Gemeente Utrecht

# Bestemmingsplan




## Kruisvaartkwartier

Vastgesteld,



# Kruisvaartkwartier

# Inhoudsopgave


Regels 3

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 3

**Artikel 1 Begrippen 3**
**Artikel 2 Wijze van meten 9**

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 11

**Artikel 3 Groen 11**
**Artikel 4 Maatschappelijk 12**
**Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied 12**
**Artikel 6 Water 13**
**Artikel 7 Wonen 13**
**Artikel 8 Waarde - Archeologie 16**

Hoofdstuk 3 Algemene regels 17

**Artikel 9 Anti-dubbeltelregel 17**
**Artikel 10 Algemene bouwregels 17**
**Artikel 11 Algemene gebruiksregels 17**
**Artikel 12 Algemene aanduidingsregels 18**
**Artikel 13 Algemene afwijkingsregels 18**
**Artikel 14 Algemene wijzigingsregels 19**
**Artikel 15 Overige regels 19**

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 20

**Artikel 16 Overgangsrecht 20**
**Artikel 17 Slotregel 20**


**Bijlagen bij de regels**

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 Plan

Het bestemmingsplan Kruisvaartkade met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPKRUISVAARTKWARTI-VA01 van de gemeente Utrecht.

### 1.2 Aan-huis-verbonden bedrijf

Beroep of bedrijf dat in een woning of een daarbij bijhorend bouwwerk wordt uitgeoefend, waarvan de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie verenigbaar is en waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en degene die het beroep of het bedrijf uitoefent bewoner van de woning is.

Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: een detailhandelsvestiging, een afhaalzaak, een horecabedrijf, een belhuis en een seksinrichting; hieronder wordt onder andere wel verstaan: een kleinschalige voorziening ten behoeve van kinderopvang.

### 1.3 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### 1.4 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5 Afhaalzaak

Een specifieke vorm van detailhandel waar in hoofdzaak kant en klare maaltijden en kleine etenswaren, alsmede alcoholvrije drank en consumptie-ijs worden verkocht voor directe consumptie anders dan ter plaatse.

### 1.6 (Internet-)afhaalpunt

Een locatie uitsluitend bedoeld voor opslag en distributie van artikelen, waar consumenten de via internet bestelde en betaalde producten kunnen afhalen. Op de locatie vindt geen rechtstreekse verkoop of productadvisering via winkel, showroom of etalage plaats.

### 1.7 Ambachtelijk bedrijf

Een bedrijf waarbij het accent ligt op het in handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsmede het verkopen en leveren van goederen, die verband houden met het ambacht als niet-zelfstandig onderdeel van de onderneming.

### 1.8 Antenne-installatie

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

### 1.9 Antennedrager

Antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

### 1.10 Archeologisch onderzoek

Onderzoek verricht door of namens een bedrijf dat beschikt over het in artikel 1, eerste lid, van de Erfgoedwet, bedoelde certificaat.

### 1.11 Archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

### 1.12 Atelier

Werkplaats in het bijzonder voor kunstenaars waarbij tevens kunstwerken tentoongesteld en verkocht kunnen worden.

### 1.13 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### 1.14 Bebouwingspercentage

Het met een aanduiding of in de regels aangegeven percentage, dat aangeeft hoeveel van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en bijbehorende bouwwerken.

### 1.15 Bed & breakfast

Het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de (bedrijfs)woning.

### 1.16 Bedrijf

Een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, produceren, bewerken/herstellen, installeren en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop en/of levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

### 1.17 Bedrijfsvloeroppervlak

De totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten en met uitzondering van gebouwde (ondergrondse of halfverdiept gelegen) parkeervoorzieningen.

### 1.18 Belhuis

Een onderneming die in de sfeer van publiekgerichte dienstverlening in hoofdzaak is gericht op het aanbieden van diensten op het gebied van telecommunicatie, zoals telefoon- en internetverbindingen.

### 1.19 Besluit Hogere waarde

Besluit waarin de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting op grond van de Wet geluidhinder is vastgesteld.

### 1.20 Bestaand

a. Bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals aanwezig op moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan of kan worden gebruikt krachtens een omgevingsvergunning voor het gebruik; 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 het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan:
    1. aanwezig zijn én bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of de Woningwet zijn gebouwd;
    2. 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.

### 1.21 (Sta)caravan

Een caravan of stacaravan die op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omgevingsvergunningplichtig is.

### 1.22 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

### 1.23 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

### 1.24 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### 1.25 Bevi-inrichting

Een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

### 1.26 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

### 1.27 Bijzondere bouwlaag

a. Een bouwlaag die aan de voorzijde en/of eventueel aan de achterzijde een hellend dakvlak heeft en voor het overige deel plat is afgedekt, dan wel;
b. Een ten opzichte van de voorgevel terugliggende bouwlaag.

### 1.28 Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

### 1.29 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

### 1.30 Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een onderbouw, een kap en een bijzondere bouwlaag.

### 1.31 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

### 1.32 Bouwperceelsgrens

Een grens van een bouwperceel.

### 1.33 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

### 1.34 Bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

### 1.35 Brutovloeroppervlak

De totale binnen een gebouw beschikbare vloeroppervlakte, inclusief de verdiepingen.

### 1.36 Consumentenvuurwerk

Consumentenvuurwerk waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is.

