

Bestemmingsplan Binnenstad



Utrecht

Burgemeester en wethouders van Utrecht maken ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening bekend dat met ingang van 1 april 2010 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage ligt het op 18 februari 2010 door de raad ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan Binnenstad en het daarbij behorende vaststellingsbesluit.

De wijzigingen bestaan uit:

Verbeelding (plankaart):

- Legenda ten aanzien van functieaanduiding 'horeca' is aangepast;
- Plangebied is vergroot, zodat woonwinkelgebouw Vredenburg, het Muziekpaleis en de hele geluidszone-industrie in het plan is opgenomen;
- Een overzichtskaart van de diverse bladen is toegevoegd;
- De dubbelbestemming 'Waarde-archeologie' is opgenomen op de verbeeldingen;
- Aanduiding 'svgd-w' voor werfkelders is in het hele plan gewijzigd in 'sgd-w';
- De schaal van blad 4 (1:1000) klopt niet en is gewijzigd;
- Aan de legenda zijn de volgende functieaanduidingen toegevoegd: de 'w' van wonen, de specifieke vorm van cultuur en ontspanning – muziekpaleis (sco – mp), specifieke vorm van centrum – vredenburg (sc-vbg), specifieke vorm van horeca – hotel, restaurant en café (sh-hrc)
- Aan de legenda zijn de volgende gebiedsaanduidingen toegevoegd: wro-zone-wijzigingsgebied 3, 4, 5 en 6;
- Op het perceel Domstraat 4 wordt de aanduiding 'hotel' geplaatst
- Voor de percelen Nieuwe Kamp 11p en 11r wordt een maximale goothoogte opgenomen van 3 meter;
- De verbeelding van het perceel Nieuwe Kamp 13 wordt aangepast;
- De horeca-aanduiding op het perceel Oudegracht 92 wordt verwijderd en gelegd op het perceel Oudegracht 88;
- De verbeelding (blad 8) voor het perceel Oudegracht 40E wordt aangepast en het maatvoeringvlak met betrekking tot perceel 4416 is vervangen door een bouwvlak;
- Voor het perceel Lucas Bolwerk 4 wordt de nadere aanduiding 'hotel' opgenomen. Verder wordt het bouwvlak aan de achterzijde vergroot ten behoeve van de vluchtrap. Ook wordt de bestemming 'GD-3' vergroot ten behoeve van het bordes met een trap;
- Op de verbeelding krijgt het pand Springweg 8 de bestemming 'GD-1';
- De bestemming voor de percelen Lange Nieuwstraat 106, Eligenstraat 37c en Nieuwegracht 185A, wordt gewijzigd in 'CO-1' voor de vijf gebouwen, de aanduiding (sh-z) wordt aan alle vijf gebouwen toegevoegd en de twee terrassen worden specifiek aangeduid;
- Voor het pand achter Drift 4 wordt een bouwvlak opgenomen met een maximale goothoogte van 7,5 meter;
- De bouwgrens van het perceel Keizerstraat noordelijk van perceel 260–266 wordt aangepast;
- De bestemming van het gebouw op binnenterrein Drift 21 wordt gewijzigd in Gemengd-3 en op genoemde bestemming wordt een Wro-zone wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in de bestemming Tuin;
- De contour van de functieaanduiding 'specifieke vorm van Verkeer-fietsenkelder' op het binnenterrein van de Wittevrouwenstraat tussen de Drift en de Keizerstraat wordt gewijzigd;
- De bestemmingen van de percelen Achter de Dom 20 en Domplein 28 worden gewijzigd van 'wonen' naar 'Gemengd-3';
- De functieaanduiding 'parkeren' wordt toegevoegd op het binnenterrein achter Drift 17 en op de bestemming is een Wro-zone wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze aanduiding te kunnen schrappen;
- De bestemming van het perceel Jansdam 2 wordt 'Centrum-3' in plaats van 'Gemengd-3';
- De aanduiding 'onderdoorgang' is toegevoegd tussen de percelen Keizerstraat 256 en 260;
- Op het perceel Minrebroederstraat 14 is de bestemming gewijzigd van 'Gemengd-3' naar 'Centrum-3';
- De bestemming Gemengd-3 is op het perceel Janskerkhof 30a (gedeelte van de Janskerk) gelegd;
- Het perceel Kintgenshaven 4–6 krijgt de bestemming 'Centrum-3';
- Er is een contour en aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – fietsenkelder' toegevoegd op de voortuin van perceel Janskerkhof 3-4a en een deel van de bestemming verkeer op het Janskerkhof;



