

BIJLAGE 1: BIJ DE REGELS - GEVELOPNAME

1. Inleiding

Het bestemmingsplan binnenstad is een bijzonder bestemmingsplan. Een groot deel van de historische binnenstad is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Deze aanwijzing tot beschermd stadsgezicht houdt de verplichting in dat in het bestemmingsplan beschermende planregels opgenomen moeten worden. In dit bestemmingsplan betekent dat ten aanzien van het bouwen er voor is gekozen om grip te houden om te kunnen waarborgen dat historische waarden en kwaliteiten in de loop der jaren niet geleidelijk verloren gaan. Dit betekent dat voor de bebouwing in eerste instantie wordt uitgegaan van de bestaande situatie. Voor een deel wordt deze met behulp van bouwvlakken op de plankaart aangegeven. De bestaande (historische) hoofdbebouwing is op de plankaart voorzien van een bouwvlak. In de verschillende bestemmingen wordt in de bouwregels daarbij de bestaande goothoogte als uitgangspunt genomen:

“de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer en niet minder bedragen dan de bestaande goothoogte van het hoofdgebouw, zoals blijkt uit de gevelopname, zoals opgenomen in bijlage 1”
In de dubbelbestemming “Waarde – Beschermd stadsgezicht” wordt in de bouwregels de breedte van de hoofdgebouwen waar nodig vastgelegd:

“de breedte van hoofdgebouwen mag niet meer en niet minder bedragen dan de bestaande breedte van het hoofdgebouw, zoals blijkt uit de gevelopname, zoals opgenomen in bijlage 1”.

2. Gevelopname

In beide gevallen wordt verwezen naar deze bijlage. In het kader van dit bestemmingsplan is een gedetailleerde inventarisatie gemaakt van de bestaande goothoogte van alle panden binnen het beschermde stadsgezicht. Voor de gevelwanden langs de belangrijkste hoofdassen is ook een gevelbreedte opgenomen. Tegelijkertijd is van elk pand ten minste één foto-opname gemaakt. De opgemeten hoogte- en breedtematen worden per adres verwerkt in een schematisch overzicht. Een afdruk van de foto's is bijgevoegd.

De gevelopname bestaat uit twee delen:

1. een schematisch overzicht/tabel van de adressen en de maximaal toegestane maten;
2. de foto-opnames van de gevels.

3. Goothoogte en gevelbreedte

De tabel is als volgt opgebouwd:

KOLOM TOELICHTING

STRAAT betreft de straatnaam.

NR betreft huisnummer van het betreffende adres.

L betreft de lettertoevoeging van het betreffende adres.

TOEV betreft andere toevoegingen anders dan een lettertoevoeging.

MAX GOOTHOOGTE betreft de gemeten goothoogte, naar boven afgerond naar de dichtstbijzijnde halve meter. De wijze waarop de goothoogte is bepaald wordt hieronder toegelicht.

Wanneer de goothoogte (dan wel bouwhoogte) op de plankaart aangegeven is, is deze voor het betreffende adres als “niet van toepassing (n.v.t.)” aangeduid.

KOLOM TOELICHTING

MAX GEVELBREEDTE in deze kolom wordt een onderscheid gemaakt voor de panden waarvoor de gevelbreedte exact wordt vastgelegd. In dat geval wordt de gevelbreedte weergegeven als de gemeten gevel, naar boven afgerond naar de dichtstbijzijnde halve meter.

Wanneer de gevelbreedte niet relevant is, is deze voor het betreffende adres als “niet van toepassing (n.v.t.)” aangeduid.

De wijze waarop de gevelbreedte is bepaald wordt hieronder toegelicht.
opmerking In deze kolom is ruimte gereserveerd voor opmerkingen.

Uitleg meetmethode goothoogte en gevelbreedte

Goothoogte

In beginsel is de goothoogte in artikel 2 "Wijze van meten" van de regels gedefinieerd als de afstand: "vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel"

voor zover waarneembaar en meetbaar vanaf de openbare weg aan de voorzijde van het object".

In de Utrechtse binnenstad gaat het in de meeste gevallen om panden die opgenomen zijn in een aaneengesloten rij. Panden met een in verhouding smalle en diepe plattegrond vormen de meerderheid. Op enkele plaatsen komen ook dwarshuizen met een brede ondiepe plattegrond voor. Als kapvorm overheersen zogenaamde schilddaken, gevolgd door zadeldaken en platte daken. De goothoogte is op de volgende manieren vastgesteld:

_ bij smalle huizen met een zadeldak is de goot vanaf de straat meestal niet direct waarneembaar. Tenzij het hoekpanden betreft, gaat de goot schuil achter de hoger opgaande geveltop. De goothoogte van de achterliggende dakvlakken kan echter afgeleid worden van eventueel tegen de gevel aangebrachte vergaarbakken van de hemelwaterafvoeren. Als goothoogte is in die gevallen de bovenzijde van de vergaarbak aangehouden.

Bij het ontbreken van vergaarbakken is het snijpunt van de daklijn met de zijmuur maatgevend. Bij dwarshuizen met een zadeldak is de goothoogte aan de voorzijde gemeten;

_ bij smalle huizen met een schilddak is als goothoogte de bovenzijde van de kroonlijst of boeiboord gemeten. In gevallen waarbij waarneembaar is dat de voorgevel een deel voor de zolder doorloopt, is de goothoogte als bij smalle huizen met een zadeldak gemeten. Bij brede huizen met een schilddak is de goothoogte aan de voorzijde gemeten;

_ bij huizen met een plat dak is de bovenzijde van de gootlijst of het boeiboord gemeten, bij een gevelopbouw in verschillende hoogten is hiervan het laagste punt aangehouden.

Indien van een object vanwege een geleding in de gevelopbouw of verschillende bouwmuurhoogten en/of dakhellingen meerdere goothoogten te meten zijn, dan is in de tabel de hoogste goothoogte weergegeven (in de kolom "Opmerkingen" wordt vermeld dat de "goothoogte varieert").

De goothoogte is gemeten met een digitale laser disto-meter vanaf een statief. De maten zijn gecompenseerd voor de statiefhoogte en automatisch afgerond op hele centimeters. Als peil is de bovenzijde van de verharding in de vorm van stoep, trottoir of tuinpad voor het huis aangehouden. Dit niveau vertoont soms over korte afstand substantiële niveaoverschillen. Voor zover obstakels (in de vorm van terrassen, trappen, bordessen, fietsen, containers, hekken, luifels, zonneschermen etc.) dit toelieten is voor een meetpositie gekozen die zoveel mogelijk refereert aan die van de directe belendingen.

Gevelbreedte

De gevelbreedte is gedefinieerd als "de afstand tussen de verticale linker- en rechter begrenzing van een zich

als architectonische eenheid manifesterende voorgevel".

Omdat onderpuien niet altijd deze begrenzing volgen is de breedte op de verdiepingen (indien aanwezig) maatgevend. De gevelbegrenzings zijn in die gevallen visueel geëxtrapoleerd naar het begane grondniveau. Indien van een voorgevel vanwege een geleding in de gevelopbouw meerdere gevelbreedtes te meten zijn, dan worden deze maten weergegeven, gescheiden door een "/" (in de kolom "Opmerkingen" wordt vermeld dat de er "meerdere gevelbreedtes" zijn).

De gevelbreedte is gemeten met een digitale laser disto-meter. De gemeten maten zijn automatisch afgerond op hele centimeters. Voor zover obstakels (in de vorm van beplanting, hemelwaterafvoeren, fietsen, containers, hekken, terrasafscheidings, zonneschermen etc.) dit toelieten is voor een meetpositie gekozen die zo dicht mogelijk tegen het muurvlak ligt.

5. De foto-opnames van de gevels.

Het laatste en meest omvangrijke deel van de bijlage zijn de gevelopnames van alle waardevolle panden in de binnenstad. Het fotograferen van de gevels maakt onderdeel uit van de inventarisatie van de goothoogte die momenteel wordt afgerond.

Om de aanwezige historische waarden en kwaliteiten van de panden in de binnenstad vast te leggen is er voor gekozen om, naast het vastleggen van de goothoogte en gevelbreedte, van elk pand in de binnenstad een foto-opname van de voorgevel te maken. Op deze wijze wordt de huidige situatie van het pand vastgelegd. Hierdoor ontstaat een waardevolle nulmeting van de binnenstad anno 2009.

De foto-opnamen hebben geen juridische betekenis, maar legt meer informatie vast dan een plankaart en regels. Zo wordt de gevelindeling en materiaalgebruik vastgelegd. De foto-opnames kunnen dan ook als hulpmiddel dienen bij de beoordeling van bouwaanvragen voor bouwbeheer en welstand.

Alle gefotografeerde panden zijn in deze bijlage bijgevoegd. De afbeeldingen zijn op adres en huisnummer gesorteerd.

Relevant deel uit de Gevelopname:



Lange Nieuwstraat 23

Met daarbij de opmerkingen:

STRAATNAAM NIEUWSTRAAT
NR 85
MAX. GOOTHOOGTE MAX 9,0 m.
GEVELBREEDTE 8,0 m
OPMERKINGEN geen