



Kerrieweg 24, 3541RM Utrecht, 61800411

29-05-2018

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting

## Informatie

### Gebouwenadministratie gemeente

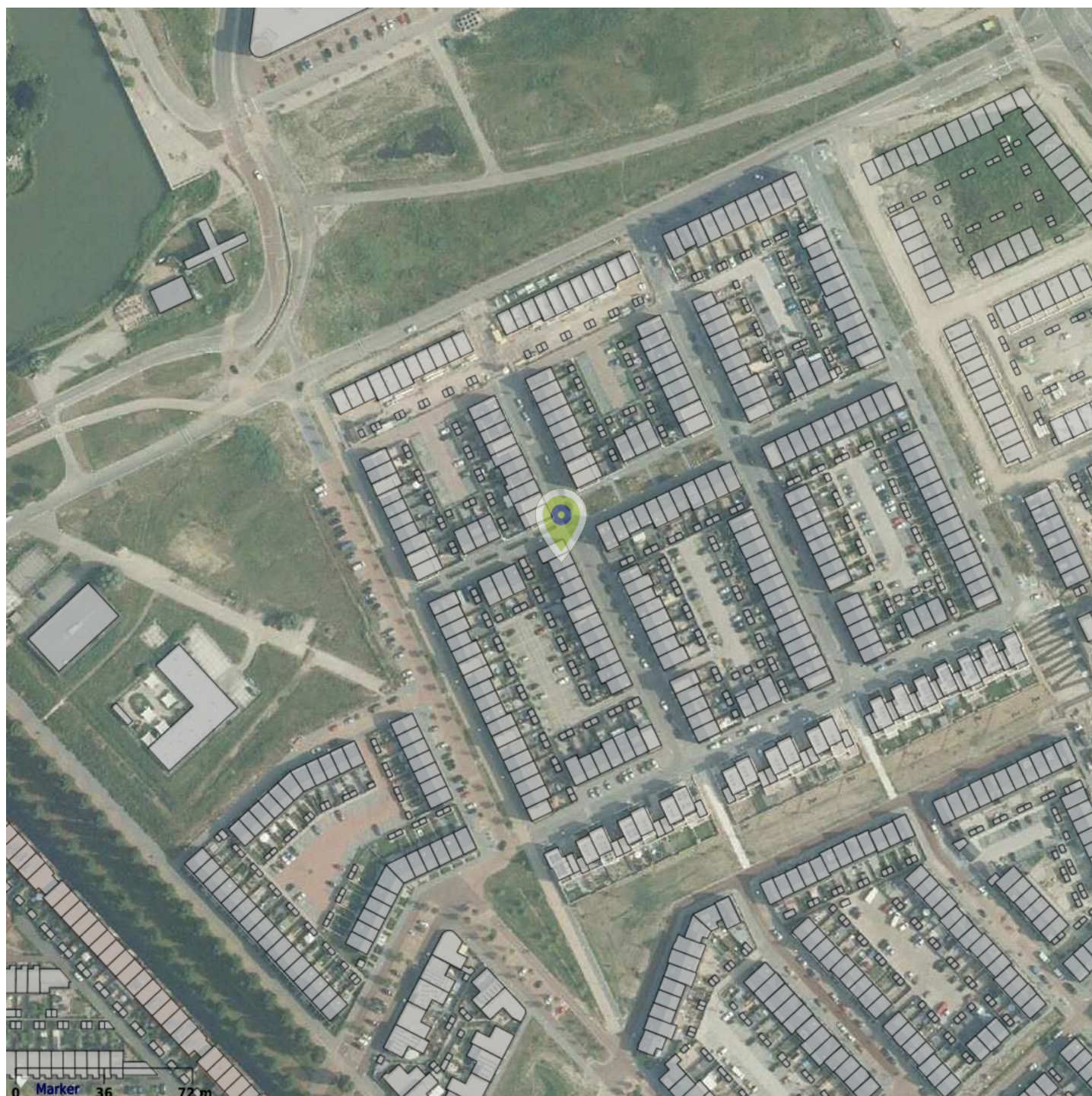
|                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| Identificatie gebouw     | 344100000137930     |
| Type                     | Pand                |
| Oppervlakte grondvlak    | 51,6 m <sup>2</sup> |
| Bouwjaar                 | 2013                |
| Aantal verblijfsobjecten | 1                   |
| Aantal gebruiksdoelen    | 1                   |

|                                       |                            |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Identificatie gekozen verblijfsobject | 344010000167098            |
| Status                                | Verblijfsobject in gebruik |
| Gebruiksdoel                          | woonfunctie                |
| Oppervlakte                           | 119,00 m <sup>2</sup>      |
| Adres                                 | Kerrieweg 24               |
| Postcode                              | 3541RM                     |
| Plaats                                | Utrecht                    |

### Bestemmingsplan

|                   |                                                  |
|-------------------|--------------------------------------------------|
| Naam plan         | Chw Algemene regels over bouwen en gebruik       |
| Type plan:        | bestemmingsplan                                  |
| Planstatus        | vastgesteld                                      |
| Overheid          | gemeente Utrecht                                 |
| IMRO-idn          | NL.IMRO.0344.BPALGREGBOUWENGEBR-VA01             |
| Datum vastgesteld | 30-11-2017                                       |
| Enkelbestemming   |                                                  |
| Dubbelbestemming  | niet van toepassing                              |
| Bouwaanduiding    | niet van toepassing                              |
| Gebiedsaanduiding | overige zone - regels bouwen en gebruik algemeen |

