StadsOntwikkeling

Gemeente Utrecht

Bestemmingsplan

Binnenstad

18 februari 2010

www.utrecht.nl

= locatie plangeb

Raad van State

201004193/1/R2.
Datum uitspraak: 25 januari 2012

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid Van Gent Vastgoed II B.V. en van Gent Vastgoed III B.V., beide gevestigd te Utrecht, (hierna tezamen en in enkelvoud: Van Gent B.V.)
2. P.B.J.M. Jansen, wonend te Utrecht,
3. W.R. Koopmans, wonend te Utrecht,
4. G.P. Bischot, wonend te Echteld, gemeente Neder-Betuwe,
5. de vereniging Vereniging van Eigenaren Oude Gracht 88, gevestigd te Utrecht,
6. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Holding Charlie Chiu B.V. en de stichting Stichting Kee Fook Chiu, beide gevestigd te Utrecht, (hierna tezamen en in enkelvoud: Chiu),
7. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid PromoPodium B.V., gevestigd te Utrecht, en H. van Wilsum, wonend te Nigtevegt, gemeente Stichtse Vecht,

appellanten,

en

de raad van de gemeente Utrecht,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 18 februari 2010, nummer 2010-13, heeft de raad het bestemmingsplan "Binnenstad" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Van Gent B.V. bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 27 april 2010, Jansen bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 10 mei 2010, Koopmans bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 11 mei 2010, Bischot bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 11 mei 2010, VvE Oude Gracht 88 bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 12 mei 2010, Chiu bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 11 mei 2010 en PromoPodium en Van Wilsum bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 12 mei 2010, beroep ingesteld. PromoPodium en Van Wilsum hebben hun beroep aangevuld bij brief van 14 juni 2010. Chiu heeft haar beroep aangevuld bij brief van 14 juni 2010.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 14 december 2011, waar Van Gent B.V., vertegenwoordigd door mr. M. Lanen, advocaat te Utrecht, Jansen, Koopmans, VvE Oude Gracht 88, vertegenwoordigd door F. Zijlstra en P. Villevoye, en PromoPodium en Van Wilsum, vertegenwoordigd door mr. E.M. van Bommel, advocaat te Amsterdam, zijn verschenen.
Voorts is ter zitting de raad van de gemeente Utrecht gehoord, vertegenwoordigd door drs. B. van der Padt en J.G.A. Stel, ambtenaren in dienst van de gemeente.

Overwegingen

Het plan

2.1. Het plan voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling waarmee met name de bestaande functionele en ruimtelijke structuur in het centrum van Utrecht wordt vastgelegd.

Het beroep van Van Gent B.V.

2.2. Van Gent B.V. richt zich in beroep tegen de plandelen met de bestemming "Gemengd -1 (GD-1)" voor zover die zien op haar percelen aan de Springweg 15, 17 en 22. Zij betoogt dat het plan in zoverre onduidelijkheid schept, nu niet uit de verbeelding blijkt of op de verdiepingen ander gebruik dan wonen is toegestaan. Voorts brengt Van Gent B.V. naar voren dat voor Springweg 17 ten onrechte alleen wonen op de verdiepingen wordt toegestaan. Het betreft een pand in de historische binnenstad dat niet geschikt is om afzonderlijk als bovenwoning te gebruiken. Zij wijst er hierbij op dat de toegang tot de woonruimten door de winkelruimte loopt. In deze situatie zal de gegeven bestemming tot ongewenste leegstand leiden, aldus Van Gent B.V.

2.2.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het bestaande gebruik van Springweg 15 in de inventarisatie in bijlage 10 bij het plan is aangepast. Hierdoor is duidelijk dat op de verdiepingen ook gebruik als winkel en kantoor is toegestaan. Over Springweg 17 stelt de raad dat het bestaande gebruik op de verdieping wonen is en dat het gebruik als zodanig in het plan is vastgelegd. Voorts is voor Springweg 22 in overeenstemming met het bestaande gebruik op de verdiepingen naast wonen, ook gebruik als winkel toegestaan.

2.2.2. De percelen Springweg 15, 17 en 22 hebben in het plan de bestemming "Gemengd – 1 (GD-1)". Op grond van de tabel in artikel 9.1 van de regels is bij deze bestemming op de verdiepingen alleen gebruik voor wonen toegestaan, behoudens legale, bestaande [activiteiten] op de bestaande plaats en in de bestaande omvang.

Ingevolge artikel 1.17 van de regels moet onder bestaand gebruik worden verstaan, het op het tijdstip van in werking treden van het bestemmingsplan aanwezige gebruik.

2.2.3. In paragraaf 5.2 van de plantoelichting is vermeld dat het deelgebied 'Springweg e.o.' moet worden aangemerkt als een woongebied. Over de woongebieden is vermeld dat functiemenging een belangrijke kwaliteit is. Het accent ligt echter op wonen. Daarom worden kleinschalige vormen van bedrijvigheid en dienstverlening alleen op de begane grond toegestaan.

2.2.4. In paragraaf 6.5.3 van de plantoelichting is vermeld dat in de regels bij iedere bestemming alle functies in een tabel zijn opgenomen. Daarbij is vermeld welke functies wel en niet zijn toegestaan. Voor de functies die niet zijn toegestaan geldt een uitzondering als het een bestaande, legale functie betreft. De tabel in bijlage 10 bij de plantoelichting kan hierbij een hulpmiddel zijn.

In bijlage 10 bij de plantoelichting is een overzicht van de bestaande functies per adres opgenomen. Daarin is voor Springweg 15 gebruik als bovenwoning, kantoor en winkel vermeld. Voor Springweg 17 vermeldt bijlage 10 gebruik als bovenwoning. Voorts is daarin voor Springweg 22 gebruik als winkel en woning vermeld.

2.2.5. Het betoog van Van Gent B.V. dat voor bestaande functies op de verdiepingen die afwijken van gebruik als wonen, aanduidingen in het plan hadden moeten worden opgenomen, zodat uit de verbeelding het toegelaten gebruik kan worden afgeleid, slaagt niet. Hiertoe overweegt de Afdeling dat voorop staat dat het opnemen van een aanduiding geen verschil zou maken voor de juridische status van het desbetreffende gebruik. Aan Van Gent B.V. kan in het algemeen worden toegegeven dat door het opnemen van een aanduiding in het plan de status van het gebruik sneller dan wel eenvoudiger is vast te stellen. De raad heeft zich echter op het standpunt kunnen stellen dat in dit geval het in het plan opnemen van verschillende aanduidingen voor alle in het plangebied voorkomende functies de raadpleegbaarheid van het plan niet ten goede zou komen. Hierbij heeft de Afdeling in aanmerking genomen dat het gebruik zoals dat in bijlage 10 bij de plantoelichting is opgenomen door de raad in ieder geval als bestaand, legaal gebruik wordt

geaccepteerd. Tevens is bij dat oordeel de omvang van het plangebied en de grote verscheidenheid aan daarbinnen voorkomende functies betrokken.

Ten aanzien van Springweg 17 is niet in geschil dat het laatst voorkomende gebruik, namelijk wonen, in het plan is vastgelegd. Ter zitting heeft Van Gent B.V. toegelicht dat bij de voorbereiding van het plan noch in de zienswijzefase is verzocht om een specifieke andere functie en dat daarvoor ook nog geen concrete plannen bestaan. Gelet hierop heeft de raad in redelijkheid ervan kunnen afzien om voor de verdiepingen van het pand Springweg 17 een andere functie dan wonen mogelijk te maken. Hierbij merkt de Afdeling op dat de raad ter zitting heeft verklaard in beginsel bereid te zijn om met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a., sub 2, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor een concrete verandering vergunning te verlenen.

2.2.6. In hetgeen Van Gent B.V. heeft aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de betwiste plandelen strekken ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep van Van Gent B.V. is ongegrond.

De beroepen van Jansen en Koopmans

2.3. Jansen en Koopmans richten zich in beroep tegen het plandeel met de bestemming "Woongebied – Uit te werken 1 (WG – U1)" achter hun respectieve woningen aan de Haverstraat 37 en 23 (hierna ook: het Strosteeggebied). Zij stellen dat het plandeel ten onrechte hoge woongebouwen op korte afstand van de woningen aan de Haverstraat 21-35 mogelijk maakt, waardoor het uitzicht, de lichtinval en de privacy worden beperkt. Zij brengen tevens naar voren dat hiermee wordt voorbij gegaan aan het voorheen geldende uitgangspunt om achter de woningen aan de Haverstraat tuinen te realiseren. Voorts is volgens Jansen ten onrechte de naastgelegen parkeergarage gebruikt als maatstaf voor de toegestane bouwhoogte binnen het Strosteeggebied. Hij voert hiertoe aan dat hiermee wordt afgeweken van het jarenlang gehanteerde principe dat voor de bewoners van de Haverstraat meer 'lucht en licht' moet worden gecreëerd. Koopmans betoogt nog dat hij door de uit te werken bestemming onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

2.3.1. De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat het gebied nog moet worden uitgewerkt. Het is dan ook niet uitgesloten dat de gronden grenzend aan de percelen aan de Haverstraat als groenvoorziening of tuin worden ingericht.

2.3.2. Ingevolge artikel 27, eerste lid van de regels, voor zover hier van belang, zijn de voor "Woongebied – Uit te werken 1" (Strosteeg) aangewezen gronden bestemd voor wonen, verblijfsgebied en groenvoorzieningen.

Ingevolge het tweede lid van dit artikel, voor zover hier van belang,

mag de totale woonvloeroppervlakte niet meer dan 2500 m² en niet minder dan 1500 m² bedragen en mag de goothoogte van de hoofdbebouwing niet meer dan 10,5 meter en niet minder dan 5 meter bedragen.

2.3.3. In paragraaf 5.4.2 van de plantoelichting is vermeld dat op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan voor het terrein ten zuiden van de Strosteeggarage een uit te werken woonbestemming geldt. Tot op heden is nog geen passende uitwerking gevonden voor het gebied. In het nieuwe bestemmingsplan krijgen de desbetreffende gronden weer een uit te werken woonbestemming. De uitwerkingsregels blijven nagenoeg gelijk ten opzichte van het vorige bestemmingsplan.

2.3.4. In de uitwerkingsregels in artikel 27 van de regels zijn geen voorwaarden opgenomen wat betreft de situering van de toegestane bebouwing. Derhalve maakt de uit te werken bestemming het mogelijk dat de toekomstige woongebouwen op de bestemmingsgrens worden gerealiseerd. Ter zitting heeft de raad verklaard dat de raad bebouwing ter plaatse van de strook grond grenzend aan de percelen Haverstraat 21-35, die in het vorige plan een groenbestemming had, niet wenselijk acht en dat bij de voorbereiding van een bouwplan ervan zal worden uitgegaan dat op deze gronden niet zal worden gebouwd. Nu de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit op dit onderdeel niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

De beroepen van Jansen en Koopmans zijn in zoverre gegrond. Het bestreden besluit, voor zover het de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Woongebied – Uit te werken 1 (WG – U1)" betreft voor zover dat ziet op de strook grond grenzend aan de percelen Haverstraat 21-35 die in het vorige plan een groenbestemming had zoals nader aangegeven op de bij deze uitspraak behorende kaart 1, dient te worden vernietigd wegens strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb).

2.3.5. De Afdeling ziet, mede naar aanleiding van het daartoe ter zitting door de raad gedane verzoek, aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, aanhef en onder c, van de Awb, zelf in de zaak te voorzien door middel van het toekennen van de bestemming "Wonen (W)" zonder bouwvlak zoals nader aangegeven op de bij deze uitspraak behorende kaart 2 en te bepalen dat de uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het besluit voor zover dat is vernietigd. De Afdeling acht het niet aannemelijk dat derdebelanghebbenden daardoor in hun belangen worden geschaad.

2.3.6. Voor het overige overweegt de Afdeling dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het toestaan van een goothoogte van maximaal 10,5 meter passend is, gelet op de in de omgeving voorkomende bouwhoogtes en de ligging in de binnenstad. Voorts geven de uitwerkingsregels een begrenzing van het maximale vloeroppervlak aan woningen en de maximale goothoogte, maar laat het artikel aan het college van burgemeester en wethouders de ruimte om na afweging van de betrokken belangen te kiezen voor een kleiner vloeroppervlak aan woningen en/of een lagere goothoogte. De uit te werken bestemming leidt dan ook niet

noodzakelijkerwijs op den duur tot een grote bouwmassa op korte afstand van de gronden aan de Haverstraat en sluit een bestemming zonder bebouwing voor de gronden niet uit. Jansen en Koopmans staan in geval van de vaststelling van een specifieke bestemmingsregeling voor de gronden rechtsmiddelen ter beschikking.

2.3.7. In hetgeen Jansen en Koopmans voor het overige hebben aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

De beroepen van Jansen en Koopmans zijn in zoverre ongegrond.

Het beroep van Bischot

2.4. Bischot stelt dat het plan ten onrechte niet voorziet in de mogelijkheid om in de tuin bij zijn pand aan de Zakkendragerssteeg 26 een terras te realiseren. Hij voert hiertoe aan dat bij het ter plaatse gevestigde restaurant ten onrechte en in strijd met de gemeentelijke beleidsnota 'Ontwikkelingskader Horeca Utrecht' van 6 september 2007 geen terras op het binnenterrein is toegestaan. Nu voorts op grond van de door Bischot overgelegde rapporten niet is gebleken van bezwaren tegen het gebruik van de tuin als terras, heeft de raad volgens Bischot onvoldoende gemotiveerd waarom in het plan het gebruik als terras niet als zodanig is opgenomen.

2.4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de in de binnenstad aanwezige binnentuinen als zeer waardevol worden beschouwd als contrast met de steeds drukker wordende stad. Daarom is een groter gewicht toegekend aan het behouden van deze relatief rustige plekken en het voorkomen van aantastingen van het woongenot dan aan het belang van een dergelijke uitbreiding voor bestaande restaurants. Terrassen op binnenterreinen worden daarom bij geen enkele horecavestiging meer toegestaan, aldus de raad.

2.4.2. De gronden aan de Zakkendragerssteeg 26 hebben de bestemming "Centrum – 1 (C-1)". Ingevolge artikel 4.1, aanhef en onder a., van de regels, voor zover hier van belang, zijn de voor "Centrum – 1 (C-1)" aangewezen gronden in ieder geval op de begane grond bestemd voor horeca.

De gronden achter Zakkendragerssteeg 26 hebben de bestemming "Tuin (T)". Ingevolge artikellid 19.1, aanhef en onder a, van de regels, voor zover hier van belang, zijn de voor "Tuin (T)" aangewezen gronden bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen. Ingevolge artikellid 19.4 van de regels is het verboden de gronden met de bestemming "Tuin (T)" te gebruiken ten dienste van horeca of detailhandel.

2.4.3. In paragraaf 3.2.5 van de plantoelichting is vermeld dat de aanwezigheid van onder meer binnenterreinen de binnenstad van Utrecht uniek maakt. De binnenterreinen zijn vaak onbebouwd en slechts beperkt of via een poortje bereikbaar. De onbebouwde binnenterreinen bepalen voor een groot deel de leefbaarheid van de binnenstad. Ondanks toenemende

bebouwing in de afgelopen eeuwen, zijn er nog steeds groene binnenterreinen aanwezig, soms openbaar, soms niet openbaar.

2.4.4. In hoofdstuk 5 van het 'Ontwikkelingskader Horeca Utrecht' van 6 september 2007 (hierna: het ontwikkelingskader) is vermeld dat het ontwikkelingskader aangeeft hoe het gemeentebestuur wil omgaan met de vestiging van nieuwe horeca in de stad. De horeca krijgt hiermee meer ruimte om zich te vestigen, waarbij het gemeentebestuur de mogelijkheid wil behouden om individuele aanvragen van ondernemers te beoordelen. Daarbij is tevens vermeld dat bij de toetsing van de aanvaardbaarheid van uitbreidingen op achterterreinen met meer aspecten rekening moet worden gehouden dan bij uitbreidingen op verdiepingen en in kelders.

Voorts is daarin over terrassen vermeld dat het ontwikkelingskader een bindend kader vormt voor de vergunningverlening in het kader van de horecaverordening in de binnenstad.

