecaterras is getoetst aan de voorwaarden van de Beleidsregel terrassen gemeente Utrecht en of er bestaande horecaterrassen zijn die buiten de van toepassing zijnde vergunning- en beleidskaders vallen.

3. Onduidelijkheid tussen terrassen op openbaar terrein en privaat terrein
Indiener stelt dat het ontwerpbesluit onvoldoende onderscheid maakt tussen terrassen op openbaar terrein (openbare plaats) en particulier terrein (eigen grond). Dit onderscheid is in de praktijk essentieel vanwege verschillen in toepasselijke regelgeving, precariobelasting, handhaving, gebruiksbeperkingen en beheer en verantwoordelijkheden. Indiener verzoekt de gemeente om een duidelijke scheiding te maken tussen terrassen op openbaar terrein en terrassen op privaat terrein in de planregels of aanvullende toelichting, zodat er geen interpretatieverschillen ontstaan bij toekomstige vergunningverlening of handhaving.

Reactie
In de wijziging van het omgevingsplan maken wij onderscheid in beoordelingsregels voor een horecaterras op een openbare en niet openbare plaats. Het onderscheid tussen beide beoordelingsregels wordt duidelijk gemaakt in het werkingsgebied van de regels. De beoordelingsregels voor een horecaterras op een openbare plaats is gekoppeld aan de locaties met de

functie Verkeer en verblijf. De beoordelingsregels voor een horecaterras op een niet openbare plaats is gekoppeld aan locaties met de functie Horeca of de functie Hotel of andere functies waar horeca is toegestaan en een horecaterras gewenst is. Op een locatie kan slechts één van beide beoordelingsregels van toepassing zijn.

4. Nieuwe functie-indeling en gebiedsafwegingen leidt tot risico op strengere toetsing
Het ontwerp besluit koppelt terrassen expliciet aan de functies Verkeer en verblijf, Horeca, Gemengd en Hotel en stelt dat het gebruik van een horecaterras binnen deze functies is toegestaan, mits een vergunning is verleend of sprake is van bestaand recht. Tegelijkertijd worden terrassen nu beoordeeld binnen bredere gebiedsafwegingen, waaronder omgevingskwaliteit, geluid, veiligheid, verblijfskwaliteit en verkeersdoorstroming. Hoewel indiener deze integrale benadering begrijpt, bestaat de zorg dat deze afwegingen kunnen leiden tot een strengere toetsing in woonstraten, rustige buurten of beschermde stadsgezichten, zelfs voor terrassen die al jarenlang legaal aanwezig zijn. Indiener verzoekt daarom om te garanderen dat deze gebiedsafwegingen alleen gelden voor nieuwe aanvragen, en dat aanvragen voor uitbreidingen of wijzigingen voor bestaande terrassen onder het overgangsrecht vallen. Daarbij verzoekt indiener een transparante overgangsregeling te formuleren voor terrassen waarvan de vergunningsstatus door historisch gebruik of oude regelgeving niet helder is.

Reactie
De regeling voor horecaterrassen gaat over nieuw te realiseren horecaterrassen of het aanpassen of verplaatsen van bestaande horecaterrassen. Dat betekent dat een horecaondernemer moet voldoen aan de beoordelingsregels voor nieuwe horecaterrassen en als de horecaondernemer een bestaand horecaterras wilt vergroten of verplaatsen. Bestaande horecaterrassen waaraan niets verandert, passen binnen de functie als dat horecaterras op grond van het tijdelijke deel van het omgevingsplan is toegestaan zonder omgevingsvergunning.

Conclusie
Op grond van deze zienswijze wordt het ontwerp wat betreft bestaande horecaterrassen gewijzigd. Voor bestaande horecaterrassen die niet onder de vergunningplicht voor horecaterrassen van de artikel 6.99 vallen, nemen wij een activiteit voor bestaande horecaterrassen op met een werkingsgebied. In paragraaf 3.1.3 is de wijziging precies beschreven. Daarnaast is als bijlage bij de motivering een lijst opgenomen met alle bestaande horecaterrassen in het gebied.

Zienswijze 7 [34071235]
Indiener mist in het ontwerp de invulling van artikel 6.84 van het ontwerp (en 6.8.3) de beoordelingsregels voor veranderingen van wegen, banen of rails. Indiener vraagt wat die nu zijn of dat die later nog aangevuld worden? Indiener stelt nu dus bijvoorbeeld niet te kunnen beoordelen welke (bijzondere) eisen worden gesteld aan veranderingen in de infrastructuur bij bijvoorbeeld Bijzondere Stads- en dorpsgezichten. Indiener vraagt daarnaast informatie over het verdere verloop van dit traject.

Reactie
Deze zienswijze gaat over artikel 6.84 van het ontwerp, een artikel dat inhoudelijk niet gewijzigd is en maakt daarom geen onderdeel uit van deze wijziging van het omgevingsplan. Dit betekent dat op dit moment geen zienswijze over dit artikel ingediend kan worden. Ter informatie leggen we artikel 6.84 (nu artikel 6.93) wel uit.

In het eerste lid van artikel 6.84 staat: "De omgevingsvergunning voor de verandering wordt alleen verleend als vaststaat dat aan de eisen in paragraaf 5.1.4.2a.3 en 5.1.4.2a.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt voldaan, waarbij "omgevingsplan" in die paragrafen gelezen wordt als "omgevingsvergunning'." Deze regel is een beoordelingsregel: de gemeente beoordeelt een aanvraag door de aanvraag in het geval van een verandering te toetsen aan de artikelen die in de genoemde paragrafen van het Besluit kwaliteit leefomgeving staan. Die artikelen (5.78-5.78b; 5.78i-5.78q) gaan over de geluidsbelasting die een weg, trambaan, busbaan of spoor veroorzaakt. De gemeente beoordeelt dus niet of een aanvraag om een omgevingsvergunning effect heeft op de inrichting van het gebied, zoals een gebied met een beschermd stads- en dorpsgezicht. Die beoordeling heeft de gemeente namelijk al gedaan bij de vaststelling van het omgevingsplan (voorheen: bestemmingsplan) dat het aanleggen van een weg of een spoor toestaat. Als een verandering van een weg niet past in het

omgevingsplan, is voor de verbreding niet alleen de vergunning van artikel 6.83 (nu 6.92) nodig, maar ook een omgevingsvergunning om van het omgevingsplan te mogen afwijken. Bij de beoordeling van die vergunning bekijkt de gemeente wél of de nieuwe inrichting past bij de omgeving.

Conclusie
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het ontwerp omgevingsplan.

Zienswijze 8 [34089994]

Op het binnenterrein van de woningen van indieners staat een school. Het binnenterrein is al vanaf de jaren 80 in gebruik als buurtschool met een officiële (dubbele) ingang aan de Weerdsingel westzijde 20-22, later met gebruik van een ingang aan het begin van de Singelstraat en daarna via een poort tussen nummer 18-20 aan de Singeldwarsstraat. Het is nu een zogenaamd Kindcentrum met een Montessori basisschool in combinatie met een buitenschoolse opvang.

1. Overlast geluid en privacy

Indieners hebben geen bezwaar tegen het gebruik van deze locatie als kleine buurtschool, maar wel tegen de uitbreiding van dit gebruik met een kinderopvang, omdat ze daardoor te veel geluidsoverlast ervaren, wat onder meer het thuiswerken belemmert. Het plein wordt heel het jaar door de gehele dag gebruikt, in plaats van alleen in een speelkwartier op beperkte tijden. Het schoolplein zou ingericht worden als groen plein met geluiddempende werking en ‘stil spel’ maar er is nauwelijks vergroend volgens indieners. Er zijn vooral bouwwerken neergezet, zoals houten banken en hoge speeltoestellen die inkijk in de woningen geven en daarmee de privacy aantasten.

Indieners geven aan dat de speeltoestellen ook een aanzuigende werking op ongeoorloofd gebruik in de weekenden en avonden door kinderen en ouders. Indieners stellen dat het plein géén openbaar terrein is. Dat staat ook duidelijk op het bordje op de gesloten deur van de poort. Indieners verwijzen ook naar jurisprudentie over speelterrein de Watertoren en school in Rijnsweerd voor het aspect geluidsoverlast.

Reactie
Uit de punten die in deze zienswijze worden aangedragen blijkt dat indieners overlast ervaren door het gebruik van de school aan de Weersingel W.Z. 22. Deze wijziging van het omgevingsplan kan de situatie rond die school helaas niet verbeteren. De invoering van de Omgevingswet heeft als gevolg dat de gemeente de regels van de nu geldende bestemmingsplannen moet overzetten naar het omgevingsplan. Het overzetten gebeurt ‘beleidsarm’, Met beleidsarm wordt bedoeld dat de geldende regels en de omgevingsvergunningen die verleend zijn zo vertaald worden naar het omgevingsplan dat de juridische werking gelijk blijft. Dus wat je mag op grond van de regels van een bestemmingsplan, in dit geval het Chw bestemmingsplan "Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark en op grond van verleende vergunningen dat mag dan ook op grond van de vertaling van die regels in het omgevingsplan. Deze werkwijze biedt de nodige zekerheid aan de gebruikers van gebouwen.

2. Groei van de school

Indieners stellen niet van tevoren geïnformeerd te zijn over de exponentiele groei en de wijziging van een school naar een Kindcentrum met buitenschoolse opvang en kinderopvang. Indieners denken dat deze kinderopvang zeker niet voldoet aan de vereisten uit het omgevingsplan voor het starten van een BSO of kinderdagverblijf (o.a. eisen aan geluid, luchtkwaliteit, parkeren, aantasting woonkwaliteit etc.). Het plein wordt in voorjaar, zomer en herfst en deels ook in de winter als “buitenlucht-kinderopvang” gebruikt. Indieners vragen zich af of er een vergunning is verleend door de gemeente voor de kinderopvang-activiteiten.

Reactie
De groei van het aantal leerlingen van de school regelen we niet in het omgevingsplan. Die groei kon plaatsvinden binnen de nu geldende regels. Op 27 maart 2025 heeft de gemeenteraad de Beleidsnota onderwijshuisvesting 2026-2041 vastgesteld. In die nota staat hoe de gemeente het vastgoed van onderwijs beheert en uitbreidt. Een van de uitgangspunten in die nota is dat een school kan groeien voor zover de capaciteit van het schoolgebouw dat toelaat. Er is dus ook vanuit het onderwijsbeleid geen reden om in het omgevingsplan beperkingen op te leggen.

3. Verkeer en parkeren
De ontsluiting van de school en buitenschoolse opvang is volgens indieners slecht te noemen en stimuleert verkeerd rij- en parkeergedrag in de buurt, zoals tegen de rijrichting in de Singeldwarsstraat in, het stationair laten draaien van auto's en veel bakfietsen. De toename van (elektrische) bakfietsen en auto's is volgens indieners het gevolg van de uitbreiding van de school van buurtschool naar kindcentrum.

Reactie
De zorgen van indieners zijn begrijpelijk en helaas herkenbaar. De breng- en haalmomenten zorgen ook bij andere scholen voor overlast en onveilige situaties. Die ontstaan vaak door het gedrag van brengende en halende ouders en hun kinderen. In het tegengaan van ongewenst gedrag speelt het omgevingsplan geen rol. De gemeente probeert met de inrichting van de openbare ruimte die het halen en brengen zo veilig mogelijk te maken en rekening te houden met de omgeving.

4. Luchtkwaliteit
De school en buitenschoolse opvang voldoen volgens indieners niet aan beleid en regels van het omgevingsplan op het gebied van luchtkwaliteit, want de locatie ligt dicht bij een drukke weg met meer dan 1.000 verkeersbewegingen.

Reactie
Zie de reactie op punt 1: het omgevingsplan zet de mogelijkheden van de huidige regeling voort. Er verandert met de vaststelling van deze wijziging dus niets, ook niet aan de luchtkwaliteit. Als het schoolgebouw uitgebreid zou gaan worden, is er wel onderzoek naar de lucht en geluid nodig.

5. Gesprekken met de school, buitenschoolse opvang en gemeente
Er zijn op initiatief van de buurtbewoners vaker gesprekken met gemeente en school geweest, maar die hebben niet gezorgd voor definitieve oplossingen. Er zijn afgelopen jaren door meerdere buurtbewoners meldingen gedaan bij de gemeente en school over de overlast van lawaai, verkeer en onveilige situaties op het woonerf. Maar volgens indieners wordt er geen toezicht gehouden door de school, die verantwoordelijk is voor het vermijden van overlast op 150 meter rond het schoolterrein

Indieners vinden het niet verantwoord en niet terecht dat diverse grootstedelijke functies moeten worden 'opgelost' in een klein buurtje en op een woonerf dat op veel onderdelen daardoor druk staat. Denk daarbij aan veel studenten, het opheffen parkeerplaatsen, zeer veel laadpalen voor algemeen gebruik, inrichten van een 'snelfietsstraat', het niet doorvoeren van de knip Monicabrug waardoor er veel verkeer en fijnstof is.

Reactie
Het omgevingsplan kan het gedrag van bezoekers aan de school of van verkeersdeelnemers niet regelen en kan ook niet regelen dat de school alleen voor buurtkinderen is. Deze zienswijze is doorgestuurd naar de wijkadviseur, die naar aanleiding van dit onderdeel contact heeft opgenomen met indieners.

Conclusie
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het ontwerp omgevingsplan.

3 Wijzigingen in het ontwerp

3.1 Wijzigingen door zienswijzen

3.1.1 Horecavestiging aan de Willem van Noortstraat

3.1.1.1 Toelichting van de wijziging
In 2016 is een omgevingsvergunning verleend voor het vestigen van een lunchroom aan de Willem van Noortstraat. Artikel 4.17 van de Omgevingswet bepaalt dat omgevingsvergunningen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden verwerkt moeten worden in het omgevingsplan. Voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet was het gebruikelijk dat dergelijke vergunningen bij bijvoorbeeld een actualisering van een bestemmingsplan werden betrokken, om te zien of er regels in het bestemmingsplan moesten worden overgenomen. In het nu geldende Chw bestemmingsplan en ook in het voorliggende ontwerp was deze omgevingsvergunning niet verwerkt.