### 1.37 Creatieve bedrijven

Bedrijven die zich hoofdzakelijk richten op:

- creatieve zakelijke dienstverlening: reclame en grafische bedrijven, architecten, industriële ontwerpers;
- multimedia: bedrijven die in hoofdzaak producten maken of diensten verlenen op het gebied van beeld, geluid, gaming en tekst met gebruikmaking van radio, televisie, computer, internet, mobiele telefonie, print en evenementen;
- toegepaste kunsten: audiovisuele en fotografiebedrijven, dienstverlenende bedrijven tbv de kunsten, mode en interieurbedrijven;
- autonome kunsten: zoals beeldend kunstenaar, muzikanten en theatermakers.

### 1.38 Dakopbouw

een ondergeschikte opbouw op het dakvlak van een gebouw, ten behoeve van voorzieningen zoals trappenhuizen, luchtbehandelings- en liftinstallaties.

### 1.39 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren en/of het leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieronder wordt mede verstaan een webwinkel waarbij sprake is van een afhaalpunt voor particulieren en een showroom. Hieronder wordt niet verstaan een afhaalzaak.

### 1.40 Dienstverlening

Dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleent, gericht op het publiek, zoals stomerijen, wasserettes, kappers, pedicures, makelaars, reis- en uitzendbureaus e.d.. Hieronder worden niet verstaan belhuizen.

### 1.41 Dove gevel

Een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A) etmaalwaarde, alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

### 1.42 Eigen toegang

Een deur die direct toegang geeft tot de woning, die bereikbaar is via de straatzijde of vanuit een gemeenschappelijke hal en die voorzien is van een door de gemeente verleend huisnummer.

### 1.43 Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

### 1.44 Hoofdgebouw

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

### 1.45 Hoogte-accent

Een incidenteel en rank gebouw of een beperkt onderdeel van een gebouw, met een afwijkende bouwhoogte naar boven ten opzichte van de direct omliggende bebouwing, dat dient als markering en/of oriëntatiepunt van een bijzondere plek in een wijk of buurt.

### 1.46 Horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van drank en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.

### 1.47 Kampeermiddelen

a. Tenten, tentwagens, kampeerauto's of caravans.
b. Enige andere onderkomens of enige andere voertuigen of gewezen voertuigen of gedeelten daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning vereist is.

Een en ander voorzover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

### 1.48 Kampeerterrein

Een terrein met daar bijbehorende voorzieningen dat is ingericht voor het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief dag- en nachtverblijf.

### 1.49 Kap

Een gesloten en hellend of gedeeltelijk hellend dak.

### 1.50 Kelder

Het doorlopende gedeelte van een gebouw, dat geheel onder het peil ligt.

### 1.51 Lijst van Bedrijven functiemenging

De Lijst van Bedrijven functiemenging die onderdeel uitmaakt van deze regels, die een onderverdeling van bedrijfsactiviteiten aangeeft, die een gelijke of nagenoeg gelijke invloed hebben op een nabij gelegen of omringende woonomgeving.

### 1.52 Lijst van Horeca-activiteiten

De Lijst van Horeca-activiteiten die onderdeel uitmaakt van deze regels, die een onderverdeling van horeca-activiteiten aangeeft, die een gelijke of nagenoeg gelijke invloed hebben op een nabij gelegen of omringende woonomgeving.

### 1.53 Nutsvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

### 1.54 Omgevingsvergunning

Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### 1.55 Omzetting (van een woning)

Een zelfstandige woning, of een deel daarvan, in gebruik geven of laten geven als onzelfstandige woonruimte.

### 1.56 Onderbouw

Een kelder of een souterrain.

### 1.57 Onzelfstandige woonruimte

Woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte.

### 1.58 Peil

1. Voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg.
2. Voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het
aansluitende afgewerkte maaiveld.

### 1.59 Platte afdekking

Een (min of meer) horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw of bijzondere bouwlaag, dat meer dan twee derde van het grondvlak van het gebouw dan wel de bijzondere bouwlaag beslaat.

### 1.60 Pleziervaartuig

Elk vaartuig dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt voor enige vorm van pleziervaart, waterrecreatie of watersport, met uitzondering van een surfplank.

### 1.61 Prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling.

### 1.62 Recreatieschip

Elk vaartuig of drijvend voorwerp, dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt als recreatieverblijf, waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

### 1.63 Seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, dan wel meerdere besloten ruimten in elkaars directe nabijheid, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen, al dan niet met een ander, worden verricht, of vertoningen plaatsvinden van erotische/pornografische aard. Hieronder wordt in ieder geval verstaan een (raam)prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksautomatenhal, parenclub, seksbioscoop of sekstheater, al dan niet in combinatie met elkaar.

### 1.64 Shortstay

Het structureel aanbieden van een zelfstandige woonruimte voor tijdelijke bewoning voor een aaneengesloten periode van ten minste twee weken en van maximaal 6 maanden.

### 1.65 Souterrain

Het doorlopende gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd en dat maximaal 1,2 m boven het (straat)peil is gelegen.

### 1.66 Verblijfsmiddelen

Voor verblijf geschikte – al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken – voer- en vaartuigen, woonketen, arken, caravans en andere soortgelijke constructies, alsmede tenten; een en ander voorzover deze geen bouwwerken in de zin van de Woningwet zijn.

### 1.67 Verordening op de Archeologische Monumentenzorg:

De sedert 22 december 2009 van kracht zijnde Verordening op de Archeologische Monumentenzorg van de gemeente Utrecht.