2.4.5. Voor zover Bischot betoogt dat hij ten onrechte geen terras mag realiseren op de gronden achter het gebouw aan de Zakkendragersteeg 26 die de bestemming "Centrum - 1 (C-1)" hebben, overweegt de Afdeling dat het binnen deze bestemming is toegestaan om onbebouwde gronden te gebruiken voor horecadoeleinden. Dit heeft de raad ter zitting bevestigd. In zoverre mist het betoog van Bischot dat op zijn gronden ten onrechte geen terras is toegestaan, feitelijke grondslag.

Voor zover Bischot betoogt dat hij ten onrechte de aangrenzende gronden met de bestemming "Tuin (T)" niet mag gebruiken voor een terras bij zijn horecagelegenheid, overweegt de Afdeling het volgende. De raad heeft als uitgangspunt vooropgesteld dat het rustige, groene karakter van de binnentuinen in de binnenstad zoveel mogelijk moet worden behouden. Dit uitgangspunt acht de Afdeling niet onredelijk. Over het beroep van Bischot op het in het ontwikkelingskader neergelegde beleid wordt overwogen dat, mede gezien de voorbehouden die in het ontwikkelingskader voor de toetsing aan het beleid zijn gemaakt, het ontwikkelingskader de raad niet verplicht tot het toelaten van het gebruik als terras in de binnentuin. Derhalve kan niet worden volgehouden dat de gegeven bestemming in strijd is met het ontwikkelingskader. Het betoog van Bischot dat tot het tegendeel strekt, faalt derhalve.

2.4.6. In hetgeen Bischot heeft aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plandeel strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep van Bischot is ongegrond.

Het beroep van VvE Oude Gracht 88

2.5. VvE Oude Gracht 88 richt zich tegen het plandeel met de bestemming "Gemengd - 2 (GD-2)" voor zover dat ziet op de Hemdsmouwsteeg 3. Zij voert hiertoe aan dat in het plan ten onrechte geen

beperking van het bouwvolume is vastgelegd, waardoor meer mogelijk is dan hetgeen in de bouwplannen is opgenomen. Het plandeel kan daardoor en doordat het woningen toelaat, leiden tot een beperking van het woongenot, licht en uitzicht in haar binnentuin.

2.5.1. De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat het plan slechts een beperkte uitbreiding toelaat ten opzichte van het bestaande kantoorgebouw en dus niet tot hinder zal leiden. Bovendien is het gebouw volgens het ingediende bouwplan niet direct grenzend aan de binnentuin gepland. In het kader van de leefbaarheid van de binnenstad wil de raad het gebruik voor wonen juist stimuleren. Daarbij verwacht de raad niet dat een dergelijk gebruik zal leiden tot een onevenredige beperking van het woongenot.

2.5.2. Het plandeel dat ziet op Hemdsmouwsteeg 3 heeft de bestemming "Gemengd – 2 (GD-2)". Op grond van de aanduiding "maximale bouwhoogte (11)" is ter plaatse een bouwhoogte van 11 meter toegestaan.

2.5.3. Het plandeel dat ziet op Hemdsmouwsteeg 3 heeft ook de aanduiding "maatvoeringsvlak" waarbinnen de maximale bouwhoogte van 11 meter is aangeduid. De grens van dit maatvoeringsvlak valt niet samen met de bestemmingsgrens tussen dit plandeel en het plandeel met de bestemming "Tuin (T)" dat betrekking heeft op de binnentuin bij Oudegracht 88. Op grond hiervan zal het hoofdgebouw op een afstand van minstens 6 meter vanaf de binnentuin moeten worden gerealiseerd. Gelet hierop en op het feit dat op grond van het vorige bestemmingsplan een goothoogte van maximaal 10,6 meter was toegestaan, is de Afdeling van oordeel dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat een woongebouw en het gebruik als wonen op deze locatie in de binnenstad aanvaardbaar moet worden geacht. Niet is gebleken dat bij afweging van de belangen onvoldoende gewicht is toegekend aan de belangen van VvE Oude Gracht 88.

2.5.4. In hetgeen VvE Oude Gracht 88 hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plandeel strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Het beroep VvE Oude Gracht 88 is ongegrond.

Het beroep van Chiu

2.6. Chiu betoogt dat het plan ten onrechte geen glazen constructie (hierna: serre) mogelijk maakt, al dan niet via een ontheffing, aan de achterzijde van haar pand 'Fresenburg' aan de Oudegracht 113. Door de realisering van de serre kan de tuin achter het pand, die nu in zeer slechte staat verkeert en wordt ontsierd door een oude berging, op historische wijze worden ingericht en vanuit het pand zichtbaar worden gemaakt. Daarnaast is de serre onderdeel van een groter plan waarin meerdere panden in de binnenstad zijn opgenomen, welke grotendeels wel in het plan zijn neergelegd. Door de serre wordt het winkelvloeroppervlak ter plaatse

vergroot, hetgeen zal leiden tot extra inkomsten die nodig zijn voor de overige investeringen, aldus Chiu. De serre dient hiermee het algemeen belang. Bovendien leidt Chiu inkomensschade doordat het gemeentebestuur in de voorprocedure welwillend tegenover het initiatief stond, maar de serre nu niet mogelijk is gemaakt.

2.6.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de binnentuinen moeten worden vrijgehouden van bijgebouwen om het aanwezige waardevolle groen te behouden en te beschermen. Dit is een belangrijke kwaliteit van de binnenstad. Voorts is niet gebleken dat het plan voor het overige niet uitvoerbaar zal zijn, aldus de raad.

2.6.2. Het plandeel dat ziet op het gebouw aan de Oudegracht 113 heeft de bestemming "Centrum – 1 (C-1)". De gronden achter het pand hebben in het plan de bestemming "Tuin (T)".

Ingevolge artikel 19.2, eerste lid, onder a., van de regels mogen binnen de bestemming "Tuin(T)" geen gebouwen worden gebouwd.

2.6.3. In paragraaf 3.2.5 van de plantoelichting is vermeld dat de aanwezigheid van onder meer binnenterreinen de binnenstad van Utrecht uniek maakt. De binnenterreinen zijn vaak onbebouwd en slechts beperkt of via een poortje bereikbaar. De onbebouwde binnenterreinen bepalen voor een groot deel de leefbaarheid van de binnenstad. Ondanks toenemende bebouwing in de afgelopen eeuwen, zijn er nog steeds groene binnenterreinen aanwezig, soms openbaar, soms niet openbaar.

2.6.4. Weliswaar heeft Chiu onweersproken aangevoerd dat in de desbetreffende binnentuin geen waardevol groen aanwezig is en dat de aanwezige oude bebouwing zal worden verwijderd, maar de raad heeft ter zitting nader toegelicht dat het hem met name te doen is om het zoveel mogelijk vrij van bebouwing houden van de binnentuinen, omdat de aanwezige binnentuinen als zeer waardevol worden beschouwd als contrast met de steeds drukker wordende stad. Ook heeft deze binnentuin volgens de raad wel de potentie om tot waardevol groen uit te groeien. Gelet hierop heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid bij zijn belangenafweging een groter gewicht kunnen toekennen aan het behoud van de binnentuinen als open ruimtes dan aan het belang van Chiu.

2.6.5. In hetgeen Chiu heeft aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Het beroep van Chiu is ongegrond.

Het beroep van Promopodium en Van Wilsum

2.7. Promopodium en Van Wilsum betogen dat het gebruik als kantoor op de verdiepingen van hun pand aan de Oudegracht 221 ten onrechte niet als zodanig is bestemd terwijl het legaal gebruik betreft. Op grond van de bestemmingsregeling is volgens hen op de verdieping alleen wonen

toegestaan. Op grond hiervan valt al het andere gebruik onder het overgangsrecht, aldus Promopodium en Van Wilsum.

2.7.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het gebruik van de verdiepingen voor kantoor in principe niet meer gewenst is. Daarom is in de algemene regeling alleen gebruik als woning toegestaan. Er is echter een uitzondering gemaakt voor bestaand, legaal gebruik. Het gebruik als kantoor is ook in bijlage 10 opgenomen, aldus de raad.

2.7.2. Het plandeel dat ziet op Oudegracht 221 heeft de bestemming "Gemengd – 2 (GD-2)". Op grond van de tabel in artikel 10.1 van de regels is bij deze bestemming op de verdiepingen alleen gebruik voor wonen toegestaan, behoudens legale, bestaande [activiteiten] op de bestaande plaats en in de bestaande omvang.

Ingevolge artikel 1.17 van de regels moet onder bestaand gebruik worden verstaan, het op het tijdstip van in werking treden van het bestemmingsplan aanwezige gebruik.

2.7.3. In paragraaf 6.5.3 van de plantoelichting is vermeld dat in de regels bij iedere bestemming alle functies in een tabel zijn opgenomen. Daarbij is vermeld welke functies wel en niet zijn toegestaan. Voor de functies die niet zijn toegestaan geldt een uitzondering als het een bestaande, legale functie betreft. Dit zal per geval moeten worden bezien. De tabel in bijlage 10 bij de plantoelichting kan hierbij een hulpmiddel zijn.

In bijlage 10 bij de plantoelichting is een overzicht van de bestaande functies per adres opgenomen. Daarin zijn voor Oudegracht 221 de functies café/bar/restaurant en bedrijf en kantoor vermeld.

2.7.4. De Afdeling overweegt dat in artikel 10.1 van de regels weliswaar is vermeld dat op de verdiepingen alleen wonen is toegestaan, maar dat daarbij uitdrukkelijk is vermeld dat een uitzondering wordt gemaakt voor bestaand, legaal gebruik. Het gebruik dat in bijlage 10 bij de plantoelichting is opgenomen, wordt, zoals door de raad ter zitting is bevestigd, in ieder geval als bestaand gebruik aangemerkt. Nu ter zitting is komen vast te staan dat het op deze bijlage vermelde gebruik overeenkomt met het huidige bestaande gebruik op de verdiepingen van Oudegracht 221, moet worden geoordeeld dat het bestaande gebruik ter plaatse niet onder het overgangsrecht is gebracht, maar als zodanig is bestemd.

2.7.5. In hetgeen PromoPodium en Van Wilsum hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plandeel strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep van PromoPodium en Van Wilsum is ongegrond.

Proceskostenveroordeling

2.8. Ten aanzien van Jansen en Koopmans is van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen niet gebleken.

Ten aanzien van Van Gent B.V., Bischot, VvE Oude Gracht 88, Chiu en PromoPodium en Van Wilsum bestaat voor een proceskostenveroordeling geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart de beroepen van P.B.J.M. Jansen en W.R. Koopmans gedeeltelijk gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Utrecht van 18 februari 2010, nummer 2010-13, voor zover daarbij is vastgesteld het plandeel met de bestemming "Woongebied - Uit te werken 1 (WG-U1)" voor zover dat ziet op de strook grond grenzend aan de percelen Haverstraat 21-35, die in het vorige plan een groenbestemming had, zoals nader aangegeven op de bij deze uitspraak behorende kaart 1;

III. bepaalt dat de bestemming "Wonen (W)" aan het onder II bedoelde plandeel wordt toegekend zoals nader aangeduid op de bij deze uitspraak behorende kaart 2;

IV. bepaalt dat deze uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het vernietigde besluit;

V. verklaart de beroepen van de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid Van Gent Vastgoed II B.V. en van Gent Vastgoed III B.V., G.P. Bischot, de vereniging Vereniging van Eigenaren Oude Gracht 88, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Holding Charlie Chiu B.V. en de stichting Stichting Kee Fook Chiu en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid PromoPodium B.V. en H. van Wilsum geheel, en de beroepen van P.B.J.M. Jansen en W.R. Koopmans voor het overige, ongegrond;

VI. gelast dat de raad van de gemeente Utrecht aan appellanten het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht ten bedrage van € 150,00 (zegge: honderdvijftig euro) voor P.B.J.M. Jansen en € 150,00 (zegge: honderdvijftig euro) voor W.R. Koopmans vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. P.J.J. van Buuren, voorzitter, en mr. G. van der Wiel en mr. J. Kramer, leden, in tegenwoordigheid van mr. M. Vogel-Carprieaux, ambtenaar van staat.

w.g. Van Buuren
voorzitter

w.g. Vogel-Carprieaux
ambtenaar van staat

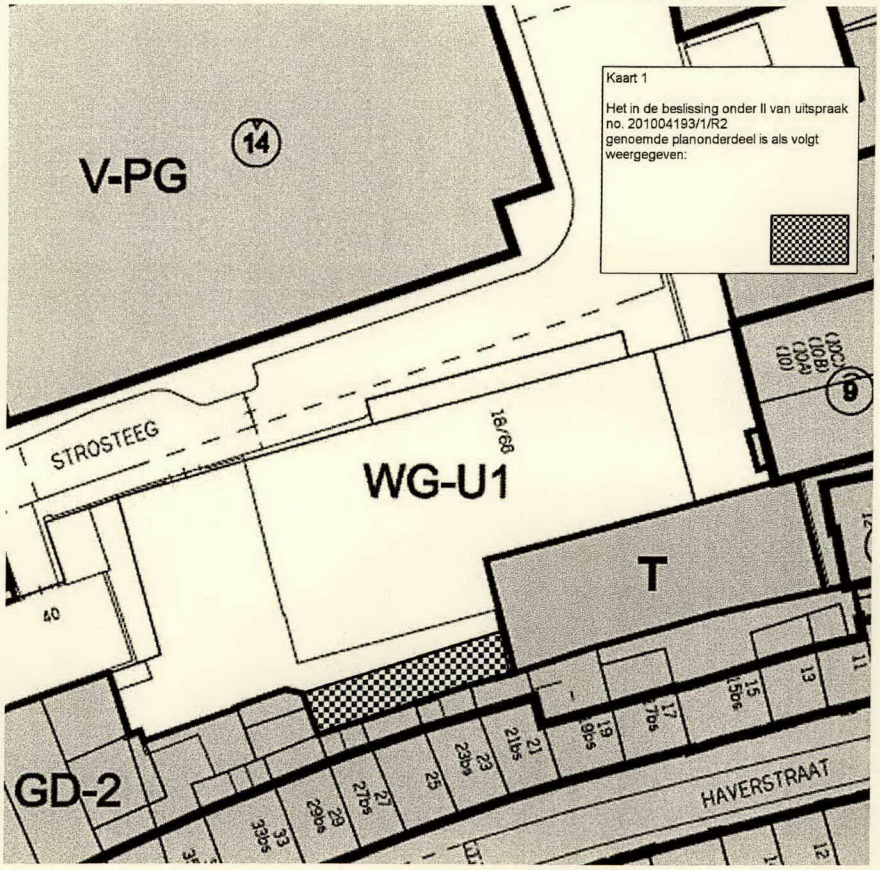
Uitgesproken in het openbaar op 25 januari 2012

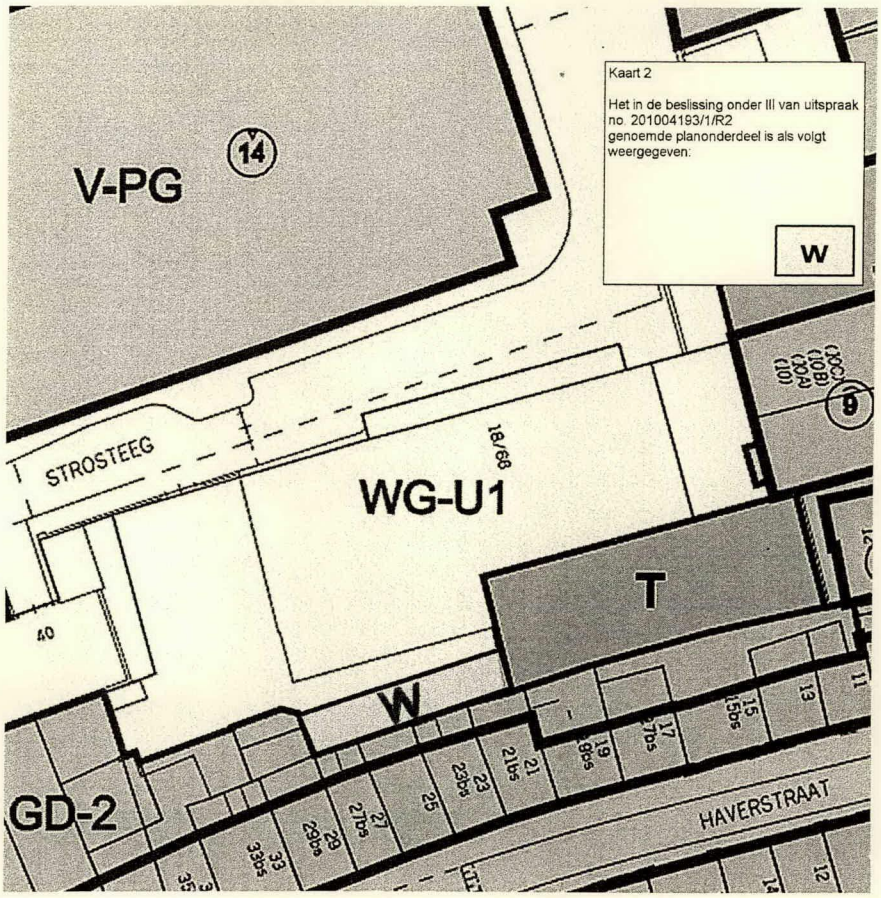
545.