## Visualisatie



## Legenda

### Bestemmingsplangebied

-  Bestemmingsplangebied
-  Bestemmingsplangebied

### Besluitgebied

-  Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan
-  Besluitgebied overig

### Enkelbestemming

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied
-  Enkelbestemming overig

### Dubbelbestemming

-  leiding
-  waarde
-  waterstaat
-  overig

### Gebiedsaanduiding

-  Geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  veiligheidszone
-  milieuzone
-  wro-zone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzones
-  overige zone
-  overig

### Funcctieaanduiding

-  Functieaanduiding

### Bouwvlak

-  Bouwvlak

### Bouwaanduiding

-  Bouwaanduiding

### Maatvoering

-  Maatvoering

### Figuur

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  Hartlijn leiding
-  relatie

|                    |                                |
|--------------------|--------------------------------|
| Opgesteld door     | Ontwikkelorganisatie Ruimte    |
| Kenmerk            | Koer, F.E.M. (Fria)<br>4681314 |
| Vergadering        | Gemeenteraad                   |
| Vergaderdatum      | 30 november 2017               |
| Jaargang en nummer | 2017, nr. 97                   |
| Beleidsveld        | Ruimtelijke ordening           |

---

**Vaststelling 'Bestemmingsplan Crisis- en herstelwet Algemene regels over bouwen en gebruik' en vaststelling 'Beheersverordening Algemene regels actualiseren'**

besluit

- 1 Ambtshalve de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2, paragraaf 2.3 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen;
- 2 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen in het vaststellingsrapport;
- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen;
- 4 Het bestemmingsplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPALGREGBOUWENGEBR.VA01.gml met ondergrond IMRO.0344.BPALGREGBOUWENGEBR.VA01.dgn vast te stellen;
- 5 De beheersverordening Algemene regels actualiseren vast te stellen en de wijzigingen van als gevolg daarvan te publiceren langs de wettelijke voorgeschreven weg en in de vorm van geconsolideerde beheersverordeningen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 30 november 2017

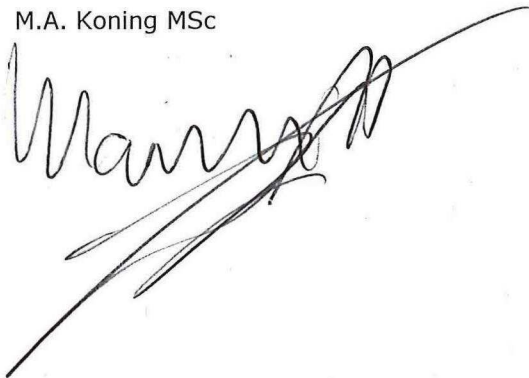
De griffier

mr. M. van Hall



De plv. voorzitter gemeenteraad

M.A. Koning MSc



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 Plan

Het bestemmingsplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPALGREGBOUWENGEBR-VA01 van de gemeente Utrecht.

#### 1.2 Bestemmingsplan

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

#### 1.3 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.

#### 1.4 Omzetting (van een woning)

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

#### 1.5 Onzelfstandige woonruimte

Woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte.

#### 1.6 Woning

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

#### 1.7 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.

#### 1.8 Woonruimte

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

#### 1.9 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.

### Artikel 2 Werking van dit bestemmingsplan

#### 2.1 Reikwijdte

De regels in dit bestemmingsplan zijn van toepassing op het bestemmingsplan als bedoeld in het artikel 7g, eerste lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

#### 2.2 Verhouding tot andere bestemmingsregelingen

- a. Als op een locatie ook algemene regels van een eerder vastgesteld bestemmingsplan gelden die kennelijk dezelfde strekking hebben als een regel van dit plan, dan blijven die algemene regels van dat eerder vastgestelde bestemmingsplan buiten toepassing.
- b. Uitleg van de begrippen in artikel 1 is alleen van toepassing op de regels van dit bestemmingsplan.

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Overige zone - regels bouwen en gebruik algemeen

In de zone *Overige zone - regels bouwen en gebruik algemeen* gelden de artikelen 4 en 5 van dit bestemmingsplan in plaats van algemene regels van een bestemmingsplan dat op een zelfde locatie geldt in de gevallen die in artikel 2, lid 2.2, zijn aangewezen.

# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 4 Algemene bouwregels

### 4.1 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.

### 4.2 Gevallen waarin het overschrijden van de bouw- en bestemmingsgrens is toegestaan

1. 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:
  - a. bij gebouwen horende trappenhuizen, entreeportalen, veranda's;
  - b. andere ondergeschikte bouwdelen, zoals bij gebouwen horende stoepen, stoeptreden, hellingbanen;
  - c. 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.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de in lid 1 bedoelde omgevingsvergunning niet als
  - a. de overschrijding niet te verenigen is met de aard van de bestemming of
  - b. de overschrijding onevenredige hinder voor aangrenzende percelen tot gevolg heeft.

### 4.3 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 Nota Stallen en Parkeren 2013 hoort, wordt gerealiseerd.
- b. Als de onder regel a bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

### 4.4 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, 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 5 Algemene gebruiksregels

### 5.1 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.

## **5.2 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, 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.

# **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

## **Artikel 6 Overgangsrecht**

### **6.1 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, wanneer 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. Burgemeester en wethouders kunnen 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.