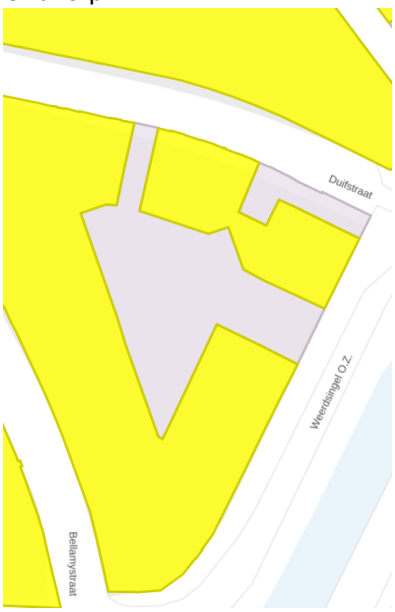
3.1.1.2 Wijziging
Het werkingsgebied van artikel 6.48 lid 2 wordt uitgebreid met de locatie waarvoor de omgevingsvergunning is verleend.

3.1.2 Binnenterrein Complex Autoweerd

3.1.2.1 Toelichting van de wijziging
Naar aanleiding van de uitspraken van de Raad van State en de ingediende zienswijze is opnieuw gekeken naar de regels uit de beheersverordening die gelden voor het binnenterrein en de daar aan grenzende bebouwing en hoe deze regels omgezet worden naar het omgevingsplan. Op basis hiervan wordt de functie die geldt op het binnenterrein aangepast van de functie ‘Wonen en werken’ naar de functie ‘Bedrijf’.

3.1.2.2 Wijziging
De locatie waar de regels van de functie ‘Wonen en werken’ gelden is verkleind. De locatie waar de regels van de functie ‘Bedrijf’ gelden is uitgebreid. Binnen de functie Bedrijf zijn bedrijfsactiviteiten in de categorie A en B1 op de ‘Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving’ toegestaan. Op het perceel aan de Duifstraat is de activiteit wonen mogelijk gemaakt op de verdiepingen, aanvullend op de functie bedrijf. De functie van de percelen aan de Weersingel O.Z. zijn ongewijzigd gebleven.

Ontwerp:



Vaststelling:



3.1.3 Bestaande horecaterrassen

3.1.3.1 Toelichting van de wijziging
Naar aanleiding van zienswijze 6 over terras gerelateerde onderdelen binnen het ontwerpbesluit hebben wij een inventarisatie verricht van alle bestaande horecaterrassen in het plangebied. Daaruit bleek dat er enkele bestaande horecaterrassen zijn toegestaan op grond van het tijdelijk deel van het omgevingsplan zonder een omgevingsvergunning. Voor de bestaande horecaterrassen waarvoor in het omgevingsplan geen vergunningplicht geldt hebben wij een activiteit bestaande horecaterrassen opgenomen met als werkingsgebied de huidige locatie.

3.1.3.2 Wijziging
Voor bestaande horecaterrassen die niet op grond van het tijdelijke deel van het omgevingsplan zijn toegestaan zonder omgevingsvergunning voegen wij het onderstaande artikel toe aan het omgevingsplan:

Artikel 6.103 Bestaande horecaterrassen
Op een locatie met de activiteit horecaterras zijn bestaande horecaterrassen toegestaan.

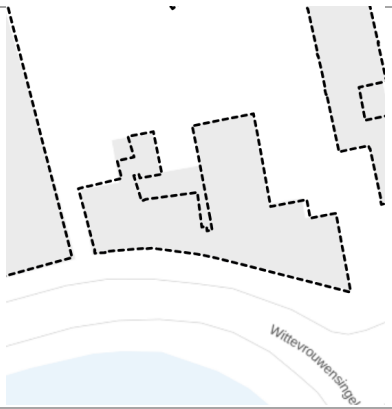
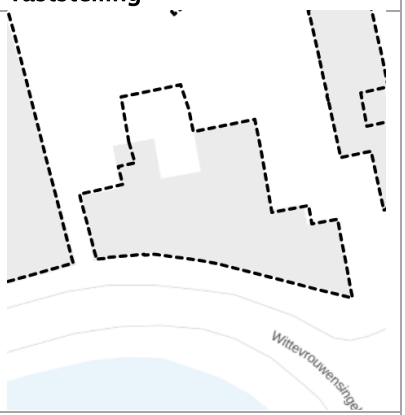
Aan de motivering wordt een bijlage toegevoegd met de bestaande horecaterrassen en aan onderdeel 2.3 van de motivering wordt onder de kop horecaterrassen toegevoegd:
Een lijst met de bestaande horecaterrassen op een openbare en niet op een openbare plaats is opgenomen in de bijlage Bestaande horecaterrassen.

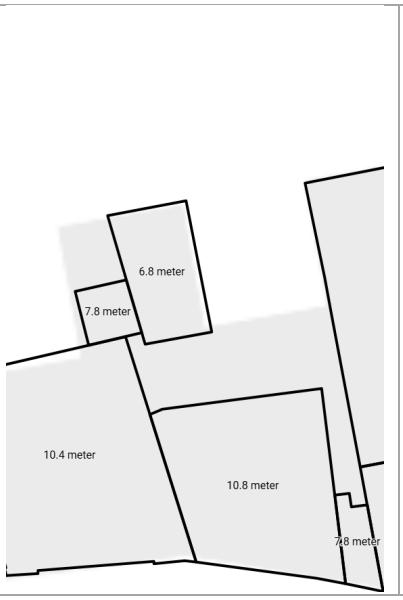
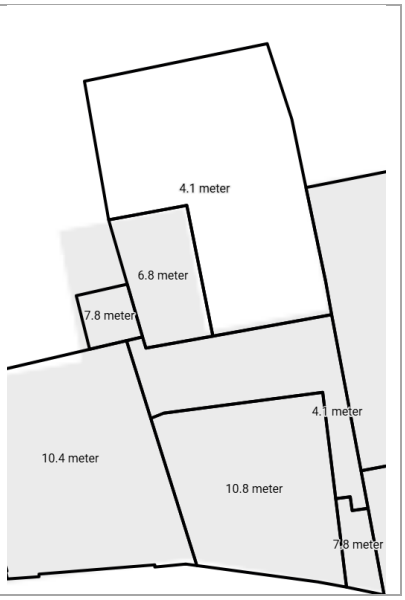
3.1.4 Bouwvlak en bouwhoogte aan de Wittevrouwensingel

3.1.4.1 Toelichting van de wijziging
Naar aanleiding van zienswijze 4 wordt het bouwvlak en de toegestane bouw- en goothoogtes aangepast. Ook wordt er een tijdelijke bouwregeling opgenomen in artikel 4.65 lid 1.

3.1.4.2 Wijziging
Artikel 4.65 lid 1 wordt toegevoegd:
In aanvulling op artikel 4.19 mag met een omgevingsvergunning de maximale bouwhoogte op het deel van het perceel ter plaatse van de aanduiding Wittevrouwensingel 93 worden overschreden doordat een gebouw met een maximale goothoogte van 10 meter is toegestaan. Om op de locatie met de aanduiding Wittevrouwensingel 93 een gebouw met een goothoogte van maximaal 10 meter te kunnen realiseren moet hier vóór 1 januari 2032 een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning worden ingediend.

De locaties waar de regels over bouwvlakken en bouwhoogtes gelden, worden als volgt gewijzigd:

	Bouwvlak in het ontwerp	**Aangepast bouwvlak voor vaststelling**
Het bouwvlak is uitgebreid.		
	Bouwhoogte in het ontwerp	**Aangepaste bouwhoogte voor vaststelling**

Waar het bouwvlak is toegevoegd, is ook de maximale bouwhoogte van 4,1 meter opgenomen.		

3.2 Ambtshalve wijzigingen

3.2.1 Horecaterrassen

3.2.1.1 Toelichting van de wijziging
Er kan niet gehandhaafd worden op stemgeluid, maar voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) is stemgeluid wel van belang. Stemgeluid is daarom opgenomen in de beoordelingsregels van de vergunning, zodat het moment van vergunningverlening voor horecaterrassen onderzoek wordt gedaan naar stemgeluid.

3.2.1.2 Wijziging artikel 6.100 onder b:
het gebruik van een horecaterras levert geen onevenredige geluidhinder op voor een omliggend geluidgevoelig gebouw of geluidgevoelige ruimte en hiervan is sprake als aangetoond wordt dat het ~~gecumuleerde~~ langtijdgemiddelde geluidniveau van het stemgeluid dat op het horecaterras veroorzaakt wordt op de gevels van omliggende geluidgevoelige gebouwen of geluidgevoelige ruimtes niet meer bedraagt dan 55 dB(A) voor de dagperiode (7–19 uur), 50 dB(A) voor de avondperiode (19–23 uur) en 45 dB(A) voor de nachtperiode (23–7 uur);

3.2.1.3 Wijziging artikel 6.101 onder a:
het gebruik van een horecaterras levert geen onevenredige geluidhinder op voor een omliggend geluidgevoelig gebouw of geluidgevoelige ruimte en hiervan is sprake als aangetoond wordt dat het ~~gecumuleerde~~ langtijdgemiddelde geluidniveau van het stemgeluid dat op het horecaterras veroorzaakt wordt op de gevels van omliggende geluidgevoelige gebouwen of geluidgevoelige ruimtes niet meer bedraagt dan 55 dB(A) voor de dagperiode (7–19 uur), 50 dB(A) voor de avondperiode (19–23 uur) en 45 dB(A) voor de nachtperiode (23–7 uur);

3.2.2 Begrippen

3.2.2.1 Toelichting van de wijziging
De definitie van ‘bouwwerk’ is opgenomen in de begrippenbijlage van de Omgevingswet. Op grond van artikel 1.1, lid 1 Omgevingswet geldt het begrip daarmee ook al voor het omgevingsplan. Het begrip was dus ten onrechte opgenomen in het ontwerp.

3.2.2.2 Wijziging
Het begrip “bouwwerk” is geschrapt uit artikel 1.2 Begrippen.

3.2.2.3 Toelichting van de wijziging
De definities van ‘sociale huurwoning’, ‘middenhuurwoning’, ‘betaalbare nieuwbouw koopwoning’, ‘doelgroep sociale huurwoningen’, ‘doelgroep middenhuurwoningen’ en ‘doelgroep betaalbare koopwoningen’ zijn toegevoegd. Op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving moet een omgevingsplan dat regels stelt over te realiseren categorieën sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en sociale koopwoningen ook bepalen dat het gebruik van bedoelde woningen als sociale huurwoningen, middenhuurwoningen of sociale koopwoningen in stand blijft voor een in het omgevingsplan omschreven doelgroep gedurende een in het omgevingsplan bepaalde termijn. Een huishouden behoort tot de doelgroep, wanneer dit huishouden op grond van de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning voor de betreffende woningcategorie. De daadwerkelijke beoordeling of een huisvestingsvergunning verleend wordt, vindt plaats op grond van de huisvestingsvergunning en niet op grond van het omgevingsplan.

3.2.2.4 Wijziging
Sociale huurwoning: Een sociale huurwoning zoals gedefinieerd in artikel 5.161c lid 1 onder a van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Middenhuurwoning: Een middenhuurwoning zoals gedefinieerd in artikel 5.161c lid 1 onder c van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Betaalbare nieuwbouwkoopwoning: Betaalbare koopwoning zoals bedoeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving met een maximale koopprijs bij eerste verkoop op naam zoals bedoeld in artikel 7 lid 2 van de Huisvestingswet.

Doelgroep sociale huurwoning: Huishoudens die op grond van de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor een sociale huurwoning.

Doelgroep middenhuurwoning: Huishoudens die op grond van de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor een middenhuurwoning.

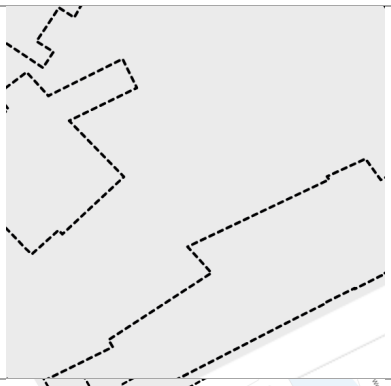
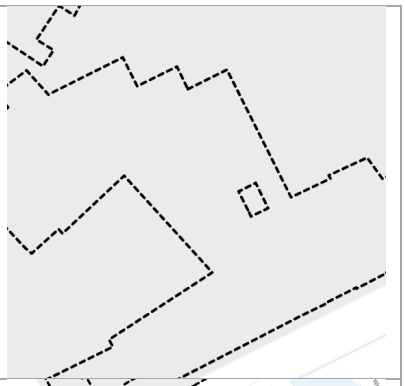
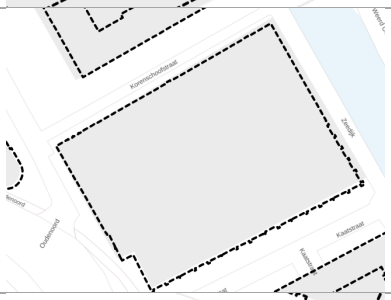
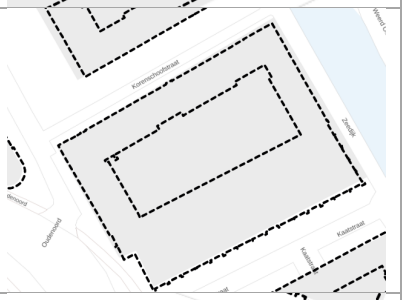
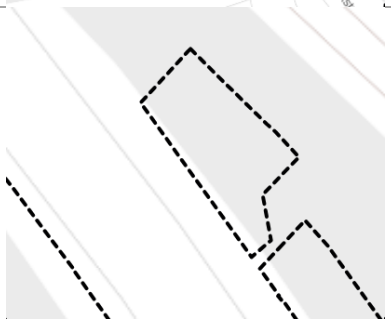
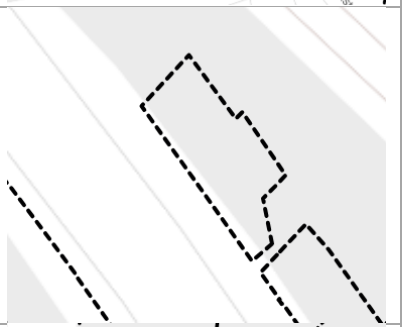
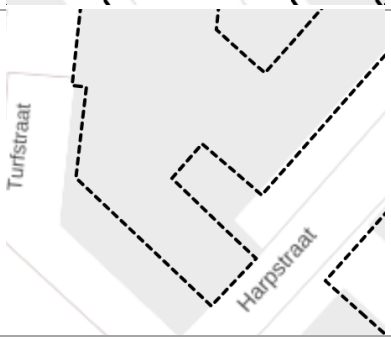
Doelgroep betaalbare nieuwbouwkoopwoningen: Huishoudens die op grond van de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor een betaalbare nieuwbouwkoopwoning.