Verzonden: 25 januari 2012

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,

mr. H.H.C. Visser




Kaart 2
Het in de beslissing onder III van uitspraak no. 201004193/1/R2 genoemde planonderdeel is als volgt weergegeven:
W
V-PG
14
STROSTEEG
18/68
WG-U1
T
W
GD-2
HAVERSTRAAT
9
40

3D

raadsbesluit

Gemeente Utrecht

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 09.09 87 24
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	11 februari 2010
Jaargang en nummer	2010 – 13

Vaststelling bestemmingsplan Binnenstad

Besluit

1 de zienswijzen van Mammoni, J. Rigter, Van den Engel vastgoed b.v., Universiteit Utrecht Universiteitsmuseum 1 (A. van Schie), R. van Wijnbergen, M. Frumau, Rossence BV gegrond te verklaren;

2 de zienswijzen van F. Zijlstra, J.M.P. Cuppen, J. Berger, Universiteit Utrecht (G.J.D. Berendsen), Th. P.F. Haffmans, Stichting Singelgebied Utrecht, E.T. Graafmans, A.M. Graafmans, Van Gent vastgoed 2 b.v., Universiteit Utrecht Universiteitsmuseum 2 (A. van Schie), D. Ros, Wijn & Stael namens De Waal, Vereniging van eigenaar-bewoners AC2, J.J.W. Bakermans, Wijn & Stael namens Stichting Instudo deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;

3 de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;

4 in te stemmen met het vaststellingsrapport, inclusief het voorstel voor ambtshalve wijzigingen, mede naar aanleiding van de raadsinformatieavond en de commissievergadering, en deze tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren en

5 het bestemmingsplan Binnenstad gegeven de beslispunten 1, 2, 3, en 4 gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 18 FEB 2010

De griffier, De burgemeester,

3a. een ontheffingsmogelijkheid van het verbod op de aanleg van dakterrassen op hoofdgebouwen van de in rood en in geel ingetekende panden op plankaart blad 8 en alle daarmee verband houdende regelingen in het bestemmingsplan Binnenstad toe te voegen en op deze wijze de mogelijkheden tot het aanvragen van een bouwvergunning voor dakterrassen te handhaven onder voorwaarde dat:

* het dakenlandschap niet onevenredig wordt aangetast;
* het wonen boven winkels wordt bevorderd;
* het dakterras stedenbouwkundig inpasbaar is;

ingediend raad 18.2.2010(m)
aangenomen raad 18.2.2010(m)
unaniem

2010/ A10

Amendement: **Dakterrassen in de Utrechtse Binnenstad**

De Gemeenteraad van Utrecht in vergadering bijeen op 18 februari 2010 ter Vaststelling van het Bestemmingsplan Binnenstad,

Constaterend,

- dat in de verschillende bestemmingsplannen die tot op heden geldig waren voor alle panden in de Binnenstad de mogelijkheid bestond om zowel op het hoofddak als op de bijgebouwen een bouwvergunning aan te vragen voor de aanleg van een dakterras;
- Indien een pand ook een monument was hiervoor eveneens een monumentenvergunning nodig was;
- dat in het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad alle bouwmogelijkheden voor de aanleg van een dakterras op het hoofdgebouw uitgesloten worden;
- dat vele honderden panden in de Binnenstad uitsluitend bestaan uit een hoofdgebouw met dak en geen aan- of bijgebouwen hebben
- dat er in de Binnenstad de afgelopen jaren vele dakterrassen zijn bijgekomen die de bewoonbaarheid bevorderen en er nog steeds behoefte is aan meer dakterrassen.

Overwegende,

- dat mede in het kader van het Wonen boven Winkels project de doelstelling is zoveel mogelijk woonruimten boven winkels, die dus geen gebruik kunnen maken van plaatsjes of tuinen, te creëren om de leefbaarheid in de binnenstad te bevorderen;
- dat er ook veel niet winkelpanden in de Binnenstad zijn die door de grote bebouwingsdichtheid niet over een eigen buitenruimte beschikken;
- en dat juist de mogelijkheid van de aanleg van een dakterras de bewoonbaarheid van woningen in de Binnenstad bevordert;
- dat het niet kunnen aanvragen van een dakterras negatief kan werken op het bevorderen van die bewoonbaarheid van appartementen en woonhuizen
- dat het aanleggen van een dakterras kan plaatsvinden zonder dat daarmee de constructie van het dak ingrijpend wordt aangepast waardoor een monument dus niet ernstig wordt aangetast;
- dat het verbod op de aanleg van dakterrassen op panden in de binnenstad een waardevermindering betekent voor eigenaren en hiermee het aanvragen van planschade ten gevolgen daarvan mogelijk wordt.

Besluit:

Een ontheffingsmogelijkheid van het, ~~Het~~ verbod op de aanleg van dakterrassen op hoofdgebouwen van de in rood en geel ~~oranje~~ ingetekende panden op plankaart blad 8 en alle daarmee verband houdende regelingen in het bestemmingsplan Binnenstad ~~te schrappen~~ toe te voegen en mogelijkheden tot het aanvragen van een bouwvergunning voor dakterrassen te handhaven ~~zoals dat tot op heden mogelijk was~~ onder voorwaarde dat *

En gaat over tot de orde van de dag.

Salóme Willemsen SAWill

Stadspartij Leefbaar Utrecht

op deze wijze de

Tim Schipper
SP

* Het dakenlandschap niet onevenredig wordt aangetast,
* het wonen boven winkels wordt bevorderd
* het dakterras stedenbouwkundig inpasbaar is.

Kees Verhoef
Burger en Gemeenschap.

3E

voorstel aan de raad

Gemeente Utrecht

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 09.09 87 24
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	11 februari 2010
Jaargang en nummer	2010 - 13

RAAD 18 FEB 2010
z.h.o. [redacted] gewiziga

Tie aangenomen amendement 2010/A010

Vaststelling bestemmingsplan Binnenstad

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1 de zienswijzen van Mammoni, J. Rigter, Van den Engel vastgoed b.v., Universiteit Utrecht Universiteitsmuseum 1 (A. van Schie), R. van Wijnbergen, M. Frumau, Rossence BV gegrond te verklaren;

2 de zienswijzen van F. Zijlstra, J.M.P. Cuppen, J. Berger, Universiteit Utrecht (G.J.D. Berendsen), Th. P.F. Haffmans, Stichting Singelgebied Utrecht, E.T. Graafmans, A.M. Graafmans, Van Gent vastgoed 2 b.v., Universiteit Utrecht Universiteitsmuseum 2 (A. van Schie), D. Ros, Wijn & Stael namens De Waal, Vereniging van eigenaar-bewoners AC2, J.J.W. Bakermans, Wijn & Stael namens Stichting Instudo deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;

3 de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;

4 in te stemmen met het vaststellingsrapport, inclusief het voorstel voor ambtshalve wijzigingen, mede naar aanleiding van de raadsinformatieavond en de commissievergadering, en deze tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren en

5 het bestemmingsplan Binnenstad gegeven de beslispunten 1, 2, 3, en 4 gewijzigd vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,
De secretaris, p.s. De burgemeester,

Conclusie commissie Stad en Ruimte:

Wethouder Bosch heeft de volgende toezeggingen gedaan. De wethouder
* gaat een gesprek aan met de heer Zijlstra;
* zal kijken naar de gebruiksmogelijkheden van de panden van de studentenverenigingen, met bijzonder aandacht voor het gebruik in relatie tot de handhaving;
* stuurt nadere informatie over de reactie op zienswijze van centrum Maliebaan, in

voorstel aan de raad

Gemeente Utrecht

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 09.09 87 24
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	11 februari 2010
Jaargang en nummer	2010 – 13

verband met de bouwhoogte;
* stuurt informatie over de maatschappelijke functie/aanduiding van het Dick Brunahuis;
* komt met betrekking tot de Twijnstraat met informatie over wat het in juridische termen betekent, als het voorstel van de heer Hoek gevolgd wordt.

datum: 19 jan 2010

status: **B**

samenvatting

Gemeente Utrecht

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 09.09 87 24
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	11 februari 2010
Jaargang en nummer	2010 - 13

Vaststelling bestemmingsplan Binnenstad

Raadsvoorstel:

1 de zienswijzen van Mammoni, J. Rigter, Van den Engel vastgoed b.v., Universiteit Utrecht Universiteitsmuseum 1 (A. van Schie), R. van Wijnbergen, M. Frumau, Rossence BV gegrond te verklaren;

2 de zienswijzen van F. Zijlstra, J.M.P. Cuppen, J. Berger, Universiteit Utrecht (G.J.D. Berendsen), Th. P.F. Haffmans, Stichting Singelgebied Utrecht, E.T. Graafmans, A.M. Graafmans, Van Gent vastgoed 2 b.v., Universiteit Utrecht Universiteitsmuseum 2 (A. van Schie), D. Ros, Wijn & Stael namens De Waal, Vereniging van eigenaar-bewoners AC2, J.J.W. Bakermans, Wijn & Stael namens Stichting Instudo deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;

3 de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;

4 in te stemmen met het vaststellingsrapport, inclusief het voorstel voor ambtshalve wijzigingen, mede naar aanleiding van de raadsinformatieavond en de commissievergadering, en deze tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren en

5 het bestemmingsplan Binnenstad gegeven de beslispunten 1, 2, 3, en 4 gewijzigd vast te stellen.

Argumenten

1.1 De zienswijzen geven aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan.

2.1 De zienswijzen geven aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan.

3.1 Deze zienswijzen leiden niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

4.1 Het vaststellingsrapport gaat uitgebreid en gemotiveerd in op de zienswijzen.

4.2 De ambtshalve voorgestelde wijzigingen zijn verbeteringen van het bestemmingsplan.

4.3 De behandeling tijdens de raadsinformatieavond en de commissie geven tevens aanleiding het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen.

5.1 De in het vaststellingsrapport weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen.

samenvatting

Gemeente Utrecht

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 09.09 87 24
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	11 februari 2010
Jaargang en nummer	2010 – 13

5.2 Er is sprake van een "goede ruimtelijke ordening".

toelichting

Gemeente Utrecht

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 09.09 87 24
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	11 februari 2010
Jaargang en nummer	2010 - 13

Vaststelling bestemmingsplan Binnenstad

Context
Doel en begrenzing plangebied.
Het bestemmingsplan Binnenstad behoort tot de actualiseringsopgave, de opdracht van de gemeenteraad (november 2003) aan ons college om voor 2011, voor een groot deel van de gemeente, nieuwe bestemmingsplannen te maken.
Het plangebied van het bestemmingsplan Binnenstad wordt aan de noordoost- en zuidzijde grofweg begrensd door de singels en aan de westzijde door het spoor en het plangebied van het Stationsgebied.

Resultaten terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan.
In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 18 juni 2009 zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 60 zienswijzen bij de raad binnengekomen. Daarnaast zijn twee reacties na het verstrijken van de termijn van zes weken ingediend. Voor deze late indiening is geen verschoonbare reden opgegeven. Deze zienswijzen zijn om die reden niet ontvankelijk en blijven daarom buiten behandeling.
De zienswijzen zijn samengevat, van een gemeentelijke reactie voorzien, en gebundeld in het vaststellingsrapport bestemmingsplan Binnenstad.

Proces tot nu toe.
Na een voortraject waarbij door de raad een Kadernota is vastgesteld (Jaargang 2007, nr. 153) en met de raad gesproken is over de systematiek van bestemmen in het bestemmingsplan Binnenstad, heeft het voorontwerp van het plan begin 2009 ter inzage gelegen. In deze periode van terinzagelegging zijn circa 160 inspraakreacties ontvangen. Aan veel reacties is tegemoetgekomen. Daarnaast is het bestemmingsplan naar een groot aantal instanties gestuurd. Een aantal instanties heeft een reactie op het plan gegeven.

Advies Wijkraad.
De Wijkraad Binnenstad heeft een advies uitgebracht ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. De Wijkraad spreekt haar waardering uit voor het plan, maar signaleert een aantal knelpunten. Deze knelpunten gaan over de relatie Stationsgebied - Binnenstad, horeca en groen (Zocherplantsoen). Het advies van de Wijkraad is opgenomen in het vastellingsrapport, inclusief de reactie daarop.

toelichting

Gemeente Utrecht

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 09.09 87 24
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	11 februari 2010
Jaargang en nummer	2010 - 13

Argumenten

1.1 De zienswijzen geven aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan.

Mammoni verzoekt een kleinschalig hotel mogelijk te maken op het perceel Domplein 4. Dit verzoek past binnen de in het bestemmingsplan geformuleerde voorwaarden. Rigter verzoekt om een detailhandel mogelijk te maken op het perceel Kintgenshaven. Omdat zeer nabij dit perceel ook detailhandel mogelijk is, wordt ook aan dit verzoek tegemoet gekomen. Van den Engel wil de bestemming "Wonen" wijzigen naar "Gemengd 1", hieraan wordt tegemoet gekomen. Het Universiteitsmuseum heeft een aantal onvolkomenheden in het ontwerpbestemmingsplan geconstateerd met betrekking tot het Universiteitsmuseum (Lange Nieuwstraat 106, Eligenstraat 37c en Nieuwegracht 185A). Naar aanleiding van deze zienswijze zijn zaalverhuur en terrassen mogelijk gemaakt. Van Wijnbergen verzoekt horeca D1 mogelijk te maken aan het perceel Voorstraat 98. Omdat de aanvraag past binnen het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht wordt tegemoet gekomen aan dit verzoek. De zienswijze van Frumau heeft met name betrekking op het aangeven van de goothoogte van een pand. Dit is geen probleem. Rossence verzoekt om het wijzigen van een bestemming conform een verleende bouwvergunning. Ook hieraan wordt tegemoet gekomen.

Voor een uitgebreide samenvatting en motivering wordt verwezen naar het vaststellingsrapport.

2.1 De zienswijzen geven aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de zienwijze van Zijlstra wordt de aanduiding "horeca" op het perceel Oudegracht 92 verwijderd en wordt deze horeca-aanduiding gelegd op het perceel Oudegracht 88. Hiermee worden twee omissies hersteld. Cuppen verzoekt het pand Oudegracht 40E als rijksmonument op te nemen omdat dit pand een rijksmonument is. Daarnaast verzoekt reclamant een pand als woning aan te merken. Aan deze verzoeken wordt tegemoet gekomen. Berger verzoekt een winkel mogelijk te maken in het pand Jansdam 2. Gezien de geldende bestemming, de ligging en de uitstraling van het pand is het geen bezwaar hieraan tegemoet te komen.
De Universiteit hecht aan een goede ontwikkeling van de binnenstadscampus rondom De Drift/Janskerkhof en Trans/Achter Sint Pieter/Domplein en verzoekt het plan op een aantal punten aan te passen. Aan een aantal wensen kan tegemoet worden gekomen, aan een aantal andere (onder meer binnenterrein Boothstraat 11-Drift) niet, omdat deze initiatieven onvoldoende

toelichting

Gemeente Utrecht

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 09.09 87 24
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	11 februari 2010
Jaargang en nummer	2010 - 13

concreet zijn. De voornaamste aanpassing naar aanleiding van de zienswijze van de Universiteit is dat een fietsenkelder onder de voortuin van het perceel Janskerkhof 3-4a en onder een deel van de bestemming "Verkeer" op het Janskerkhof mogelijk wordt gemaakt.
Graafmans verzoekt de aanduiding "hotel" op te nemen voor het perceel Lucas Bolwerk 4. Omdat een vrijstellingsprocedure is doorlopen, kan inderdaad de aanduiding hotel worden opgenomen op de verbeelding.
Het Universiteitsmuseum heeft een aantal onvolkomenheden in het ontwerpbestemmingsplan geconstateerd met betrekking tot het Sonnenborgh, museum en Sterrenwacht. Naar aanleiding van deze zienswijze zijn ter plaatse terrassen mogelijk gemaakt.
Wijn & Stael geeft aan dat de bestemming van het perceel Bergstraat 58 en 60-68 niet conform de bestaande en vergunde situatie is. Deze zienswijze is gegrond, de bestemming wordt gewijzigd in "Kantoor" met de aanduiding "wonen". De Vereniging van eigenaren-bewoners AC2 verzoekt de bestemming van de woningen Achter Clarenburg 1 t/m 5 te wijzigen van "Centrum 1" in "Wonen". Hieraan wordt tegemoet gekomen.

