

Bestemmingsplan

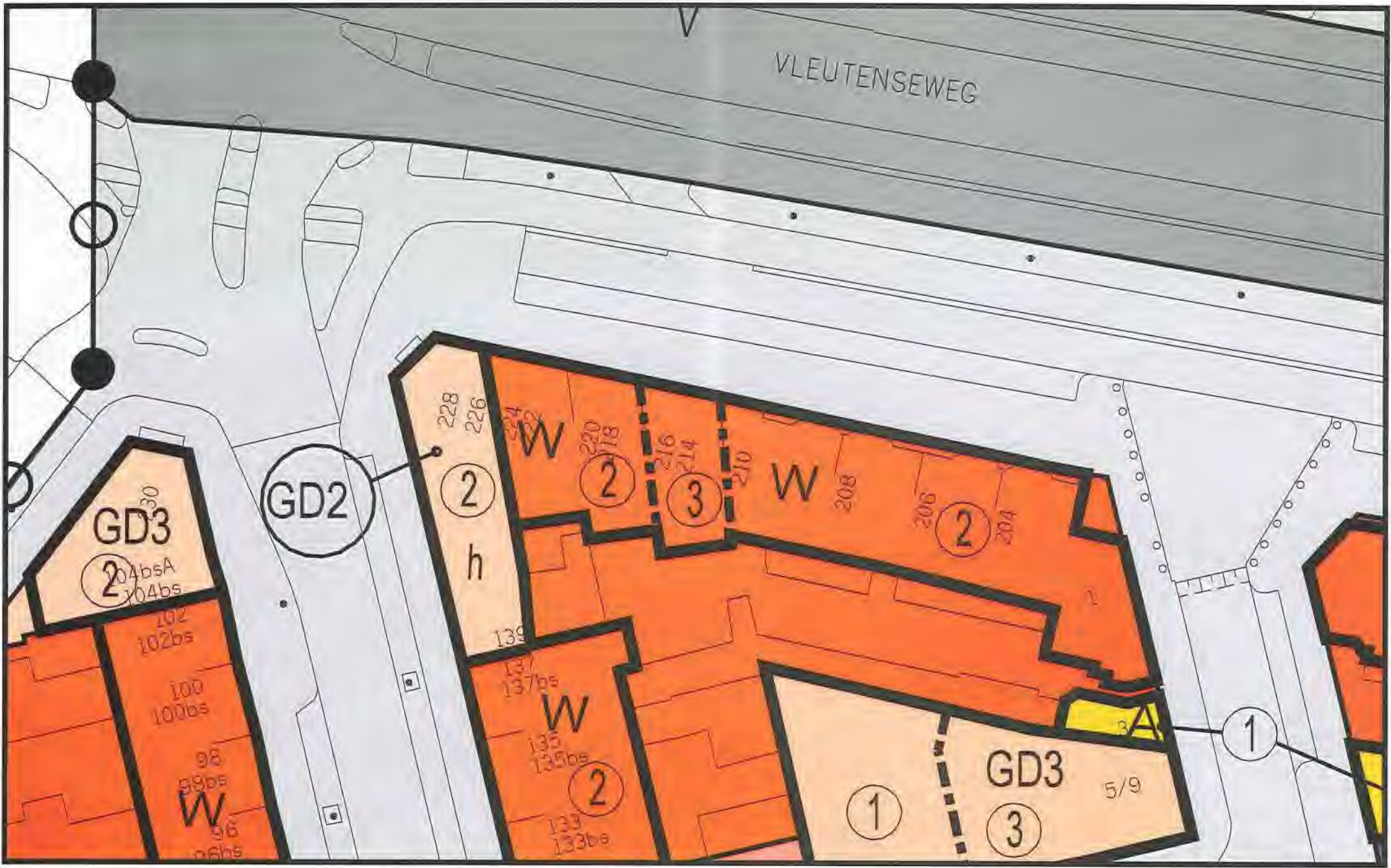


Lombok e.o.