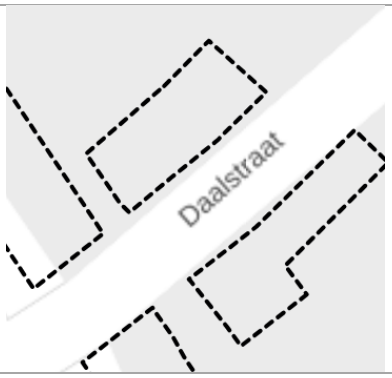
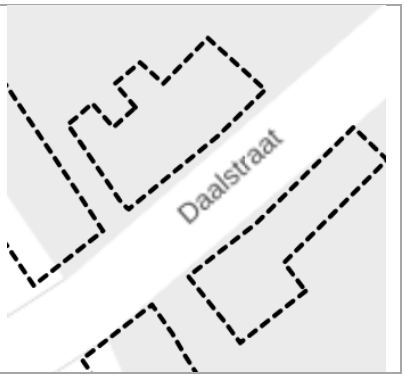
3.2.3 Bouwvlakken en bouwhoogtes

3.2.3.1 Toelichting van de wijziging
Bij een controle van het ontwerp zijn er een aantal locaties aan het licht gekomen waar een bouwvlak mist. Op deze locaties is het bouwvlak en de daarbij horende bouwhoogte of goothoogte opgenomen.

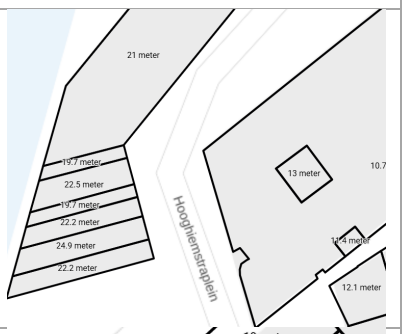
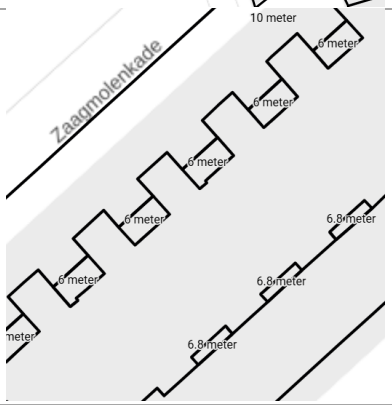
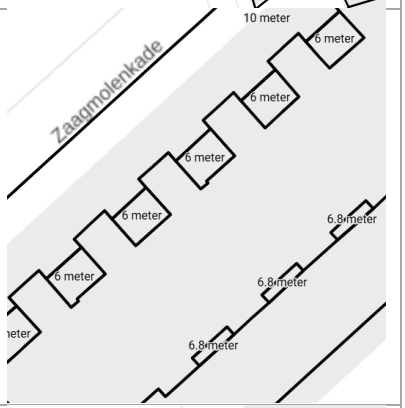
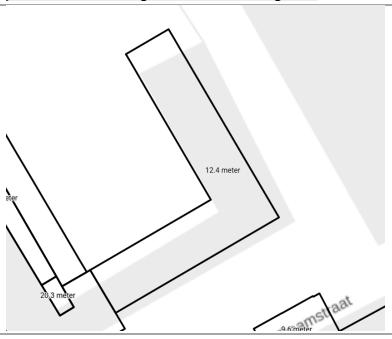
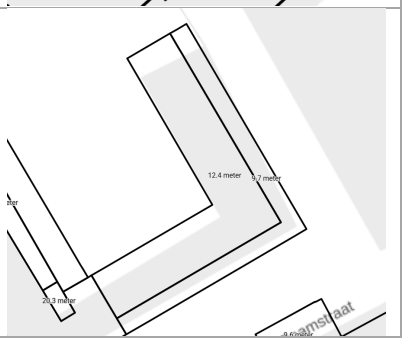
3.2.3.2 Wijziging
In de onderstaande tabel worden alle locaties weergegeven waar een aanpassing is gedaan aan het bouwvlak:

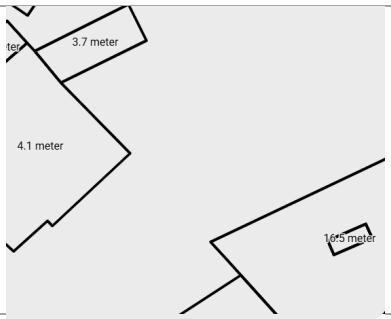
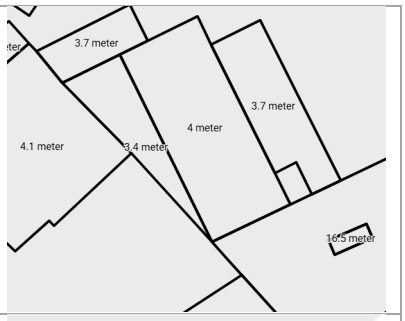
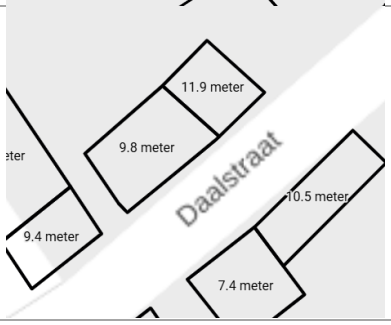
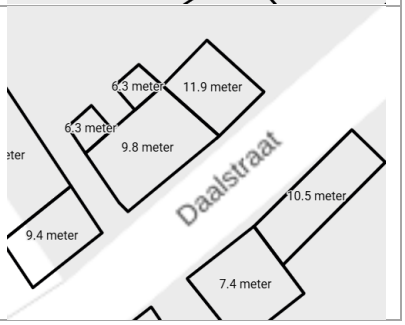
Indicatief adres en reden van aanpassing	Bouwvlak in het ontwerp	Aangepast bouwvlak voor vaststelling
Raamstraat 4-126 *Het bouwvlak was niet groot genoeg ingetekend en is daarom vergroot. Voor dit bouwvlak is ook een nieuwe bouwhoogte opgenomen.*		

Weerdsingel W.Z. 18 *Het bouwvlak op het binnenterrein miste. Dit vlak is toegevoegd. Voor dit bouwvlak is ook een nieuwe bouwhoogte opgenomen.*		
Korenschoofstraat 53 *Het bouwvlak was ten onrechte ook op onbebouwde delen van het binnenterrein gelegd. Het bouwvlak is verkleind zodat het onbebouwde deel er niet meer onder valt.*		
Nieuwe Keizersgracht 34 *Het bouwvlak was ten oprechte ook op onbebouwde delen van het binnenterrein gelegd. Het bouwvlak is verkleind zodat het onbebouwde deel er niet meer onder valt.*		
1e Daalsedijk 185 *Het bouwvlak was te groot ingetekend en is daarom verkleind.*		
Amsterdamsestraatweg 141 *Er was een bouwvlak opgenomen op een locatie die buiten het plangebied van deze wijziging valt. Het bouwvlak is daarom op die locatie verwijderd.*		

Daalstraat 5-7 *De aanbouwen aan de achterkant waren ten onrechte niet opgenomen in het bouwvlak en zijn daarom toegevoegd. Voor dit bouwvlak is ook een nieuwe bouwhoogte opgenomen.*		

In de onderstaande tabel worden alle locaties weergegeven waar een aanpassing is gedaan aan de bouwhoogte of goothoogte:

Indicatief adres en reden aanpassing	**Bouwvlak in het ontwerp**	**Aangepast bouwvlak**
Hooghiemstraplein 155 *Er miste twee vlakken met een bouwhoogte. Deze vlakken met hoogte 24,9 en 13 meter zijn toegevoegd.*		
Zaagmolenkade 1-26 *De vlakken voor de bouwhoogte van de aanbouwen aan de achterkant waren verkeerd ingetekend. De grens tussen de hoogtes 6 en 10 meter zijn verschoven in de richting van de Zaagmolenkade.*		
Raamstraat 4-126 *Het bouwvlak was niet groot genoeg ingetekend en is daarom vergroot. Voor dit bouwvlak is ook een nieuwe maximale bouwhoogte van 9,7 meter opgenomen.*		

Weerdsingel W.Z. 18 *Het bouwvlak op het binnenterrein miste. Dit vlak is toegevoegd. Voor dit bouwvlak zijn ook nieuwe maximale bouwhoogtes opgenomen van 3,4, 3,7 en 4 meter.*		
Daalstraat 5-7 *De aanbouwen aan de achterkant waren ten onrechte niet opgenomen in het bouwvlak en zijn daarom toegevoegd. Voor dit bouwvlak is ook een nieuwe maximale bouwhoogte opgenomen van 6,3 meter.*		

3.2.4 Bruidsschatregels (22.41 en 22.144)

3.2.4.1 Toelichting van de wijziging

In het ontwerp is artikel 22.144 aangepast om de regels aan te laten sluiten bij de Visie Water en Riolering. Deze aanpassing blijkt niet nodig en wordt daarom teruggedraaid. Ten opzichte van de nu geldende regels wordt, verandert de regel in artikel 22.144 niet. De artikelsgewijze toelichtingen van de artikelen 22.41 en 22.144 zijn wél aangevuld om de werking van de regels te verduidelijken.

3.2.4.2 Wijziging artikel 22.144 lid 3

Het tweede lid is niet van toepassing op het lozen van afvloeiend hemelwater dat:

a. afkomstig is van wonen; of
b. al plaatsvond voordat het Activiteitenbesluit milieubeheer, het Besluit lozen buiten inrichtingen ~~of het Besluit lozing afvalwater huishoudens~~ op de lozing van toepassing werd; ~~en~~ of
c. ~~daarbij de zorgplichten van degene die loost zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit milieubeheer, het Besluit lozen buiten inrichtingen of het Besluit lozing afvalwater huishoudens niet zijn geschonden.~~

De artikelsgewijze toelichting van artikel 22.41 lid 3 wordt als volgt gewijzigd:
Lozingen in de bodem en in de riolering die vielen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer, het Besluit lozing afvalwater huishoudens of het Besluit lozen buiten inrichtingen (en de daarmee corresponderende artikelen van het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer) worden ook gedecentraliseerd en vallen daarom onder het toepassingsbereik van deze afdeling. Het gaat alleen om de gevolgen van die lozingen voor de bodem, de riolering of het zuiveringtechnisch werk. Zo valt bijvoorbeeld de hoeveelheid en kwantiteit van het lozen van water afkomstig van het ontwateren van een bouwput in de riolering, wel onder de regels van deze afdeling, maar de geluidhinder of geurhinder veroorzaakt door het ontwateren niet.

De artikelsgewijze toelichting van artikel 22.144 wordt als volgt gewijzigd:
Het derde lid gaat in op het overgangsrecht naar de Omgevingswet en geeft uitzonderingen op het tweede lid wanneer lozingen van hemelwater in een vuilwaterriool al plaatsvonden bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet. De voorkeursvolgorde in het tweede lid is niet van toepassing op lozingen van hemelwater bij de activiteit wonen, omdat het voormalige Besluit lozing afvalwater huishoudens wel een zorgplicht, maar geen inhoudelijke regels over deze lozingen kende. Voor wonen wordt daarom volstaan met de specifieke zorgplicht van deze afdeling. Het derde lid is niet van toepassing wanneer degene die loost de algemene zorgplicht schendt omdat er redelijkerwijs andere

lozingsrouten volgens de voorkeursvolgorde beschikbaar waren of zijn en de lozing leidt of bijdraagt aan een negatieve situatie voor het milieu of voor de doelmatige werking van de openbare voorzieningen voor de inzameling en transport van afvalwater. In die gevallen kan het bevoegd gezag de lozer van het water op grond van de specifieke zorgplicht reactief aanspreken om maatregelen te nemen ~~en/~~of de lozing te laten beëindigen. Ook voor lozen van hemelwater in de bodem en in de riolering geldt, net als dat onder het oude recht het geval was, de voorkeursvolgorde voor lozingen op basis van artikel 10.29a Wet milieubeheer. En ook net als dat onder het oude recht het geval was, blijven de zorgplichten van het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer, het Besluit lozing afvalwater huishoudens en het Besluit lozen buiten inrichtingen van toepassing. Deze zorgplichten volgen nu uit artikel 22.44.

