

Voorschriften, deeluitmakend van het bestemmingsplan Smakkelaarsveld

Hoofdstuk 1. Inleidende bepalingen.

Artikel 1. Begrenzing en benaming.

1. Deze voorschriften vormen tezamen met de tekening nr. 12.600-14 het bestemmingsplan Smakkelaarsveld.
2. De grens van het bestemmingsplan is op tekening nr.12.600-14 met een grove puntlijn aangegeven.
3. Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "Voorschriften bestemmingsplan Smakkelaarsveld"

Artikel 2.

Begripsbepalingen.

1. In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. bebouwing: één of meer bouwwerken;
- b. bebouwingsgrens: een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die behoudens overschrijdingen die voortvloeien uit de toepassing van deze voorschriften, niet door bebouwing mag worden overschreden;
- c. bebouwingspercentage: het percentage van de oppervlakte van het terrein binnen de bebouwingsgrens, dat mag worden bebouwd;
- d. bouwlaag: het doorlopende gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke, of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd, met uitzondering van kelderlagen, souterrains en kapverdiepingen;
- e. bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

f. commissie voor Ruimtelijke
Ordering:

een commissie als bedoeld in artikel 61 lid 1 sub a van de gemeentewet, belast of mede belast met de behartiging van zaken betreffende de ruimtelijke ordening;

g. detailhandel:

het bedrijfsmatig verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen, bestemd en gereed voor onmiddellijk gebruik of verbruik, anders dan gebruik of verbruik ter plaatse;

h. gebouw:

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

i. horecabedrijf:

een ruimte, waarin bedrijfsmatig drank en/of etenswaren worden verstrekt, bestemd en gereed voor direct gebruik ter plaatse;

j. peil:

het peil in de zin van de Bouwverordening van de gemeente Utrecht;

k. plan:

het bestemmingsplan Smakkelaarsveld, bestaande uit de tekening nr. 12.600-14 en de Voorschriften bestemmingsplan Smakkelaarsveld;

1. plankaart: de van het bestemmingsplan Smakkelaarsveld deel uitmakende tekening nr. 12.600-14.
- m. renvooi: de op de plankaart voorkomende tekens en de verklaring daarvan;
2. Waar in dit plan verwezen wordt naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan.

Artikel 3. Wijze van meten.

1. Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:
- a. de hoogte van gebouwen: van het hoogste punt van het gebouw, uitgezonderd vlaggemasten, antennemasten, antennes, schoorstenen en dakopbouwen t.b.v. luchtbehandelings- en liftinstallaties, tot aan het peil;
- b. de hoogte van dakopbouwen: van het hoogste punt van de dakopbouw tot aan de bovenzijde van het dakvlak, waarop de dakopbouw zich bevindt;
- c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde: van het hoogste punt van het bouwwerk tot aan het peil;
- d. goothoogte: van de horizontale snijlijn van elk dakvlak met elk daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak tot aan het peil;

- e. de oppervlakte van gebouwen: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidsmuren;
- f. vloeroppervlakte van gebouwen: de bruto vloeroppervlakte zoals omschreven in de Nederlandse Norm NEN 2630, zoals die luidde op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan; bij de berekening van de parkeernorm blijft de vloeroppervlakte, die als parkeer- en/of stallingsruimte wordt gebruikt buiten beschouwing;
- h. de breedte, diepte, lengte van gebouwen: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot de harten van de scheidsmuren.

Hoofdstuk 2. Voorschriften in verband met de bestemmingen.

Artikel 4. Vlaggemasten, antennemasten, schoorstenen en dakopbouwen
t.b.v. luchtbehandelings- en liftinstallaties.

1. Vlaggemasten, antennemasten en schoorstenen, die onderdeel uitmaken van een gebouw mogen de voor dat gebouw toegestane maximale hoogte niet meer dan 8 meter overschrijden.
2. Dakopbouwen ten behoeve van luchtbehandelings- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 3,50 meter.

Artikel 5. Bescherming van het plan.