December 2008

www.utrecht.nl





VLEUTENSEWEG

GD2

GD3

GD3

2

2

3

2

2

1

3

1

228
226

224
222

220
218

216
214

210

208

206

204

139

137
137bs

135
135bs

133
133bs

102
102bs

100
100bs

98
98bs

96
96bs

204bsA
204bs














5/9

3A





AANDUIDINGEN

-  grens van het plan
-  deelplangrens
-  bouwgrens
-  bouwvlak
-  bestemmingsgrens
-  scheidinglijn (hoogte, functie, aanduiding)
-  maximaal aantal bouwlagen
-  maximale bouwhoogte in meters
-  rijksmonument
-  gemeentelijk monument
-  onderdoorgang
-  functie op verdieping
-  woonboten met maximaal toegestaan aantal

p

parkeervoorziening

ALBERDINGK THUIM

BESTEMMINGEN

W

woondoeleinden

GD1

gemengde doeleinden 1

GD2

gemengde doeleinden 2

GD3

gemengde doeleinden 3

GD4

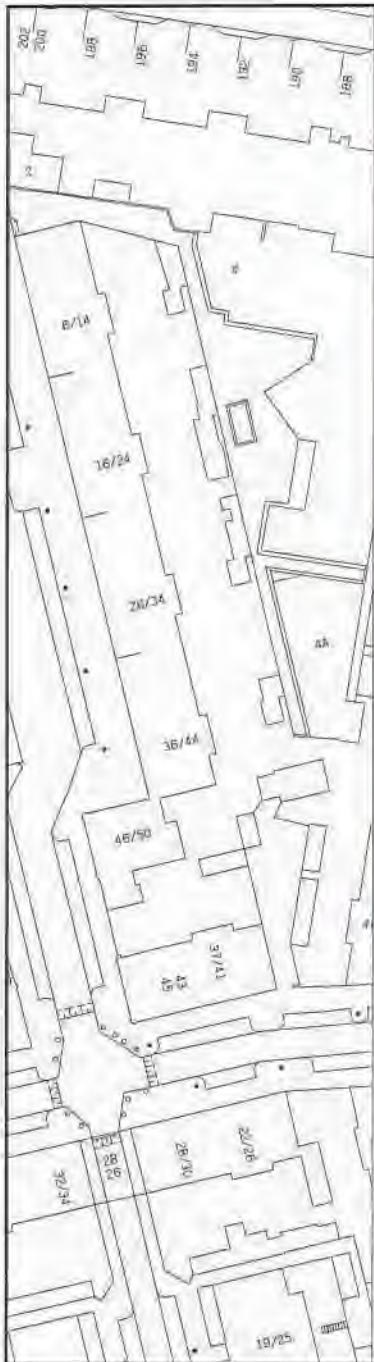
gemengde doeleinden 4

AANWIJZINGEN

[f fietsenstalling
z zorg[a afhaalzaak
h horeca[a afhaalzaak
b belhuis
d detailhandel
h horeca[a afhaalzaak
b belhuis
h horeca
pb publieks gerichte dienstverlening
si sexinrichting

[bvg bedrijfsverzamelgebouw

[a afhaalzaak



GD4

gemengde doeleinden 4

M

maatschappelijke doeleinden

M

maatschappelijke doeleinden en horeca

B

bedrijfsdoeleinden

A

autoboxen / bergingen

V

verkeersdoeleinden

V V

verkeers- en verblijfsdoeleinden

VR

verkeersdoeleinden railverkeer

G

groenvoorzieningen

WA

water

pb publieks gerichte dienstverlening
si sexinrichting

bvg bedrijfsverzamelgebouw

a afhaalzaak
m molenpark
mu munt
n nuts

s speelvoorziening

b woonboten

DUBBELBESTEMMINGEN



archeologisch waardevol gebied (zie blad 6)

DUBBELBESTEMMINGEN



archeologisch waardevol gebied (zie blad 6)



geluidzone (zie blad 4)



molenbeschermingszone



waterkering

Bestemmingsplan Lombok e.o.