De motivering wordt als volgt gewijzigd:
In onderdeel 2.3 van de motivering wordt de volgende tekst verwijderd:
Vervallen van regels in het omgevingsplan (en laten vervallen in de bruidsschat)

- ~~Lid 3 van het bruidsschatartikel 22.144 ('Lozen van afvloeiend hemelwater') vervalt. Hierdoor vervalt de vrijstelling voor wonen in het artikel. De regel zegt in zijn huidige vorm dat hemelwater wat op een perceel valt met de functie wonen altijd naar een vuilwaterriool mag worden afgevoerd. Dit is strijd met de Visie Water en Riolering, waarin we hebben vastgesteld dat we schoon regenwater en vuil afvalwater waar mogelijk willen scheiden. Ook willen we dat het regenwater verwerkt wordt volgens de voorkeursvolgorde: 1) vasthouden en nuttig gebruiken, 2) op maaiveld infiltreren, 3) ondergronds infiltreren via een voorziening, 4) verwerken in oppervlaktewater en ten slotte 5) afvoeren naar de rioolwaterzuivering. Lid 1 en 2 sluiten aan bij de voorkeursvolgorde uit de Visie Water en Riolering. Lid 3, sub a wijkt in zijn huidige vorm voor de functie wonen af van de voorkeursvolgorde hemelwater en de zorgplichtbepalingen van de (voormalige) wetgeving inclusief lozingsbesluiten.~~

In onderdeel 3.3 van de motivering wordt de volgende tekst aangepast:
Er worden met de wijziging geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. ~~De wijziging voorziet daarnaast niet in nieuwe regels met betrekking tot riolering of waterbeheer. Wel wordt lid 3 van artikel 22.144 van de bruidsschat op vervallen gezet om de uitzondering voor wonen te schrappen (zie voor de toelichting paragraaf 2.3).~~

3.2.5 Nieuwe beleidsregels hotels en tijdelijk verblijf (short stay)

3.2.5.1 Toelichting van de wijziging aan de functie Hotel

De omschrijving van de activiteit additionele horeca in artikel 3.33 onder b is duidelijker geformuleerd en sluit nu ook aan bij de omschrijving van artikel 6.57 onder b. Met de oude schrijfwijze lijkt de voorwaarde om alleen additionele horeca op de begane grond te mogen hebben te gelden voor hotels met meer dan 5 kamers, terwijl bedoeld wordt dat additionele horeca in het geheel alleen is toegestaan bij hotels met meer dan 5 kamers.

3.2.5.2 Wijziging aan de functie Hotel

~~het verstrekken van maaltijden en drank voor consumptie ter plaatse, alleen op de begane grond bij hotels vanaf vijf kamers of tien bedden en uitsluitend in de vorm van additionele horeca, waarbij voldaan wordt aan de voorwaarden uit artikel 6.49;~~ bij hotels vanaf vijf kamers of tien bedden en alleen op de begane grond: additionele horeca voor het verstrekken van maaltijden en drank voor consumptie ter plaatse, waarbij voldaan wordt aan de voorwaarden uit artikel 6.56;

De artikelsgewijze toelichting van paragraaf 3.3.9 wordt als volgt gewijzigd:
Aan de bestaande panden met een hotelfunctie is deze functie toegekend. Een hotel valt niet onder de functie horeca. Voor horecavestigingen is een aparte functie Horeca.

Hotels zijn niet bedoeld om in te wonen. Volgens jurisprudentie wordt bij een verblijf vanaf een half jaar namelijk uitgegaan van wonen en niet meer van logiesgewijze verhuur. Inmiddels is in de Beleidsregel hotels gemeente Utrecht een maximale termijn van 6 maanden opgenomen voor het verstrekken van logies aan dezelfde persoon. ~~Daarom is~~ In artikel 3.33 onder a, is dit maximum van 6

maanden overgenomen ~~geregeld dat een verblijf in een hotel niet langer kan zijn dan een half jaar.~~ Volgens jurisprudentie wordt bij een verblijf vanaf een half jaar namelijk uitgegaan van wonen en niet meer van logiesgewijze verhuur. Onder sub f is opgenomen dat de beperking van 6 maanden niet geldt voor het verstrekken van logies aan personen die verblijven in een toegelaten instelling of aan statushouders. Deze uitzondering is gemaakt om geen onnodige beperkingen te geven bij het vinden van geschikte locaties voor het plaatsen van deze doelgroepen, nu dit toch al erg lastig is.

(…)

Op grond van het beleid voor tijdelijk verblijf (short stay) werd tijdelijk verblijf tot nu toe met een aparte aanduiding geregeld onder een hotelfunctie omdat het hierbij – net als bij een hotel– gaat om de bedrijfsmatige verstrekking van logies. Inmiddels is een nieuwe versie van de Beleidsregels tijdelijk verblijf (Short Stay) gemeente Utrecht vastgesteld ~~In het omgevingsplan hebben we deze regeling veranderd~~ en is voor tijdelijk verblijf een aparte activiteit aangemaakt in artikel 6.58. De reden hiervoor is dat het ongewenst is dat tijdelijk verblijf eenheden en hotelkamers volledig uitwisselbaar zijn. Daar komt bij dat tijdelijk verblijf anders is dan een hotelactiviteit en dat het effect op de leefomgeving ook verschilt met het effect van een hotel.

(…)

In artikel 3.34 is onder c het verbod opgenomen om zonder omgevingsvergunning het aantal hotelkamers uit te breiden. In artikel 6.59 is hiervoor een vergunningplicht opgenomen. In artikel 6.60 staat dat een aanvraag voor een vergunning hiervoor wordt getoetst aan artikel 5 van de Beleidsregel hotels gemeente Utrecht. Als voldaan wordt aan de criteria is een uitbreiding van 20% van het aantal kamers in de regel mogelijk. ~~De komende tijd worden de criteria uit de beleidsnota nader uitgewerkt in een beleidsregel, die naar verwachting per 1 januari 2026 in werking treedt.~~

Onderdeel 2.2.1.9 van de motivering wordt als volgt gewijzigd:

- *Logiesgewijze verhuur maximaal 6 maanden aan dezelfde persoon*
  Op 1 januari 2026 is de nieuwe Beleidsregel hotels gemeente Utrecht in werking getreden, waarin een maximale termijn van 6 maanden is opgenomen voor het verstrekken van logies aan dezelfde persoon. ~~In de functie 'Hotel' is een maximum duur opgenomen van 6 maanden logiesgewijze verhuur, maar daarbij is verduidelijkt dat het gaat om verhuur aan dezelfde persoon.~~ Deze maximumtermijn van 6 maanden is van belang om onderscheid te maken met de woonfunctie en strookt met de jurisprudentie en met het beleid voor hotels en tijdelijk verblijf. Bij de vaststelling van ~~dit~~ het beleid voor hotels en tijdelijk verblijf in 2020 is door de gemeenteraad een motie aangenomen om de beperking van de verblijfstermijn in hotels ook juridisch te regelen in de bestemmingsplannen (nu in het omgevingsplan). Zie hiervoor ook de Raadsbrief Toezegging en moties short stay, bijstelling hotels en expats Utrecht. In de functie 'Hotel' is deze termijn van 6 maanden dan ook overgenomen. Hierbij is verduidelijkt dat het gaat om verhuur aan dezelfde persoon. De maximale termijn van 6 maanden geldt niet voor het verstrekken van logies aan personen die verblijven in een toegelaten instelling of aan statushouders.
- ~~•~~ *Verbod om zonder omgevingsvergunning het aantal kamers uit te breiden*
  In artikel 3.3~~4~~5 is onder ~~b~~ c het verbod opgenomen om zonder omgevingsvergunning het aantal hotelkamers uit te breiden. Onder c staat dat een aanvraag voor een vergunning hiervoor wordt getoetst aan artikel 5 van de Beleidsregel hotels gemeente Utrecht. ~~het Document Utrecht – Beleid tijdelijk verblijf –short stay – en bijstelling hotels.pdf – iBabs Publieksportaal.~~ Als voldaan wordt aan de criteria is een uitbreiding van 20% van het aantal kamers in de regel mogelijk. ~~De komende tijd worden de criteria uit de beleidsnota nader uitgewerkt in een beleidsregel, die naar verwachting per 1 januari 2026 in werking treedt~~
- *Tijdelijk Verblijf (short-stay)*
  Op grond van het beleid voor 'Tijdelijk verblijf' en de Beleidsregels tijdelijk verblijf (Short Stay) gemeente Utrecht (2020) werd tijdelijk verblijf in bestemmingsplannen opgenomen met een aparte aanduiding onder de hotelfunctie. Inmiddels is een nieuwe versie van de Beleidsregels tijdelijk verblijf (Short Stay) gemeente Utrecht vastgesteld en ~~In deze wijziging van het omgevingsplan~~ wordt tijdelijk verblijf niet meer opgenomen onder de hotelfunctie, maar is paragraaf 3.3.16 gereserveerd voor de toekomstige functie 'Tijdelijk verblijf'. In artikel 6.58 is de activiteit tijdelijk verblijf apart geregeld. De reden hiervoor is dat een tijdelijk verblijf accommodatie (met

verblijf tussen de 2 weken en 6 maanden) verschilt van een hotel met doorgaans zeer kort verblijf (vanaf 1 nacht) en andere effecten heeft op de leefomgeving en dus ook een eigen afwegingskader nodig heeft. Daarnaast is het niet wenselijk dat tijdelijk verblijf accommodaties onder een hotelfunctie als hotelkamers gebruikt kunnen worden.

3.2.5.3 Toelichting van de wijziging aan de activiteit hotel en tijdelijk verblijf
In artikel 6.60 'Beoordelingsregels voor uitbreiden aantal hotelkamers' werd verwezen naar de oude beleidsregel 'Beleid tijdelijk verblijf (short stay) en bijstelling Hotels (maart 2020)'. Deze verwijzing is verwijderd. In plaats daarvan worden de beoordelingsregels aangehouden uit de 'Beleidsregel hotels gemeente Utrecht'.

3.2.5.4 Wijziging aan de activiteit hotel en tijdelijk verblijf
Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 6.59 alleen als voldaan wordt aan ~~het toetsingskader zoals vastgelegd in het 'Beleid tijdelijk verblijf (short stay) en bijstelling Hotels (maart 2020)' of aan de beleidsregel die daarvoor in de plaats treedt.~~ de volgende beoordelingsregels:

a. de uitbreiding bedraagt niet meer dan 20% van de op 1 april 2020 planologisch toegestane kamercapaciteit.
b. uit de aanvraag blijkt dat de uitbreiding een kwaliteitsverbetering van het hotel oplevert. Er is sprake van een kwaliteitsverbetering als de uitbreiding leidt tot een vergroting van het comfort voor de bezoekers, tot een versterking van andere (publieks-) functies en diensten van het hotel of tot een vergroting van de waarde van het hotel voor de omgeving.
c. door de uitbreiding ontstaat geen onevenredige aantasting van:
    1. het woon- en leefklimaat;
    2. de privacy van omwonenden;
    3. de verkeers- of parkeersituatie;
    4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

3.2.5.5 Toelichting van de wijziging
In onderdeel 3.4.8 van de motivering is een extra toelichting opgenomen over de omgevingsvergunning voor de vestiging van een hotel en het uitbreiden van het aantal hotelkamers.

3.2.5.6 Wijziging
De motivering wordt als volgt gewijzigd:

Hotelbeleid A room with a view, Beleidsnota hotels Utrecht 2010-2020
Het hotelbeleid is weergegeven in de beleidsnota 'A room with a view, Beleidsnota hotels Utrecht 2010-2020' (2010). In deze beleidsnota is opgenomen dat het aantal van 1400 hotelkamers tot 2020 zou mogen groeien met 1000 hotelkamers, op basis van een jaarlijkse groei van 5% in de toeristische sector. In 2019 is deze beleidsnota bijgesteld en is een tijdelijke stop ingesteld voor nieuwe hotelkamers, omdat het aantal hotelkamers inmiddels gegroeid was naar 2.000 kamers en er voor de periode 2019-2021 nog ongeveer 1500-1800 nieuwe hotelkamers bij zouden komen. Voor Utrecht betekende dit een inhaalslag in zowel kwantiteit als kwaliteit van hotelconcepten. Deze stop betekent dat er geen ruimte is om nieuwe hotelkamers planologisch mogelijk te maken via een wijziging van het omgevingsplan of een afwijkingsvergunning. Voor aanvullende bijzondere concepthotels met maximaal 50 kamers of bijzondere doelgroephotels kan onder voorwaarden (over locatie, kwaliteit initiatiefnemers, segmentatie en duurzaamheid) een uitzondering worden gemaakt. Uitbreidingen van bestaande hotels met een kwaliteitsdoel blijven ook beperkt mogelijk. Op 1 januari 2026 is de Beleidsregel hotels gemeente Utrecht in werking getreden. Hierin zijn criteria opgenomen voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de vestiging van een hotel en voor het uitbreiden van het aantal hotelkamers.

Beleid tijdelijk verblijf (short stay)
Op 19 december 2019 is het beleid tijdelijk verblijf (short stay) door de gemeenteraad vastgesteld. Aanleiding hiervoor was dat het aantal short stay-accommodaties in Utrecht was gegroeid. Een toenemende mobiliteit van werknemers en internationale studenten zorgde voor een stijgende vraag naar deze accommodaties. De huisvesting van tijdelijke (internationale) werknemers of studenten mag echter niet ten koste gaan van de leefbaarheid en van de beschikbaarheid van voldoende permanente

woonruimte voor verschillende doelgroepen in de stad. Om deze belangen op een goede manier te kunnen wegen is het beleid voor tijdelijk verblijf (short stay) opgesteld. Onder tijdelijk verblijf of short stay wordt verstaan: het bedrijfsmatig (met het oogmerk om winst te behalen) verstrekken van logies met een minimumperiode van twee weken tot 6 maanden ~~met uitloop tot maximaal 12 maanden. Dit gebruik valt onder de functie hotel met aanduiding logies voor tijdelijk verblijf.~~ Dit gebruik is niet toegestaan onder een woonfunctie. De regels voor het verlenen van vergunningen voor tijdelijk verblijf zijn vastgelegd in de (herziene versie van) de Beleidsregels tijdelijk verblijf (Short Stay) gemeente Utrecht die per 1 januari 2026 in werking zijn getreden. In het beleid voor tijdelijk verblijf is een maximum gesteld aan het aantal toegestane eenheden tijdelijk verblijf. ~~Na evaluatie van het nieuwe beleid in 2024, wordt dit maximum eventueel aangepast. Tot uiterlijk 1 april 2026 geldt er een overgangsregime voor short stay van voor 1 januari 2018. Dit overgangsregime is onderdeel van het Beleid tijdelijk verblijf (short stay)/beleidsregels tijdelijk verblijf (short stay).~~

Plangebied
In deze wijziging wordt een hotelfunctie opgenomen. Voor tijdelijk wordt in dit plan alleen een activiteit opgenomen en geen functie, omdat tijdelijk verblijf maar op 1 locatie voorkomt en alleen onder een andere functie (Wonen en Werken) ~~blijft de voorgestelde regeling voor de hotelfunctie op dit onderdeel voorlopig zo staan. Dat betekent dat we voor de komende tijd een situatie met een combinatie van de functie hotel en tijdelijk verblijf een aanduiding tijdelijk verblijf (short stay) opnemen.~~

~~Voor de nabije toekomst is het beleid nog niet helemaal uitgekristalliseerd.~~ Beleidsmatig ~~(economie)~~ is ~~enige flexibiliteit tussen tijdelijk verblijf units en hotelkamers wel gewenst, maar~~ niet gewenst dat het hoteldeel en het deel voor tijdelijk verblijf (short stay) volledig uitwisselbaar zijn. Op grond van het hotelbeleid is het ~~Het is voornamelijk~~ ongewenst dat tijdelijk verblijf units als hotelkamers gebruikt gaan worden, wanneer ze niet goed verhuurd kunnen worden. ~~Dat is namelijk oneigenlijk gebruik en – vanwege de hotelstop– ook oneerlijke concurrentie voor andere hotels. Bij een volgende wijziging van het omgevingsplan zal voor 'tijdelijk verblijf (short stay)' een aparte activiteit of functie aangemaakt worden.~~

In de nieuwe hotelfunctie worden conferenties en congressen additioneel toegestaan want dit past bij het moderne concept van een hotel. Het aanbieden van logies per nacht moet wel de hoofdactiviteit blijven. Door dit slechts additioneel toe te staan wordt voorkomen dat hotels alleen nog maar worden gebruikt voor conferenties en congressen en niet meer voor hotelactiviteiten.