### 1.68 Volkstuinen

Gronden waarop voor particulier gebruik, op recreatieve wijze voedings- en siergewassen worden geteeld.

### 1.69 Voorgevelrooilijn

Een lijn die wordt bepaald door de naar het openbaar toegankelijk gebied, zoals de weg, openbaar groen of water, gekeerde gevel of het verlengde daarvan, van een hoofdgebouw.

### 1.70 Wgh- inrichtingen

Bedrijven zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

### 1.71 Woning

Een complex van ruimten dat een zelfstandige woonruimte vormt, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

### 1.72 Woningvorming

Een woning verbouwen tot twee of meer woningen of het zodanig inrichten, gebruiken of laten gebruiken van een deel van de woning dat er feitelijk twee of meer woningen ontstaan.

### 1.73 Woonboot

Elk vaartuig of drijvend voorwerp, dat wordt gebruikt als woning.

### 1.74 Woonlaag

Een bouwlaag die voor bewoning is bestemd.

### 1.75 Woonruimte

Besloten ruimte die, al dan niet tezamen met één of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning van één huishouden.

### 1.76 Zelfstandige woonruimte

Woonruimte die een eigen toegang heeft en die door één huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals badruimte, toilet en keuken, buiten de woonruimte.

### 1.77 Zendmast

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 De bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### 2.2 De goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

## 2.3 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

## 2.4 De inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

## 2.5 De oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Groen

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen, gazons en beplantingen;
b. fiets- en voetpaden;
c. speelvoorzieningen;
d. stadslandbouw;
e. water, waterbeheer en waterberging;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - ondergrondse doorgang'; een ondergrondse doorgang;
g. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage', voor een ondergrondse parkeergarage;
h. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - entreepartijen', voor trappartijen;
i. keerlussen en onderhoudspaden en -stroken ten behoeve van de aangrenzende bestemming(en);
j. voorzieningen en functies die bij de bestemming horen zoals, kunstwerken waaronder duikers, bruggen en faunapassage;
k. geluid- en windschermen;
l. nutsvoorzieningen.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Gebouwen

a. Ter plaatse van de aanduiding zoals bedoeld in lid 3.1 sub g mag een gebouw worden gebouwd voor een ondergrondse parkeergarage.
b. De ondergrondse parkeergarage zoals bedoeld in lid 3.1 sub g mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
c. De maximale bouwhoogte van het gebouw is 0 meter.

#### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingen welke niet meer dan 1 meter hoog mogen zijn.
b. De bouwhoogte van speelvoorzieningen mag, in afwijking van de regel onder a, niet meer bedragen dan 4 meter.
c. De bouwhoogte van geluid- en windschermen mag, in afwijking van de regel onder a, niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de aangrenzende woonbebouwing.
d. De trappartij zoals bedoeld in artikel 3.1. sub h mag een maximale bouwhoogte hebben van 6 meter;
e. De trappartij(en) zoals bedoeld in lid 3.1. sub h mag een totale breedte hebben van maximaal 15% van de lengte van het naastgelegen gebouw.
f. De regel onder a geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en afmeting van bouwwerken in relatie tot:

a. stedenbouwkundige aspecten;
b. milieukundige aspecten;
c. verkeersaspecten;
d. sociale veiligheid;
e. de gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen/bouwwerk
f. maatregelen en voorzieningen ten behoeve van een goed windklimaat.

## Artikel 4 Maatschappelijk

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen;
b. fiets- en wandelpaden;
c. voorzieningen en functies die bij de bestemming horen zoals, verkeers-, en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen en erven.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

#### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingen welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor de voorgevelrooilijn.
b. De regel onder a geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.
c. In afwijking van de regel onder a mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

## Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verkeers- en verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer;
b. water, waterbeheer en waterberging;
c. groenvoorzieningen;
d. parkeervoorzieningen;
e. speelvoorzieningen;
f. voorzieningen die bij de bestemming horen zoals verkeers- en groenvoorzieningen, ondergrondse afvalvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen, kunstwerken en geluidwerende voorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Gebouwen

a. De oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m² per gebouw.
b. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 2 meter.

#### 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.
b. De regel onder a geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel in artikel 5.2.1 sub a en artikel 5.2.1 sub b voor:

a. afwijkingen van de maximale oppervlakte van een gebouw tot ten hoogste 20 m²;
b. afwijkingen van de maximale bouwhoogte van een gebouw tot maximaal 3 meter.

### 5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van het gebied, ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied', wijzigen naar de bestemming Wonen, met in achtneming van de volgende regels:

a. er wordt een vrije doorgang met een hoogte van ten minste 12 meter gerealiseerd, waarbij het verkeers- en verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer op het maaiveld in stand wordt gehouden;
b. hierdoor de totale diepte van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan conform artikel 7.2.1 sub

a en sub f samen is toegestaan;
c. de goot- en/of bouwhoogte mag niet meer bedragen dan binnen het direct aangrenzende bouwvlak van de bestemming 'Wonen' is aangegeven;
d. de specifieke vorm van wonen die binnen het direct aangrenzende bouwvlak van de bestemming 'Wonen' is aangegeven, is van overeenkomstige toepassing;
e. met onafhankelijk onderzoek wordt aangetoond dat het aspect trillingen geen belemmeringen ten aanzien van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat oplevert;
f. de gevels van de woningen voldoen aan de Wet geluidhinder.

