

**uit: Bestemmingsplan Oudwijk, Krommerijn e.o. 2010, pagina 54 en 55:**

onder par. 4.1.1

**Uitbreidingsruimte in oppervlakte**

Het bestemmingsplangebied is stedenbouwkundig gezien zeer divers van opzet met bebouwing uit verschillende tijdperiodes. Een belangrijk deel van de bebouwing stamt uit de tweede helft van de 19<sup>e</sup> eeuw. Karakteristiek voor deze bebouwing zijn gesloten bouwblokken, vaak kleine en ondiepe bouwblokken en kleinschalige bebouwing op (zeer) kleine kavels. De binnenterreinen zijn in veel gevallen voor een groot deel volgebouwd. Oorspronkelijk zijn uitbouwen in smalle stroken achter de woningen gebouwd, doorgaans twee-aan-twee gekoppeld. Hierdoor zijn de tuinen over de lengte doormidden gedeeld in een bebouwd en een onbebouwd deel. Later is het onbebouwde deel vaak ook nog eens geheel of gedeeltelijk bebouwd.

Het is wenselijk om het centrale deel van de binnenterreinen open te houden en daarmee ruimte te bieden voor groen en (zon)licht. Hiervoor moeten de langgerekte uitbouwen worden vervangen door uitbouwen over de volle breedte van de woning, maar met een geringere diepte. Dit komt overeen met de wens van meerdere bewoners in het gebied om de woonkamer en daarmee het woongenot te vergroten.

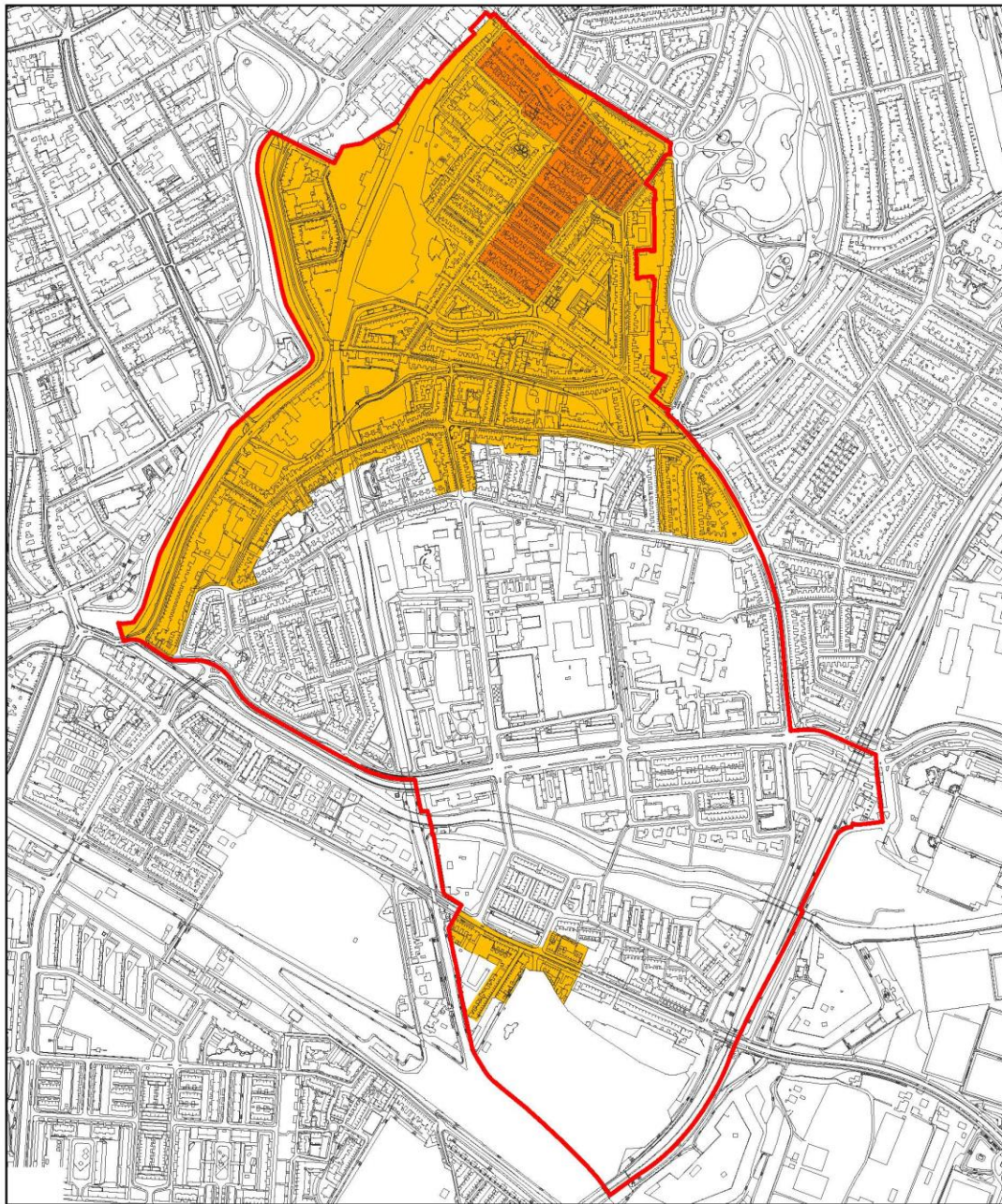
De standaardregeling voor erf- en tuinbebouwing (aan- of uitbouw maximaal 3 m diep, maximaal 50% van het erf bebouwd met een maximum van 45 m<sup>2</sup>) voldoet niet voor de percelen met de 19<sup>e</sup>-eeuwse woningen, met name die met zeer ondiepe bouwblokken. In veel gevallen betekent dit een beperking van de bebouwing die er al staat. Het alleen hanteren van de 50%-regel kan, gelet op de grote verschillen in kavelgrootte, leiden tot zeer diepe uitbouwen wat onwenselijk is voor belendende percelen. Door een specifieke regeling te bieden aan deze woningen, wordt gestimuleerd dat erven die over de volledige diepte zijn bebouwd, anders worden ingericht en de erfbebouwing zich concentreert bij het hoofdgebouw. Gelet op de ligging van het gebied in de stad, de doelgroepen en de aanwezigheid van veel groen in de directe omgeving, is het aanvaardbaar om relatief meer erfbebouwing toe te staan dan in andere delen van de stad. Wel moet worden voorkomen dat het erf volledig wordt bebouwd. De regeling voorziet hier in.