3.2.6 Beoordelingsregels kap of extra bouwlaag in Pijlsweerd, Vogelenbuurt, Tuinwijk

3.2.6.1 Toelichting van de wijziging
In artikel 4.30 staan verschillende beoordelingsregels. Deze beoordelingsregels geven aan onder welke voorwaarden de omgevingsvergunning voor een kap of extra bouwlaag wordt verleend. De voorwaarde onder sub f is overbodig gebleken en wordt verwijderd.

3.2.6.2 Wijziging aanvraagvereisten
Op een locatie met de activiteit kap of extra bouwlaag bouwen verlenen burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning voor het wijzigen van de bestaande kap of bouwlaag of voor het realiseren van een kap of een extra bouwlaag als deze voldoet aan de volgende voorwaarden:

d. (…)
e. het realiseren van een nieuwe kap of een extra bouwlaag is niet toegestaan als het hoofdgebouw bestaat uit 4 bouwlagen of meer;
~~f. het toevoegen van een extra bouwlaag is niet toegestaan als de (Utrechtse) grenswaarde voor geluid wordt overschreden.~~

3.2.7 Aanvraagvereisten

3.2.7.1 Toelichting van de wijziging
Regels in het omgevingsplan kunnen als gevolg hebben dat er een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit aangevraagd moet worden. Wanneer er een vergunningplicht geldt, moet er in

het omgevingsplan ook worden aangegeven hoe de vergunningaanvraag wordt beoordeeld en wat een aanvrager moet aanleveren om deze beoordeling te kunnen doen. In het omgevingsplan is een aantal activiteiten met een vergunningplicht opgenomen, waarvoor nog geen aanvraagvereisten waren opgenomen. Deze aanvraagvereisten zijn alsnog toegevoegd.

3.2.7.2 Wijziging
Het volgende artikel wordt toegevoegd na artikel 6.80 'Omgevingsvergunning en beoordelingsregels voor hogere categorie bedrijf-aan-huis'

Artikel 6.81 'Aanvraagvereisten omgevingsvergunning voor hogere categorie bedrijf-aan-huis'
Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 6.80, levert de aanvrager de volgende gegevens aan:
a. een opgave van de investeringskosten;
b. een plattegrondtekening met een schaal van 1:100 waaruit blijkt waar in het gebouw of op het perceel de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden;
c. een situatietekening met een schaal van 1:500 of 1:1000 van het perceel en de omgeving, waarop zowel de bestaande als de nieuwe situatie is weergegeven;
d. een beschrijving van de aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten van het te starten bedrijf;
e. een onderbouwing waaruit blijkt dat de invloed op de leefomgeving vergelijkbaar is met activiteiten die vallen onder de categorie A of B1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving;
f. aanvullende informatie die burgemeester en wethouders nodig kunnen hebben voor de beoordeling van de aanvraag.

De artikelsgewijze toelichting van artikel 6.80 wordt als volgt gewijzigd:
Burgemeester en wethouders kunnen op grond van dit artikel een bedrijf-aan-huis toestaan dat niet op de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving staat of dat in een te hoge categorie staat, als een bedrijf-aan-huis niet hinderlijker is dan bedrijven die op grond van de lijst zijn toegestaan. Aan de andere voorwaarden in artikel 6.79 moet nog steeds voldaan worden. Andere afwijkingen van artikel 6.79 kunnen niet vergund worden op grond van het omgevingsplan.

3.2.7.3 Wijziging
Het volgende artikel wordt toegevoegd na artikel 6.38 'Beoordelingsregels voor het starten van een bedrijf dat afwijkt van een bedrijvenlijst'

Artikel 6.39 'Aanvraagvereisten omgevingsvergunning voor het starten van een bedrijf dat afwijkt van een bedrijvenlijst'
Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 6.38, levert de aanvrager de volgende gegevens aan:
a. een opgave van de investeringskosten;
b. een beschrijving van de aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten;
c. als sprake is van een bedrijf dat niet voorkomt op de lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving in bijlage I of op de lijst van bedrijfsactiviteiten in bijlage II: een onderbouwing waaruit blijkt dat de effecten op de leefomgeving vergelijkbaar zijn met een bedrijf dat wel op een van die lijsten voorkomt en is toegestaan op de locatie, rekening houdend met het tweede lid;
d. als sprake is van een bedrijf dat wel voorkomt op de lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving in bijlage I of op de lijst van bedrijfsactiviteiten in bijlage II maar een hogere categorie heeft: een onderbouwing waaruit blijkt dat de effecten op de leefomgeving vergelijkbaar zijn met een bedrijf dat een categorie heeft die wel is toegestaan op de locatie, rekening houdend met het tweede lid;
e. aanvullende informatie die burgemeester en wethouders nodig kunnen hebben voor de beoordeling van de aanvraag.

3.2.7.4 Wijziging
Het volgende artikel wordt toegevoegd na artikel 4.14 'Beoordelingsregels rijksbeschermd stadsgezicht Binnenstad Utrecht'

Artikel 4.15 'Aanvraagvereisten omgevingsvergunning rijksbeschermd stadsgezicht Binnenstad Utrecht'

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 4.14, levert de aanvrager de volgende gegevens aan:
a. de gegevens, als genoemd in artikel 4.60, onder a, d, e en h;
b. omschrijving van de werkzaamheden;
c. aanvullende informatie die burgemeester en wethouders nodig kunnen hebben voor de beoordeling van de aanvraag.

3.2.7.5 Wijziging
Het volgende artikel wordt toegevoegd na artikel 6.93 'Beoordelingsregels voor veranderingen van wegen, banen of rails':

Artikel 6.94 'Aanvraagvereisten omgevingsvergunning voor veranderingen van wegen, banen of rails'
1. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 6.93, levert de aanvrager de volgende gegevens aan:
    a. een opgave van de investeringskosten;
    b. een situatietekening met een schaal van 1:500 of 1:1000 van de weg of rails en de omgeving inclusief maatvoering;
    c. een akoestisch onderzoek dat voldoet aan de wettelijke eisen en aantoont dat wordt voldaan aan artikel 6.93, eerste lid of als uit afstemming met de gemeentelijke geluidsadviseur via LGETinfo@utrecht.nl blijkt dat een akoestisch onderzoek niet nodig is: een bewijs van deze afstemming;
    d. aanvullende informatie die burgemeester en wethouders nodig kunnen hebben voor de beoordeling van de aanvraag.
2. Het akoestisch onderzoek, als bedoeld in het eerste lid, onder c, voor zover dit noodzakelijk is, wordt uitgevoerd en opgesteld door een erkend akoestisch onderzoeksbureau en moet voldoen aan de wettelijke eisen.

De artikelsgewijze toelichting van artikel 6.94 wordt als volgt:
Voordat een aanvrager een akoestisch onderzoek laat uitvoeren kan de aanvrager eerst afstemmen met de gemeentelijke geluidsadviseur over de noodzaak en reikwijdte daarvan. Zo wordt voorkomen dat er onnodig of te uitgebreid onderzoek wordt gedaan. De gemeentelijke geluidsadviseur is te bereiken via LGETinfo@utrecht.nl.

Het tweede lid bepaalt dat als er een akoestisch onderzoek nodig is, dit door een erkend onderzoeksbureau gedaan moet worden. Het onderzoek moet voldoen aan de wettelijke eisen. Zo is altijd zeker dat het akoestisch onderzoek goed en betrouwbaar en ook volgens de laatste normen wordt uitgevoerd.

3.2.7.6 Wijziging
Het volgende artikel wordt toegevoegd na artikel 6.7 'Beoordelingsregels voor een nieuw geluidgevoelig gebouw'

Artikel 6.8 'Aanvraagvereisten omgevingsvergunning voor een nieuw geluidgevoelig gebouw'
1. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 6.7, levert de aanvrager de volgende gegevens aan:
    a. een opgave van de investeringskosten;
    b. een plattegrondtekening met een schaal van 1:100 inclusief maatvoering, waarop de indeling van het gebouw in de bestaande en de nieuwe situatie is weergegeven;
    c. een situatietekening met een schaal van 1:500 of 1:1000 inclusief maatvoering van het perceel en de omgeving;
    d. een akoestisch onderzoek dat voldoet aan de wettelijke eisen en aan de richtlijnen uit en op basis van de Beleidsnota Geluid en Trillingen en aantoont dat wordt voldaan aan artikel 6.7, eerste lid of als uit afstemming met de gemeentelijke geluidsadviseur via LGETinfo@utrecht.nl blijkt dat een akoestisch onderzoek niet nodig is: een bewijs van deze afstemming;
    e. aanvullende informatie die burgemeester en wethouders nodig kunnen hebben voor de beoordeling van de aanvraag.

2. Het akoestisch onderzoek, als bedoeld in het eerste lid, onder d, voor zover dit noodzakelijk is, wordt uitgevoerd en opgesteld door een erkend akoestisch onderzoeksbureau en moet voldoen aan de wettelijke richtlijnen en aan de richtlijnen in de Beleidsnota Geluid en Trillingen of die daarvoor in de plaats zijn getreden.

De artikelsgewijze toelichting van artikel 6.8 wordt als volgt:
Voordat een aanvrager een akoestisch onderzoek laat uitvoeren kan de aanvrager eerst afstemmen met de gemeentelijke geluidsadviseur over de noodzaak en reikwijdte daarvan. Zo wordt voorkomen dat er onnodig of te uitgebreid onderzoek wordt gedaan. De gemeentelijke geluidsadviseur is te bereiken via LGETinfo@utrecht.nl.

Het tweede lid bepaalt dat als er een akoestisch onderzoek nodig is, dit door een erkend onderzoeksbureau gedaan moet worden. Het onderzoek moet voldoen aan de richtlijnen uit de Beleidsnota Geluid en Trillingen of aan de nieuwe regels die deze zullen of al hebben vervangen. Zo is altijd zeker dat het akoestisch onderzoek goed en betrouwbaar en ook volgens de laatste normen wordt uitgevoerd

3.2.7.7 Wijziging
Het volgende artikel wordt toegevoegd na artikel 6.101 'Beoordelingsregels voor een horecaterras niet op een openbare plaats'

Artikel 6.102 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning voor een horecaterras
1. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 6.100 en 6.101, levert de aanvrager de volgende gegevens aan:
    a. een opgave van de investeringskosten;
    b. als sprake is van een nieuw horecaterras: een plattegrondtekening met een schaal van 1:100 van in ieder geval de nieuwe situatie met:
        i. de exacte locatie, maatvoering en oppervlakte van het horecaterras;
        ii. de indeling van het horecaterras met het aantal zitplaatsen en de locatie van de zitplaatsen;
    c. als sprake is van een wijziging van een bestaand horecaterras: een plattegrondtekening met een schaal van 1:100 van de bestaande en van de nieuwe situatie met:
        i. de exacte locatie, maatvoering en oppervlakte van het horecaterras;
        ii. de indeling van het horecaterras met het aantal zitplaatsen en de locatie van de zitplaatsen;
    d. als sprake is van een nieuw horecaterras: een situatietekening met een schaal van 1:500 of 1:1000 en inclusief maatvoering van het perceel en de omgeving, waarop de ligging van het nieuwe horecaterras ten opzichte van omliggende geluidgevoelige functies is weergegeven;
    e. als sprake is van een wijziging van een bestaand horecaterras: een situatietekening met een schaal van 1:500 of 1:1000 en inclusief maatvoering van het perceel en de omgeving, waarop de ligging van het horecaterras ten opzichte van omliggende geluidgevoelige functies in zowel de bestaande als de nieuwe situatie is weergegeven;
    f. als sprake is van een horecaterras op een openbare plaats: de vrije doorgang op de stoep en de afstand tot de blindegeleidestrook in meters;
    g. de horecacategorie, zoals in de Lijst van horeca-activiteiten is opgenomen;
    h. de openings- en sluitingstijden van het horecaterras;
    i. als sprake is van een horecaterras met zeven of meer zitplaatsen: een akoestisch onderzoek naar stemgeluid, rekening houdend met het tweede lid, of als uit afstemming met de gemeentelijke geluidsadviseur via LGETinfo@utrecht.nl blijkt dat een akoestisch onderzoek naar stemgeluid niet nodig is: een bewijs van deze afstemming;
    j. als sprake is van een horecaterras op een openbare plaats: een onderbouwing waaruit blijkt dat de toegankelijkheid en de uitstraling van de openbare plaats en, als dat van toepassing is, het op de locatie geldende beschermde stads- of dorpsgezicht door het horecaterras niet onevenredig worden aangetast;
    k. aanvullende informatie die burgemeester en wethouders nodig kunnen hebben voor de beoordeling van de aanvraag.