PLANKAART

BLAD 1

Hierbij behoren de voorschriften bestemmingsplan Lombok

vastgesteld bij raadsbesluit

d.d. 04-12-2008

goedgekeurd door Ged. Staten

d.d. 16-06-2009

Uitspraak op beroep afd. Bestuursrechtspraak

d.d.

tekeningnaam	LOM-1_BES_TOTAAL_KDR_0907.dgn
ordernummer	Q04.33.033-1
wijk	Wast
projectnaam/dir	best.pl Lombok
subdirectory	bp-map
tekeningnummer	Q04.33.033-1
schaal	1 : 1000
penibel	256.tbl
datum	20-11-2008



Dienst Stadsontwikkeling

GEMEENTE UTRECHT

Gemeente Utrecht / Dienst Stadsontwikkeling / Rachmaninoffplantsoen 61 / Postbus 8406 / 3503 RK / Utrecht / Tel. 030-2864001 / Fax 2864466

Artikel 6 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen/voorgevellijnen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de kaart en het bepaalde in deze voorschriften uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 meter bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

3 Bestemmingsbepalingen

Artikel 7 Woondoeleinden (w)

1. Doeleindenomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor "Woondoeleinden" zijn bestemd voor:

- a. wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven uit categorie 1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten;
- b. voor de gronden met op de plankaart de nadere aanwijzing "zorg", tevens voor bijzondere woonvormen en de daarbij behorende sociaal-medische voorzieningen;
- c. voor de gronden met op de plankaart de nadere aanwijzing "fietsenstalling", tevens voor een stallingruimte voor fietsen, uitsluitend op de eerste bouwlaag vanaf peil;
- d. tuinen en erven;
- e. bestaande onderdoorgangen.

2. Gebruikvoorschriften

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf in samenhang met het wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning tot een maximum van 40 m², inclusief aan- en uitbouwen;
- b. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie 1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten waarvoor geen milieuvergunning is vereist;
- c. er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

3. Bouwvoorschriften

3.1. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen;
- c. bijgebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;

- c. de afdekking van een hoofdgebouw zoals deze bestaat op het moment van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet worden gewijzigd;
- d. ter plaatse van de aanduiding "parkeervoorziening", mag een (half) verdiepte parkeervoorziening worden gebouwd;
- e. de gebouwen mogen worden onderkelderd;
- f. de hoogte van een souterrain bedraagt maximaal 1,2 m boven het (straat)peil of zoveel hoger als bestaand op het moment van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan;
- g. en het bepaalde in hoofdstuk 2 (o.a. algemene bouwvoorschriften, hoogteaanduidingen).

3.3. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of de denkbeeldige lijn van het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- b. de diepte van een aan- en uitbouw aan het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw of de denkbeeldige lijn van het verlengde daarvan, ten hoogste 3 meter bedragen;
- c. de breedte van een aan- en uitbouw naast het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit de zijgevel van het hoofdgebouw of in de denkbeeldige lijn van het verlengde daarvan, ten hoogste 3 meter bedragen;
- d. per hoofdgebouw mag ten hoogste 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden worden bebouwd tot een oppervlakte van ten hoogste 45 m²;
- e. indien de oppervlakte van de onder d. bedoelde gronden meer bedraagt dan 250 m², mogen deze gronden tot ten hoogste 20% worden bebouwd tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- f. op de gronden die voor en tot ten hoogste 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of de denkbeeldige lijn van het verlengde daarvan zijn gelegen, mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - 1. erfafscheidingen met een hoogte van ten hoogste 1 meter;
 - 2. aan- en uitbouwen zoals bestaand op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan;
- g. en het bepaalde in hoofdstuk 2 (o.a. algemene bouwvoorschriften, hoogteaanduidingen);
- h. bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen die niet voldoen aan het bepaalde onder a tot en met g mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet vergroot.

4. Vrijstellingen

- 4.1. a. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3.2, sub b, voor het bouwen van een extra bouwlaag op een hoofdgebouw van een of twee bouwlagen, met dien verstande dat:
 - 1. geen afbreuk mag worden gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de betreffende straat of gebied, waar onder in ieder geval eenduidigheid in bebouwingshoogte wordt verstaan;