De overige gegronde onderdelen van de betreffende zienswijzen hebben betrekking op beperkte, ondergeschikte aanpassingen van het plan, zoals het aanpassen van bebouwingsgrenzen en aanpassingen van de toelichting. Voor een uitgebreide samenvatting en motivering wordt verwezen naar het vaststellingsrapport.

3.1 Deze zienswijzen leiden niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.
De overige zienswijzen hebben met name betrekking op individuele verzoeken voor het wijzigen van bouw- en gebruiksmogelijkheden. Aan deze verzoeken wordt om uiteenlopende redenen niet tegemoetgekomen.
Ook zijn zienswijzen ingediend tegen de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte Grifthoekbrug en er is een zienswijze ingediend (door ASR Vastgoed) tegen de bestemming die aan het postkantoor (Neude 11 en Oudegracht 112) is toegekend. Deze zienswijzen leiden echter niet tot een andere afweging en dus niet tot aanpassing van de toegekende bestemming.

4.1 Het vaststellingsrapport gaat uitgebreid en gemotiveerd in op de zienswijzen.

Er zijn 60 ontvankelijke zienwijzen ingediend. Bij het besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan Binnenstad moeten de ingediende zienswijzen gemotiveerd worden meegewogen. De uitgebreide motivering van

toelichting

Gemeente Utrecht

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 09.09 87 24
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	11 februari 2010
Jaargang en nummer	2010 - 13

de beslispunten 1, 2 en 3 is terug te vinden in het vaststellingsrapport.

4.2 *De ambtshalve voorgestelde wijzigingen zijn verbeteringen van het bestemmingsplan.*

Tijdens de terinzagelegging en de periode daarna zijn diverse wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan, om het bestemmingsplan beter leesbaar te maken, een aantal omissies te verbeteren of diverse recent verleende vrijstellingen en ontheffingen op te nemen.

De voornaamste wijzigingen zijn hieronder genoemd.

Archeologie:
In het ontwerpbestemmingsplan was de dubbelbestemming 'waarde-archeologie' verwijderd. Reden hiervoor was dat het opnemen van het aanlegvergunningstelsel dat bij deze bestemming hoorde leidde tot planschade. Hierdoor was het bestemmingsplan economisch niet meer uitvoerbaar.
In samenhang met het schrappen van de dubbelbestemming hebben wij besloten uw raad voor te stellen om het beschermen van de archeologische waarden te regelen in de Verordening op de archeologische monumentenzorg. Bescherming via een verordening is efficiënter. De verordening biedt namelijk ineens aan het hele grondgebied van de gemeente de nodige bescherming en dus niet alleen aan de binnenstad. Bovendien is de verordening makkelijker actueel te houden, zonder lange procedures.
De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed acht deze aanpak niet conform de Monumentenwet. Volgens de Rijksdienst stelt de wet de bescherming via het bestemmingsplan centraal. Na overleg met de Rijksdienst is besloten het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. In het bestemmingsplan wordt de arcering voor de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie' teruggebracht. In de regels wordt een specifieke gebruiksregel opgenomen waarin een koppeling wordt gelegd met de Archeologieverordening. De koppeling zorgt voor een dwingende bescherming vanuit het bestemmingsplan zonder dat er een planschaderisico optreedt. De Verordening op de archeologische monumentenzorg zal u zeer binnenkort ter vaststelling worden voorgelegd en zal in werking treden voor de inwerkingtreding van bestemmingsplan Binnenstad..

Wijzigingen plangebied:

toelichting

Gemeente Utrecht

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 09.09 87 24
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	11 februari 2010
Jaargang en nummer	2010 – 13

Er is vrijstelling ex artikel 19, eerste lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) verleend voor de bouw van woonwinkelgebouw De Vredenburg en voor het Muziekpaleis. Beide gebouwen komen te liggen aan de Vredenburg. Om deze in het plan op te kunnen nemen, wordt het plangebied vergroot.

Bijenkorf:
Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de loopbrug over de St. Jacobstraat te verwijderen. Het slopen van de loopbrug past in de stedenbouwkundige opzet van wijk C en de aansluiting op het gebied rond het plein Vredenburg. Door de sloop wordt de zichtbaarheid op de St. Jacobstraat verbeterd en wordt de St. Jacobstraat stedebouwkundig een volwaardig onderdeel van de binnenstad. Daarnaast is de rooilijn van de Bijenkorf rechtgetrokken waardoor het mogelijk wordt een nieuwe rechte gevel te realiseren.

4.3 *De behandeling tijdens de raadsinformatieavond en de commissie geven tevens aanleiding het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen.*
Tijdens de raadsinformatieavond van 17 december 2009 en de vergadering van de commisse Stad en Ruimte op 19 januari 2010 is het raadsvoorstel inzake de vaststelling van het bestemmingsplan besproken. Naar aanleiding van deze vergaderingen is, op verzoek van raadsleden en de wethouder ruimtelijke ordening, een aantal wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Dit betreft ten eerste een aantal kleine onvolkomendheden die alsnog hersteld worden (verkeerde kleur aan een bestemming, verschrijving in de tekst). De toelichting wordt aangepast omtrent de aantallen horecavestigingen, omdat hier sprake is van verschil in aantallen. Tenslotte wordt voor twee individuele gevallen het bestemmingsplan aangepast.
Verwezen wordt naar pagina 93 van het Vaststellingsrapport.

5.1 *De in het vaststellingsrapport weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen.*
Voor een uitgebreide samenvatting van de zienswijzen en de reactie daarop wordt u verwezen naar de bij dit besluit behorende vaststellingsrapport.

5.2 *Er is sprake van een "goede ruimtelijke ordening".*

Wet en jurisprudentie eisen dat een bestemmingsplan voldoet aan de

toelichting

Gemeente Utrecht

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO 09.09 87 24
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	11 februari 2010
Jaargang en nummer	2010 - 13

zogenaamde eisen van een goede ruimtelijke ordening. De op elkaar afgestemde plantoelichting, regels en verbeelding geven hier, in samenhang met het vaststellingsrapport, blijk van.

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal StadsOntwikkeling zorgdragen voor de verdere afhandeling van het bestemmingsplan. Het plan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kunnen personen die zienwijzen hebben ingediend beroep instellen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kan een ieder tegen het deel van het plan dat gewijzigd is vastgesteld beroep instellen. Ook kan een voorlopige voorziening worden aangevraagd bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De inwerkingtreding van het bestemmingsplan wordt dan opgeschort totdat een uitspraak is gedaan over de voorlopige voorziening. De uitspraak op voorlopige voorziening kan circa 3 maanden duren. De afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State doet uitspraak over de ingediende beroepschriften binnen één jaar na afloop van de beroepstermijn.

De wijkraad krijgt een schriftelijke reactie op hun advies..

Bijlagen voor de raad en/of raadscommissie

- Bestemmingsplan Binnenstad (alleen papieren versie).
- Vaststellingsrapport bestemmingsplan Binnenstad

Eerdere besluitvorming

Vaststelling kadernota door de gemeenteraad: 6 september 2009
Collegebesluit voor de start van de inspraak: 24 februari 2009
Collegebesluit voor start vaststellingsprocedure: 8 juni 2009

Binnenstad

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 9

1.1 Doelstelling 9
1.2 Bestemmingsplanmethodiek 10
1.3 Algemene uitgangspunten 10
1.4 Ligging en begrenzing plangebied 12
1.5 Geldende bestemmingsplannen 13
1.6 Het bestemmingsplan 15
1.7 Leeswijzer 16

Hoofdstuk 2 Bestaand beleid 19

2.1 Nationaal beleid 19
2.2 Regionaal beleid 20
2.3 Gemeentelijk beleid 21
2.4 Conclusies voor het bestemmingsplan 29

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie 31

3.1 Inleiding 31
3.2 Historische structuur 31
3.3 Ruimtelijke structuur 45
3.4 Functionele structuur 55

Hoofdstuk 4 Onderzoek en randvoorwaarden 79

4.1 Ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad 79
4.2 Geluidhinder 87
4.3 Geur 88
4.4 Hinder bedrijvigheid 89
4.5 Externe veiligheid 89
4.6 Luchtkwaliteit 91
4.7 Bodem 91
4.8 Flora en fauna 93
4.9 Water 95
4.10 Kabels en leidingen 100

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving 101

5.1 Ruimtelijke aspecten: regeling beschermd stadsgezicht 101
5.2 Uitgangspunten per deelgebied 111
5.3 Functionele aspecten 119
5.4 Ontwikkelingslocaties in de binnenstad 137

Hoofdstuk 6 Juridische plantoelichting 149

6.1 Inleiding 149
6.2 Hoofdprincipes 149
6.3 Plansystematiek 150
6.4 Regeling beschermd stadsgezicht 151

6.5 Functiemenging 154
6.6 Horeca 157
6.7 Artikelsgewijze toelichting 160
6.8 Bijzondere onderwerpen 166
6.9 Handhaving 167

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 171

7.1 Advies wijkraad m.b.t. nota Plansystematiek en inhoud op hoofdlijnen 171
7.2 Resultaten inspraak 171
7.3 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening 171
7.4 Resultaten ontwerp-terinzagelegging 171

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid 173

8.1 Nieuwe ontwikkelingen 173
8.2 Uitwerkingsplannen 173
8.3 Planschade 173
8.4 Geen exploitatieplan 173

Bijlagen bij de toelichting 175

Bijlage 1 Onderzoeksrapporten 177
Bijlage 2 Horecadifferentiatie 179
Bijlage 3 Monumentenlijst 181
Bijlage 4 Uitleg Monumentenlijst 183
Bijlage 5 Aanwijzingstekst beschermd stadsgezicht binnenstad Utrecht 185
Bijlage 6 Advies wijkraad 191
Bijlage 7 Inspraaknota (samenvatting en beantwoording inspraak en vooroverleg) 197
Bijlage 8 Stand van zaken acties van het uitvoeringsprogramma binnenstad 2008-2010 199
Bijlage 9 Opzet architectuur- en bouwhistorische waardenkaart 203
Bijlage 10 Overzicht bestaande situatie 205
Bijlage 11 Cultuurhistorische Structuurkaart 207
Bijlage 12 Vaststellingrapport 209

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 213

Artikel 1 Begrippen 213
Artikel 2 Wijze van meten 219

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 221

Artikel 3 Bedrijf - Nutsbedrijf 221
Artikel 4 Centrum-1 222
Artikel 5 Centrum-2 226
Artikel 6 Centrum-3 231
Artikel 7 Cultuur en ontspanning-1 235
Artikel 8 Cultuur en ontspanning-2 237
Artikel 9 Gemengd-1 239
Artikel 10 Gemengd-2 243
Artikel 11 Gemengd-3 247
Artikel 12 Gemengd-4 251
Artikel 13 Gemengd-5 255
Artikel 14 Groen 259
Artikel 15 Horeca 260

Artikel 16 Kantoor 261
Artikel 17 Maatschappelijk 262
Artikel 18 Maatschappelijk-Justitiële inrichting 263
Artikel 19 Tuin 264
Artikel 20 Verkeer 266
Artikel 21 Verkeer-Garagebox 267
Artikel 22 Verkeer-Parkeergarage 268
Artikel 23 Verkeer - Railverkeer 269
Artikel 24 Verkeer - Verblijfsgebied 270
Artikel 25 Water 272
Artikel 26 Wonen 273
Artikel 27 Woongebied- Uit te werken 1 276
Artikel 28 Woongebied- Uit te werken 2 277
Artikel 29 Waarde - Archeologie 278
Artikel 30 Waarde - Beschermd stadsgezicht 279
Artikel 31 Waterstaat - waterkering 281

Hoofdstuk 3 Algemene regels 283

Artikel 32 Antidubbeltelregel 283
Artikel 33 Algemene bouwregels 284
Artikel 34 Algemene gebruiksregels 285
Artikel 35 Algemene aanduidingsregels 286
Artikel 36 Algemene ontheffingsregels 287
Artikel 37 Algemene wijzigingsregels 288
Artikel 38 Algemene procedureregels 290

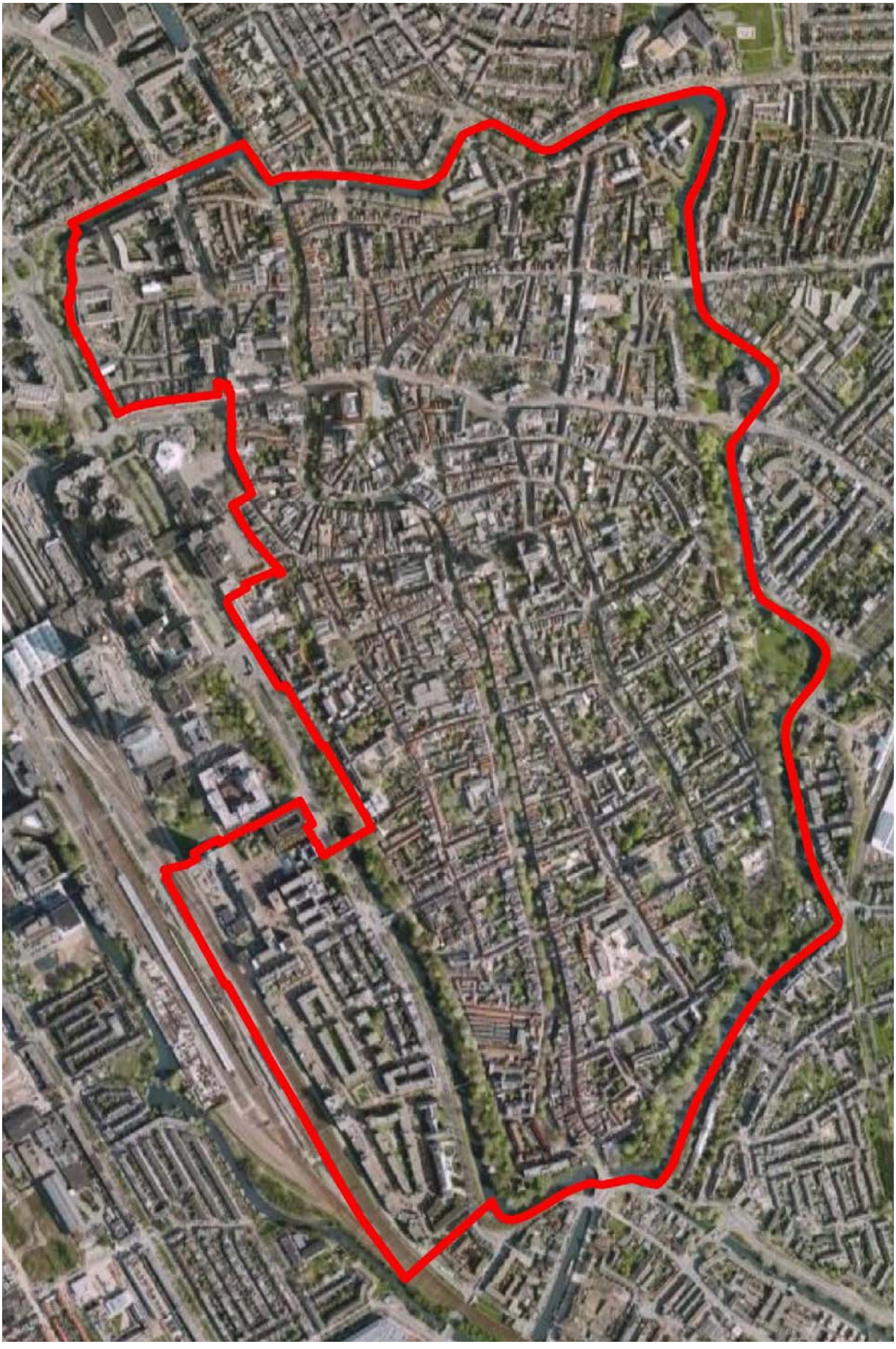
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 291

Artikel 39 Overgangsrecht 291
Artikel 40 Slotregel 292

Bijlagen 295

Bijlage 1 Gevelopname 296
Bijlage 2 Dwarsprofielen 297
Bijlage 3 Lijst van bedrijfsactiviteiten toelichting 298
Bijlage 4 Lijst van bedrijfsactiviteiten 301
Bijlage 5 Lijst van horeca activiteiten met toelichting 305

Toelichting



6 Bestemmingsplan "Binnenstad" (vastgesteld)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Doelstelling

In november 2003 heeft de gemeenteraad opdracht gegeven voor het actualiseren van een groot aantal Utrechtse bestemmingsplannen. Voor eind 2010 dienen deze bestemmingsplannen te zijn vastgesteld. Het doel van deze opdracht is om gehele gemeente Utrecht vóór 2011 te voorzien van moderne, actuele bestemmingsplannen voor alle wijken. Het plangebied van bestemmingsplan Binnenstad valt onder deze actualiseringsopgave. Deze opgave is de belangrijkste aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan.