### **6.2 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. Wanneer 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 7 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik.

## **Bijlage 1 Lijst onherroepelijke bestemmingsplannen 29-5-2017**

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding en doelstelling

De eerste aanleiding voor dit bestemmingsplan is het ruimtelijk reguleren van woningvorming en omzetting van woonruimte voor de hele gemeente. Onder woningvorming wordt het verbouwen tot twee of meer woningen verstaan, onder omzetting wordt verstaan het in gebruik geven of laten geven van onzelfstandige woonruimte. Woningvorming en omzetting kan de leefomgeving aantasten. Dit plan biedt een juridisch-planologische regeling om die aantasting te beperken. Het neemt de bescherming over van het voorbereidingsbesluit dat de gemeenteraad op 3 november 2016 heeft genomen. De tweede aanleiding voor dit bestemmingsplan is de uitvoering van het parkeerbeleid uniform te regelen in de hele gemeente, waarbij het bestemmingsplan de functie van de stedenbouwkundige bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening over parkeren overneemt. Deze bepalingen vervallen namelijk op 1 juli 2018.

De hierboven genoemde aanleidingen bieden de gelegenheid om alle algemene regels over het bouwen en het gebruik te uniformeren. Daarmee wordt een eerste stap gezet in de voorbereiding op de Omgevingswet.

Dit bestemmingsplan omvat alle gebieden van de gemeente waar een onherroepelijk bestemmingsplan geldt. Het is een zogenoemd parapluplan, dat de geldende bestemmingsplannen niet vervangt, maar aanvult.

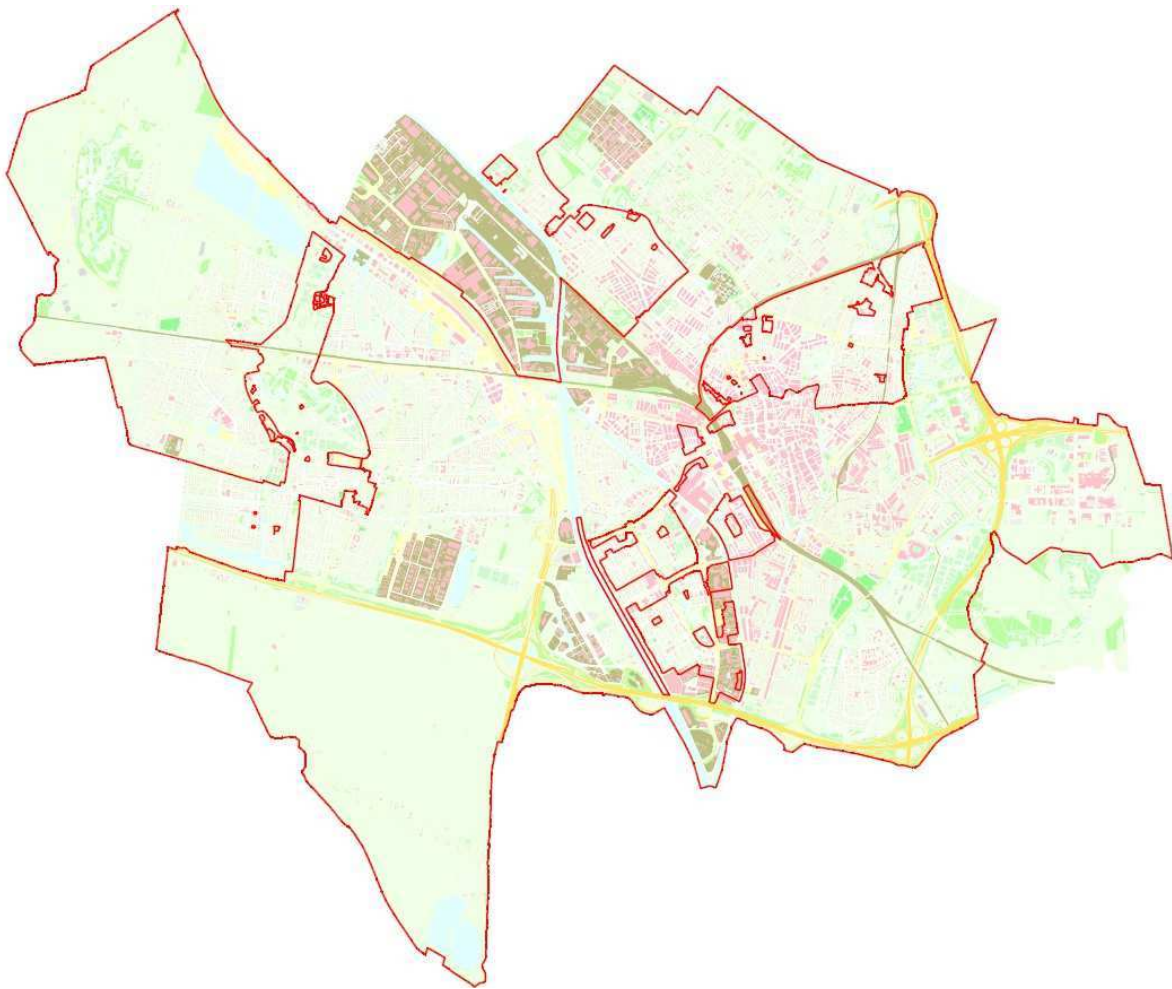
### 1.2 Toepassen Crisis-en herstelwet en anticiperen op Omgevingswet

Sinds 28 oktober 2016 heeft Utrecht op grond van artikel 7g, de leden 1 en 4, van het gewijzigde Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet juridisch gezien nog maar één onherroepelijk bestemmingsplan. De gemeente Utrecht mag op grond van dat besluit in de geest van de Omgevingswet experimenteren.