- De bestemming 'Gemengd-3' is in plaats van de bestemming 'Wonen' gelegd op het perceel Achter de Dom 11;
- Op de kappenkaart (blad 7) zijn enkele kapaanduidingen verwijderd ter plaatse van de binnenterreinen van Boothstraat 11 en Keizerstraat 260–266;
- De architectuur- en bouwhistorische waardenkaart (blad 8) is aangepast zodanig dat de contouren van een aanbouw achter het pand Drift 21 zijn opgenomen en aangegeven met een grijze kleur;
- Op het perceel Zonnenburg 1,2,3 wordt een terras aangeduid (aanduiding 'tr');
- De bestemming van het perceel Trans 19–41 is gewijzigd van 'Gemengd-3' in 'Wonen';
- Rondom het perceel Achter Sint Pieter 60/62 wordt de verbeelding aangepast, omdat een aantal lijnen van bouwvlakken niet juist zijn;
- De bestemming van het perceel Bergstraat 58 en 60/68 wordt gewijzigd in 'Kantoor' met de aanduiding 'w' wonen;
- De bestemming van de percelen Achter Clarenburg 1 t/m 5 wordt gewijzigd in 'Wonen';
- Aan het perceel Herenstraat 41/43 is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd om in de toekomst uitbreiding toe te staan. Tegelijk zijn de gronden op het achtererf van beide percelen bestemd als erf bij de hoofdbebouwing in plaats van de bestemming 'Tuin';
- Het bouwvlak wordt ten behoeve van het perceel Herenstraat 12 aangepast;
- Het achtergebouw van het perceel Oudegracht 373 krijgt de bestemming 'wonen' en het gebouw direct grenzend aan de Oudegracht de bestemming 'GD-2'. Daarnaast krijgt het achtergebouw een maatvoering-aanduiding 'maximale goothoogte' van 14 meter. Omdat de zienswijze onjuist was geïnterpreteerd, zijn de bestemmingen 'wonen' en 'gemengd-2' tijdens de vaststelling aangepast;
- De kleur van de bestemming 'maatschappelijk' voor de ontwikkeling aan de ABC-straat was niet juist (geel ipv bruin) en is bij de vaststelling gewijzigd. Ook is de maximale bouwhoogte van het deel van het gebouw, direct gelegen aan de ABC-straat, overeenkomstig de verleende bouwvergunning gewijzigd in 11 meter;
- De kleur van de bestemming 'tuin' van het perceel Achter Drift 6 en 8 was niet juist (oranje ipv groen) en is aangepast;
- De kleur van de bestemming 'Tuin' voor het perceel Achter de Dom 7/29 was onjuist en is aangepast;
- Het gebouw van de Bijenkorf (hoek Lange Viestraat- Sint Jacobsstraat) is op een aantal punten gewijzigd: de maximale bouwhoogte is aangepast van 6 m in 8,5 m, het bouwvlak is aangepast zodat de open ruimten aan de voorgevel bebouwd kunnen worden en er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de luchtbrug, zodat deze gesloopt kan worden;
- Op het perceel Domplein 4,5 is de functieaanduiding 'maatschappelijk' opgenomen;
- De maximale hoogteaanduiding op het perceel Drift 27 is 14 meter;
- De gehele kerk inclusief het voormalige woongedeelte aan de Geertekerkhof 22 is bestemd als 'maatschappelijk';
- De bestemming van het voorplein Hamburgerstraat 28 was onjuist en is aangepast in 'horeca', zodat een terras mogelijk is;
- Bestemming van de gehele Hardebollenstraat is gewijzigd in 'GD-2';
- Aan de Korte Jansstraat 17–19 is de horeca-aanduiding ($h \leq d1$) toegevoegd;
- De bestemming 'CO-1' van het perceel Korte Nieuwstraat 14–15 is gewijzigd in 'horeca';
- Het terras bij de horecavestiging op de Korte Nieuwstraat 14–15 is op de verbeelding apart aangeduid conform de verleende vrijstelling;
- Het achterhuis van de woning Lange Nieuwstraat 120 is een hoofdgebouw, dus is het bouwvlak aangepast;
- Voor het perceel Lucasbolwerk 8 is een maximale bouwhoogte opgenomen van 16 meter voor de dakopbouw aan de achterzijde;
- Langs de Maliebaan is de aanduiding 'parkeerterrein' voor de uitrit van een parkeerterrein toegevoegd;
- Op het perceel Mariaplaats 10 is de functieaanduiding 'h \leq c' toegevoegd vanwege de verleende vrijstelling;
- Het bouwvlak aan de Moutstraat is aangepast aan de bestaande situatie;
- Op het perceel Nieuwegracht 42/Brigittenstraat 2 is een maximale goothoogte van 8,5 m opgenomen;
- Het maatvoeringvlak (stippellijn) voor Oudegracht 42 (achtererf) is vervangen door een bouwvlak; de hoogteaanduiding is gehandhaafd;
- Op het perceel Oudegracht 125 is de horeca-aanduiding 'h \leq d1' toegevoegd;
- De bestemming 'wonen' van het perceel Oudegracht 378 is gewijzigd in de bestemming 'GD-2';
- Het maatvoeringvlak (stippellijn) van het perceel Pauwhof 11 is vervangen door een bouwvlak; de hoogteaanduiding wordt gehandhaafd;
- De bestemming van de hele Predikherenstraat is gewijzigd in 'GD-2';
- De aanduiding 'horeca' van de Predikherenstraat 12 is verwijderd, omdat deze functie niet langer aanwezig is;
- Het vraagteken op de verbeelding voor het perceel Schalkwijkstraat 67 is verwijderd;
- Op het perceel Voorstraat 1 is de aanduiding 'h \leq c' toegevoegd conform de verleende vrijstelling;