Het nieuwe bestemmingsplan heeft als doel de totstandkoming van een eenduidige en samenhangende juridisch-planologische regeling. Het bestemmingsplan richt zich voornamelijk op beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur. In het plan worden de wijzigingen in de wet- en regelgeving op het gebied van de ruimtelijke ordening, die zich in de loop van de tijd hebben voorgedaan, verwerkt. Met dit bestemmingsplan wordt aansluiting gezocht bij recent tot stand gekomen bestemmingsplannen binnen de gemeente, waarbij wordt gestreefd naar uniformiteit van bestemmingen en regelgeving.

Kadernota Binnenstad

Vooruitlopend op dit bestemmingsplan is de kadernota Binnenstad (juni 2007) vastgesteld. De kadernota had tot doel om:

- de bestemmingsplanprocedure een duidelijke start geven,
- in een vroeg stadium kennis te nemen van de wensen van de gemeenteraad: het bestuursorgaan dat het laatste woord heeft,
- de gemeenteraad de mogelijkheid te bieden om op hoofdlijnen te sturen.

Met de vaststelling van de kadernota heeft de gemeenteraad opdracht aan het college gegeven om een nieuw bestemmingsplan voor te bereiden. Met het opstellen van de kadernota is aan de gemeenteraad de mogelijkheid geboden op hoofdlijnen sturing geven aan het college, zoals het duale stelsel wil.

Notitie Plansystematiek en inhoud op hoofdlijnen

Gezien het belang van de binnenstad is er voor gekozen om de raadscommissie voor Stedelijke Ontwikkeling te betrekken bij het opstellen van het bestemmingsplan. In de "Plansystematiek en inhoud op hoofdlijnen" is daartoe een voorstel voor de plansystematiek geformuleerd. In de notitie zijn onder andere de voorlopige conclusies beschreven van de diverse onderzoeken naar de functionele regelingen, zoals wonen, detailhandel, horeca en hotelbeleid. Er is aangegeven hoe wordt omgegaan met het bouwen in het licht van het beschermd stadsgezicht. Tot slot is een doorkijk gegeven naar het bestemmingsplan via een fragment van de verbeelding en enkele concept-bestemmingsregels.

Doel van deze notitie was om van het gemeentebestuur instemming te verkrijgen met de voorgestelde planmethodiek en de inhoud van het bestemmingsplan op hoofdlijnen. De raadscommissie voor Stedelijke Ontwikkeling heeft medio september 2008 met de notitie ingestemd. Het document is voorgelegd aan de Wijkraad voor de Binnenstad, de notitie is op hoofdlijnen akkoord bevonden.

Relatie met de discussienota

Tegelijkertijd met de Kadernota is de 'Discussienota Binnenstad' in de Wijkraad en de gemeenteraad besproken. De discussienota behandelt echter een bredere thematiek dan in een bestemmingsplan kan worden opgenomen. De uitkomsten van de behandeling van de discussienota in de Wijkraad en de gemeenteraad die leiden tot aspecten die in een bestemmingsplan kunnen worden opgenomen, zijn bij de voorbereiding van het bestemmingsplan betrokken. Niet ruimtelijk-functionele aspecten kunnen mogelijk leiden tot aanvullend beleid of moeten anders opgepakt worden, bijvoorbeeld via aan een aanpassing van de APV, het vaststellen van beleidsnota's en dergelijke.

In de discussienota is aangekondigd dat hiervoor een plan van aanpak wordt opgesteld; deze is als bijlage 8 bij de plantoelichting gevoegd.

1.2 Bestemmingsplanmethodiek

Het bestemmingsplan richt zich op de actualisering van het ruimtelijk beleid voor de Binnenstad. De bestaande ruimtelijk-functionele structuur vormt de basis. Aan de te verwachten ontwikkelingen de komende 10 jaar wordt, voor zover wenselijk en mogelijk, ruimte geboden. Er worden op maat gesneden regelingen geformuleerd ter bescherming van specifieke kwaliteiten (bijvoorbeeld monumenten) of juist om voldoende flexibiliteit naar de toekomst toe te kunnen bieden (bijvoorbeeld rekening houden met voorzienbare woonwensen).

Ten aanzien van gebieden waar mogelijk veranderingen zullen gaan plaatsvinden heeft de gemeenteraad op 1 september 2005 besloten dat deze veranderingen alleen in een op "beheer" gericht bestemmingsplan worden meegenomen als de ontwikkelingen voldoende uitgekristalliseerd zijn. In alle andere gevallen zal aan deze gebieden een conserverende bestemming worden gegeven, die zoveel mogelijk aansluit bij de geldende bestemming en het bestaande (legale) gebruik.
Deze keuze hangt samen met de opdracht van de gemeenteraad, om de gehele gemeente Utrecht vóór 2011 te voorzien van moderne, actuele bestemmingsplannen. Wachten op nu nog onzekere bouwplannen houdt het plan- en besluitvormingsproces van op beheer gerichte bestemmingsplannen teveel op. Deze methode draagt er aan bij dat het bestemmingsplan, ondanks de complexiteit van het plangebied, binnen twee jaar vastgesteld kan worden.

Overigens is het natuurlijk wel zo dat, indien zich actuele ontwikkelingen voordoen tijdens de planprocedure, telkens overwogen zal worden of en hoe deze ontwikkelingen in het bestemmingsplan kunnen worden betrokken. Toekomstige ontwikkelingen worden dus niet op voorhand afgewezen. Als de ontwikkeling niet in het bestemmingsplan kan worden opgenomen volgt een afzonderlijk planvormingtraject en een afzonderlijke planologisch-juridische procedure. Uitvoering ervan zal dus te zijner tijd mogelijk gemaakt moeten worden met behulp van een herziening van het bestemmingsplan.

1.3 Algemene uitgangspunten

In de nota Plansystematiek op Hoofdlijnen zijn de uitgangspunten van het bestemmingsplan geformuleerd.

Evaluatie vigerende bestemmingsplannen
De binnenstad van Utrecht is in 1975 door de Rijksdienst voor Monumentenzorg aangewezen als beschermd stadsgezicht. Deze aanwijzing brengt de verplichting met zich mee dat de gemeente een beschermend bestemmingsplan moet vaststellen.
De bescherming van het stadsgezicht is in de jaren 80 van de vorige eeuw op twee verschillende wijzen geëffectueerd. Voor de zuidelijke helft van de binnenstad is gekozen voor een gedetailleerde bestemmingsplanmethodiek, voor het noordelijk deel voor een globalere wijze van bestemmen. Nu de verschillende bestemmingsplannen worden vervangen door één nieuw bestemmingsplan, is de vraag van belang welke systematiek beter werkt voor het beschermen van het stadsgezicht. Hiernaar is onderzoek gedaan door Bureau Flexus (Rotterdam). Tevens is een vergelijking gemaakt met recente bestemmingsplannen voor beschermde stadscentra van andere gemeenten. Ten slotte is binnen de gemeente nagegaan of er voorkeur is voor een bepaalde systematiek:

- het Bureau Flexus heeft in 2007 onderzoek gedaan naar de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht en het functioneren van de geldende bestemmingsplannen in de binnenstad waarin deze aanwijzing is vertaald. Daartoe zijn de grootste en belangrijkste bestemmingsplannen die gelden in de binnenstad met elkaar vergeleken: het Stadsvernieuwingsplan Oude Gracht Zuid, een gedetailleerd plan uit 1995) en het Stadsvernieuwingsplan Noordelijke Oude Stad (Stadsvernieuwingsplan Noordelijke Oude Stad, een globaler plan uit 1994)
  De conclusie van het onderzoek is dat beide plannen duidelijk sturing geven aan de ruimtelijke ontwikkelingen in de beide gebieden, maar dat voor het bereiken van de doelen die beoogd waren bij de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht de gedetailleerde wijze van bestemmen van het zuidelijke plan duidelijk effectiever is. (zie ook paragraaf 4.1.1)
- Een vergelijkend onderzoek naar recente binnenstadsplannen van andere gemeenten, zoals Gouda en Amsterdam, laat zien dat voor een vergelijkbare aanpak wordt gekozen (gedetailleerde plannen), met een vergelijkbare motivatie (gedetailleerde plannen bieden een betere bescherming).

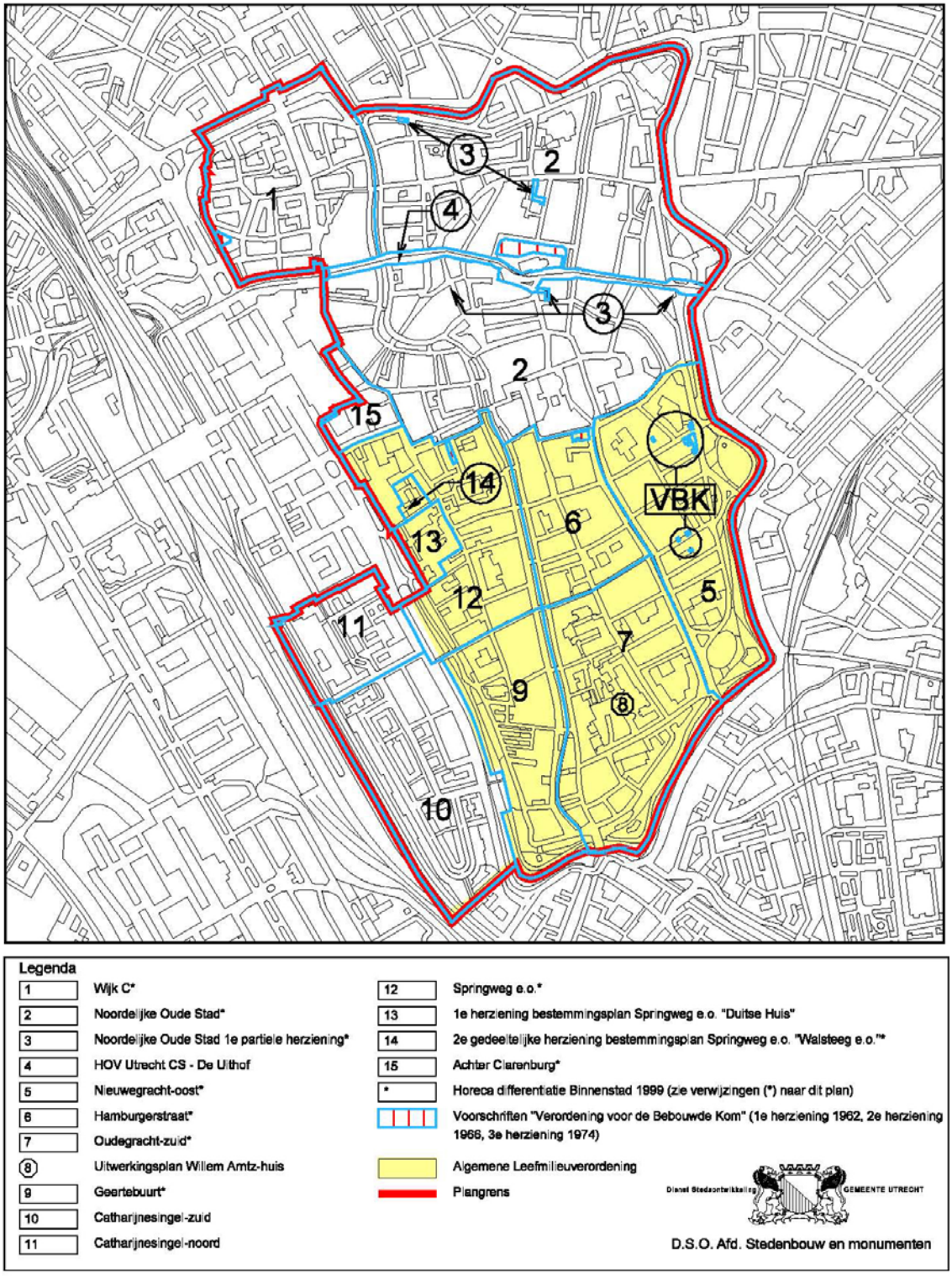
- Een plansystematiek vergelijkbaar met de deelplannen zuidelijk oude stad is als vertrekpunt voor het bestemmingsplan gekozen, temeer ook omdat Publieksdienstverlening (voormalig Bouwbeheer) heeft aangegeven goed te kunnen werken met de plannen voor de zuidelijke oude stad.
- Het bestemmingsplan voor de binnenstad moet duidelijk zijn voor de gemeentelijke plantoetser en voor de bewoners en gebruikers van de binnenstad. Temeer omdat het nieuwe bestemmingsplan op internet voor de bewoners en gebruikers direct raadpleegbaar zal zijn. Voorkomen moet worden dat het bestemmingsplan leidt tot misverstanden aan de balie.

Dit betekent dat de bestemmingsplanregels beknopt en helder geformuleerd zijn. De verbeelding bevat zoveel mogelijk de relevante informatie.

Bestemmingsplan op maat: vrijlaten wat kan, regelen wat moet
Gezocht is naar een goede balans tussen globale en/of flexibele regels en meer beschermde gedetailleerde regels, teneinde een toekomstgericht bestemmingsplan te kunnen maken. In de hoofdstukken en is dit verder uitgewerkt.
Samenvattend komt het voorstel op het volgende neer. Met betrekking tot de regels ten aanzien van het bouwen is er voor gekozen om grip te houden, dus gedetailleerd bestemmen, om te kunnen waarborgen dat waarden en kwaliteiten in de loop der jaren niet geleidelijk verloren gaan. Vernieuwing op het gebied van bouwen moet uiteraard wel mogelijk worden gemaakt, via zogenaamde flexibiliteitsbepalingen (ontheffing of herziening). Van belang hierbij is de tussenkomst van gemeentelijke deskundigen op het gebied van bouwhistorie, welstand en stedenbouw.
Functioneel kan zonder tussenkomst van de gemeente wel flexibiliteit worden geboden omdat het door de jaren heen wel duidelijk is geworden wat de functiemengingsgebieden zijn. Ook in de discussienota is dit al aangegeven.

Deelgebiedbenadering
Alle actualiseringsplannen die momenteel worden gemaakt gaan uit van een deelgebiedbenadering: binnen een groot plangebied zijn kleinere deelgebieden te onderkennen. De regels voor met name de functionele ontwikkeling kunnen per deelgebied verschillen, uiteraard afgestemd op de verschillen die tussen de afzonderlijke deelgebieden bestaan.
Deze benadering is in de discussienota voor de binnenstad en Kadernota voor het bestemmingsplan ook gehanteerd. In de binnenstad zijn globaal vier gebieden (kernwinkelgebied, Voorstraat-Nobelstraat, Jacobstraat e.o. en Oudegracht Zuid) te onderscheiden waarin een grote mate van functiemenging voorkomt, maar deze gebieden zijn niet geheel vergelijkbaar met elkaar. In de overige gebieden is de woonfunctie de overwegende functie.