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet zullen alle bestemmingsplannen en beheersverordeningen van de gemeente het eerste omgevingsplan van de gemeente vormen. Voor een goede werking van dat omgevingsplan is de uniformering van de algemene regels nodig. Dit bestemmingsplan is de eerste stap naar uniforme algemene regels. De regels van dit bestemmingsplan treden in de plaats van alle vergelijkbare regels van de bestemmingsplannen die op het moment van terinzagelegging van dit plan onherroepelijk zijn.

### 1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat alle onherroepelijke bestemmingsplannen van de gemeente.



*Afbeelding 1: kaart van Utrecht met daarop de begrenzing van het plangebied*

De uitsparingen in bovenstaande verbeelding begrenzen de beheersverordeningen en de op ontwikkeling gerichte bestemmingsplannen binnen de begrenzingen van de beheersverordeningen. Voor de begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de bij de plan behorende verbeelding.

## 1.4 Wijziging van bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt de algemene bouwregels en de algemene gebruiksregels van alle onherroepelijk bestemmingsplannen van de gemeente Utrecht die op grond van artikel 7g, eerste lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet deel uitmaken van het bestemmingsplan van Utrecht.

In [Bijlage 1](#) bij de toelichting is een lijst opgenomen van alle onherroepelijke bestemmingsplannen. De peildatum is 29 mei 2017.

## 1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 bevat de aanleiding en doelstelling van dit plan. Hoofdstuk 2 geeft de beschrijving van het relevante beleidskader. Hoofdstuk 3 gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 4 levert tot slot een korte juridische plantoelichting met een artikelsgewijze toelichting.

# Hoofdstuk 2 Beleid en uitvoering

## 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de achtergrond van de regeling in dit bestemmingsplan kort uiteengezet.

## 2.2 Rijks- en provinciaal beleid

Dit parapluplan is getoetst aan het relevante Rijksbeleid. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk is vastgesteld op 13 maart 2012 en geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het kabinet schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Het Rijksbeleid staat dit bestemmingsplan niet in de weg.

Daarnaast is het plan getoetst aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) uit 2012 en aan de Ladder voor duurzame verstedelijking waarvan de criteria zijn terug te vinden in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Beide Rijksregelingen vormen geen belemmering voor dit plan.

Ook is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) getoetst. De PRS ziet op de periode 2013-2028 en is op 4 februari 2013 vastgesteld. De structuurvisie geeft aan wat de provincie de komende jaren samen met haar partners wil bereiken op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling. Naast de visie geldt sinds 2013 de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De verordening zorgt voor de doorwerking van de structuurvisie naar de gemeenten. Dit plan wijkt niet af van de provinciale visie en regels.

## 2.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid over de fysieke leefomgeving is vastgelegd in de omgevingsvisie van de gemeente. De omgevingsvisie is op de gemeentelijke website te vinden. Het beleid dat voor dit bestemmingsplan van belang is, namelijk het beleid over woningvorming en omzetting en over parkeren, staat op de webpagina 'thematisch beleid'. Het beleid uit de omgevingsvisie ligt ten grondslag aan dit bestemmingsplan.

### 2.3.1 Woningvorming en omzetting

Het beleid over woningvorming en omzetting staat op de pagina 'thematisch beleid' van de website van de omgevingsvisie, onder de link *woningsplitsing en omzetting*.

De gemeente voert het beleid uit via de Huisvestingsverordening en via de regels van dit bestemmingsplan, die verwijzen naar de beleidsregels die door het college zijn vastgesteld.

Om aantasting van de leefomgeving tegen te gaan heeft de gemeenteraad voorafgaand aan dit bestemmingsplan een voorbereidingsbesluit genomen. Voor woningvorming en omzetting is op grond van het voorbereidingsbesluit een omgevingsvergunning nodig. Pas als uit de leefbaarheidstoets uit de 'Beleidsnotitie en beleidsregels splitsen en omzetten' blijkt dat er geen onevenredig nadelige gevolgen aan het vormen van nieuwe woningen of omzetten kleven kan de vergunning worden verleend.

De regeling van het bestemmingsplan is ook van toepassing op sloop-nieuwbouwplannen die leiden tot extra woningen of extra onzelfstandige woonruimten (kamerverhuur). Planologische gezien is er immers geen verschil tussen het verbouwen van een woning in drie zelfstandige woningen of het afbreken van een woning en het terugbouwen van een complex met drie appartementen.

### 2.3.2 Parkeren

Het beleid over parkeren staat op de pagina 'thematisch beleid' van de website van de omgevingsvisie, onder de link *parkeren*. De parkeernormen die via dit bestemmingsplan werken, staan in de nota Parkeernormen auto en fiets die deel uitmaakt van de nota Stallen en parkeren. Beide nota's zijn de hierboven genoemde webpagina te vinden.