# Artikel 6 Water

## 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterlopen met bijbehorende taluds en oevers;
b. waterhuishouding;
c. waterbeheer en waterberging;
d. kruisingen met wegverkeer;
e. steigers en vlonders;
f. voorzieningen en functies die bij de bestemming horen zoals, groenvoorzieningen, kunstwerken, bruggen, duikers en dammen en kademuren.

## 6.2 Bouwregels

a. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.
b. Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd waarvan de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3 meter mag bedragen.
c. In afwijking van de regel onder b is ter plaatse van de aanduiding 'brug' een bouwwerk, geen gebouwen zijnde, toegelaten met een bouwhoogte van ten hoogste 10 meter.
d. Direct grenzend aan de bestemming 'Groen' zijn steigers en vlonders toegelaten met een overstek van maximaal 1 meter vanaf de oeverlijn.

# Artikel 7 Wonen

## 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, eventueel met een aan-huis-verbonden bedrijf of een bed & breakfast**,** waarbij het aantal zelfstandige woningen ten hoogste 431 bedraagt;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1', 'specifieke vorm van wonen - 2', en 'specifieke vorm van wonen - 3', zijn de volgende functies uitsluitend toegestaan met een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.6 sub d en uitsluitend op de in de tabel aangegeven bouwlagen en tot het in de tabel opgenomen maximum bedrijfsvloeroppervlak per vestiging, met dien verstande dat functies op de tweede bouwlaag uitsluitend zijn toegestaan in samenhang met de betreffende functie op de eerste bouwlaag:

| | Aanduiding | | |
|---|---|---|---|
| | specifieke vorm van wonen - 1 | specifieke vorm van wonen - 2 | specifieke vorm van wonen - 3 |
| Functies | op de eerste en tweede bouwlaag en op de bovenste bouwlaag | op de eerste en tweede bouwlaag en op de bovenste bouwlaag | op de eerste bouwlaag |
| bedrijfsactiviteiten categorie A en B1 uit de bijgevoegde Lijst van Bedrijven functiemenging | 150 m² | 150 m² | 150 m² |
| galerie | x | 100 m² | x |
| (para-)medische voorzieningen | 100 m² | 100 m² | 100 m² |
| dienstverlening | 75 m² | 75 m² | x |
| werkplekken | 250 m² | x | x |
| maatschappelijke voorzieningen en wellness | 150 m² | 150 m² | 150 m² |
| | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | op de eerste bouwlaag | op de eerste bouwlaag | op de eerste bouwlaag |
| horeca categorie D2 uit de bijgevoegde Lijst van Horeca-activiteiten | x | 200 m² | x |

c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - doorgang': het onderbreken van het bouwvlak met een doorgang met een breedte van ten minste 5 meter, met dien verstande dat de doorgang in het verlengde ligt van de onderdoorgang aan de overzijde van het aangrenzende binnenterrein;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - onderdoorgang'; een onderdoorgang met een breedte van ten minste 5 meter en een hoogte van ten minste 6 meter;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - shortstay', voor short stay;
f. water, waterbeheer en waterberging;
g. voorzieningen en functies die bij de bestemming horen, zoals tuinen, erven en terreinen, ondergrondse gebouwde parkeervoorzieningen, ondergrondse voorzieningen voor energieopwekking, ongebouwde parkeervoorzieningen, bergingen, garageboxen, fietsenstalling, nutsvoorzieningen en geluid- en windschermen.

## 7.2 Bouwregels

### 7.2.1 Hoofdgebouwen

a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
b. Ondergrondse parkeervoorzieningen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
c. De bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven met 'maximum bouwhoogte (m)'.
d. De goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven met 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.
e. Aan de zijde van de Kruisvaart, waar een maximum bouwhoogte van 12 meter is aangegeven, wordt een setback toegepast indien de hellingshoek meer bedraagt dan 25° ter plaatse van de woonboten in de Kruisvaart, gemeten op een kijkhoogte van 1,7 meter boven het waterpeil en op 5 meter afstand van de zuidwestelijke oever van de Kruisvaart;
f. In afwijking van de regel onder a mogen in de zone tussen de bouwvlakken hoofdgebouwen worden gebouwd, mits de onderlinge afstand tussen de hoofgebouwen ten minste 10 meter bedraagt en over ten hoogste 50% van de lengte van het bouwblok evenwijdig aan het binnenterrein.
g. De regels en de afwijkingsbevoegdheid uit artikel 10.1 en 10.2 zijn niet van toepassing voor woningen in de eerstelijns bebouwing zoals aangegeven op de kaart eerste en tweedelijnsbebouwing, die als bijlage bij deze regels is opgenomen, voorzover dit betreft de gevels die richting de Kruisvaart zijn geprojecteerd.

### 7.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Bij een hoofdgebouw zijn bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten toegestaan, die zonder omgevingsgvergunning kunnen worden verricht.

### 7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingen die niet meer dan 1 meter hoog mogen zijn.
b. In afwijking van de regel onder a mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

## 7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en afmetingen van bouwwerken en technische installaties op het dak en van de locatie van toegangen en vluchtwegen, in relatie tot:

a. stedenbouwkundige aspecten;
b. milieukundige aspecten;
c. verkeersaspecten;
d. sociale veiligheid;
e. de gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen/bouwwerk
f. maatregelen en voorzieningen ten behoeve van een goed windklimaat.