Een planherziening is op korte termijn goed denkbaar
In de binnenstad zijn een aantal ontwikkelingen gaande. Deze zijn deels nog in studie. Een aantal van die ontwikkelingen heeft ruimtelijk-functionele consequenties, maar deze zijn momenteel nog onvoldoende duidelijk om mee te kunnen nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Om de ontwikkelingen te zijner tijd toch mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. In hoofdstuk 5 zijn de belangrijkste ontwikkelingen weergeven.



Afbeelding - Geldende bestemmingsplannen in de binnenstad

1.4 Ligging en begrenzing plangebied

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.

Gedurende de terinzagelegging en de verwerking van de zienswijzen is een aantal vrijstellingen ex artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) verleend. Dit heeft aanleiding gegeven het plangebied te vergroten. Het betreft het Muziekpaleis en het woonwinkelgebouw de Vredenburg. Dit is overigens niet in het kaart van de toelichting gewijzigd. Ook is het plangebied ten opzichte van het ontwerpplan iets vergroot door een klein stukje van de geluidzone-industrie in het zuidwesten van het plangebied alsnog in dit bestemmingsplan op te nemen. Het betreft een heel klein strookje openbaar gebied in het noordoosten van de geluidzone (zie voor motivering in paragraaf 4.2). De verbeeldingen zijn hierop aangepast.

De plangrenzen van het bestemmingsplan sluiten aan op die van recente juridisch-planologische regelingen. Tevens is er rekening gehouden met toekomstig te vervaardigen bestemmingsplannen.

1.5 Geldende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied geldt een groot aantal bestemmingsplannen. In het plangebied is momenteel dan ook sprake van een versnipperd juridisch kader (zie afbeelding "Geldende plannen in de binnenstad").

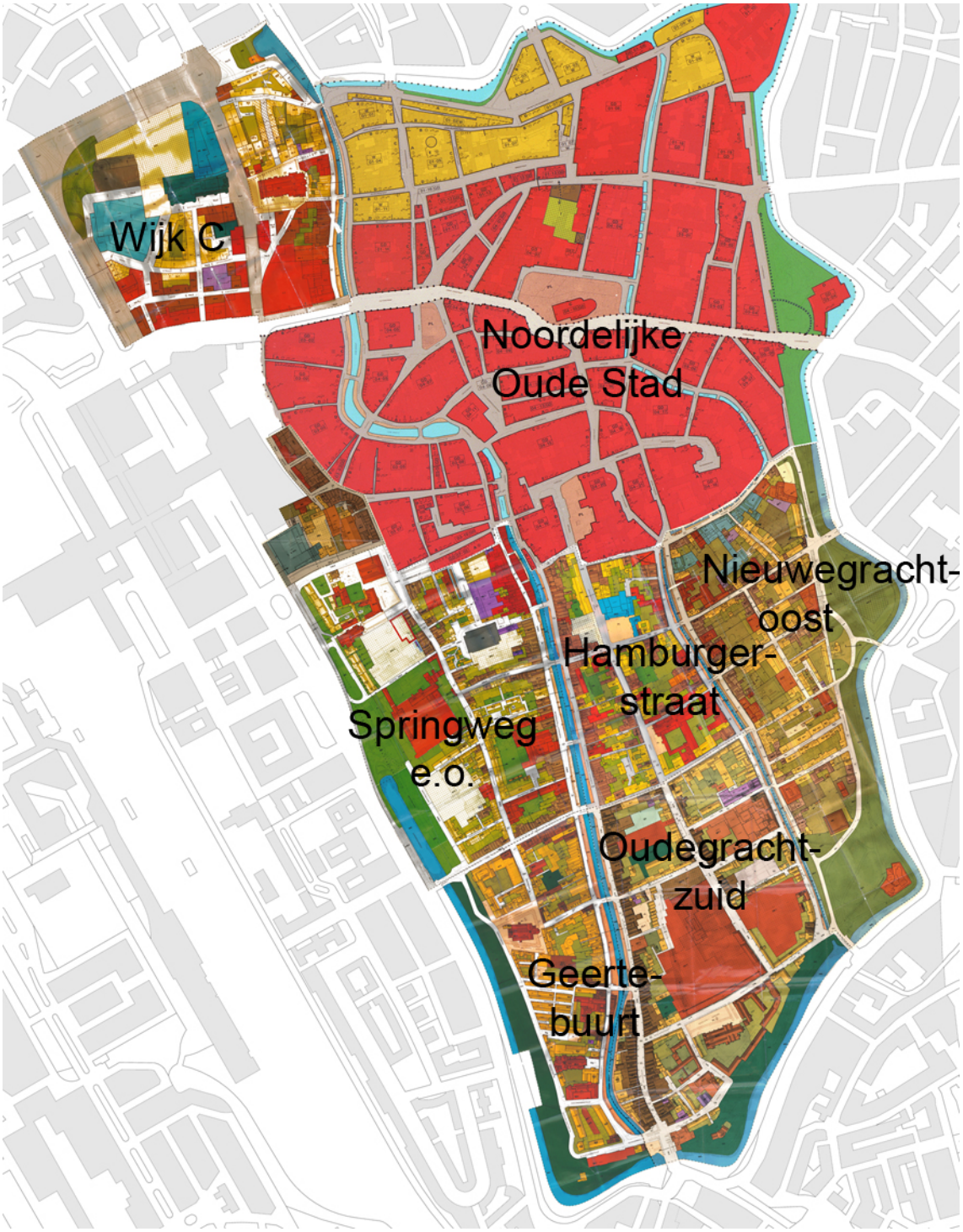
De vigerende plannen zijn deels verouderd, waardoor relatief veel bijzondere planologisch-juridische procedures moeten worden doorlopen. Alleen voor de HOV-baan (Vredenburg- Biltstraat- De Uithof) en de Hardebollenstraat geldt een recent bestemmingsplan.

NAAM PLAN	NR.	VASTGESTELD	GOEDGEKEURD	KROON/RVS
Wijk C*	W04	06-06-1985	19-05-1987	
Noordelijke Oude Stad*	N11	08-12-1994	18-07-1995	04-09-1997
Noordelijke Oude Stad 1e partiële herziening*	N12	06-11-1997	02-06-1998	
HOV Utrecht CS - De Uithof	H29	30-11-2000	26-06-2001	24-07-2002
Nieuwegracht-oost*	N09	09-06-1983	30-10-1984	29-06-1988
Hamburgerstraat*	H22	22-03-1990	06-11-1990	
Oudegracht-zuid* Uitwerkingsplan Willem Arntz-huis	O05 O05a	16-03-1995 03-09-1996	13-02-1990 08-10-1996	
Geertebuurt*	G02	25-05-1993	22-03-1994	
Catharijnesingel-zuid	C07	22-06-1989	23-01-1990	07-05-1991
Catharijnesingel-noord	C08	10-03-1994	25-10-1994	
Springweg e.o.*	S02	20-12-1984	14-04-1987	22-03-1991
1e herziening bestemmingsplan Springweg e.o. "Duitse Huis"	D02	31-10-1996	25-02-1997	
2e gedeeltelijke herziening bestemmingsplan Springweg e.o. "Walsteeg e.o."*	W01	15-05-1997	10-09-1997	
Achter Clarenburg*	A02	17-02-1983	22-05-1984	
Horeca differentiatie Binnenstad 1999 (zie verwijzingen (*) naar dit plan)		23-03-2000	07-11-2000	
Voorschriften "Verordening voor de Bebouwde Kom" (1e herziening 1962, 2e herziening 1966, 3e herziening 1974)	VBK	27-03-1958	14-07-1958	
Algemene Leefmilieuverordening 2005		16-02-2006	13-06-2006	
Hardebollenstraat		03-04-2008	25-11-2008	

Tabel: Geldende bestemmingsplannen in de binnenstad

(een '*' achter een plannaam in deze tabel en afbeelding "Geldende bestemmingsplannen in de binnenstad" zijn verwijzingen naar het (facet-) bestemmingsplan Horeca differentiatie Binnenstad 1999, dat op de gemarkeerde plannen van toepassing is).

Korte analyse van het functioneren van de vigerende bestemmingsplannen
Voor het overgrote deel zijn de bestaande bestemmingsplannen deelplannen van het Stadsvernieuwingsplan 'Oude Stad'. Deze bestemmingsplannen zijn allemaal op dezelfde wijze opgezet.



Afbeelding - Overzicht geldende bestemmingsplannen

Bijna het gehele plangebied is begrepen in de ministeriële aanwijzing uit 1975 (in werking getreden in 1976) tot beschermd stadsgezicht. Op grond daarvan is het patroon van wegen, pleinen en waterlopen in de verschillende bestemmingsplannen vastgelegd. Dit geldt ook voor bebouwing, nader gespecificeerd in aard, type, hoogte, overige afmetingen, kapvorm, gevelindeling en materiaalgebruik en voor de indeling van de open ruimte inclusief beplantingen. De meeste plannen worden daardoor gekenmerkt door een zeer gedetailleerde wijze van bestemmen op perceelsniveau (belangrijkste uitzonderingen zijn 'Noordelijke Oude Stad' en 'Catharijne-zuid', zie hieronder).
Veel bestemmingen verschillen onderling nauwelijks in doeleindenomschrijving. Dit geldt voor de bestemmingen citybebouwing, gemengde bebouwing, bijzondere doeleinden en bedrijfsdoeleinden. Een enkele woonbestemming laat ook niet-woonfuncties toe, zodat dit eigenlijk ook een gemengde bestemming is.

Overigens zijn er in de onderscheidene woon- en niet-woonbestemmingen (W1 - W8, GB 1 - GB11) voornamelijk verschillen in de bouwvoorschriften. In de plannen zijn zeer specifieke bestemmingen opgenomen, zoals Muurwerk, Hekwerk, Kloostergang, Werf, Werfkelder.

Het Stadsvernieuwingsplan Noordelijke Oude Stad is een plan met uitwerkingsplicht voor de bouwblokken. Het plan bevat een zeer ingewikkelde regeling ter uitvoering van de uitwerkingsplicht. Een aantal bouwaanvragen kan direct vergund worden, voor andere moet een zienswijzenprocedure en de raadscommissie gehoord worden. Voor de zwaarste categorie is een (concept-)uitwerkingsplan verplicht, uitwerkingsplannen zijn echter nooit vervaardigd.

Om ongewenste ontwikkelingen in delen van het plangebied tegen te gaan is een modern plan met directe bouwtitels noodzakelijk. Voor enkele deelplannen zijn partiële herzieningen vastgesteld ter reparatie van niet goedgekeurde plandelen door hogere overheden.

Het bestemmingsplan Catharijnesingel-zuid bevat voor het grootste deel een uit te werken woonbestemming. Dit betreft het voormalig AZU-terrein, thans het woongebied Hooch Boulandt. Voor het woongebied ontbreekt tot op heden een directe bouwtitel.

Ten slotte is het facetbestemmingsplan Horeca differentiatie Binnenstad 1999 vastgesteld. Dit plan werkt in bijna alle in dit gebied vigerende bestemmingsplannen door. Daardoor is de hanteerbaarheid van de binnenstadsplannen nog verder afgenomen.

Conclusie voor het bestemmingsplan

Zoals uit bovenstaande tekst blijkt geldt op dit moment voor de binnenstad geen eenduidig planologisch-juridisch regime. De afbeelding "Overzicht geldende bestemmingsplannen" maakt dit eens te meer duidelijk. Het onderscheid tussen het kaartbeeld voor de Zuidelijke Oude Stad en de Noordelijke Oude Stad spreekt voor zich zelf.
De bestaande regelingen zijn ruim 10 tot 20 jaar oud en aan vernieuwing toe. Diverse bestemmingsplannen zijn over het algemeen lastig hanteerbaar. Het is dringend gewenst de plannen te vereenvoudigen en het aantal te verminderen tot één bestemmingsplan voor de gehele historische binnenstad (zie ook 1.3).

1.6 Het bestemmingsplan

De ruimte in Nederland is schaars. Er moet vaak een keuze worden gemaakt tussen verschillende gewenste functies. Om een goede keuze te kunnen maken, worden alle ruimtelijk relevante aspecten op een rij gezet en belangen afgewogen. Daarbij wordt rekening gehouden met individuele en gemeenschappelijke belangen. Om deze belangenafweging in goede banen te leiden, zijn spelregels afgesproken in Nederland. Deze spelregels zijn neergelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

In Nederland wordt de bestaande ruimtelijke situatie en de ruimtelijke plannen vastgelegd in structuurvisies en bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan is het meest belangrijke instrument van de ruimtelijke ordening. Een bestemmingsplan beschrijft wat er met de ruimte mag gebeuren. Er wordt aangegeven waar woningen, winkels, horeca, bedrijven en dergelijke mogen komen. Bestemmingsplannen bevatten niet alleen regels over het grondgebruik, maar bijvoorbeeld ook over maximale hoogte en breedte van bouwwerken.

Het bestemmingsplan is rechtstreeks bindend: het geldt zowel voor burgers, bedrijven, instellingen als voor overheden. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet voor het gehele gemeentelijke grondgebied een bestemmingsplan zijn vastgesteld. Een bestemmingsplan heeft in principe een looptijd van 10 jaar. Wanneer het bestemmingsplan niet op tijd is geactualiseerd of is verlengd, vervalt vanaf 2013 het recht om leges te heffen bij het verlenen van een bouwvergunning.

Een bestemmingsplan heeft twee functies:

- vastleggen van de bestaande situatie. Dergelijke bestemmingsplannen hebben een overwegend conserverend karakter. De bestaande situatie wordt vastgelegd; er zijn slechts kleine ontwikkelingen (zoals uitbreiding van een woning) mogelijk. De toegestane ontwikkelingen zijn afgestemd op wat in het gebied ter plekke ruimtelijke toelaatbaar wordt geacht.
- mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen. Als een initiatiefnemer (burger projectontwikkelaar of overheid) ergens iets wil gaan ontwikkelen, dan moet dit eerst in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Voor het herzien van een bestemmingsplan moet een procedure op grond van de Wro worden doorlopen.

De gemeente kan ook een projectbesluit nemen. Het geldende bestemmingsplan wordt dan als het ware (gemotiveerd) terzijde geschoven.

Als er geen ontwikkelingen zijn, legt het bestemmingsplan de bestaande ruimtelijke situatie 'vast'. Om te voorkomen dat voor kleine 'ontwikkelingen' zoals bijvoorbeeld het uitbreiden van een woning steeds een herziening van het bestemmingsplan nodig is, worden in bestemmingsplan al bouwmogelijkheden gegeven, afgestemd op wat in de situatie ter plekke ruimtelijk toelaatbaar wordt geacht.

Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen: regels en verbeelding en een toelichting:

- de regels; hierin wordt per bestemming een omschrijving gegeven van de toegestane functies van de gronden en de zich daarop bevindende opstallen. Per bestemming wordt ook aangeven waar wel of niet mag worden gebouwd met eventueel bijbehorende maximale bouwmaten;
- de verbeelding, dit is een (digitale en/of analoge) kaart met topografische en/of kadastrale ondergrond waarop de verschillende bestemmingen welke voor het plangebied van toepassing zijn visueel worden weergegeven. Een bijzonder onderdeel van de verbeelding is de gevel- en kappenkaart, welke hoort bij de regeling van het beschermd stadsgezicht;
- de toelichting; hierin worden de overwegingen weergegeven die hebben geleid tot het geven van een bepaalde bestemming aan een stuk grond, evenals een uitleg van de gebruikte bestemmingen. In de toelichting worden de bestaande ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied vastgelegd. Daarnaast wordt het relevant beleidskader voor het plangebied opgenomen evenals de relevante (milieuhygiënische) aspecten. In de toelichting worden de ontwikkelingen voor het plangebied in beeld gebracht. Ten slotte wordt de maatschappelijke en economische haalbaarheid aangetoond.

Wat er in de regels en op de verbeelding van een bestemmingsplan staat is voor iedereen juridisch bindend. De toelichting is er vooral om de bedoeling van het plan te verduidelijken.