2. Het akoestisch onderzoek, als bedoeld in het eerste lid, onder i, voor zover dit noodzakelijk is, wordt uitgevoerd en opgesteld door een erkend akoestisch onderzoeksbureau en moet onder andere voldoen aan de Beleidsnota Geluid en Trillingen, hoofdstuk 2.4.9 of die daarvoor in de plaats zijn getreden.

De artikelsgewijze toelichting van artikel 6.102 wordt als volgt:
De plattegrondtekening, als bedoeld in het eerste lid, onder b en c, moet duidelijk laten zien waar het horecaterras komt, hoe groot het wordt in de lengte en de breedte (maatvoering) de oppervlakte (in vierkante meter) en hoe het wordt ingedeeld. Op deze manier heeft de gemeente en goed beeld van het horecaterras dat wordt aangevraagd. De zitplaatsen mogen – voor zover de locaties daarvan bekend zijn – precies worden ingetekend en anders globaal worden aangegeven. Het is belangrijk om in ieder geval het aantal zitplaatsen aan te geven.

Op de situatietekeningen, als bedoeld in het eerste lid, onder d en e, moeten geluidgevoelige plekken op het perceel en de nabije omgeving worden weergegeven. Denk hierbij aan woningen, scholen, kinderopvang of zorginstellingen. Zo kan worden beoordeeld of deze functies geluidsoverlast kunnen ondervinden van het (stemgeluid van het) horecaterras.

Het eerste lid, onder i geeft aan dat een akoestisch onderzoek naar stemgeluid vereist kan zijn in geval van zeven of meer zitplaatsen. Dit is niet altijd nodig. De aanvrager kan in geval van zeven of meer zitplaatsen voorafgaand aan de aanvraag van de omgevingsvergunning met de gemeentelijke geluidsadviseur afstemmen of een akoestisch onderzoek naar stemgeluid nodig is en wat de reikwijdte daarvan moet zijn. Het onderzoek kan achterwege blijven wanneer de aanvrager met een goede motivering laat zien dat het horecaterras binnen de geldende richtwaarden (geluidsnormen) blijft, of wanneer het college al over voldoende informatie beschikt om de aanvraag te beoordelen. Zo wordt voorkomen dat er onnodig of te uitgebreid onderzoek wordt gedaan.

Het tweede lid bepaalt dat als er een akoestisch onderzoek naar stemgeluid nodig is, dit door een erkend onderzoeksbureau gedaan moet worden. Het onderzoek moet onder andere voldoen aan de Beleidsnota Geluid en Trillingen, hoofdstuk 2.4.9, of aan de nieuwe regels die deze zullen of al hebben vervangen. Zo is altijd zeker dat het akoestisch onderzoek goed en betrouwbaar en ook volgens de laatste normen wordt uitgevoerd.

3.2.7.8 Wijziging
Het volgende artikel wordt toegevoegd na artikel 4.30 ‘Beoordelingsregels voor een kap of extra bouwlaag in Pijlsweerd, Vogelenbuurt en Tuinwijk’

Artikel 4.31 ‘Aanvraagvereisten omgevingsvergunning voor een kap of extra bouwlaag in Pijlsweerd, Vogelenbuurt en Tuinwijk’
Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 4.30, levert de aanvrager de volgende gegevens aan:
a. de gegevens, als genoemd in artikel 4.60, behalve de gegevens onder f en g;
b. een plattegrondtekening met een schaal van 1:100 en inclusief maatvoering van de bestaande en de nieuwe situatie;
c. een doorsnede met daarop de hoogtes en hellingshoek van de kap of extra bouwlaag van de bestaande en de nieuwe situatie.

3.2.7.9 Wijziging
Het volgende artikel wordt toegevoegd na artikel 4.32 ‘Beoordelingsregels voor een souterrain in Pijlsweerd, Vogelenbuurt en Tuinwijk’

Artikel 4.33 ‘Aanvraagvereisten omgevingsvergunning voor een souterrain in Pijlsweerd, Vogelenbuurt en Tuinwijk’
Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 4.32, levert de aanvrager de volgende gegevens aan:
a. de gegevens, als genoemd in artikel 4.60, behalve de gegevens onder f en g;

b. een plattegrondtekening met een schaal van 1:100 en inclusief maatvoering van de bestaande en van de nieuwe situatie waaruit blijkt waarvoor het souterrain wordt gebruikt;
c. een doorsnede van de bestaande situatie en van de nieuwe situatie waaruit blijkt wat de hoogte van het souterrain ten opzichte van het maaiveld is.

3.2.7.10 Wijziging
Het volgende artikel wordt toegevoegd na artikel 6.20 'Beoordelingsregels voor kinderopvang of buitenschoolse opvang starten of veranderen'

Artikel 6.21 'Aanvraagvereisten omgevingsvergunning voor kinderopvang of buitenschoolse opvang starten of veranderen'
1. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 6.20, levert de aanvrager de volgende gegevens aan:
    a. een opgave van de investeringskosten;
    b. een plattegrondtekening met een schaal van 1:100 en inclusief maatvoering van zowel de bestaande als de nieuwe situatie, met informatie over oppervlakte en gebruik per ruimte en de ligging van de buitenruimte;
    c. een situatietekening met een schaal 1:500 of 1:1000 en inclusief maatvoering van het perceel en de omgeving, waarop de ligging van de kinderopvang of buitenschoolse opvang en de buitenruimte ten opzichte van omliggende geluidgevoelige functies is weergegeven;
    d. een beschrijving van het voorgenomen gebruik, met een heldere uitleg over de toekomstige functies en activiteiten in de kinderopvang of buitenschoolse opvang;
    e. een onderbouwing dat er geen onevenredige aantasting van de verkeerssituatie plaatsvindt;
    f. een onderbouwing dat er geen onevenredige aantasting van de parkeersituatie plaatsvindt en waarin is aangegeven dat wordt voldaan aan de 'Beleidsregel parkeernormen auto 2021 Gemeente Utrecht' en de 'Beleidsregel parkeernormen fiets 2021 gemeente Utrecht' of aan de beleidsregels die daarvoor in de plaats zijn getreden en waarin, als sprake is van verandering van bestaand gebruik naar kinderopvang of buitenschoolse opvang, ook is aangegeven wat de parkeerbehoefte van de huidige functie is en wat de parkeerbehoefte van de kinderopvang of buitenschoolse opvang is;
    g. een akoestisch onderzoek naar stemgeluid, rekening houdend met het tweede lid, of als uit afstemming met de gemeentelijke geluidsadviseur via LGETinfo@utrecht.nl blijkt dat een akoestisch onderzoek naar stemgeluid niet nodig is: een bewijs van deze afstemming;
    h. een akoestisch onderzoek naar het effect van de omgeving op de geluidgevoelige kinderopvang of buitenschoolse opvang, rekening houdend met het tweede lid, of als uit afstemming met de gemeentelijke geluidsadviseur via LGETinfo@utrecht.nl blijkt dat een akoestisch onderzoek niet nodig is: een bewijs van deze afstemming;
    i. een onderbouwing waaruit blijkt dat de activiteit plaatsvindt op een afstand van meer dan 300 meter tot een snelweg en meer dan 50 meter tot drukke binnenstedelijke wegen, met meer dan 10.000 voertuigen per etmaal;
    j. als sprake is van een kinderopvang of buitenschoolse opvang in een nieuw te bouwen gebouw op een locatie in het voorschriftengebied explosie of voorschriftengebied brand: een onderbouwing dat wordt voldaan aan de beoordelingsregels voor nieuwbouw van zeer kwetsbare hoofdgebouwen in artikel 4.20;
    k. aanvullende informatie die burgemeester en wethouders nodig kunnen hebben voor de beoordeling van de aanvraag.
2. Het akoestisch onderzoek, bedoeld in het eerste lid, onder g en onder h, wordt uitgevoerd en opgesteld door een erkend akoestisch onderzoeksbureau en moet onder andere voldoen aan de Beleidsnota Geluid en Trillingen, hoofdstuk 2.4.9 of die daarvoor in de plaats zijn getreden.

De artikelsgewijze toelichting van artikel 6.21 wordt als volgt:
In dit artikel staan de aanvraagvereisten voor het starten van een kinderopvang of buitenschoolse opvang of het gebruik veranderen naar kinderopvang of buitenschoolse opvang. Voordat een akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd of een omgevingsvergunning wordt aangevraagd is het mogelijk om met de gemeentelijke geluidsadviseur af te stemmen of een akoestisch onderzoek nodig is en wat de reikwijdte daarvan moet zijn. Zo wordt voorkomen dat er onnodig of te uitgebreid

onderzoek wordt gedaan. Voor onderdeel i kan de website Verkeerstellingen gemeente Utrecht geraadpleegd worden.

3.2.7.11 Wijziging
Het volgende artikel wordt toegevoegd na artikel 6.10 'Beoordelingsregels omgevingsvergunning voor zelfstandige woonruimte veranderen in meerdere zelfstandige woonruimten, onzelfstandige woonruimte veranderen in zelfstandige woonruimten of kamerverhuur starten'

Artikel 6.11 'Aanvraagvereisten omgevingsvergunning voor zelfstandige woonruimte veranderen in meerdere zelfstandige woonruimten, onzelfstandige woonruimte veranderen in zelfstandige woonruimten of kamerverhuur starten'
Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 6.10, levert de aanvrager de volgende gegevens aan:
a. een opgave van de investeringskosten;
b. een plattegrondtekening met een schaal van 1:100 en inclusief maatvoering van de woonruimte waarop de indeling in de bestaande en de nieuwe situatie is weergegeven, en
    1. als sprake is van kamerverhuur: de gebruiksoppervlakte per persoon, of;
    2. als sprake is van een zelfstandige of onzelfstandige woonruimte veranderen in (meerdere) zelfstandige woonruimten: de gebruiksoppervlakte van de oorspronkelijke woonruimte en de gebruiksoppervlakte van de nieuwe woningen;
c. een situatietekening met een schaal van 1:500 of 1:1000 en inclusief maatvoering van het perceel en de omgeving, waarop de bestaande en de nieuwe situatie is weergegeven;
d. een doorsnede van de bestaande situatie en van de nieuwe situatie;
e. een onderbouwing waaruit blijkt dat de woonruimte voldoet aan de geluidsisolatienormen die volgens NEN 5077:2019 gelden bij nieuwbouw, zoals aangegeven in de Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht;
f. een onderbouwing dat er geen onevenredige aantasting van de verkeerssituatie plaatsvindt;
g. een onderbouwing dat er geen onevenredige aantasting van de parkeersituatie plaatsvindt en waarin is aangegeven dat wordt voldaan aan de 'Beleidsregel parkeernormen auto 2021 Gemeente Utrecht' en de 'Beleidsregel parkeernormen fiets 2021 gemeente Utrecht' of aan de beleidsregels die daarvoor in de plaats zijn getreden;
h. aanvullende informatie die burgemeester en wethouders nodig kunnen hebben voor de beoordeling van de aanvraag.

3.2.7.12 Wijziging
Het volgende artikel wordt toegevoegd na artikel 4.28 'Beoordelingsregels voor hogere bouwhoogte'

Artikel 4.29 'Aanvraagvereisten omgevingsvergunning voor hogere bouwhoogte'
Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 4.28, levert de aanvrager de volgende gegevens aan:
a. de gegevens, als genoemd in artikel 4.60, behalve de gegevens onder f en g;
b. een plattegrondtekening met een schaal van 1:100 en inclusief maatvoering van de bestaande en van de nieuwe situatie;
c. een doorsnede van de bestaande situatie en van de nieuwe situatie;
d. aanvullende informatie die burgemeester en wethouders nodig kunnen hebben voor de beoordeling van de aanvraag.

3.2.7.13 Wijziging
Het volgende artikel wordt toegevoegd na artikel 6.17 'Beoordelingsregels omgevingsvergunning transformatie naar onzelfstandige woonruimte in de buurten Binnenstad, Buiten Wittevrouwen en Wilhelminapark'

Artikel 6.18 'Aanvraagvereisten omgevingsvergunning voor transformatie naar onzelfstandige woonruimte in de buurten Binnenstad, Buiten Wittevrouwen en Wilhelminapark'
Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 6.17, levert de aanvrager de volgende gegevens aan:
a. een opgave van de investeringskosten;

b. een plattegrondtekening met een schaal van 1:100 en inclusief maatvoering van de ruimte waarop de indeling in de bestaande en de nieuwe situatie is weergegeven;
c. een doorsnede van de bestaande situatie en van de nieuwe situatie;
d. een onderbouwing waaruit blijkt dat de woonruimten voldoen aan de geluidsisolatienormen die volgens NEN 5077:2019 gelden bij nieuwbouw, zoals aangegeven in de Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht;
e. een onderbouwing dat er geen onevenredige aantasting van de verkeerssituatie plaatsvindt;
f. een onderbouwing dat er geen onevenredige aantasting van de parkeersituatie plaatsvindt en waarin is aangegeven dat wordt voldaan aan de 'Beleidsregel parkeernormen auto 2021 Gemeente Utrecht' en de 'Beleidsregel parkeernormen fiets 2021 gemeente Utrecht' of aan de beleidsregels die daarvoor in de plaats zijn getreden;
g. aanvullende informatie die burgemeester en wethouders nodig kunnen hebben voor de beoordeling van de aanvraag.