## 2.4 Conclusie

Het bestemmingsplan past binnen het beleid op landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau en geeft waar nodig uitvoering aan het gemeentelijke beleid.

# Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid

## 3.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan richt zich op het beheren van de bestaande situatie. De in het plan opgenomen regeling betreft de uniformering van de algemene regels over bouwen en gebruik, waaronder de regelingen voor woningvorming en omzetting

en parkeren.

De regels kunnen beperkend werken en geven waardoor planschade niet uit te sluiten is, maar naar verwachting is de kans op planschade klein.

De algemene regels over bouwen en gebruik voldoen aan de standaard, die al is opgenomen in de meeste bestemmingsplannen en beheersverordeningen.

De algemene regel voor Woningvorming en omzetting voorkomt een ongunstig effect dat het (bouwkundig) vormen en omzetten van woningen kan hebben op de waarde van de omliggende woningen. De verwachting is dat er geen planschade door dit plan ontstaat. Voor het omzetten van woningen was al sinds 2009 een vergunning op grond van de Huisvestingsverordening vereist. Met een bestaand recht voor kamerverhuur wordt bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning rekening gehouden.

De algemene regel voor parkeren is een overheveling van de regeling vanuit de bouwverordening naar het bestemmingsplan. Op grond van een wijziging van de Woningwet was dit noodzakelijk.

Uit bovenstaande blijkt dat het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.

## **3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Dit bestemmingsplan is opgesteld als reactie op vele klachten van bewoners over de gevolgen van het vormen en omzetten van woningen in hun buurt.

In het kader van een evaluatie in 2015 is breed overleg geweest met diverse belanghebbenden. Daaruit is naar voren gekomen dat er brede maatschappelijke steun is voor aanscherping van de regels. Dit ter voorkoming van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Dit parapluplan uniformeert de algemene regels voor bouwen en gebruik van de gemeente Utrecht. Onder deze algemene regels is Woningvorming en omzetting en Parkeren opgenomen.

In dit bestemmingsplan spelen de belangen die behartigd worden door de instanties als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening geen rol. Deze instanties is daarom niet om advies gevraagd. De provincie is voor publicatie van het plan in kennis gesteld.

Uit het bovenstaande blijkt dat het bestemmingsplan maatschappelijk uitvoerbaar is.

# **Hoofdstuk 4 Juridische plantoelichting**

## **4.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt eerst in twee paragrafen kort een algemene uitleg gegeven over de grondslag van de regels en over de vorm van het bestemmingsplan. In de laatste paragraaf worden de regels artikelsgewijs toegelicht.

## **4.2 Wettelijke grondslag**

### **4.2.1 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet**

Het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (Chw) is per 28 oktober 2016 gewijzigd. Op grond van dit gewijzigde besluit heeft de gemeente Utrecht de mogelijkheid te experimenteren met een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Sinds die datum beschikt de gemeente Utrecht juridisch gezien over één bestemmingsplan voor het gehele grondgebied. Op grond van artikel 7c van het hierboven genoemde Besluit kunnen onder andere regels in het bestemmingsplan worden opgenomen, die strekken tot een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

### **4.2.2 Besluit ruimtelijke ordening**

Het Besluit ruimtelijke ordening is op 1 november 2014 gewijzigd.

Artikel 3.1.2, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening maakt het mogelijk dat een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening regels kan bevatten waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels.

Bij het toetsen van een bouwaanvraag aan het bestemmingsplan zal onderzocht worden of de aanvraag voldoet aan deze voorwaarden.

Artikel 3.1.2, derde lid, van het Besluit ruimtelijke ordening geeft de gemeenteraad de bevoegdheid om in het bestemmingsplan regels 'ter wering van dreigende en tot stuiting van reeds ingetreden achteruitgang van de woon- of werkomstandigheden' te stellen. Dit bestemmingsplan maakt daarvan gebruik door bij de regeling Woningvorming en omzetting een vergunningensysteem in te voeren voor bouw- of gebruiksveranderingen binnen de bestemming en door eisen te stellen die achteruitgang van de kwaliteit van het woon- en leefklimaat kunnen tegengaan.

## 4.3 Planvorm

Voor de regeling is gekozen voor een paraplubestemmingsplan.

### 4.3.1 Parapluplan

Dit bestemmingsplan regelt de Algemene regels over bouwen en gebruik voor de gehele stad. Omdat de regeling zich over een aantal gebieden - in dit geval bijna de hele gemeente - uitspreidt waar een bestemmingsplan geldt, wordt ook wel de naam parapluplan gebruikt. In [Bijlage 1](#) van de toelichting is de lijst van alle onherroepelijke bestemmingsplannen opgenomen die samen het bestemmingsplan van de gemeente Utrecht (zie paragraaf [4.2.1](#)) vormen.

Voor enkele gebieden en in de meest recente plannen was onder de algemene regels over het bouwen en het gebruik woningvorming en omzetting al geregeld.

### 4.3.2 Opbouw van de regels

Dit paraplubestemmingsplan bevat eerst twee artikelen over de manier waarop de regels moeten worden toegepast: de begrippen en de werking van het bestemmingsplan.

Artikel 3 Overige zone - regels bouwen en gebruik algemeen heeft geen juridische werking. Dit artikel is nodig om de digitale raadpleegbaarheid via de landelijke website op een correcte manier mogelijk te maken.