1.7 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 Bestaand beleid wordt beknopt aandacht besteed aan het bestaande beleidskader dat als basis heeft gediend voor dit bestemmingsplan;
- hoofdstuk 3 Bestaande situatie bevat de beschrijving van de bestaande situatie. Onder andere de ruimtelijke structuur, de historische ontwikkeling van het gebied en de beschrijving van de aanwezige functies heeft hier een plek. De diverse noodzakelijke onderzoeken ten aanzien van bijvoorbeeld milieuaspecten komen in hoofdstuk 4 4 Onderzoek en randvoorwaarden aan bod.
- in hoofdstuk 5 Planbeschrijving worden de mogelijkheden die het plan biedt voor de toekomst beschreven. Dit hoofdstuk is gebaseerd op de informatie uit hoofdstuk 3 en 4;
- de hoofdstukken 6 Juridische plantoelichting, 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en 8 Economische uitvoerbaarheid behelzen respectievelijk de juridische aspecten en de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

Om de toelichting van het bestemmingsplan beknopt te houden is een deel van de informatie opgenomen als bijlagen bij dit bestemmingsplan:

- in het kader van dit bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. De conclusies uit de diverse onderzoeken zijn vermeld in hoofdstuk 4 van de toelichting. In bijlage 1 Onderzoeksrapporten zijn de verschillende onderzoeken opgenomen;
- in bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de gemeentelijke horecadifferentiatie zoals die op dit moment wordt gehanteerd.
- in bijlage 3 is een overzicht opgenomen van de gemeentelijke en rijksmonumenten in de binnenstad. Het betreft een overzicht op adres met een bijbehorende monumentencode. In bijlage 4 wordt de monumentenlijst toegelicht;
- bijlage 5 betreft de volledige aanwijzingstekst uit 1976 van de historische binnenstad van Utrecht als het beschermd stadsgezicht;
- in bijlage 6 is het advies van de wijkraad op de nota plansystematiek opgenomen;
- bijlage 7 betreft de samenvatting en beantwoording van de overlegreacties, waaronder het advies van de wijkraad, op het voorontwerp-bestemmingsplan en de samenvatting en beantwoording van de inspraak
- in bijlage 8 wordt de stand van zaken met betrekking tot uitvoeringsprogramma binnenstad 2008-2010 in beeld gebracht;
- mede vanwege de aanwijzing van de binnenstad als beschermd stadsgezicht is in het bestemmingsplan een architectuur en bouwhistorische waardenkaart van de gehele binnenstad opgesteld. In de bijlage 9

wordt een uitleg gegeven hoe de waardering van de vele panden in de binnenstad tot stand zijn gekomen.
- In bijlage 10 is een overzicht opgenomen van de bestaande situatie. Hierbij is uitgegaan van gegevens die bij de gemeente bekend zijn. Het bestand is zo compleet mogelijk. De gegevens die in de bijlage zijn weergegeven hebben voornamelijk als basis gediend voor het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan.
- Bijlage 11 betreft de Cultuurhistorische Structuurkaart. Deze kaart beschrijft de structuren sinds de totstandkoming van de huidige binnenstad. Doel is de ontwikkeling, groei, maar vooral ook de continuïteit van de structuur van de binnenstad te laten zien.
- Tot slot bevat bijlage 12 de vaststellingsrapportage. In deze bijlage zijn alle ingediende zienswijzen opgenomen en de gemeentelijke reactie daarop. Ook de ambtshalve wijzigingen staan in deze rapportage.

Hoofdstuk 2 Bestaand beleid

Voor de stad Utrecht is een structuurvisie vastgesteld die doorwerkt in de bestemmingsplannen. Daarnaast is er ook ander gemeentelijk, regionaal en nationaal beleid van toepassing. De relevante documenten worden in dit hoofdstuk aangegeven. De Structuurvisie Utrecht wordt hier vanwege het belang voor de stad uitgebreider aangehaald.

2.1 Nationaal beleid

Nota Ruimte

Hoofddoel van het nationaal beleid is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies binnen het beperkte oppervlak van Nederland. Doel is om verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk te bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingsassen. Dit betekent dat nieuwe bebouwing vooral geconcentreerd wordt in bestaand bebouwd gebied of direct in aansluiting daarop.

Utrecht maakt deel uit van een belangrijk stedelijk netwerk: de Randstad. Het ontwikkelingsperspectief is gericht op de ruimtelijke, culturele en economische diversiteit van de Randstad te behouden en te versterken, alsmede om de ruimtevraag van woningen en bedrijven binnen de Randstad op te vangen. Een deel kan worden opgevangen door verdichting in bestaand stedelijk gebied. Vooral oude en achteruit gegane stadswijken kunnen weer aantrekkelijk worden door vernieuwing en herstructurering.

Het bestemmingsplan maakt enkele herontwikkelingen mogelijk binnen de historische binnenstad en past daarmee binnen het nationale beleid.

Nota Belvedère

In de nota Belvedère wordt de gemeenschappelijke intentie uitgesproken om bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met de cultuurhistorische aspecten. Specifieke gebieden zoals de historische binnensteden zijn als waardevol aangemerkt. Centrale doelstelling van de nota Belvedère is: de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend maken voor de inrichting van de ruimte. In dit kader zijn gebieden en steden aangewezen met sterke cultuurhistorische potenties die in standgehouden, versterkt en ontwikkeld kunnen worden. Cultuur als basis voor het versterken van de beoogde kwaliteit en regionale identiteit.

Utrecht is mede vanwege de historische binnenstad aangewezen als een van de cultuurhistorisch belangrijke binnensteden. Uit de bebouwing, stratenpatroon, openbare ruimte en waterpartijen is de ontstaansgeschiedenis af te leiden. De binnenstad leent zich bij uitstek voor toepassing van de Belvedère-benadering 'behoud-door-ontwikkeling'. Historische objecten en structuren kunnen functioneel of als inspiratiebron worden ingezet voor nieuwe ontwikkelingen. Sterker nog: veel historische panden in de binnenstad hebben zich voortdurend functioneel aangepast aan de ontwikkeling in de tijd (opslagruimte – herenhuis – woonkazerne – bedrijfs- of kantoorpand).

Monumentenwet 1988

De Monumentenwet is, met bijbehorende instrumenten, gericht op het beschermen en in standhouden van binnenstedelijke monumentale en archeologische objecten en structuren.

In het plangebied komen zeer veel monumentale panden voor. Deze worden beschermd door de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening. De archeologische monumenten worden eveneens beschermd door de Monumentenwet 1988.
Op basis van de regeling is het verboden om de monumenten te beschadigen of te vernielen. Het afbreken, verstoren, verplaatsen of anderszins wijzigen is uitsluitend toegestaan op basis van een daartoe verleende vergunning. Dit geldt ook voor het herstellen of (laten) gebruiken op een zodanige wijze dat het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht. Het is niet nodig om in het bestemmingsplan de beschermingsbepalingen uit de Monumentenwet (en de gemeentelijke monumentenverordening) over te nemen. Dit leidt tot doublures en daardoor tot (onnodige) onduidelijkheid.

De historische binnenstad met de singels en de omliggende singelbebouwing is op 3 december 1975 door de toenmalige ministers van Cultuur, recreatie en Maatschappelijke werk (CRM) en Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) aangewezen als beschermd stadsgezicht (NB: feitelijke inwerkingtreding in 1976

met publicatie in de Staatscourant). Deze aanwijzing heeft gevolgen voor het gebruik en de vormgeving van panden en terreinen binnen het aangewezen gebied. De Monumentenwet bepaalt dat de benodigde bescherming moet worden geregeld in een bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan dient daarom extra regelingen te bevatten waarmee deze bescherming kan worden gerealiseerd.

Wet op de archeologische monumentenzorg / Verdrag van Malta
Het archeologisch bodemarchief is de grootste bron voor de geschiedenis van Nederland. Het verdrag van Malta regelt de bescherming en het behoud van deze archeologische waarden. Nederland heeft dit verdrag in 1992 ondertekend en in 1998 geratificeerd. Het Verdrag van Malta is geïmplementeerd in de Monumentenwet. De Wet op de archeologische monumentenzorg is in april 2006 door de Tweede Kamer aangenomen en in december van dat jaar door de Eerste Kamer bekrachtigd. Op 1 september 2007 is de wet als onderdeel van de Monumentenwet in werking getreden.
Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht kunnen worden. Wie de bodem in wil, bijvoorbeeld om te bouwen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek te (laten) uitvoeren. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen of het opgraven van archeologische vondsten. Er wordt uitgegaan van het basis-principe dat de "verstoorder" betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Uit de gemeentelijke archeologische waardenkaart blijkt dat het gehele plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Het is verplicht om met nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

2.2 Regionaal beleid

Streekplan Provincie Utrecht 2005 - 2015
In het kader van de (nieuwe) Wet op de ruimtelijke ordening (Wro), is op 1 juli 2008 het Streekplan omgezet naar een provinciale structuurvisie. Ten behoeve van deze omzetting is de Beleidslijn nieuwe Wro opgesteld. Het doel van de Beleidslijn is om ook onder de Wro, slagvaardig het Streekplan als beleidskader te kunnen blijven toepassen. Het Streekplan is beleidsneutraal omgezet; de Beleidslijn bevat geen nieuw beleid.
De Wro gaat uit van een nieuw sturingsconcept en biedt meer en nieuwe instrumenten. Het provinciaal belang bepaalt het ruimtelijk ordeningsbeleid van de provincie. De provincie definieert zelf binnen de grenzen van de wet het eigen provinciaal belang en handelt van daaruit naar de andere overheidslagen. De Wro biedt de provincie onder meer de mogelijkheid een verordening vast te stellen wanneer zij haar provinciale belangen wil laten doorwerken richting gemeenten.

Utrecht stad wordt in het streekplan aangemerkt als een knooppunt in het nationale netwerk van infrastructuur met een historische binnenstad van internationale allure. In het centrum worden woningen, voorzieningen en hoogwaardige werkgelegenheid gerealiseerd die zowel de stedenbouwkundige kwaliteit als de allure van de stad zal verhogen.

De provincie stimuleert gemeenten om bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen het behoud en ontwikkeling van dit cultureel erfgoed in hun plannen op te nemen.

Niet van Gisteren, Cultuurhistorische hoofdstructuur van de Provincie Utrecht (2003)
Provinciaal beleid over cultuurhistorie is met name vastgelegd in Niet van Gisteren, Cultuurhistorische hoofdstructuur van de Provincie Utrecht (2003). Deze nota is de komende jaren richtinggevend voor het ruimtelijk cultuurhistorisch beleid in de Provincie Utrecht. De omgang met het cultureel erfgoed is ook onderdeel van het Streekplan 2005-2015; de hoofdlijnen van het beleid van Niet van Gisteren zijn hierin opgenomen.

Op de cultuurhistorische hoofdstructuurkaart is de historische binnenstad van Utrecht aangeduid als "oude kern". Op de kaart staat ook de Domtoren aangegeven met verschillende belangrijke zichtlijnen. Het bestemmingsplangebied valt binnen de Cultuurhistorische hoofdstructuur:

- als onderdeel van de Limes, de grens van het Romeinse rijk;
- de gehele binnenstad als historische kern, een van de belangrijkste middeleeuwse nederzettingen; met een uitgebreid verdedigingsstelsel;
- een van de (stedelijke) landschappen met een stapelingsstructuur: het landschap met 'bewonings- en

transportzones' heeft zich door de 'dynamische ontwikkeling' in opeenvolgende perioden gevormd. Ingrepen uit verschillende perioden hebben hun eigen (historische) waarde voor het landschap;
- de stad Utrecht is de spin in het web van bijzondere 'lijnstructuren'.

Qua 'strategie' van de cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS) in het streekplan vallen grote delen van het plangebied onder 'eisen stellen' en 'eisen stellen gebieden' bij transformaties in het (stedelijk) landschap. Verwezen wordt bovendien naar de Belvedèrenota, waarin de binnenstad als bijzondere historische kern en de gehele Limesstructuur zijn opgenomen.

Voor de "oude binnenstad" en de "Limes" worden op grond van de provinciale beleidsvisie eisen gesteld. Cultuurhistorie geeft in deze gebieden richting aan de mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. Door de provincie worden aan veranderingsprocessen cultuurhistorische voorwaarden verbonden, die moeten worden meegenomen bij het opstellen van programma's van eisen voor inrichtingsplannen en ontwerpen. Veranderingen van beeld en functie zijn in principe mogelijk, mits deze zich in de geest van de cultuurhistorische samenhang voltrekken. Daarbij gaat de provinciale ambitie uit naar een eigentijdse expressie in plaats van historisch kopiëren.

Regionaal Structuurplan (2005)
De binnenstad van Utrecht is in het Regionaal Structuurplan (RSP) opgenomen als nationaal centrum-milieu. Het betreft een gemengd milieu, als centrum functionerend op nationaal niveau met een sterke menging van functies zoals hoogstedelijk wonen, kantoren, baliefuncties en een ruim zeer gevarieerd aanbod aan centrumvoorzieningen (detailhandel, dienstverlening en culturele instellingen) met een stedelijke uitstraling.

De archeologie, de historische (steden)bouwkunde en historische geografie scoort in de binnenstad hoog. In navolging van het beleid uit de nota Belvedère (behoud door ontwikkeling) worden cultuurhistorische waarden aangewend om extra kwaliteit en identiteit aan nieuwe ontwikkelingen te geven.

Ook is de binnenstad aangewezen als (inter-)nationaal kerngebied. De ontwikkeling van nieuwe bedrijvigheid en bereikbaarheidsmaatregelen in deze gebieden heeft voor het samenwerkingsverband Bestuur Regio Utrecht (BRU) prioriteit.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie
In de structuurvisie worden de kernkwaliteiten van de stad Utrecht uitgewerkt in drie perspectieven:

- de Markt,
- het Podium en
- de Binnentuinen.

Voor de Binnenstad zijn alle drie de perspectieven relevant. Omdat de Binnenstad het visitekaartje van de stad is, wordt in de structuurvisie aan de Binnenstad extra aandacht besteed. Navolgend wordt eerst een beschrijving gegeven van het perspectief "Binnentuinen" en vervolgens over het "Podium" en de "Markt.

Binnentuinen
Het perspectief "de Binnentuin" sluit aan bij de kernkwaliteit: de grote stad met kleinschaligheid en sociale cohesie in de wijken. Doelstelling binnen dit perspectief is:

- het creëren van een veilige en leefbare woonomgeving;
- het bijdragen aan de sociale vitaliteit van de stad;
- het zorgdragen voor geborgenheid in een stedelijk milieu.

De woonfunctie is in delen van de historische binnenstad nog steeds dominant. Het betreft hier de vele luwe plekken, hofjes en buurten. De wijk is de maat, ingericht als verblijfsgebied. Elementen van rust, sociale cohesie en stabiliteit dragen bij aan de kwaliteit van de Utrechtse binnentuinen. Afhankelijk van de situatie kan er sprake zijn van bijvoorbeeld intensivering of juist extensivering. Maatvoering en wijkkenmerken zijn hiervoor leidend. Voor de Binnentuin geldt geen omvangrijke programmatische opgave. Het programma is primair gericht op kwaliteitsverbetering. Voor iedere wijk is een basispakket aan voorzieningen nodig (welzijnsvoorzieningen, winkelaanbod en speel- en recreatiezones).
Kleinschalige functiemenging is mogelijk, bijvoorbeeld in de vorm van woon/werkunits of kleinschalige bedrijvigheid. De wijken zijn autoluw. Verkeer wordt zoveel mogelijk via de stedelijke ontsluitingswegen afgehandeld. Op die manier wordt ook de onderlinge verbinding tussen de wijken georganiseerd.

Podium
Het perspectief "het Podium" sluit aan bij de kernkwaliteit: de stad als ontmoetingsplaats voor winkelen, cultuur, onderwijs en recreatie. Doelstelling binnen dit perspectief is:

- het versterken van de landelijke identiteit van Utrecht als ontmoetingsstad;
- het bijdragen aan de culturele vitaliteit van de stad;
- het versterken van de functionele relatie van de stad met de regio op het gebied van cultuur, onderwijs, voorzieningen en recreatie;
- het ontwikkelen van een (bijbehorend) uitnodigend stedelijk milieu.