Het is niet toegestaan op enig terrein zodanig te bouwen dat daardoor op een aangrenzend terrein, waarvan de toestand op dat moment overeenkomt met het plan, een situatie zou ontstaan die niet meer overeenkomt met het plan of waardoor een reeds bestaande afwijking van het plan zou worden vergroot.

Artikel 6. Algemene bebouwingsvoorschriften.

1. In een bestemming waarvan een deel op de plankaart nader is aangeduid met  mag de bebouwing slechts zodanig worden opgericht, dat in bedoelde deel tenminste 60% van het aan de wegzijde (respectievelijk spoorwegzijde) gelegen gevelvlak van die bebouwing wordt gerealiseerd.
2. Ter plaatse van de aanduiding  op de plankaart mag slechts worden gebouwd als een onderdoorgang wordt opengelaten met een vrije hoogte van tenminste 4.50 m ten behoeve van het autoverkeer en van tenminste 3 m ten behoeve van fietsers en voetgangers. De breedte van deze onderdoorgangen mag niet minder bedragen dan resp. 4 m en 3 m.

*Overbouw ^{nieuwe Dgaalstraat} ~~aanplaat~~ / Dakke tenne / ingekolke
door de Raad. Krijgt bestemming wegverkeer L.*

Artikel 7.

Kantoren, K I.

1. De gronden die op de plankaart zijn bestemd voor kantoren, K I, mogen behoudens het bepaalde onder 3 uitsluitend worden gebruikt voor het oprichten en hebben van kantoren met de daarvoor noodzakelijke bouwwerken en de daarbij behorende open terreinen, waaronder begrepen parkeergelegenheid, één en ander met in achtneming van het renvooi en de volgende bepalingen.
2. De totale vloeroppervlakte kantoren mag niet meer bedragen dan 40.000 m², waarvan ten hoogste 14.000 m² in gebouwen van maximaal 6 bouwlagen, ten hoogste 12.000 m² in gebouwen van maximaal 5 bouwlagen en het resterende aantal m²'s in gebouwen van maximaal 4 bouwlagen.
3. Ter plaatse van de aanduiding [REDACTED] op de plankaart mag ten hoogste 300 m² vloeroppervlakte van de in lid 2 genoemde totale vloeroppervlakte worden gebruikt ten behoeve van een horecabedrijf, waarvan tenminste 100 m² vloeroppervlakte op de begane grond.
4. De totale oppervlakte van dakopbouwen ten behoeve van luchtbehandelings- en liftinstallaties mag niet meer bedragen dan 600 m².
5. Van de in lid 1 bedoelde parkeergelegenheid mag niet minder dan 50% uitsluitend in geheel of grotendeels onder het straatniveau gelegen kelders worden gerealiseerd. De parkeergelegenheid mag niet minder dan 400 parkeerplaatsen bevatten.
6. De maximale hoogte van de gebouwen mag:
 - a. bij 4 bouwlagen niet meer bedragen dan 22 meter;
 - b. bij 5 bouwlagen niet meer bedragen dan 26 meter;
 - c. bij 6 bouwlagen niet meer bedragen dan 30 meter.

Artikel 8.

Kantoren K II.