- Aan het perceel Voorstraat 98 wordt de aanduiding 'h≤d1' toegevoegd;
- De horeca-aanduiding hoort niet op het pand Voorstraat 79, maar op Voorstraat 81;
- Op het perceel Willemstraat 9 is de aanduiding 'h≤d1' toegevoegd conform de verleende vrijstelling.

Regels:

- Het begrip 'zakelijke dienstverlening' is geactualiseerd en gewijzigd;
- Artikel 'Waarde-archeologie' met bijbehorende regels is toegevoegd.
- De uitwerkingsregel met betrekking tot laden en lossen bij de uit te werken bestemming woongebied 1 (Strosteeg) is aangepast;
- Via een ontheffing zijn dakterrassen ook op hoofdgebouwen mogelijk met een (mogelijk) vastgestelde architectuur- en bouwhistorische waarde in de bestemmingen 'Gemengd', 'Wonen' en 'Centrum';
- In artikel 30.7 is de term 'voorgevelrooilijn' gewijzigd in 'achtergevelrooilijn';
- De bestemmingsomschrijving ten aanzien van horecacategorieën is verduidelijkt;
- De voorzieningen voor ondergrondse afvalinzameling vallen onder de nutsvoorzieningen. Dit begrip is daarom uit alle bestemmingsomschrijvingen gehaald;
- De regel omtrent maximale hoogte bij hoogteaanduiding is toegevoegd;
- De regeling ten aanzien van dakterrassen is conform het amendement aangepast;
- De regels met betrekking tot samenvoegen van monumentale panden zijn aangepast;
- Er is een technische wijziging doorgevoerd voor het gebruik van kelders in samenhang met werfkelders;
- Ten behoeve van de wijziging van de bestemming 'Gemengd-3' in 'Tuin' van het perceel achter Drift 21 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen;
- Om de functieaanduiding 'parkeerterrein' op het binnenterrein achter Drift 17 te kunnen schrappen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen;
- Aan artikel 5 (C-2) zijn de wijzigingsbevoegdheden met betrekking tot de luchtbrug én het woonwinkelgebouw Vredenburg toegevoegd;
- Een regel met betrekking tot het Muziekpaleis is aan artikel 8 (CO-2) toegevoegd;
- Aan artikel 24 (V-VB) is aan de aanduiding 'werfkelders' het begrip 'hotel' toegevoegd;
- In artikel 33 is de ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor overschrijding van de bouw- en bestemmingsgrenzen;
- De functieaanduiding 'maatschappelijk' is aan het perceel Domplein 4,5 toegevoegd om de kantine voor UCK mogelijk te maken;
- Aan het perceel Korte Nieuwstraat 14,15 is een horeca aanduiding toegevoegd conform de verleende vrijstellingen.

Toelichting:

- De toelichting (paragraaf 3.4.3.) wordt aangepast, want het aantal genoemde horecavestigingen wijkt af van de aantallen in de tabel;
- De beschrijving met betrekking tot dakterrassen is aangepast;
- In de (juridische) toelichting is de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie' beschreven;
- De ontheffing voor dakterrassen op hoofdgebouwen met een (mogelijk) vastgestelde architectuur- en bouwhistorische waarde;
- Het woonwinkelgebouw Vredenburg en Muziekpaleis zijn opgenomen in het bestemmingsplan;
- In werfkelders zijn hotels mogelijk. Dit is in de toelichting opgenomen;
- De afbeelding in paragraaf 5.1.3.2 (architectuur- en bouwhistorische waardenkaart) en de monumentenlijst (bijlage 3 van de toelichting) wordt gewijzigd ten behoeve van het perceel Oudegracht 40E.
- De woonparagraaf (5.3.1) is aangepast vanwege nieuwe ontwikkelingen;
- De juridische toelichting ten aanzien van de nieuwe wijzigingsgebieden is aangepast;
- Er wordt een kaart opgenomen met de begrenzing van het beschermd rijksmonument Zocherplantsoen en een korte beschrijving ervan;
- Bijlage 10 wordt gewijzigd met betrekking tot het perceel Nieuwegracht 20d. De woning wordt als vrijstaande woning aangemerkt in plaats van een tussenwoning;
- De paragrafen ontwikkelingen (5.1.4 en 5.4) zijn aangepast aan de meest recente ontwikkelingen;
- In de toelichting wordt de Springweg genoemd (paragraaf 5.3.2) als onderdeel van het aanloopgebied;
- Bijlage 11 (Cultuurhistorische structuurkaart) is met de bijbehorende beschrijving toegevoegd;
- Een aantal goothoogtes is na nader onderzoek gecorrigeerd (bijlage 1);
- Voor het perceel Oudegracht 158 is bijlage 10 gewijzigd;
- In bijlage 10 wordt in de inventarisatie het gebruik aangepast voor Springweg 15 en 17. Dit wordt gewijzigd in winkel op de begane grond en daarboven wonen.

Het plangebied omvat de historische binnenstad van Utrecht. De begrenzing van het bestemmingsplan is aangegeven in afbeelding 'ligging en begrenzing plangebied'. De begrenzing wordt met de klok



mee, gevormd door de Weerdsingel, de Singel, de Vaartsestraat, de Adama van Scheltemabaan (inclusief een klein deel van het spoorwegemplacement van het centraal station), de zuidzijde van het Moreelsepark, het Geertebolwerk, het Willemsplantsoen, de Rijnkade, Achter Clarenburg, de Lange Elizabethstraat, de noordzijde van Vredenburg en de Catharijnekade. Het plangebied is vergroot met het Muziekpaleis, het woonwinkelgebouw Vredenburg en de geluidzone. De plangrenzen van het bestemmingsplan sluiten aan op die van recente juridisch-planologische regelingen.

Het doel van het bestemmingsplan is om diverse verouderde regelingen te vervangen door één actueel juridisch planologisch kader.

Het bestemmingsplan en vaststellingsbesluit liggen ter inzage bij:

- Het Informatie Centrum Gemeente Utrecht / Wijkbureau Binnenstad, Vinkenburgerstraat 26 (ingang Neude), Utrecht is open van maandag t/m vrijdag van 9.00–17.00 uur, donderdag tot 21.00 uur en zaterdag van 10.00–13.00 uur;
- De Balie Bouwen Wonen en Ondernemen van StadsOntwikkeling, Rachmaninoffplantsoen 61, Utrecht, is open van maandag t/m vrijdag van 9.00–17.00 uur;

Voorts zijn het bestemmingsplan en vaststellingsbesluit in te zien op internet via www.utrecht.nl/bestemmingsplannen.

Gedurende de bovengenoemde termijn van terinzagelegging van 1 april 2010 tot en met 12 mei 2010 kan tegen het besluit tot vaststelling beroep worden ingesteld door belanghebbenden, die tijdig een zienswijze hebben ingediend, belanghebbenden aan wie niet redelijkerwijs kan worden verweten dat zij geen zienswijzen tegen het bestemmingsplan hebben ingebracht alsmede door belanghebbenden die bezwaren hebben tegen de wijzigingen die de raad bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerp heeft aangebracht.

Het beroep kan worden ingesteld bij:

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA Den Haag