**De regeling**

Uitgangspunt is de standaardregeling voor erf- en tuinbebouwing, zoals die in Utrecht wordt gehanteerd. Deze standaard geldt voor het grootste deel van het plangebied. Voor het 19<sup>e</sup> eeuwse deel geldt een aangepaste regeling: er geldt geen maximale diepte, maar een maximale oppervlakte voor aan- en uitbouwen. Het gedeelte hiervan met zeer ondiepe bouwblokken krijgt procentueel ruimere mogelijkheden (zie bijgevoegde kaart). Wel is het belangrijk dat erven niet volledig worden dichtgebouwd in verband met lichttoetreding en ruimte voor fietsen, afvalbakken en dergelijke.

standaardregeling: voor het 19<sup>e</sup>-eeuwse deel: voor het deel daarvan met zeer ondiepe bouwblokken:

<b>standaardregeling</b>	<b>voor het 19<sup>e</sup> eeuwse deel</b>	<b>voor het deel daarvan met zeer ondiepe bouwblokken</b>
aanbouwen maximaal 3 m diep	aanbouwen maximaal 20 m <sup>2</sup>	aanbouwen maximaal 20 m <sup>2</sup>
tot een maximum van 45 m <sup>2</sup>	tot een maximum van 45 m <sup>2</sup>	tot een maximum van 45 m <sup>2</sup>
tot maximaal 50% erfbebouwing	tot maximaal 50% erfbebouwing	tot maximaal 75% erfbebouwing



Hierboven figuur 4.2 uit bestemmingsplan Oudwijk, Krommerijn e.o. 2010