1. De gronden, die op de plankaart zijn bestemd voor kantoren, K II, mogen behoudens het bepaalde onder 5 en 6 uitsluitend worden gebruikt voor het oprichten en hebben van kantoren met de daarvoor noodzakelijke bouwwerken en de daarbij behorende open terreinen, waaronder begrepen parkeergelegenheid, één en ander met inachtneming van het renvooi en de volgende bepalingen.
2. De totale vloeroppervlakte kantoren mag niet meer bedragen dan 26.000 m², waarvan ten hoogste 15.000 m² in gebouwen van maximaal 6 bouwlagen en het resterende aantal m²'s in gebouwen van maximaal 5 bouwlagen.
3. De totale oppervlakte van dakopbouwen ten behoeve van luchtbehandelings- en liftinstallaties mag niet meer bedragen dan 550 m².
4. De maximale hoogte van de gebouwen mag behoudens het bepaalde in lid 7:
 - a. bij 5 bouwlagen niet meer bedragen dan 26 meter;
 - b. bij 6 bouwlagen niet meer bedragen dan 30 meter.
5. Ten hoogste 1500 m² vloeroppervlakte van de in lid 2 genoemde totale vloeroppervlakte mag worden gebruikt ten behoeve van detailhandel met de daarbij behorende voorzieningen.
6. Ten hoogste 1500 m² vloeroppervlakte van de in lid 2 genoemde totale vloeroppervlakte mag worden gebruikt ten behoeve van showrooms met de daarbij behorende voorzieningen.
7. De in lid 1 bedoelde parkeergelegenheid mag niet minder dan 260 en niet meer dan 450 parkeerplaatsen bevatten.
8. Ter plaatse van de aanduiding voetgangersrelatie op de plankaart of binnen een afstand van 5 meter daarvan, mag uitsluitend een voetpad worden aangelegd, met dien verstande dat met 1 voetpad mag worden volstaan.

Artikel 9. Nutsvoorzieningen, Mn.

1. De gronden die op de plankaart zijn bestemd voor Nutsvoorzieningen, Mn, mogen uitsluitend worden gebruikt voor het oprichten en hebben van bouwwerken ten behoeve van de energievoorziening, de watervoorziening, het transport van afvalwater en de stadsverwarming, een en ander met inachtneming van het renvooi.
2. De hoogte van de bouwwerken mag niet meer dan 7 meter bedragen.

Artikel 10. Tramweg, Vr(t).

1. De gronden, die op de plankaart zijn bestemd voor Tramweg, Vr(t), mogen uitsluitend worden gebruikt voor voorzieningen ten behoeve van een tramweg en andere vormen van openbaar vervoer, waaronder bussen, alsmede voor kruisingen met het wegverkeer en railverkeer en mogen uitsluitend worden bebouwd met bouwwerken die noodzakelijk zijn in verband met deze bestemming, zoals kunstwerken, bouwwerken t.b.v. verkeersregelapparatuur en lichtmasten.
2. De hoogte van de in lid 1 bedoelde bouwwerken mag niet meer bedragen dan 8 meter.

Artikel 11. Railverkeer Vr.

1. De gronden die op de plankaart zijn bestemd voor Railverkeer, Vr, mogen uitsluitend worden gebruikt voor voorzieningen ten behoeve van het railverkeer, waaronder begrepen kruisingen met het wegverkeer en de tramweg en mogen uitsluitend worden bebouwd met bouwwerken, die strikt noodzakelijk zijn voor het railverkeer, zoals kunstwerken, lichtmasten, seinhuizen en relaishuizen.
2. De hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 8 meter en de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 50 m².

Artikel 12.

Wegverkeer a.

1. De gronden die op de plankaart zijn bestemd voor Wegverkeer a mogen uitsluitend worden gebruikt voor rijbanen, fietspaden, parkeerruimte, voetpaden en bermen, alsmede voor kruisingen met het railverkeer en de tramweg en met watergangen en mogen uitsluitend worden bebouwd met de voor de bestemming noodzakelijke bouwwerken, zoals kunstwerken, lichtmasten, verkeersgeleiders, richtingborden, portalen, bouwwerken t.b.v. verkeersregellapparatuur, alsmede metabri's en telefooncellen e.e.a. met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen en/of servicestations.
2. De hoogte van de bouwwerken, voorzover deze tevens gebouwen zijn, mag niet meer bedragen dan 3 meter en de oppervlakte niet meer dan 5 m².
3. Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven verwijzing naar het dwarsprofiel mogen de in lid 1 bedoelde gronden, behoudens het bepaalde in lid 4, uitsluitend worden ingericht overeenkomstig de bij het plan voor de onderscheiden wegen aangegeven dwarsprofielen.
4. Indien de verkeerscirculatie dit noodzakelijk maakt mogen de in lid 1 bedoelde gronden eveneens worden ingericht overeenkomstig het spiegelbeeld van het voorgeschreven dwarsprofiel; voorts mogen, waar nodig, halteplaatsen t.b.v. het openbaar vervoer worden aangelegd.
5. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 door toe te staan dat uitsluitend bij oversteekplaatsen en kruisingen in afwijking van het dwarsprofiel tussenbermen, voorsorteerstroken en invoeg- en uitrijstroken worden aangelegd.