3.2.7.14 Wijziging
Het volgende artikel wordt toegevoegd na artikel 6.14 'Beoordelingsregels omgevingsvergunning transformatie naar zelfstandige woonruimte in de buurten Binnenstad, Buiten Wittevrouwen en Wilhelminapark'

Artikel 6.15 'Aanvraagvereisten omgevingsvergunning transformatie naar zelfstandige woonruimte in de buurten Binnenstad, Buiten Wittevrouwen en Wilhelminapark'
Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 6.14, levert de aanvrager de volgende gegevens aan:
a. een opgave van de investeringskosten;
b. een plattegrondtekening met een schaal van 1:100 en inclusief maatvoering van de bestaande situatie en van de nieuwe situatie en de gebruiksoppervlakte van de nieuwe woningen;
c. een doorsnede van de bestaande situatie en van de nieuwe situatie;
d. een onderbouwing waaruit blijkt dat de woonruimten voldoen aan de geluidsisolatienormen die volgens NEN 5077:2019 gelden bij nieuwbouw, zoals aangegeven in de Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht;
e. aanvullende informatie die burgemeester en wethouders nodig kunnen hebben voor de beoordeling van de aanvraag.

3.2.7.15 Wijziging
Het volgende artikel wordt toegevoegd na artikel 6.60 'Beoordelingsregels voor uitbreiden aantal hotelkamers'

Artikel 6.61 'Aanvraagvereisten omgevingsvergunning voor uitbreiden aantal hotelkamers'
Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 6.60, levert de aanvrager de volgende gegevens aan:
a. een opgave van de investeringskosten;
b. een plattegrondtekening met een schaal van 1:100 en inclusief maatvoering van de bestaande en van de nieuwe situatie;
c. een doorsnede van de bestaande situatie en van de nieuwe situatie;
d. het aantal hotelkamers op 1 april 2020 en de gewenste uitbreiding;
e. een onderbouwing dat er geen onevenredige aantasting van de verkeerssituatie plaatsvindt;
f. een onderbouwing dat er geen onevenredige aantasting van de parkeersituatie plaatsvindt en waarin is aangegeven dat wordt voldaan aan de 'Beleidsregel parkeernormen auto 2021 Gemeente Utrecht' en de 'Beleidsregel parkeernormen fiets 2021 gemeente Utrecht' of aan de beleidsregels die daarvoor in de plaats zijn getreden;
g. een onderbouwing waaruit blijkt dat de gewenste uitbreiding een kwaliteitsverbetering van het hotel oplevert;
h. aanvullende informatie die burgemeester en wethouders nodig kunnen hebben voor de beoordeling van de aanvraag.

3.2.8 Verwerken van vergunningen

3.2.8.1 Toelichting van de wijziging
Op 22 februari 2021 is een omgevingsvergunning verleend voor de exploitatie van een winkel onder de Monicabrug bij de Stadskraan Utrecht als detailhandel en horeca-uitgiftepunt. Dit gebruik is niet opgenomen voor de vaststelling van Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark en wordt nu alsnog opgenomen.

3.2.8.2 Wijziging
De locatie horende bij het pand onder de brug wordt toegevoegd aan het werkingsgebied van de regels over de activiteit horeca in de categorie D2 en de activiteit detailhandel.

3.2.9 Uitsluiten mer-plichtige projecten

3.2.9.1 Toelichting van de wijziging
Het gaat om een juridische verbetering van de bestaande regel onder a. Een belangrijk doel van de regel is om te voorkomen dat mer-plichtige activiteiten direct mogelijk worden gemaakt en dat de wijziging van het omgevingsplan daarmee plan-mer-plichtig wordt. De regel is in juridische zin beter opgeschreven en naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State over de rechtszekerheid aangevuld met een verwijzing naar het omgevingsbesluit van een specifieke datum. De datum 1 januari 2026 is gekozen omdat dit op dit moment de laatste versie van het Omgevingsbesluit is

3.2.9.2 Wijziging
Artikel 3.19 'Activiteiten die niet mogen' van paragraaf 3.3.2 'Bedrijf' wordt als volgt gewijzigd:
De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

a. het oprichten, wijzigen of uitbreiden van activiteiten zoals bedoeld in kolom 1 (projecten) én voldoen aan de omschrijving voor gevallen in kolom 2 van bijlage V van het Omgevingsbesluit, zoals geldend op 1 januari 2026, is niet toegestaan; ~~activiteiten waarvoor een milieueffectrapportage uitgevoerd moet worden.~~
b. het opslaan van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter op onbebouwde gronden.

Aan de artikelsgewijze toelichting van paragraaf 3.3.2 wordt de volgende alinea toegevoegd om de regel in artikel 3.19 toe te lichten:

De regel in artikel 3.19 onder a is opgenomen om te voorkomen dat mer-plichtige projecten direct in het omgevingsplan mogelijk worden gemaakt. Dit gaat over het algemeen om projecten met een hogere milieubelasting. Met deze regel worden die in de hand gehouden en is er een extra afwegingsmoment nodig om deze mogelijk te maken. Dit afwegingsmoment zal veelal in het kader van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) plaatsvinden. Er is een statische verwijzing naar het Omgevingsbesluit opgenomen zodat duidelijk is van welke versie van het Omgevingsbesluit is uitgegaan.

3.2.10 Welstand

3.2.10.1 Toelichting van de wijziging
De aanpassing van artikel 4.12, aanhef, eerste en tweede lid, zorgt ervoor dat het artikel beter aansluit bij de nieuwe terminologie van de Omgevingswet en dat de beleidsregel die in de plaats de oude welstandsnota komt van toepassing is op de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken.

De invoeging van de lid 2 zorgt ervoor dat de bestaande praktijk kan worden voortgezet, zowel de bevoegdheidsverdeling tussen de gemeenteraad en het college en de werkwijze rond het vergunnen van ontwikkelingsprojecten.

De Omgevingswet heeft met artikel 4.19 de gemeenteraad de bevoegdheid gegeven om beleidsregels vast te stellen over het uiterlijk van bouwwerken. Voor een integrale, bredere beoordeling van de omgevingskwaliteit van een bouwaanvraag is ook de plaatsing van bouwwerken van belang. De nu geldende welstandsnota voorziet daar op grond van het voorheen geldende artikel 12a, eerste lid, van

de Woningwet al in. Het nieuwe tweede lid past de mogelijkheid van artikel 4.81, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht toe, waardoor de gemeenteraad de bevoegdheid toegekend kan worden om beleidsregels vast te stellen over de plaatsing van bouwwerken. Zonder dat lid zou alleen het college beleidsregels over de plaatsing van bouwwerken moeten vaststellen. De samenhang van de beleidsregels en de integrale benadering van de omgevingskwaliteit zouden bij die bevoegdheidsverdeling in het gedrang kunnen komen.

Met de toevoeging van de regel over het beeldkwaliteitsplan en de daarbij horende aanpassing van het derde lid krijgt het werken met beeldkwaliteitsplannen een wettelijke grondslag.

De wijziging van lid 7 is een technische verbetering en verduidelijking. Het college van burgemeester en wethouders kan namelijk ook afwijken van het advies van de Commissie Omgevingskwaliteit als de commissie adviseert om akkoord te gaan met de aangevraagde vergunning. In afwijking van zo'n advies zal het college de vergunning dan weigeren.

3.2.10.2 Wijziging

Artikel 4.12 ~~'Welstandtoets'~~'Beoordeling van het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken'

1. Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning alleen als het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van ~~welstand~~ een goede omgevingskwaliteit.
2. De gemeenteraad kan voor de uitvoering van het eerste lid beleidsregels vaststellen over de plaatsing van bouwwerken en ook een beeldkwaliteitsplan of een daarmee vergelijkbaar document vaststellen waarin de beoogde omgevingskwaliteit van een gebiedsontwikkeling wordt vastgelegd.
3. ~~De redelijke eisen van welstand worden beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota die de gemeenteraad heeft vastgesteld op grond van artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet, dat gold voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet of, als deze zijn vastgesteld, volgens de criteria zoals opgenomen in de door de gemeenteraad voor specifieke gebieden vastgestelde beleidsregels zoals bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.~~ Het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken worden beoordeeld met de Beleidsregel Omgevingskwaliteit Utrecht, met andere beleidsregels die de gemeenteraad op grond van artikel 4.19 van de Omgevingswet of op grond van het tweede lid heeft vastgesteld, of, zolang de gemeenteraad de Beleidsregel Omgevingskwaliteit Utrecht nog niet heeft vastgesteld, met de criteria van de welstandsnota die de gemeenteraad voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft vastgesteld op grond van artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet. Bij de beoordeling worden ook een voor een locatie geldend of een daarmee vergelijkbaar document betrokken dat op grond van het tweede lid is vastgesteld of dat voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet is vastgesteld
6. Burgemeester en wethouders kunnen gemotiveerd afwijken van een advies ~~op grond van het vijfde lid en de omgevingsvergunning toch verlenen.~~ van de Commissie Omgevingskwaliteit.

Aan lid 2 wordt de volgende artikelsgewijze toelichting toegevoegd:

Op grond van artikel 4.19 van de Omgevingswet is de gemeenteraad bevoegd om beleidsregels vast te stellen over het uiterlijk van bouwwerken. De wetgever heeft met dat artikel de bestaande routine, namelijk het werken met een Welstandsnota die de gemeenteraad kon vaststellen op grond van artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet, willen voortzetten. De wetgever heeft ervoor gekozen om de plaatsing van bouwwerken niet in artikel 4.19 van de Omgevingswet op te nemen, onder meer omdat de plaatsing van een bouwwerk in het omgevingsplan zou worden geregeld. Dat aspect is daarom niet uit de Woningwet overgenomen.

In de praktijk is er wel degelijk behoefte aan een breder, integraal advies door de commissie omgevingskwaliteit, waarbij ook de plaatsing van een bouwwerk beoordeeld kunnen worden. Dat is in ieder geval wenselijk op locaties waar het omgevingsplan geen bouwvlak heeft vastgelegd, bijvoorbeeld om een flexibele invulling van een perceel mogelijk te maken. Op grond van het eerste lid van artikel 4.81 van de Algemene wet bestuursrecht kunnen burgemeester en wethouders beleidsregels vaststellen om duidelijkheid te geven over hoe de plaatsing beoordeeld wordt of hoe

andere aspecten bij de beoordeling meegenomen worden. Dat zou betekenen dat zowel de gemeenteraad als het college een beleidsregel (of een nota omgevingskwaliteit) zou moeten vaststellen. Dat is niet wenselijk. Daarom is in het tweede lid vastgelegd dat de gemeenteraad over de plaatsing beleidsregels vaststelt. Deze afwijking van het eerste lid van artikel 4.81 van de Algemene wet bestuursrecht is toegestaan op grond van het tweede lid van dat artikel. De regel in het tweede lid van artikel 4.12 van het omgevingsplan is het "wettelijk voorschrift" dat de voorwaarde is voor die afwijking.

Bij de vaststelling van een omgevingsplanwijziging die een gebiedsontwikkeling mogelijk maakt, wordt vaak gebruik gemaakt van een beeldkwaliteitsplan of van een ander document, zoals een landschapsplan. Zo'n plan geeft sturing aan de kwaliteit van de gebouwen en de inrichting van een ontwikkellocatie. Een beeldkwaliteitsplan heeft vrijwel dezelfde werking als een beleidsregel die op grond van artikel 4.19 van de Omgevingswet of op grond van dit lid is vastgesteld.

3.2.11 Functie 'Water'

3.2.11.1 Toelichting van de wijziging
Locaties met de functie 'Water' hebben, net zoals de functie 'Verkeer en verblijf', in de openbare ruimte ook een rol voor het verblijven van mensen of voor transport. De functie 'Water' zoals opgenomen in het ontwerp was te beperkt, omdat dit gebruik niet was opgenomen.

3.2.11.2 Wijziging
Artikel 3.13 is op de volgende manier aangepast:

Uitsluitend de volgende activiteiten passen bij het doel van de functie:
a. het gebruiken van water voor waterbeheer en waterberging;
b. het gebruiken van water voor scheepvaart en waterrecreatie;
c. het gebruiken en in stand houden van bijbehorende voorzieningen, zoals:
    1. taluds, oevers, beschoeiingen en kademuren;
    2. kunstwerk;
    3. kunstobject;
    4. groen.

3.2.12 Tijdelijke bouwmogelijkheden Wittevrouwensingel

3.2.12.1 Toelichting van de wijziging
Uit het vroeger geldende bestemmingsplan Griftpark volgt dat de Wittevrouwensingel is gelegen binnen het gebied dat is aangewezen als Beschermd Stadsgezicht. In de bijbehorende toelichting bij het bestemmingsplan wordt onderstreept dat de bestemmingsregeling is gericht op het behoud van de individualiteit en de afwisseling in de bebouwing. Deze beschermende status is vervolgens consequent doorvertaald naar de beheersverordening Griftpark en het Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark. Ook in het ontwerp omgevingsplan blijft deze beschermende functie, aangeduid als 'Rijksbeschermd stads-of dorpsgezicht', van kracht.

Kenmerkend voor de Wittevrouwensingel is de afwisseling in de bebouwing. Stedenbouwkundig gezien is het van belang dat het originele hoofdgebouw herkenbaar blijft en dat de bestaande stedenbouwkundige opzet/beeld behouden blijft. Hieronder vallen in elk geval de hoogteopbouw van de straatwand en de karakteristieke dakvormen. Deze uitgangspunten sluiten direct aan bij de eerder vastgelegde beleidslijn uit de bestemmingsplannen en beheersverordening, waarin wordt gesteld dat "de nadruk ligt op de individualiteit en de afwisseling in de bebouwing".

Door in de Wittevrouwensingel de bestaande bouw- en goothoogtes te handhaven, wordt de bestaande maat, schaal en ritmiek van de bebouwing behouden. Daarmee wordt niet alleen recht gedaan aan het streven naar afwisseling en individualiteit, maar ook aan de beschermende functie van het gebied als 'Rijksbeschermd stads-of dorpsgezicht'.