Artikel 4 en artikel 5 bevatten de algemene regels over respectievelijk bouwen en gebruik. Onder beide artikelen zijn regels over woningvorming en omzetting en parkeren opgenomen.

## 4.4 Artikelsgewijze toelichting

In deze paragraaf staat een beschrijving van de artikelen van dit paraplubestemmingsplan.

### Artikel 1 Artikel 1 Begrippen

Dit artikel bevat de begripsbepalingen.

### Artikel 2 Werking van dit bestemmingsplan

In lid 2.1 is de reikwijdte van het bestemmingsplan opgenomen. Het is de bedoeling dat deze regels overal in de stad gaan gelden. Zolang de Omgevingswet niet geldt, kan dit bestemmingsplan alleen gelden voor de gebieden die het bestemmingsplan van Utrecht vormen op grond van artikel 7g, eerste lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Dat zijn de alle gebieden waar een bestemmingsplan, en dus geen beheersverordening, geldt waarvan de procedure definitief is afgerond. Een bestemmingsplan waarvan de procedure bij de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan nog niet definitief is afgerond en beheersverordeningen vallen dus niet onder de reikwijdte. Dit plan geldt voor alle bestemmingsplannen die voor 29 mei 2017 (peildatum) onherroepelijk zijn geworden, zie [Bijlage 1](#) bij de toelichting.

In lid 2.2 is aangegeven hoe de regels van dit bestemmingsplan zich verhouden tot regels die in een onherroepelijk plan staan dat onder de werking van dit bestemmingsplan valt. De regels van dit plan zijn *algemene regels*. Ze zijn dus van toepassing op alle bestemmingen. De regels over woningvorming gaan dus niet over de *bestemming* Wonen of over een *bestemming* Gemengde doeleinden die wonen toestaat, maar gelden voor alle gebouwen of delen daarvan die in het plangebied staan en die als woning gebruikt mogen worden. Het kan bijvoorbeeld zijn dat de regels bij een bestemming (verder: bestemmingsregels) gebouwen met een woonfunctie toestaan en dat die bestemmingsregels niets regelen over kamerverhuur of aantallen woningen of appartementen. De algemene regels van dit bestemmingsplan vullen in zo'n geval die bestemmingsregels aan. Voor alle ruimten die samen een woning vormen in de zin van dit bestemmingsplan (zie lid 1.6) gelden dan de beperkingen van artikel 4 en 5 van dit bestemmingsplan.

De bestemmingsplannen die onder dit bestemmingsplan vallen hebben ook regels of voorschriften die zijn aangemerkt als 'algemene bouwregel' of 'algemene gebruiksregel'. Het kan ook zijn dat er in zo'n plan een algemene regel staat die hetzelfde regelt als een algemene regel van dit bestemmingsplan, bijvoorbeeld een 'algemene parkeerregel' die, net als artikel 4, lid 4.3, eist dat er bij het bouwen gezorgd wordt voor voldoende parkeergelegenheid. De regel in artikel 2, lid 2.2, onder a, regelt dat dergelijke regels voortaan buiten toepassing blijven, zodat alleen de regels van dit bestemmingsplan gelden. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat ook andere algemene regels buiten toepassing blijven. Er zijn bijvoorbeeld

bestemmingsplannen met algemene stedenbouwkundige regels die niet bedoeld zijn als regel voor de hele gemeente, maar juist een bepaalde algemene regulering binnen een bepaald gebied beogen.

De regel in lid 2.2 onder b is bedoeld om duidelijk te maken hoe de begrippen in artikel 1 gelezen moeten worden. Een indiener van een zienswijze merkt terecht op dat bijvoorbeeld het begrip "woning" in lid 1.6 niet dezelfde betekenis heeft in het bestemmingsplan dat voor het huis van indiener geldt. Dat is weliswaar enigszins verwarrend, maar op zich geen probleem. Hierboven is al uitgelegd dat de *bestemmingsregels* een andere werking hebben dan de algemene regels. Om te zien wat je binnen een bestemming mag bouwen en waarvoor je een gebouw mag gebruiken, moet je de begrippen die bij de bestemming zijn vastgesteld hanteren. Op grond van lid 2.2, onder b, gelden de begrippen van artikel 1 alleen voor de algemene regels van dit bestemmingsplan.

### Artikel 3 Overige zone - regels bouwen en gebruik algemeen

Dit is een technisch artikel om digitale raadpleging van dit bestemmingsplan via de landelijke website mogelijk te maken.

### Artikel 4 Algemene bouwregels

#### *Overschrijdingen, lid 4.1*

Dit lid staat kleine afwijkingen van het bestemmingsplan toe die normaal gesproken geen effect hebben op de planologische of stedenbouwkundige invulling van een gebied en de leefbaarheid niet aantasten.

De werking van lid 4.2 heeft net als lid 4.1 tot doel om kleine afwijkingen toe te kunnen staan. In tegenstelling tot lid 4.1 mag op grond van deze regel ook de bestemmingsgrens overschreden worden. De afwijking kan daardoor ingrijpender zijn. Daarom is voor deze afwijking een vergunning van het college van burgemeester en wethouders nodig. Het is niet de bedoeling dat de afwijking de aard van de aangrenzende bestemming aantast. Dan zou sprake zijn van een bestemmingswijziging. Het college is daartoe niet bevoegd. Zo is in de gevallen die onder c genoemd zijn een vrije hoogte als voorwaarde opgenomen, om te voorkomen dat de grond waarboven gebouwd wordt niet meer veilig gebruikt kan worden en daarmee feitelijk ongeschikt wordt voor de bestemming.

