

uit: Bestemmingsplan Oudwijk, Krommerijn e.o. 2010, pagina 51 e.v.:

par 4.1 Algemeen

4.1.1 Ruimtelijke uitgangspunten

Het plangebied heeft een heldere hoofdstructuur. Deze hoofdstructuur wordt beschermd, doordat de waterlopen, de belangrijkste groenelementen en de infrastructuur volgens de huidige situatie worden bestemd. Overige kleinere groene eenheden in de openbare ruimte vallen onder de ruimere bestemming Verkeer en Verblijf.

Het plangebied bestaat voor het grootste deel uit woongebied. De karakters van de verschillende woongebieden verschillen. De tijdgeest van de ontwikkeling van de gebieden is zeer herkenbaar.

Het belangrijkste uitgangspunt voor het plangebied is het behoud en de versterking van de ruimtelijke structuur en de herkenbaarheid van de verschillende woongebieden met hun eigen bebouwingskenmerken. Om dit te bereiken is de bebouwing gedetailleerd bestemd.

Voor een deel van de woningen is het mogelijk om een extra bouwlaag of bijzondere bouwlaag te realiseren. Het gaat hierbij om straten waarbij al bij een (groot) aantal woningen extra lagen zijn gerealiseerd. Hierop zal hieronder nader worden ingegaan.

Delen van het plangebied vallen binnen het Beschermd stadsgezicht Binnenstad en het voorgestelde Beschermd stadsgezicht Utrecht-Oost. Hiervoor is een specifieke regeling opgenomen.

Uitbreidingsruimte in hoogte

Oudwijk en Abstede hebben een redelijk grote diversiteit in bouwhoogten en woningtypen. Deze diversiteit is deels oorspronkelijk en deels in de loop der jaren ontstaan en is kenmerkend voor de wijk. Het is niet wenselijk om het plangebied op het gebied van "uitbreiding in hoogte" door middel van het bestemmingsplan tot stilstand te brengen. Daarom is ervoor gekozen in het bestemmingsplan voor de gebieden Abstede, Oudwijk en de Kovelaaistraat binnen duidelijke

randvoorwaarden regels op te nemen voor eventuele mogelijkheden tot vergroting van de woningen en andere gebouwen. De regels worden nodig geacht om ervoor te zorgen dat de ruimtelijke kwaliteit van de wijk gegarandeerd blijft en om een zekere dynamiek in de wijk te behouden.

Aspecten als straatbreedte en -beeld, diepte van de binnengebieden in (half)gesloten bouwblokken, ruimtelijke en functionele structuur, maar bijvoorbeeld ook daglichttoetreding bij belendende panden, spelen hierbij een rol.

Over het algemeen is het zo dat één zijde van een straat is opgebouwd uit één type woning.

Sommige van die straatwanden zijn nog helemaal gaaf, maar op de veel plekken zijn de woningen veranderd en vergroot.

Om te kunnen bepalen of een woning in de hoogte kan worden vergroot, is de mate van de gaafheid van een gevelwand een belangrijk criterium. De gaafheid van de gevelwand wordt bepaald door veranderingen van de hoofdmassa (optrekken van de gevel), de kapvorm (dakkapellen), het aantal woningen en veranderingen in de gevel.

De gevelwanden die:

- overwegend eenduidig zijn in hoogte (een gelijk aantal bouwlagen, een gelijke goothoogte);
- overwegend een gelijkvormige kapvorm hebben, met eenheid in eventuele dakkapellen,
- bestaan uit een aanzienlijk aantal woningen;
- en overwegend eenduidigheid zijn qua gevelindeling;

zijn als "gaaf" aangeduid (zie voorbeeld onderstaande foto's). Voor deze gevelwanden wordt geen uitbreidingsruimte in de hoogte geboden.

Gave gevelwand aan de Zonstraat Ruimte voor uitbreiding in de hoogte

Indien een gevelwand van een (deel van) de straat door de jaren heen al aanzienlijk is veranderd en/of vergroot, is het mogelijk onder voorwaarden in niet gave gevelwanden ruimte te bieden voor uitbreiding. Op figuur 4.1 zijn de gebieden weergegeven waar uitbreiding onder voorwaarden in niet gave gevelwanden mogelijk is.

Het bovenstaande wordt hieronder nader toegelicht.