2. er geen onevenredige nadelige effecten mogen ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning voor aangelegen percelen;
 3. vrijstelling niet wordt verleend indien het hoofdgebouw ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan al bestond uit drie of meer bouwlagen;
 - b. De onder a bedoelde extra bouwlaag mag worden afgedekt met een kap of bijzondere bouwlaag, indien naast de onder a sub 1, 2 en 3 genoemde voorwaarden, tevens wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 4. elders in de straat zijn reeds hoofdgebouwen van vergelijkbare hoogte afgedekt met een kap of bijzondere bouwlaag;
 5. een kap aan de voorzijde van het hoofdgebouw of de denkbeeldige lijn tussen de bovenkant van de voorgevel en de bovenkant van het terugliggende deel van een bijzondere bouwlaag heeft een helling van maximaal 60°.
- 4.2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3.2, sub c, voor het wijzigen van de bestaande kap of bijzondere bouwlaag of voor het realiseren van een kap of bijzondere bouwlaag op een hoofdgebouw van één, twee of drie bouwlagen, met dien verstande, dat:
- a. geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de betreffende straat of gebied, waar onder in ieder geval eenduidigheid in bebouwingshoogte wordt verstaan;
 - b. een kap aan de voorzijde van het hoofdgebouw een dakhelling heeft van maximaal 60°;
 - c. de denkbeeldige lijn tussen de bovenkant van de voorgevel en de bovenkant van het terugliggende deel van een bijzondere bouwlaag een helling heeft van maximaal 60°;
 - d. er geen onevenredige nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning voor aangelegen percelen;
 - e. dat vrijstelling voor het realiseren van een nieuwe kap of bijzondere bouwlaag niet verleend wordt, indien het hoofdgebouw ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan al bestond uit 4 bouwlagen of meer.

5. **Vrijstellingsbevoegdheid Lijst van Bedrijfsactiviteiten**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, sub a voor bedrijfsactiviteiten uit categorie 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, indien en voorzover deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie 1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten.

6. **Wijzigingsbevoegdheid Gemengde doeleinden 1**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van en met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de in lid 1 bedoelde bestemming te wijzigen in de bestemming Gemengde doeleinden 1 (GD1) als bedoeld in 8 van deze voorschriften, met dien verstande dat:

- a. deze wijziging alleen kan worden toegepast binnen de wijzigingsgebieden zoals en voor zover die op de bij dit voorschrift behorende kaart, blad 5, "wijzigingsbevoegdheid Gemengde doeleinden, gemengde doeleinden 1" zijn aangegeven;
- b. op basis van distributieplanologisch onderzoek de behoefte van concentratie van detailhandel en publieksfuncties in het oostelijke deel van de Kanaalstraat is aangetoond;
- c. er geen sprake mag zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten, dat extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden.

7. Wijzigingsbevoegdheid Gemengde doeleinden 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van en met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de in lid 1 bedoelde bestemming te wijzigen in de bestemming Gemengde doeleinden 2 (GD2) als bedoeld in 9 van deze voorschriften, met dien verstande dat:

- a. deze wijziging alleen kan worden toegepast binnen de wijzigingsgebieden zoals en voor zover die op de bij dit voorschrift behorende kaart, blad 5, "wijzigingsbevoegdheid Gemengde doeleinden, gemengde doeleinden 2" zijn aangegeven;
- b. het op de onder a bedoelde kaart "wijzigingsbevoegdheid Gemengde doeleinden, gemengde doeleinden 2" aangegeven maximum aantal panden met gemengde doeleinden per wijzigingsgebied niet mag worden overschreden;
- c. er geen sprake mag zijn van zodanig verkeersaantrekkende activiteiten, dat extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden.

8. Wijzigingsbevoegdheid Gemengde doeleinden 3

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van en met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de in lid 1 bedoelde bestemming te wijzigen in de bestemming Gemengde doeleinden 3 (GD3) als bedoeld in Artikel 10 van deze voorschriften, met dien verstande, dat:

- a. deze wijziging alleen kan worden toegepast binnen de wijzigingsgebieden zoals en voor zover die op de bij dit voorschrift behorende kaart, blad 5, "wijzigingsbevoegdheid Gemengde doeleinden, gemengde doeleinden 3" zijn aangegeven;
- b. het op de onder a bedoelde kaart "wijzigingsbevoegdheid Gemengde doeleinden, gemengde doeleinden 3" aangegeven maximum aantal panden met gemengde doeleinden per wijzigingsgebied niet mag worden overschreden;
- c. er geen sprake mag zijn van zodanig verkeersaantrekkende activiteiten, dat extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden.