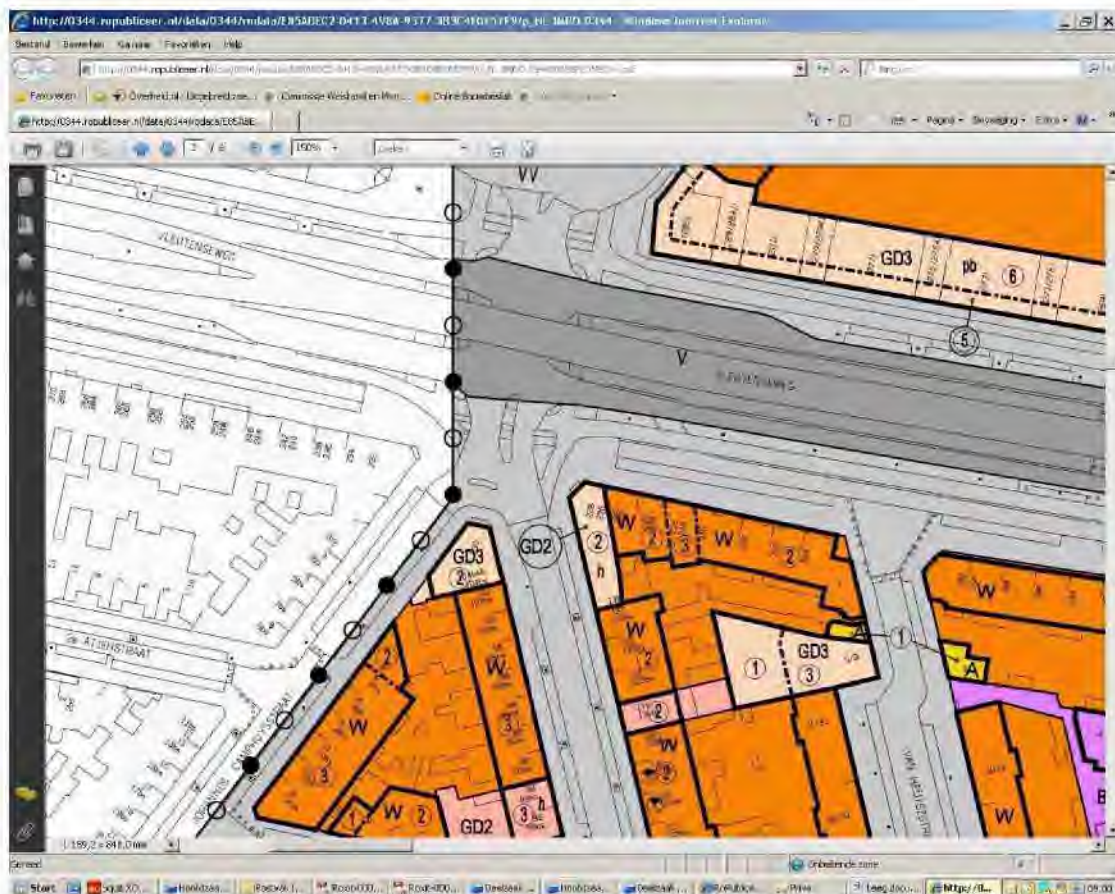


The screenshot shows the RePubliceer website in Internet Explorer. The browser's address bar displays 'http://republieker.nl'. The website header includes the 'Gemeente Utrecht' logo and navigation links. The main content area is titled 'Start - Adres: Utrecht, Vleutenwoning 228 (2 laayer gepanfigureerd)'. Below this, a yellow banner reads 'Uit bescheiden twee plan op deze locatie: Facetbestemmingsplan Facetbestemmingsplan woningspluizing II Status: geheel aanherroepelijk in werking (09 februari 2013)'. The 'Algemene gegevens Lumbak e.o.' section provides details about the plan, including its name, type, status, date, and whether it is applicable. A map of the area is shown on the right. The bottom of the page features a 'Lumbak e.o.' section with a map of the area.



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;
- d. tuinen en erven;
- e. bestaande onderdoorgangen.

2. Gebruiksvoorschriften

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; (=2)

Artikel 1 lid 20: bouwlaag/woontlaag

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

Artikel 1 lid 27: kap

een gesloten en (gedeeltelijk) hellende bovenbeëindiging van een bouwwerk met een dakhelling van maximaal 60°.

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; → 2,5 m (vergunningsvrij)

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;



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.

Hoofdstuk 2 Artikel 4 Hoogteaanduidingen

1. Voor de ten hoogste toelaatbare hoogte van gebouwen dienen – onverminderd hetgeen in lid 3 of hoofdstuk 2 van de voorschriften is bepaald – de op de kaart aangegeven hoogten in acht genomen te worden.

2. De ten hoogste toelaatbare hoogten mogen worden overschreden door antenne-installaties, mits deze voldoen aan het bepaalde in lid 3, en door schoorstenen, liftkokers, trappenhuis en andere ondergeschikte bouwdelen, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald. Voorzover op de kaart of in lid 3 de goot- of boelboordhoogte is aangegeven, mag de ten hoogste toelaatbare hoogte ook worden overschreden door hellende dakvlakken, topgevels en dakkapellen.
3. De ten hoogste toelaatbare goot- of boelboordhoogte en/of bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag – tenzij op de kaart, in hoofdstuk 2 of de overige voorschriften anders is bepaald – ten hoogste bedragen:

Tabel 4.1

	bouwhoogte
van bouwlagen	3,5 meter
van aan- en uitbouwen	hoogte bouwlaag beganegrond + 0,25 meter

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 aangelegene 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 aangelegene 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.