- Bestemmingsregeling

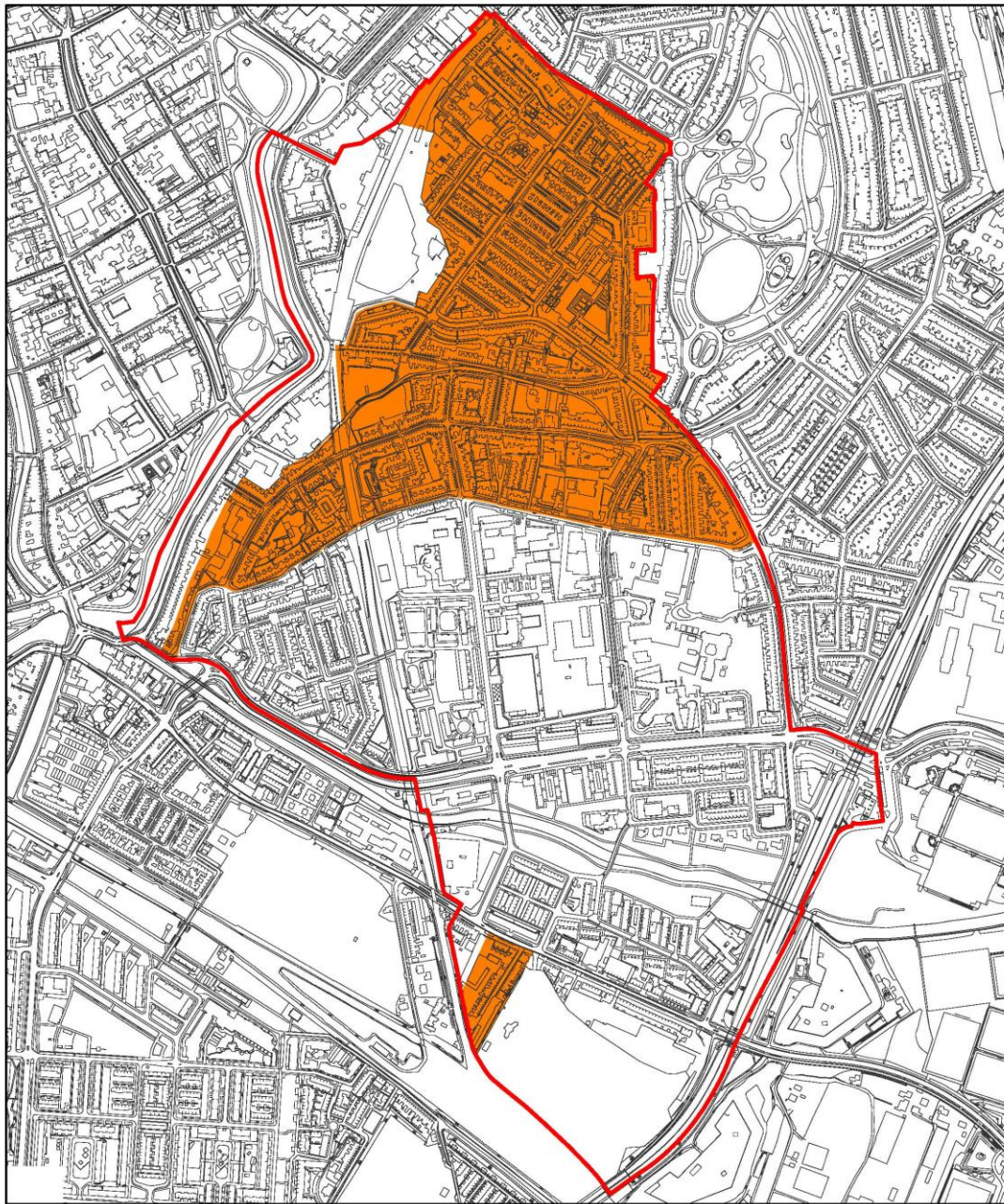
Om de kwaliteiten van de bestaande bebouwing te waarborgen, is in de eerste plaats op de plankaart aangegeven wat de maximale hoogte van een gebouw mag zijn. De maximale hoogte is aangegeven in het aantal bouwlagen. Bij het bepalen van het aantal bouwlagen worden een souterrain, een kap of een bijzondere bouwlaag niet meegeteld, deze worden als ondergeschikt beschouwd (de begripsbepalingen in de planregels geven exact aan wanneer een bouwlaag als kap, souterrain of bijzondere bouwlaag moet worden beschouwd).


- Mogelijkheden voor het afwijken van de hoofdregel, via ontheffing

Vanwege de grote verscheidenheid in hoogte en kapvormen is het moeilijk alles in één hoofdregel te regelen. In de regels zijn daarom bepalingen opgenomen om onder voorwaarden en via ontheffing een kap of een bijzondere bouwlaag of een extra laag toe te voegen, uitsluitend in niet gave gevelwanden.

Afhankelijk van de specifieke situatie ter plaatse kan:

- of een extra bouwlaag worden toegestaan;
- of een kap of een bijzondere bouwlaag worden toegestaan;
- of een extra bouwlaag en een kap of een bijzondere bouwlaag worden toegestaan.



 gebieden waarbij uitbreiding in de hoogte is toegestaan onder voorwaarden



figuur 4.1
uitbreiding in de hoogte toegestaan onder voorwaarden

Hierboven figuur 4.1 uit bestemmingsplan Oudwijk, Krommerijn e.o. 2010