## 7.4 Afwijken van de bouwregels

Voor de bebouwing gelegen aan de spoorzijde tweedelijns bebouwing zoals aangegeven op de kaart eerste en tweedelijnsbebouwing, die als bijlage bij deze regels is opgenomen, mag, in afwijking van artikel 13 sub a de afwijking van de (goot)hoogtematen niet meer bedragen dan 5%.

## 7.5 Specifieke gebruiksregels

### 7.5.1 Algemeen

a. Het gebruik van de gronden voor een functie als bedoeld in de tabel van artikel 7.1 sub b en sub e is niet toegestaan.
b. Het veranderen van het gebruik naar een functie als bedoeld in de tabel van artikel 7.1 sub b en e is niet toegestaan.

### 7.5.2 Aan-huis-verbonden bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de vloeroppervlakte voor een aan-huis-verbonden bedrijf mag niet groter zijn dan een derde deel van de vloeroppervlakte van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 60 m²;
b. de vloeroppervlakte voor een aan-huis-verbonden bedrijf in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet groter zijn dan 60 $m^2$;
c. een aan-huis-verbonden bedrijf mag bedrijfsactiviteiten uitvoeren in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist.

### 7.5.3 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan als de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik houdt voor wonen.

## 7.6 Afwijken van de gebruiksregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regel in artikel 7.1 onder b voor horeca categorie D2 uit de bijgevoegde Lijst van Horeca-activiteiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1', op de eerste bouwlaag en tot een maximum bedrijfsvloeroppervlak per vestiging van 200 m², als aan weerszijden sprake is van een niet-woonfunctie.
b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regel in artikel 7.5.2 sub b voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van Bedrijven functiemenging, voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving, gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm en de aangegeven maatgevende milieuaspecten, vergelijkbaar zijn met categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging.
c. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regel in artikel 7.7 sub a en toestaan dat de gevels niet als dove gevels worden uitgevoerd, wanneer tijdens de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen, na meer inzicht in de te verwachten geluidsbelasting van het naastgelegen spoorwegemplacement te hebben verkregen, uit aanvullend onderzoek blijkt dat aan de grenswaarden conform het geluidbeleid van de gemeente Utrecht voldaan kan worden.
d. Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van de regels in artikel 7.5.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het toestaan van de in de tabel in artikel 7.1 sub b genoemde functies, als wordt aangetoond dat door deze afwijking het aantal autoverkeersbewegingen vanuit het plangebied het totaal van 1.800 autoverkeersbewegingen per etmaal niet overschrijdt.
e. Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van de regel in artikel 7.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het toestaan van meer dan 431 zelfstandige woningen, tot een maximum van 600, als wordt aangetoond dat door deze afwijking het aantal autoverkeersbewegingen vanuit het plangebied het totaal van 1.800 autoverkeersbewegingen per etmaal niet overschrijdt en met in achtneming van sub f.
f. Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van de regels in artikel 7.5.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het toestaan van de functie shortstay als bedoeld in lid 7.1 sub e als wordt voldaan aan het gemeentelijke beleid voor shortstay en als wordt aangetoond dat door deze afwijking het aantal autoverkeersbewegingen vanuit het plangebied het totaal van 1.800 autoverkeersbewegingen per etmaal niet overschrijdt, met dien verstande dat het aantal eenheden dat gebruikt wordt voor shortstay, afgetrokken wordt van het maximum aantal zelfstandige woningen van 600 zoals bedoeld in sub e van dit artikel.

### 7.7 Voorwaardelijke verplichting

a. Het gebruik van de gronden en bouwwerken conform artikel 7.1 sub a is uitsluitend toegestaan wanneer de gevels van de woningen aan de zijde van het spoor, conform de als bijlage bij de regels behorende 'overzichtstekening dove gevels', uitgevoerd worden als dove gevels en in stand worden gehouden.
b. Het bouwen van bouwwerken voor de functie wonen conform artikel 7.1 sub a is uitsluitend toegestaan wanneer minimaal uit een dynamische berekening van de trillingssterkte blijkt dat de streefwaarden voor Wonen nieuwe situatie, zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.
c. In afwijking van de regel onder b is het bouwen van bouwwerken voor de functie wonen conform artikel 7.1 sub a ook toegestaan op voorwaarde dat alle doelmatige en kosteneffectieve maatregelen om de trillingssterkte te verminderen worden getroffen en uit een dynamische berekening blijkt dat tenminste de streefwaarden voor Wonen in bestaande situatie, zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.

## Artikel 8 Waarde - Archeologie

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.

### 8.2 Specifieke gebruiksregels

Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen, het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg.

# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## Artikel 10 Algemene bouwregels

### 10.1 Gevallen waarin het overschrijden van de bouwgrens is toegestaan

Een bouwgrens, niet zijnde een bestemmingsgrens, mag, ongeacht de ter plaatse geldende aanduidingen en regels over maatvoering en situering, met maximaal 1,5 meter overschreden worden door bij gebouwen horende trappenhuizen, entreeportalen, veranda's, en afdaken of door andere ondergeschikte bouwdelen.

### 10.2 Gevallen waarin het overschrijden van de bouw- en bestemmingsgrens kunnen toestaan

a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bestemming en bij omgevingsvergunning toestaan dat een bouw- en bestemmingsgrens, ongeacht de ter plaatse geldende aanduidingen en regels over bestemmingen, maatvoering en situering, met maximaal 1,5 meter overschreden worden door:
   1. bij gebouwen horende trappenhuizen, entreeportalen, veranda's;
   2. andere ondergeschikte bouwdelen, zoals bij gebouwen horende stoepen, stoeptreden, hellingbanen;
   3. balkons, erkers en afdaken, als de vrije hoogte, gemeten van de onderzijde van het overschrijdende bouwdeel tot aan het aansluitende, afgewerkte maaiveld minimaal 2,2 meter bedraagt.

b. Burgemeester en wethouders verlenen de in lid 1 bedoelde omgevingsvergunning niet als
   1. de overschrijding niet te verenigen is met de aard van de bestemming of
   2. de overschrijding onevenredige hinder voor aangrenzende percelen tot gevolg heeft.

### 10.3 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de normen in de beleidsregels in de Nota Parkeernormen Fiets en Auto, die als bijlage 1 bij de Parkeernota Stallen en Parkeren 2013 hoort, wordt gerealiseerd.

b. Als de onder regel a bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

### 10.4 Woningvorming en omzetting

a. Het veranderen, vervangen of vergroten van een woning mag niet leiden tot omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning.

b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder a en woningvorming en omzetting toestaan, voor zover het maximaal aantal woningen uit artikel 7.1 sub a en artikel 7.6 onder e niet wordt overschreden, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen van de Beleidsnotitie en beleidsregels Woningsplitsen en omzetten, blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. het woon- en leefmilieu;
   2. de privacy van omwonenden;
   3. het verkeer en de parkeersituatie;
   4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 11 Algemene gebruiksregels

### 11.1 Strijdig gebruik

Met uitzondering van de gevallen waarin de bestemmingsregeling dat gebruik expliciet toestaat, is strijdig met de bestemming het gebruik van of het laten gebruiken van:

a. onbebouwde gronden als staan- of ligplaats voor onderkomens;

b. onbebouwde gronden of bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
c. stacaravans en recreatiewoningen voor permanente bewoning;
d. onbebouwde gronden als kampeerterrein;
e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als woonruimte;
f. onbebouwde gronden als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
g. onbebouwde gronden als stortplaats voor puin en afvalstoffen, voor zover dit niet betreft het storten of opslaan in bij gebouwen behorende tuinen van geringe hoeveelheden afvalstoffen die afkomstig zijn van het onderhoud van die tuinen.

### 11.2 Woningvorming en omzetting zonder bouwkundige aanpassingen

a. Een gebruiksverandering waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig is, mag niet leiden tot de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning.
b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder a en woningvorming en omzetting toestaan, voor zover het maximaal aantal woningen uit artikel 7.1 sub a en artikel 7.6 onder e niet wordt overschreden, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen uit de Beleidsnotitie en beleidsregels Woningsplitsen en omzetten, blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het woon- en leefmilieu;
    2. de privacy van omwonenden;
    3. het verkeer en de parkeersituatie;
    4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

### 12.1 Geluidszone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' ligt de rond het industrieterrein gelegen zone als bedoeld in hoofdstuk V van de Wet geluidhinder buiten welke zone de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50dB(A) niet te boven mag gaan.

## Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, afwijken van:

a. de in het plan opgenomen (goot)hoogtematen en bebouwingspercentages tot niet meer dan 10% van deze maten en percentages;
b. de bestemmingsregels voor het toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
c. de bestemmingsregels voor het plaatsen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van vlucht- en/of noodtrappen;
d. het overschrijden van de maximale bouwhoogte van gebouwen voor het plaatsen van hekwerken of borstweringen ten behoeve van dakterrassen, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte met niet meer dan 1,50 meter mag worden overschreden;
e. de bestemmingsregels voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
f. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
g. de regels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt verhoogd ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, trappenhuizen, lichtkappen.

## Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn, op grond van artikel 3.6 Wro, bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

## Artikel 15 Overige regels

Voor het realiseren en veranderen van een geluidsgevoelige bestemming dient vast te staan dat de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder of de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde), ingevolge het besluit Hogere waarde met inachtneming van de in dit besluit gestelde voorwaarde(n), niet overschrijdt.

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 16 Overgangsrecht

### 16.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### 16.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Kruisvaartkwartier.

## Bijlage 2 Lijst van Horeca-activiteiten

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening kan, in verband met de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen, in het bestemmingsplan of een beheersverordening bij het toelaten van horecabedrijven aan de hand van ruimtelijk relevante criteria als aard, omvang en parkeerdruk een onderscheid gemaakt worden in categorieën horecabedrijven. Deze categorieën zijn vastgelegd in het op
18 juni 2012 in werking getreden Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2012 en overgenomen in onderstaande Lijst van Horeca-activiteiten.

In de Lijst van Horeca-activiteiten is een functionele differentiatie in 'harde' tot 'zachte' typen van horecabedrijven opgenomen. De regeling geeft een kwalitatieve beperking ten aanzien van het type horecabedrijf dat zich mag vestigen in de woonomgeving. De regeling beoogd de nadelige invloeden van de vestiging van horecabedrijven op het woon- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen.

De Lijst van Horeca-activiteiten kent een indeling in vier categorieën. De categorieën van A tot en met D lopen af in de zwaarte van de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen. In geval van meerdere soorten activiteiten in één inrichting telt de activiteit in de zwaarste categorie voor de type-indeling van de inrichting.

De volgende categorieën van horecabedrijven zullen voortaan worden onderscheiden met als uitgangspunt hun invloed op het woon- en leefklimaat:

| | |
|---|---|
| **categorie A1** | **discotheek, bar-dancing** |
| **categorie A2** | **zaalverhuur** |
| **categorie B** | **café, bar, brasserie** |
| **categorie C** | **cafetaria, snackbar, grill-room, fastfood-restaurant, automatiek, snelbuffet** |
| **categorie D1** | **restaurant, bistro, crêperie** |
| **categorie D2** | **lunchroom, ijssalon, koffiebar, koffie/theehuis** |

**Onderscheid café-disco**
Het verschil tussen een café en een disco zit in het gelegenheid geven tot dansen als wezenlijk onderdeel van de inrichting.

**Onderscheid cafetaria-snackbar**
Het verschil tussen een lunchroom en een cafetaria/snackbar zit in het feit dat cafetaria al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren verstrekt. Het betreft hier laagdrempelige inrichtingen met veel in- en uitgaande bewegingen, die veelal laat open zijn. Deze zaken zijn hoofdzakelijk ingericht voor het meenemen dan wel snel nuttigen ter plaatse van etenswaren. De aantasting van het woon- en leefklimaat wordt vooral veroorzaakt door afval op straat van buiten de inrichting geconsumeerde spijzen en de daarbij behorende stank- en geluidsoverlast.

**Afhaalcentrum**
Een afhaalcentrum valt bestemmingsplantechnisch onder de detailhandelsfunctie. Hierbij kan worden gedacht aan een pizzeria die enkel pizza's verkoopt en geen gelegenheid biedt om ter plaatse de pizza te nuttigen. Ook hier geldt dat het horeca-aspect een ondergeschikt deel uitmaakt van het geheel. Hiermee wordt voorkomen dat het probleem van branchevervaging leidt tot het vestigen van winkelfuncties die in de loop van de tijd veranderen in horecafuncties.

Definitie van een afhaalcentrum: 'detailhandelsvestiging met een horeca-exploitatievergunning op grond van de horeca-exploitatieverordening Utrecht'.

**Additionele horeca**
Bij additionele horeca gaat het om horeca-activiteiten die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie die ter plaatse is toegestaan. Deze activiteiten worden juridisch-planologisch gezien niet onder de functie 'horeca' begrepen, maar gerekend tot de bestemming van de hoofdfunctie van de instelling waar sprake is van sociaal-culturele, maatschappelijke, en (sportief-) recreatieve doeleinden. Hiermee worden onder meer bedoeld de kantines bij buurthuizen, scholen en sportfaciliteiten, of horecavoorzieningen bij musea en dergelijke.

Bij additionele horeca gaat het erom dat:

- de uitstraling van deze horeca moet passen bij de hoofdfunctie. Passend betekent dat deze horeca hoort bij de hoofdfunctie en open is tijdens de openingstijden van de hoofdfunctie. Daar bij is het niet toegestaan dat de additionele horecaruimte wordt verhuurd of anderszins in gebruik wordt gegeven aan derden ten behoeve van feesten en partijen;
- de gelegenheid ondergeschikt moet zijn aan de hoofdfunctie en de hoofdfunctie moet

ondersteunen. Ondersteunend wil zeggen dat de additionele horeca de kwaliteit van de hoofdfunctie vergroot of completeert. Ondergeschikt betekent dat er duidelijk sprake moet zijn van een waarneembare ondergeschiktheid van de horecafunctie, waarbij een percentage van 30% van de bebouwde vloeroppervlakte van de hoofdfunctie absoluut als maximum geldt. Dit maximum geldt voor kleinschalige functies; voor grootschalige functies kan door de gemeente een maximumomvang in vierkante meters worden vastgesteld. Er moet duidelijk sprake zijn van een waarneembare ondergeschiktheid van de horecafunctie qua vloeroppervlak, inzet van personeel en onderdeel van de begroting;
- de horeca niet zelfstandig mag worden uitgeoefend of toegankelijk los van de hoofdfunctie. Wanneer sprake is van zelfstandige toegankelijkheid of van uitoefening los van de hoofdfunctie, is er geen directe relatie meer met de hoofdfunctie, maar gaat het om zelfstandige horeca-activiteiten die vallen onder de horecacategorieën.

**Detailhandel met horeca**
In de detailhandel is een groeiende behoefte aan *ondersteunende horeca*. Hierbij moet worden gedacht aan een winkel waar een klein deel van het vloeroppervlak gebruikt wordt voor het nuttigen van ter plaatse bereide en verkochte etenswaren. Dergelijke ondersteunende horeca kan buitenplans worden geregeld middels de zogeheten 'Kruimelgevallenregeling'. Randvoorwaarden hierbij zijn:

- het horecadeel mag niet direct vanaf de straatzijde zichtbaar zijn en het pand moet het aanzicht behouden van een winkel;
- voor winkels tot 1.000 m2 bvo geldt in principe een maximale ratio tussen horeca en publiekstoegankelijke winkelvloeroppervlak van 30:70 en er moet een directe relatie zijn met de producten die in de winkel verkocht worden; het gaat primair om het proeven van producten die in de winkel worden verkocht;
- voor winkels boven de 1.000 m2 bvo geldt dat een ondersteunende horecafunctie kan worden toegestaan tot maximaal 20% van het bebouwd oppervlak; dit geldt ook voor de non-food, zoals kledingwinkels, boekwinkels, schoenenzaken et cetera;
- de vestiging moet zich houden aan de algemene gehanteerde winkeltijden.