Artikel 13.

Wegverkeer b.

1. De gronden die op de plankkaart zijn bestemd voor Wegverkeer b mogen uitsluitend worden gebruikt voor voorzieningen t.b.v. het verblijven, het spelen, het wandelen en t.b.v. stilstaande en rijdende voertuigen, voor kruisingen met het railverkeer en de tramweg en met watergangen, alsmede voor groenvoorzieningen en mogen uitsluitend worden bebouwd met de voor de bestemming noodzakelijke bouwwerken, zoals kunstwerken, lichtmasten, verkeersgeleiders, richtingborden, portalen, bouwwerken t.b.v. verkeersregellapparatuur, alsmede met telefooncellen enabri's e.e.a. met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen en/of servicestations.
2. De hoogte van de bouwwerken, voorzover deze tevens gebouwen zijn, mag niet meer bedragen dan 3 meter en de oppervlakte niet meer dan 5 m².
3. Voorzover voor de in lid 1 bedoelde gronden een dwarsprofiel is gegeven, mogen deze gronden, behoudens het bepaalde in lid 4, ter plaatse van de op de plankkaart aangegeven verwijzing naar het dwarsprofiel, uitsluitend worden ingericht overeenkomstig de bij het plan voor de onderscheiden wegen aangegeven dwarsprofielen.
4. Indien de verkeerscirculatie dit noodzakelijk maakt mogen de in lid 1 bedoelde gronden eveneens worden ingericht overeenkomstig het spiegelbeeld van het voorgeschreven dwarsprofiel; voorts mogen, waar nodig, halteplaatsen t.b.v. het openbaar vervoer worden aangelegd.
5. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 door toe te staan dat uitsluitend bij oversteekplaatsen en kruisingen in afwijking van het dwarsprofiel tussenbermen, voorsorteerstroken en invoeg- en uitrijstroken worden aangelegd.
6. Met betrekking tot de inrichting van gronden waarvoor geen dwarsprofiel is aangegeven, plegen Burgemeester en Wethouders, voordat een weg wordt aangelegd of verandering in de inrichting van een weg wordt aangebracht, overleg met de aanwonenden.

Artikel 14. Groenvoorzieningen, G.

1. De gronden die op de plankkaart zijn bestemd voor groenvoorzieningen, G, mogen uitsluitend worden gebruikt voor groenvoorzieningen, waterpartijen, speelgelegenheden, zitgelegenheden en wandelpaden met de hiervoor noodzakelijke of daarbij passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals speeltoestellen en keermuren.
2. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor het oprichten van telefooncellen, mits de hoogte niet meer bedraagt dan 3 meter en de oppervlakte niet meer dan 5 m².

Hoofdstuk 3. Overige voorschriften.

Artikel 15. Algemene vrijstellingsbevoegdheid.

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het in het plan bepaalde voor:
 - a) overschrijding van maximale en minimale hoogte-, breedte-, oppervlakte- en inhoudsmaten voor bebouwing als aangegeven op de plankaart, danwel omschreven in de voorschriften, mits de afwijking van enige maat niet meer bedraagt dan 10% en de overschrijding overigens de stedenbouwkundige structuur van het plan niet schaadt.
 - b) het afwijken van een vastgesteld onderdeel van een grens of van de richting van een straat of de vorm van een plein en van de vorm of maat van een bebouwingsstrook, indien blijkt, dat afwijking van het bestemmingsplan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de afwijking van zo ondergeschikte aard blijft dat de stedenbouwkundige structuur van het plan niet wordt geschaad.
 - c) Burgemeester en Wethouders verlenen de onder a) en b) genoemde vrijstelling niet dan nadat belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld hun bezwaren schriftelijk kenbaar te maken.
2.
 - a) Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het in het plan bepaalde voor de bouw van kleine utilitaire gebouwen, zoals transformatorstations, gemalen en gasdrukregel- en meetstations, met dien verstande, dat de goothoogte niet meer dan 3,50 meter mag bedragen en de oppervlakte niet meer dan 25 m².
 - b) De onder a) bedoelde vrijstelling kan uitsluitend verleend worden voor gronden, die voor bebouwing zijn bestemd, tenzij het utilitaire gebouwen betreft, waarvoor bij of krachtens enig wettelijk voorschrift een

bepaalde afstand tot andere objecten moet worden aangehouden, zoals gasdrukregel- en meetstations.

3. a) Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de in het plan voorgeschreven hoogten t.b.v. het oprichten van antennemasten.

b) De onder a) bedoelde vrijstelling kan uitsluitend verleend worden voor gronden die voor bebouwing zijn bestemd.
4. a) Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het in het plan bepaalde voor het oprichten van beeldhouwwerken en andere objecten van beeldende kunst.

b) Indien de hoogte en de oppervlakte van de onder a) genoemde bouwwerken meer bedragen dan respectievelijk 3 meter en 2 m², verlenen Burgemeester en Wethouders de onder a) genoemde vrijstelling niet dan nadat belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld hun bezwaren schriftelijk kenbaar te maken.
5. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de in het plan bepaalde hoogte t.b.v. het oprichten van hekwerken of borstweringen ter afscheiding van dakterrassen, met dien verstande dat de maximale toegestane hoogte niet meer dan 1 meter mag worden overschreden.
6. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het overschrijden van een bebouwingsgrens, die grenst aan de bestemming Wegverkeer a en Wegverkeer b ten behoeve van erkers, luifels, balkons, bordessen en trappen, mits de oppervlakte per bouwwerk niet meer bedraagt dan 4 m².
7. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het in het plan bepaalde voor het bouwen van brandtrappen.

Artikel 16. Gebruiksbeplating.

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

Artikel 17. Straffen.

Overtreding van het bepaalde in artikel 16 lid 1, 2 en 3 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 18.

Overgangsbepaling.

1. Een niet met het plan overeenkomend bouwwerk, dat op het tijdstip waarop het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage is gelegd, aanwezig dan wel in aanbouw was, of dat krachtens een verleende of vóór genoemd tijdstip aangevraagde bouwvergunning kan worden gebouwd, mag, behoudens in geval van onteigening overeenkomstig de wet,
 - a) voor een gedeelte worden vernieuwd en/of veranderd, mits de bestaande afwijking ook van de aard van de bestemming niet wordt vergroot;
 - b) geheel worden vernieuwd, zo nodig met overschrijding van de bebouwingsgrenzen, indien het bouwwerk ten gevolge van een kalamiteit is vernield, mits de hiertoe strekkende aanvraag om bouwvergunning binnen drie jaar na het tenietgaan is ingediend en mits de bestaande afwijking ook naar de aard niet wordt vergroot.
2. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de bepalingen van het plan ten behoeve van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid voor:
 - a) het geheel vernieuwen en/of veranderen, mits de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens niet wordt overschreden en de bestaande afwijking ook naar aard niet wordt vergroot;
 - b) het vergroten met ten hoogste 10% van de inhoud, welke het bouwwerk had op het in lid 1 genoemde tijdstip, mits daardoor de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens niet of niet verder wordt overschreden en de bestaande afwijking van de aard van de bestemming niet wordt vergroot.
3. De in lid 2 genoemde vrijstellingen worden in ieder geval niet verleend indien:
 - a) de vernieuwing, verandering of vergroting kennelijk niet noodzakelijk is voor de voortzetting van het gebruik, dat op het in lid 1 genoemde tijdstip van het bouwwerk werd gemaakt, en/of
 - b) de vernieuwing, verandering of vergroting tot gevolg zou hebben, dat afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheden tot het overeenkomstig het plan gebruiken van gronden en bouwwerken elders in het plangebied.

Utrecht, februari 1986.