De regel onder artikel 4.2.1, onder a, maakt een geringe afwijking van 10 cm mogelijk wanneer het bijvoorbeeld gaat om maatregelen ten behoeve van duurzaamheid.

#### *Parkeren, lid 4.3*

Dit lid zorgt voor de uitvoering van het parkeerbeleid. De tekst van deze regel is geënt op de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 9 september 2015 (201410585/1) over bestemmingsplan 'KPN Campus Fockema Andreaelaan, Rubenslaan e.o.'.

Artikel 3.1.2, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening, maakt het mogelijk dat een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening regels kan bevatten, waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Daarbij geldt uiteraard ook de bijbehorende inherente afwijkingsbevoegdheid van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht. De regel onder a zorgt ervoor dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Dat betekent dat de aanvrager moet zorgen voor voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen. Het artikel neemt de functie over van de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening die over parkeren gaan. Deze bepalingen zijn door de wetswijziging van de Woningwet (29 november 2015, Stb. 2014, 458) vanaf 1 juli 2018 niet meer van toepassing is.

Als het parkeerbeleid wordt gewijzigd, is het wenselijk dat de wijziging direct op nieuwe omgevingsvergunningaanvragen wordt toegepast. In lid b is daarom een flexibiliteitsbepaling opgenomen, zodat rekening wordt gehouden met gewijzigd parkeerbeleid.

#### *Woningvorming en omzetting, lid 4.4*

Woningvorming en omzetting van woningen ten behoeve van kamerverhuur voorziet weliswaar in de behoefte aan woonruimte voor starters en studenten, maar kan de leefbaarheid van de omgeving nadelig beïnvloeden. Voor de omwonenden wordt hierdoor de leefomgeving aangetast. Klachten van omwonenden toonden aan dat een regeling nodig was waarin het belang van het uitbreiden van het aantal woningen en kamers voor starters en studenten kan worden afgewogen tegen het belang van het behouden van een goede leefkwaliteit van buurt waar die uitbreiding plaatsvindt. De gemeenteraad heeft daarom in 2012 voor gebieden in de stad, waar de meeste overlast werd ervaren, twee facetbestemmingsplannen vastgesteld om woningsplitsing tegen te gaan. Sindsdien is binnen deze gebieden het vormen van woningen aan regels gebonden. Na de inwerkingtreding van de facetplannen bleek dat ook een in andere gebieden van de gemeente woningvorming in sommige straten leidt tot een onaanvaardbare intensivering en daarmee tot een aantasting van het woon- en leefklimaat.

De gemeenteraad heeft op 26 november 2015 de Beleidsnotitie Woningsplitsen en omzetten vastgesteld, waarin het gemeentelijke beleid voor het splitsen en omzetten van woningen is verwoord. Woningvorming door (bouwkundig) splitsen of omzetten van woningen is niet langer zonder meer toegestaan. Vooruitlopend op dit bestemmingsplan heeft de gemeenteraad in november 2015 en in november 2016 een voorbereidingsbesluit genomen met een vergunningstelsel voor

woningvorming.

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) biedt de mogelijkheid om de leefbaarheid door middel van regelgeving in een bestemmingsplan te beschermen. Op grond hiervan kan het vormen en omzetten van woningen worden gereguleerd. Lid 4.4 van dit bestemmingsplan regelt dat het vormen en het omzetten van woningen mag als dat op een aanvaardbare manier kan. Deze algemene regel over bouwen komt overeen met de algemene regel over gebruik in artikel 5.3.

De regel onder b zorgt voor de nodige flexibiliteit door burgemeester en wethouders de bevoegdheid te geven om in afwijking van de regel onder a woonvorming in de vorm van (bouwkundig) splitsen en het omzetten van woningen toe te staan. De voorwaarde voor het verlenen van de vergunning is dat, na toetsing aan de beleidsregels blijkt, dat er goede woningen of onzelfstandige woonruimten ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat, het verkeer en de parkeersituatie en de gebruiksmogelijkheden van de burens.

#### *Samenhang met bestemmingsregels*

De algemene regel van lid 4.4 is van toepassing op alle bestemmingen die de functie wonen toestaan. Het spreekt voor zich dat een specifieke regel over die functie van toepassing blijft en dus niet vervangen wordt door deze algemene regel.

#### Artikel 5 Algemene gebruiksregels

##### *Strijdig gebruik, lid 5.1*

Dit lid is een algemene regel die duidelijkheid geeft over wat onder strijdig gebruik wordt verstaan.

##### *Woningvorming en omzetting, lid 5.2*

Dit lid bevat een algemene gebruiksregel voor het vormen en het omzetten van woningen met behoud van een goede leefkwaliteit. Deze regel is, in aanvulling op artikel 4, lid 4.4, nodig, omdat woningvorming en omzetting soms ook zonder bouwkundige aanpassingen kan plaatsvinden. Lid 5.3 komt inhoudelijk overeen artikel 4, lid 4.4. De inhoudelijke toelichting van dat lid is hier ook van toepassing.

#### Artikel 6 Overgangsrecht

Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat in elk bestemmingsplan overgangsrecht moet worden overgenomen. Wanneer de in het plan opgenomen regels, voor wat betreft bebouwing of gebruik afwijken van een bestaande legale situatie, dan zijn daarop de overgangsbepalingen van toepassing. De overgangsbepaling heeft tot doel bestaande belangen te respecteren.

#### Artikel 7 Slotregel

In dit artikel is de naam van het bestemmingsplan, de citeertitel, omschreven.

## **4.5 Handhaving**

Met dit bestemmingsplan beoogt de gemeenteraad een voor de burgers duidelijk en herkenbaar ruimtelijk beleid te formuleren. Voor dit paraplubestemmingsplan geldt dat specifiek voor het splitsen, omzetten of woningvorming van panden en het parkeren.

Volgens vaste jurisprudentie bestaat er een beginselplicht om handhavend op te treden. Dit houdt in dat, gelet op het algemeen belang dat gediend is met de handhaving, in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift of regel het bestuursorgaan dat bevoegd is om met bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moet maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd, dit niet te doen.

De gemeente Utrecht voldoet aan deze beginselplicht door daadkrachtig en consequent op te treden al dan niet naar aanleiding van klachtmeldingen.

Het beleidsmatig kader daartoe is de Algemene Handhavingsstrategie Bebouwde omgeving en openbare ruimte gemeente Utrecht 2017, zoals dat door het college op 18 april 2017 vastgesteld. Dit beleid is gebaseerd op de landelijke handhavingsstrategie en de komst van de Omgevingswet.

Het college stelt elk jaar het Handhavingsprogramma bebouwde en openbare ruimte vast waarin een nadere invulling wordt gegeven aan het toezicht.

Dit (paraplu)bestemmingsplan ziet op de handhavingsdomeinen: wonen, huisvesting, (illegale) bouw, gebruik en parkeren. Voor deze domeinen wordt de handhavingsstrategie specifiek bepaald. Op grond daarvan zal door -of namens- het college handhavend worden opgetreden als de regels van dit paraplu bestemmingsplan worden overtreden. Dit gebeurt al tijdens de preventieve toetsing van aanvragen om omgevingsvergunning. Handhavend optreden volgt eveneens indien op grond van een eigen constatering een pand of perceel in strijd met de regels uit dit paraplu-bestemmingsplan of verleende vergunning wordt gebruikt.

### **4.5.1 Doel handhavend optreden**

Het niet handhaven van deze regelgeving haalt de effectiviteit van de (verscherpte) regelgeving voor het omzetten, splitsen, woningvorming en het parkeren onderuit. Voor de bewoners binnen het plangebied is duidelijk waar zij aan toe zijn waar het gaat om bouwen, en gebruik bij bijvoorbeeld het splitsen van woningen of kamerverhuur. Het achterwege laten van handhaving kan ertoe leiden dat zich ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen voordoen met negatieve gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit en het woon- en leefklimaat. Het doel van handhavend optreden door de gemeente is daarmee evident.

#### **4.5.2 Wijze van handhaven**

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft het college een tweetal instrumenten bij handhaving van bestemmingsplannen tot haar beschikking: last onder bestuursdwang of last onder dwangsom. Bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het geconstateerde illegale bouwwerk dan wel gebruik) ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder. Het opleggen van een last onder dwangsom betekent dat het illegale gebruik moet worden gestaakt binnen een door het college gestelde termijn. Overschrijdt men de termijn, dan zal de dwangsom in rekening worden gebracht bij de overtreder. Doel van de dwangsom is het onaantrekkelijk maken van het voortzetten van de geconstateerde overtreding. De dwangsom zal dan ook in relatie moeten staan aan -en zal daarom altijd hoger zijn dan- het voordeel dat de overtreder heeft bij het voortzetten van de illegaliteit. Daarnaast biedt de Huisvestingswet nog een (extra) mogelijkheid om handhavend op te treden: het opleggen van een bestuurlijke boete. Ook dit bestraffende sanctiemiddel wordt ingezet, uiteraard enkel en alleen voor zover de Huisvestingswet (tevens) van toepassing is.

## Toelichting

### Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

### Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Actualiteit: maandelijks

#### Identificatie gebouw

Identificatienummer van het gebouw.

Type

Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.

Gebouw status

De status van het gebouw.

Oppervlakte gebouw (omtrek)

Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.

Bouwjaar

Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.

Aantal verblijfsobjecten

Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.

Aantal gebruiksdoelen

Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.

#### Identificatie gekozen verblijfsobject <sup>1</sup>

Identificatienummer van het verblijfsobject.

Status

Status van het verblijfsobject.

Gebruiksdoel

Functie van het verblijfsobject.

Oppervlakte

Aantal m2 van het verblijfsobject.

Adresgegevens

Volledige adres van het verblijfsobject.

<sup>1</sup> Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

## Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

## Gerelateerde online producten van Planviewer

- [Bestemmingsrapport](#) een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk

# Bestemmingsrapport

Kenmerk

Kerrieweg 24, 3541RM Utrecht, 61800411

Datum

29-05-2018



---

wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

- [Percelenrapport](#) een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- [Eigenarenrapport](#) een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- [Hypotheekrapport](#) een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

## Disclaimer en privacy statement

### Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

### Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.