Daar waar sprake is van een bestaande, vergunde *ondersteunende* horeca, zal dit in de regels en op de verbeelding worden vastgelegd.

**Coffeeshops**
Coffeeshops worden gereguleerd middels de Algemene Politieverordening (APV). In de Lijst van Horeca-activiteiten vallen coffeeshops in de horecacategorie D. In de APV is de regulering van coffeeshops opgenomen die voorziet in maximaal aantal gedoogde vestigingen. De vestigingsvereisten zijn vastgelegd in het Cannabisbeleid.

**Lijst van Horeca-activiteiten**
Voor de toepassing van deze Lijst van Horeca-activiteiten wordt onder een horecabedrijf begrepen:
een bedrijf of instelling waar:

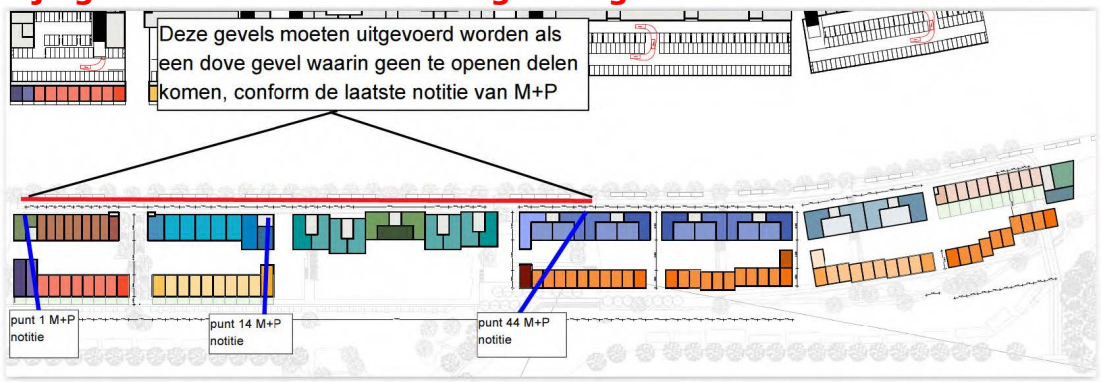
- bedrijfsmatig drank en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, en/of;
- bedrijfsmatig zaal accommodatie wordt geëxploiteerd.

| Categorie: | Inrichting: | Activiteiten: |
|---|---|---|
| **A1** | **discotheek**<br>**bardancing** | Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het bedrijfsmatig ten gehore brengen van muziek en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van drank en kleine etenswaren, alsmede de verstrekking van (alcoholhoudende) drank ter plaatse, al dan niet met levende muziek en al dan niet met kleine etenswaren.<br><br>Het accent ligt op het ten gehore brengen van muziek en het gelegenheid geven tot dansen. |

| | | |
|---|---|---|
| **A2** | **zaalverhuur** | Een horecabedrijf dat voorziet in zaalverhuur voor grootschalige, besloten feesten zoals bruiloften. Al dan niet met muziek, verstrekking van (alcoholhoudende) drank en etenswaren. |
| **B** | **café**<br>**bar**<br>**brasserie** | Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van (alcoholhoudende) drank voor consumptie ter plaatse, al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden.<br><br>Het accent ligt op de verstrekking van drank. |
| **C** | **cafetaria**<br>**snackbar**<br>**grill-room**<br>**fastfoodrestaurantautomatiek**<br><br>**snelbuffet** | Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van (al dan niet voor consumptie ter plaatse) bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholvrije drank.<br><br>Het accent ligt op de verstrekking van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide, kleine etenswaren. |
| **D1** | **restaurant**<br>**bistro**<br>**crêperie** | Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholhoudende en alcoholvrije drank. Geen dansen na restauranttijden.<br><br>Het accent ligt op de verstrekking van etenswaren voor consumptie ter plaatse. |

| | | |
|---|---|---|
| **D2** | **lunchroom**<br>**ijssalon**<br>**koffiebar**<br>**koffie-/theehuis** | Een horecabedrijf waarbij de bedrijfsactiviteiten zijn gericht op het al dan niet voor gebruik ter plaatse verstrekken van al dan niet in dezelfde onderneming bereide of bewerkte etenswaren en drank, en waarbij de aard en omvang van de bedrijfsactiviteit past binnen een overwegend winkelgebied (centrumgebied) en geheel of overwegend is gebonden aan c.q. ondersteunend is voor de (winkel)functie van dat gebied, daarbij lettend op de aard en de ligging van de andere gebruiksvormen in en het karakter van het gebied.<br><br>Daghoreca is gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel, conform de winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande winkeltijden. |

## Bijlage 3 Overzichtstekening dove gevels



NL.IMRO.0344.BPKRUISVAARTWARTI-VA01.dgn

18m

18m

Legenda

zijde Kruisvaart
eerstelijns bebouwing

Spoorzijde
tweedelijns bebouwing

**Uitgave** Gemeente Utrecht
**Bezoekadres** Stadskantoor, Stadsplateau 1
**Postadres** Postbus 8406, 3505 RK Utrecht
**Telefoon** 030 - 286 00 00
**Mail** gebiedsontwikkelingjz@utrecht.nl