3.2.12.2 Wijziging
Artikel 4.65 leden 2 en 3 worden nieuw toegevoegd:

2. In aanvulling op artikel 4.19 mag met een omgevingsvergunning de maximale bouwhoogte op het deel van het perceel ter plaatse van de aanduiding Wittevrouwensingel 95 worden overschreden doordat een gebouw met een maximale goothoogte van 13 meter is toegestaan. Om op de locatie een gebouw met een goothoogte van maximaal 13 meter te kunnen realiseren moet hier vóór 1 januari 2032 een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend.
3. In aanvulling op artikel 4.19 mag met een omgevingsvergunning de maximale bouwhoogte op het deel van het perceel ter plaatse van de aanduiding Wittevrouwensingel 102-103 worden overschreden doordat een gebouw met een maximale goothoogte van 14 meter is toegestaan. Om op de locatie een gebouw met een goothoogte van maximaal 14 meter te kunnen realiseren moet hier vóór 1 januari 2032 een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend.

3.3 Ondergeschikte verbeteringen

De onderstaande aanpassingen zijn geen inhoudelijke aanpassingen. Het gaat hier om herschrijvingen, het verbeteren van spelling of grammatica of technische aanpassingen. Voor de volledigheid worden de aanpassingen hieronder wel opgesomd:

Algemeen

- Dubbele interne verwijzingen naar een begrip in één artikel of lid zijn verwijderd.
- Een aantal namen van werkingsgebieden bij artikelen zijn om technische reden aangepast.
- Een aantal artikelen met vergunningplicht of artikelen met aanvraagvereisten is herschreven zodat de formulering hetzelfde is. De titels van de artikelen zijn ook aangepast. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de artikelen 5.5, 7.9 en 7.10.
- Er is een aantal technische aanpassingen gedaan om het omgevingsplan voor toekomstige wijzigingen voor te bereiden. Het gaat bijvoorbeeld om een consistente naamgeving van werkingsgebieden en activiteiten. Daarnaast gaat het om aanpassingen aan de 'achterkant' van het systeem, die voor de gebruiker niet meteen zichtbaar zijn, maar nodig zijn voor het beheer van het omgevingsplan.
- Bij de functie Wonen en werken zijn in het Chw bestemmingsplan de activiteiten bedrijf in de categorie A en B1 toegestaan. In het ontwerp waren deze bedrijfscategorieën per ongeluk weggevallen. Deze bedrijfsactiviteiten zijn ambtshalve toegevoegd.
- In het functiehoofdstuk wordt soms verwezen naar ondergeschikte activiteiten in hoofdstuk 6, maar uit de activiteit van hoofdstuk 6 blijkt al dat het gaat om een ondergeschikte activiteit. De regels in hoofdstuk 3 zijn beter opgeschreven en de teksten over 'als ondergeschikte activiteit' zijn weggehaald.
- In de regels werd op verschillende plekken verwezen naar het begrip 'maatschappelijke voorzieningen'. Het begrip maatschappelijke voorzieningen is verwijderd en de inhoud ervan is in de regels toegevoegd. Dat maakt de regels beter opzichzelfstaand leesbaar.

Specifiek artikel

- De definitie van het begrip 'nutsbedrijf' is grammaticaal verbeterd.
- De artikelsgewijze toelichting van paragraaf 3.3.21 is verduidelijkt.
- Een verwijzing naar verouderde wetgeving is verbeterd in de artikelsgewijze toelichting van artikel 4.8.
- Artikel 4.14 aanhef en onder a is juridisch verduidelijkt. Op een locatie met de activiteit bouwen in rijksbeschermd stadsgezicht Binnenstad Utrecht verlenen burgemeester en wethouders <u>voor de wijziging van het gevelaanzicht van het hoofdgebouw</u> een omgevingsvergunning alleen als: a. <u>bij de gevelwijziging van het hoofdgebouw</u> het karakter <u>en de kwaliteit</u> van het rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht <u>worden gerespecteerd</u> ~~door de wijziging van het gevelaanzicht van het hoofdgebouw niet wordt aangetast~~.
- De interne verwijzing in artikel 4.18 lid 3 naar artikel 6.78 is hersteld.
- De verwijzing in artikel 4.19 lid 8 is aangepast van '4.21' naar '4.20'. Artikel 4.20 is nieuw toegevoegd in deze wijziging en valt ook binnen de reikwijdte van 4.19 lid 8.
- Aan artikel 4.19 is een nieuw lid 11 toegevoegd. Hier in is voor twee percelen van het TAM-omgevingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 6, fase 1 de juiste bouwhoogte toegevoegd. De maximale bouwhoogtes waren in de vastgestelde versie verdwenen, waar die wel waren opgenomen in het ontwerp. Deze fout wordt met deze aanpassing hersteld.

- De artikelsgewijze toelichting van artikel 4.20 is herschreven en een deel van de toelichting op het niveau van het lid is verplaatst naar het niveau van het artikel.
- Het werkingsgebied van artikel 4.27 is verkleind. Deze regel gaat over extra bouwmogelijkheden maar was ook zichtbaar in het groen of in het water. Door het verkleinen van het werkingsgebied geldt de regel alleen waar deze nodig is.
- In artikel 4.27 onder c is een foutieve interne verwijzing verbeterd.
- De regel in artikel 4.54 aanhef en onder a en b is verduidelijkt. Bij de oude tekst lijkt het net of a en b verschillende gevallen zijn, maar dat is niet zo.
- In paragraaf 4.2.6 zijn subparagrafen toegevoegd om onderscheid te make tussen de verschillende voorwaardelijke verplichtingen
- De regel onder artikel 5.5 sub d is verduidelijkt.
- In artikel 6.9 is een link naar de Nadere regel huisvestingsverordening gemeente Utrecht ingekort zodat de regel beter leesbaar is.
- De titel van artikel 6.14 is aangepast: Beoordelingsregels omgevingsvergunning transformatie naar ~~transformatie naar~~ zelfstandige woonruimte in de buurten Binnenstad, Buiten Wittevrouwen en Wilhelminapark
- De naam van het werkingsgebied waar de regels van artikel 6.16 en 6.17 gelden is aangepast. De locatie waar de regel geldt, is niet veranderd.
- De titel van paragraaf 6.1.3 is aangepast naar aanleiding van het toevoegen van regels aan deze paragraaf: ~~Bouwvalligheid~~ In stand houden en gebruiken van open erven en terreinen
- De titel van artikel 6.38 is aangepast zodat deze overeenkomt met de titel van artikel 6.37: Beoordelingsregels voor het starten van een bedrijf dat afwijkt van een bedrijvenlijst.
- Het werkingsgebied van 6.69 lid 1 is op vier locaties verkleind omdat de regel ten onterecht op die locatie was toegekend. Op deze vier locaties geldt namelijk al een activiteit maatschappelijk op basis van artikel 6.69 lid 3.
- Het werkingsgebied van 6.69 lid 2 is aangepast. In het ontwerp waren meer maatschappelijke activiteiten toegestaan dan in het voorgaande Chw bestemmingsplan. Dit is hersteld met een nieuw lid 4 van hetzelfde artikel, waarin de juiste activiteiten worden toegestaan.
- Een verwijzing in de artikelsgewijze toelichting van artikel 6.79 naar verouderde wetgeving is verbeterd.
- De artikelsgewijze toelichting van artikelen 6.100 en 6.101 zijn aangepast naar aanleiding van de toevoeging van de aanvraagvereisten over horecaterrassen.
- Artikel 6.101 is juridisch beter opgeschreven, zonder de inhoud daarvan aan te passen. Als resultaat hiervan wordt lid 1 verwijderd en de inleidende zin van lid 2 aangepast.
- De activiteit ‘grondwerk’ is om technische redenen hernoemd naar de activiteit ‘grondwerk uitvoeren’. De regels in artikelen 7.2 en 7.5 zijn hierop aangepast.
- Artikel 7.9 eerste lid onder d is grammaticaal verbeterd: (…) grondwerk ~~in~~ met een schaal van 1:2000 of gedetailleerder;
- Artikel 7.9 tweede lid onder c is grammaticaal verbeterd: (…) afzonderlijke ingrepen ~~in~~ met een schaal van 1:50 of gedetailleerder met:
- De regel in artikel 7.10 onder b is verduidelijkt: (…) omvang van het grondwerk ~~in een schaal die niet kleiner is dan 1:2000~~ met een schaal van 1:2000 of gedetailleerder.
- De regel in artikel 7.10 onder d is verduidelijkt: (…) en palenplan ~~in een schaal die niet kleiner is dan 1:100~~ met een schaal van 1:100 of gedetailleerder.
- Leden 8 en 9 van artikel 9.2 zijn samengevoegd.
- In de artikelsgewijze toelichting van artikel 9.12 is een zin verbeterd: De bodemfunctieklassenkaart hoort in samenhang met de bodemkwaliteitskaart gelezen ~~wordt~~ te worden.
- Artikelen 22.7, 22.13, 22.14, 22.15 en 22.19 zijn in het ontwerp per ongeluk nog niet naar het definitieve deel van het omgevingsplan omgezet, terwijl dit wel de bedoeling was en ook beschreven is in het motivering bij het ontwerp. De artikelen zijn nu alsnog zonder inhoudelijke wijzigingen overgezet en in hoofdstuk 22 op vervallen gezet.
- De toelichtingen bij bijlage 1 en 2 van de regels waren verwisseld. De juiste toelichting is bij de juiste bijlage gezet.

Specifiek werkingsgebied

- Aan de Weerdsingel W.Z. 33A is het vlak voor de bouwhoogte verkleind. Op de locatie was ten onrechte een bouwhoogte opgenomen terwijl er op die plek geen bouwvlak geldt.

- Aan de Otterstraat 29 waren per ongeluk twee verschillende maximale bouwhoogtes opgenomen op één locatie. Dit is hersteld.
- Aan de 1e Daalsedijk 192 was de bestemming 'Bedrijf' uit de beheersverordening Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o ten onrechte verandert naar de functie 'Wonen' in het Chw bestemmingsplan 'Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark'. Deze fout is hersteld door de functie 'Bedrijf' weer toe te voegen, waarbij wonen conform de beheersverordening op de verdiepingen mogelijk blijft.
- Aan de Nolenslaan 33-33B is ten opzichte van het ontwerp het bouwvlak uitgebreid zodat deze overeenkomt met de bestaande situatie. Ook is een bouwhoogte toegevoegd op een deel van de bebouwing waar in het ontwerp per ongeluk geen bouwhoogte opgenomen was.
- Aan de Tuinbouwstraat 3-29 en Huurweerstraat 4-22 is in het ontwerp een te groot bouwvlak opgenomen. Aan de achterkant zit een aanbouw van één laag die geen onderdeel moet uitmaken van het bouwvlak.
- Bij verschillende locaties in het plangebied zijn de erkers opgenomen in het bouwvlak. Dat is niet de bedoeling geweest en op deze locaties is het bouwvlak – en de vlakken voor de bouw- en goothoogte – verkleind. Het gaat om de volgende adressen: Balkstraat 2-10 en Tuinbouwstraat 22, Huurweerstraat 3-19, Stroomstraat 21-29 en Stroomstraat 12-32, Zilvergeldstraat 4-30, Weerdsingel W.Z. 41, Van der Mondestraat 110-114 en 118-122, Adriaen Beyerkade 32-36 en Antonius Matthaeuslaan 140-146 en de Jan van den Doemstraat 77-89.

4 Toelichting

4.1 Wat is een vaststellingrapport?

Het vaststellingrapport hoort bij een raadsbesluit over de vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan. Het is een onderdeel van dat raadsbesluit.
In het vaststellingrapport staan:

- een samenvatting van de zienswijzen en de reactie van de gemeente daarop en
- een verantwoording van wat er bij de vaststelling verandert aan de ontwerpwijziging die ter inzage heeft gelegen.

Verantwoording van de wijzigingen betekent dat in het rapport wordt uitgelegd welke veranderingen er zijn en waarom die nodig zijn. De toelichting op de wijziging wordt ook verwerkt in de artikelsgewijze toelichting en in de motivering.

De wijzigingen die in paragraaf 3.3 'Ondergeschikte verbeteringen' staan, worden niet uitgelegd. Dat zijn verbeteren van spelfouten, verbetering van de formulering of een aanpassing van de artikelsgewijze toelichting of van de motivering.

4.2 De vaststellingsprocedure

Voordat de gemeenteraad een wijziging van het omgevingsplan vaststelt, krijgt iedereen de gelegenheid geven om zijn mening over het ontwerp van die wijziging te geven. De gemeente doet dat door bekend te maken dat een ontwerp bekeken kan worden. De wet noemt dat 'ter inzage leggen'[1].
In de bekendmaking staat ook wanneer, binnen welke termijn, zienswijzen ingediend kunnen worden. Een zienswijze is een brief of een digitaal formulier waarin iemand opschrijft wat hij of zij van de ontwerpwijziging vindt.

De termijn voor het indienen van zienswijzen duurt altijd 6 weken. Als iemand buiten de termijn een zienswijze indient, bestaat de kans dat de gemeente er niet meer op kan reageren. De gemeenteraad leest de zienswijze die te laat is ingediend natuurlijk wel.

Na afloop van de termijn van terinzagelegging bereidt de gemeente de vaststelling voor. Het opstellen van het vaststellingsrapport hoort daarbij. Het college van burgemeester en wethouders doet een voorstel aan de gemeenteraad om de wijziging vast te stellen. De gemeenteraad kan besluiten om de indieners van zienswijzen de gelegenheid te geven 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 de wijziging van het omgevingsplan betrokken zijn.

Na bespreking van het voorstel in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken, stelt de gemeenteraad de wijziging vast of verwerpt het voorstel van het college.

4.3 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 bekijken of het ontwerp aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.
Als een zienswijze niet aan de wettelijke eisen voldoet, krijgt de indiener, als haar of zijn adres bekend is, de gelegenheid om daar alsnog voor te zorgen.

[1] Artikel 16.29 en 16.30 van de Omgevingswet, artikel 3:11 van de Algemene wet bestuursrecht.

4.4 Privacy

In dit rapport worden alleen de geanonimiseerde samenvattingen van zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de zienswijzen niet openbaar gemaakt[2]. Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad krijgen wel van alle zienswijzen een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige zienswijze kunnen lezen en bijvoorbeeld kunnen nagaan waar de indiener woont.

[2] Artikel 3.1 in samenhang met artikel 5.1 van de Wet open overheid.