Naast de historische Binnenstad en het stationsgebied worden de ontmoetingsplaatsen, de Podia, gevormd door Leidsche Rijn Centrum, Leidsche Rijn Park, de Uithof en de Nieuwe Hollandsche Waterlinie. Maar het gaat ook om kleinschaliger podia, zoals theater de Paardenkathedraal, het Noorderpark of de Munt, onderwijs- en andere voorzieningen en cultureel aanbod. Ook de openbare ruimte kan een podium vormen.

Markt
Het perspectief "de Markt" sluit aan bij de kernkwaliteit: de stad als randstedelijk centrum in een economisch dynamische en hoogstedelijke omgeving. Doelstelling binnen dit perspectief is:

- het stimuleren van de economische vitaliteit in Utrecht in stedelijke, regionale en landelijke context;
- de herkenbaarheid van de kernkwaliteit vergroten door onder andere het ontwikkelen van een (bijbehorend) hoogstedelijk milieu.

De belangrijkste structurerende elementen in dit perspectief zijn de 'snelle' infrastructuur en haar knooppunten: Deltanet, het randstedelijk openbaar vervoersnet, het stedelijk HOV-net, de OV-terminal Utrecht en de knooppunten in de stad. Dat zijn vanuit bereikbaarheidsoogpunt de meest aangewezen locaties voor marktontwikkelingen. Functies die hierbij horen zijn kantoren, kennisintensieve bedrijven en het duurdere hoogstedelijke segment van de woningmarkt.

Binnenstad in de structuurvisie
In de structuurvisie wordt aan de Binnenstad extra aandacht besteed. De Binnenstad is immers het visitekaartje van de stad. Alle drie de perspectieven zijn voor de Binnenstad relevant.
De kwaliteit als podium is bepalend voor de kracht van de Binnenstad. De kwaliteiten van de Binnenstad als ontmoetingsruimte is ook bepalend voor de verschillende markt- en binnentuinfuncties van het gebied. In de structuurvisie wordt dan ook aangegeven dat het stedelijk belang het rechtvaardigt om de podiumkwaliteit van de binnenstad zwaar aan te zetten. Daarbij hoort een hoge en bijzondere kwaliteit van de openbare ruimte en een bijbehorend beheerniveau.
Geconcludeerd wordt dat het visitekaartje van de stad, zowel voor De Markt, het Podium en de Binnentuin, een zorgvuldig vormgegeven en veilig openbaar gebied vereist.
Programmatisch worden aansluitend aan de Binnenstad (net buiten het plangebied) typische podiumfuncties toegevoegd of geoptimaliseerd. Een voorbeeld hiervan is het toekomstige muziekpaleis waar Vredenburg, Tivoli en SJU samen gehuisvest worden.
De structuurvisie geeft ook aan dat het historische gedeelte van de binnenstad haar herkenbare binnentuinkarakter (hofjes, buurtjes) dient te behouden. Zo draagt het geplande herstel van de singelstructuur bij aan het versterken van de kwaliteit niet alleen bij aan de podiumfunctie maar ook het karakter van deze bijzondere binnentuin van Utrecht.

Herontwikkeling van de stationsomgeving levert een versterking van het marktprofiel op, onder andere door toevoeging van kantoren, stedelijk wonen en de kwaliteit van de openbare ruimte. De positie van binnenstad als internationale toplocatie wordt hiermee versterkt. De aantrekkingskracht van het gebied als ontmoetingsplaats kan versterkt worden.

Discussienota Binnenstad (2007)

Vooruitlopend op het bestemmingsplan is de discussienota Binnenstad opgesteld (vastgesteld juli 2007). In de discussienota wordt gesteld dat de dynamiek in de stad groot is. In en rond de binnenstad bevinden diverse projecten zich in verschillende stadia van ontwerp en uitvoering. Deze ontwikkelingen hebben in toenemende mate invloed op de binnenstad.
De ontwikkelingen, evenals het opstellen van dit bestemmingsplan voor de binnenstad, was de directe aanleiding voor het opstellen van de discussienota. De Discussienota Binnenstad is in juni 2007 door de raad vastgesteld.

Kort samengevat bevat de nota de onderwerpen waar op termijn een keuze voor moet worden gemaakt ofwel de "agendapunten voor de discussie":

- Beschermd gezicht als basis voor ontwikkelingen: moet de karakteristiek van de bebouwing uitgangspunt zijn voor functies?
- Kwaliteitsverbetering openbare ruimte: welke rol speelt de kwaliteit van de openbare ruimte? Is de huidige basiskwaliteit voldoende? Hoe kan het groene beeld, met name op de lange termijn, worden gehandhaafd c.q. versterkt?
- Kwaliteit en differentiatie winkelgebied: kan een gedifferentieerd en attractief kernwinkelapparaat worden behouden en versterkt?
- Ontwikkelingsruimte horeca: kan door zonering en deels clustering de kwaliteit van de horeca worden verbeterd?
- St.Jacobsstraat e.o. en wijk C betrekken bij het kernwinkelgebied: hoe kan de St. Jacobsstraat opnieuw een rol spelen als volwaardige aanloopstraat richting het kernwinkelgebied?
- Station Vaartsche Rijn en het Museumkwartier: kan het Vaartse Rijnstation een rol spelen in het versterken van het Museumkwartier? Welke rol kunnen niet alleen de Oudegracht maar ook de Lange Nieuwstraat hierbij spelen?
- Ontwikkeling van het gebied Voorstraat / Nobelstraat: wat zijn de consequenties van de reeds in gang gezette clustering van het universitaire programma in het noord-oostelijk deel van de binnenstad. Welke mate van functiemenging is noodzakelijk? Kan de ontwikkeling van een Universiteitskwartier bijdragen aan de kwaliteiten van het gebied?
- Bevolkingssamenstelling en woningaanbod: hoe wordt een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling en woningaanbod behouden en versterkt? Hoe wordt voorkomen dat de sociale cohesie en daarmee de leefbaarheid en veiligheid verminderen als gevolg van actuele ontwikkelingen?
- Gebruik openbare ruimte; hoe gebruiken we de openbare ruimte?
- Bereikbaarheid: hoe blijft de binnenstad bereikbaar?

Afbeelding - Invalshoeken en visie op de binnenstad uit de discussienota

In het kader van de discussienota is de discussie over de toekomst van de binnenstad gevoerd. Bij deze discussie zijn externe partijen betrokken geweest. De bovenstaande agendapunten zijn het integrale pallet aan onderwerpen die spelen in de binnenstad. In de discussienota wordt per agendapunt aangegeven welke oplossingsrichtingen mogelijk zijn. Geconcludeerd is dat het merendeel van de ruimtelijk functionele aspecten in de bij de agendapunten aangegeven oplossingsrichtingen kunnen worden meegenomen in dit bestemmingsplan. In het verdere vervolg van de toelichting wordt hier dieper op ingegaan.

Voor de niet ruimtelijk-functionele aspecten wordt in het kader van het vervolg van de discussienota gedacht aan aanvullend beleid (APV, sectorale beleidsnota's en dergelijke).

Naast de agendapunten is in de discussienota ook de ambitie voor de binnenstad verwoord. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan het collegeprogramma 2006-2010 waarin een herkenbaar profiel en een beter imago van de stad onderdeel is van het stedelijk programma. Het historisch decor van de Utrechtse binnenstad is een van de belangrijkste visitekaartjes van de stad. De geformuleerde ambities komen later in de toelichting nader aan bod (zie verder paragraaf 5.2 "Uitgangspunten per deelgebied")

Om de discussie binnen de nota te structureren zijn er drie invalshoeken aangegeven om naar de binnenstad te kijken.

1. De unieke binnenstad:
   De ruimtelijke benadering waarbij de binnenstad een geheel en een duidelijk herkenbare identiteit is. De identiteit wordt bepaald door de eenduidige samenhangende stedenbouwkundige opzet van het gebied ondersteund door een historisch beeld. Het gebied wordt begrensd door de singels en het karakter wordt bepaald door de historische panden en de kenmerkende werven, pleinen, straten, stegen en binnenterreinen.
2. De veelkleurige stad:
   Dit is functiegerichte benadering waarbij de binnenstad herkenbaar is als een veelkleurig en divers pallet. De grote verscheidenheid aan functies past bij de stad en wordt erg gewaardeerd. Deze verscheidenheid toont dat de binnenstad een grote vitaliteit kent. De aanwezigheid van de diverse afmetingen aan bouwvolumina inspireert in grote mate de creatieve klasse die de stad rijk is en waarmee Utrecht zich onderscheidt van andere steden.
3. De verbonden stad:
   Deze benadering geeft de verbondenheid van de binnenstad met de omgeving. Het netwerk vormt de verbindingen. De binnenstad is meer dan het gebied binnen de singels en is groter. De aanwezigheid van de binnenstad heeft invloed op het stationsgebied, Ooster- en Westerkade (station Vaartse rijn), Zijdebalen en de "aanloopstraten" aan de oostkant.

Deze drie invalshoeken vormen later in deze toelichting de onderlegger voor de nadere beschrijving van de binnenstad.

Wijkvisie: Diversiteit en Kwaliteit; visie op de historische binnenstad van Utrecht
Ter voorbereiding op het voorliggende bestemmingsplan is door de wijkraad in 2006 een nieuwe visie op de binnenstad geformuleerd. Een visie die (middel)langetermijndoelstellingen op diverse terreinen van werken, cultuur, wonen, mobiliteit, leefbaarheid en veiligheid met elkaar in verbinding brengt. De Wijkraad heeft de visie op 11 december 2006 vastgesteld.

Aan de hand van vier thema's wordt toegelicht wat de wijkraad op dit moment belangrijk acht voor de binnenstad. De thema's zijn in volgorde van prioriteit:

- versterken van de kwaliteit van de economie en het culturele klimaat,
- versterken van de woonfunctie en het verbeteren van de leefbaarheid,
- gegarandeerde bereikbaarheid door sturing van mobiliteit,
- waarborgen van de veiligheid.

De wijkraad is van mening, dat de kwaliteit van de economie en van het culturele klimaat dé onderscheidende en meest bepalende factor is voor de gewenste ontwikkeling van de binnenstad van Utrecht en voor Utrecht als creatieve en vernieuwende stad. Maar een binnenstad geeft pas blijk van echte vitaliteit als de bewoners - in grote diversiteit - er graag wonen en er energie aan geven.

Bereikbaarheid en veiligheid zijn uiteindelijk de randvoorwaarden waardoor de andere twee doelstellingen ruimte krijgen en kunnen slagen.

Detailhandelsnota
In de detailhandelsnota worden in het centrum van Utrecht drie complementaire winkelclusters onderscheiden:

- Stationsgebied/ Hoog Catharijne met vooral grootschalige vestigingen;
- Oude binnenstad: kernwinkelapparaat, met daarbinnen het A1-winkelgebied (winkelrondje Vredenburg-LangeViestraat-OudeGracht-Steenweg-Lange Elizabethstraat);
- Aanloopgebieden aan de rand van het kernwinkelgebied; met daarbinnen ondermeer het kwaliteitscluster Oudkerkhof e.o, maar ook attractieve deelmilieus als Zadelstraat/Lijnmarkt en in opkomst Voorstraat .

Door de herontwikkeling van het Stationsgebied en het nieuwe Hoog Catharijne zal het economisch

zwaartepunt meer naar het westen verschuiven. De opgave zal zijn om het kernwinkelgebied in de historische binnenstad complementair te laten zijn met het Stationsgebied. Kansen liggen onder andere in de herontwikkeling van de noordwand van Vredenburg en La Vie, het positioneren van trekkers op strategische punten maar ook in het uitvoeren van de ambitie voor het stationsgebied. Daarnaast liggen er kansen in het versterken van het kwaliteitswinkelgebied Oudkerkhof e.o. onder meer door een betere aanhaking op het kernwinkelgebied.

Momenteel vindt herijking van het detailhandelsbeleid plaats. Deze herijking gaat met name in op de detailhandelstructuur en maar beperkt de diepte in voor afzonderlijke winkelgebieden. Verwacht wordt dat in het kader van binnenstadmanagement een beleidsplan wordt opgesteld, waarin dieper wordt ingezoomd op de binnenstad. Zoals het zich nu laat aanzien zal deze herijking en ook het binnenstadsplan niet tot wezenlijk andere inzichten leiden en gaat het vooral om het maken van verbindingen tussen verschillende deelgebieden.

Economisch profiel Utrecht 2010
Deze nota legt het accent op de gastvrije binnenstad en vindt doorwerking in sectoren zoals detailhandel, horeca, hoofdkantoren en vergadercentra, maar ook kunst, cultuur, historie, onderwijs en zorg.

Ontwikkelingskader Horeca Utrecht
Recentelijk is het Ontwikkelingskader Horeca opgesteld. De doelstelling hiervan is het formuleren van de richting waarop en de kaders waarbinnen de horeca sector zich kan ontwikkelen in de stad Utrecht. Vanzelfsprekend speelt de Binnenstad daarbinnen een belangrijke rol. Momenteel is een actualisering van dit kader in voorbereiding.

Hotelnota
In de huidige nota wordt geconstateerd dat er een eenzijdig aanbod is in het zakelijke segment en dat er ruimte is voor meer hotelaccommodatie - gericht op de toerist- in de binnenstad. Het gaat dan om hotels met maximaal 50 kamers, maximaal 3 sterren.
De gemeente is gestart met nieuw hotelbeleid voor periode tot 2015 (zie verder paragraaf 5.3.4 "Hotel, pensions & bed and breakfast").

Masterplan/Structuurplan Stationsgebied
Dit gebied valt niet binnen de bestemmingsplangrenzen. De realisatie zal echter een grote invloed op de binnenstad hebben. Van belang is een goede aanhechting van het stationsgebied aan de rest van de binnenstad.

Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoer Plan
Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoer Plan (GVVP) beslaat de periode 2005-2020 en definieert het streefbeeld voor verkeer en vervoer in Utrecht. Het biedt de handvatten en uitgangspunten voor het bereiken van de doelstelling 'Balans tussen bereikbaarheid, leefmilieu en verkeersveiligheid'. Het geeft aan waar maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer gewenst zijn om de doorgaande groei van Utrecht mogelijk te maken.

Het GVVP formuleert doelen, streefkwaliteiten en randvoorwaarden voor de bereikbaarheid, het leefmilieu en de veiligheid in alle deelgebieden in de stad. Naast het GVVP zijn relevant voor het bestemmingsplan Binnenstad: de nauw aan het GVVP verbonden nota's 'Verder met de fiets' (2003), het 'Bevoorradingsplan voor de Binnenstad' (2003), het 'Luchtkwaliteitsplan 2002-2010' (2004) en de parkeernota 'Een kwestie van kiezen' (2003) met de daaraan verbonden nota 'Parkeernormen' (2004), en 'Partiële herijking parkeernormen' (2008).

Parkeerbeleid
Doelstelling is om de binnenstad leefbaar en bereikbaar te houden. Het parkeerbeleid is erop gericht de schaarse parkeerruimte zo goed en eerlijk mogelijk te verdelen over alle groepen gebruikers. Om het parkeren te kunnen reguleren is voor straatparkeerplaatsen gekozen voor het heffen van parkeerbelasting ('betaald parkeren') via parkeerautomaten en parkeervergunningen.
De gemeente Utrecht stelt parkeernormen als voorwaarde voor het verstrekken van een bouwvergunning. Bij nieuwbouw- en herstructureringslocaties is het uitgangspunt dat, rekening houdend met de kenmerken van de locatie en de functie, het parkeren op eigen terrein, bij voorkeur ondergronds, opgelost dient te worden. Het fietsparkeerbeleid is erop gericht goede fietsparkeervoorzieningen aan te bieden bij herkomst- en bestemmingslocaties. Het gaat hierbij om een reeks van stallingsvoorzieningen, zoals fietsklemmen en fietsenstallingen (buurtstallingen, besloten en publieke fietsenstalling).

Nota Partiële herijking parkeernormen

Besloten is de parkeernormen aan te passen om de belangen van openbare ruimte en leefbaarheid, van stedelijke ontwikkeling en het gebruik van gebouwde 'voorzieningen' beter met elkaar in balans te brengen en om de regelgeving te verminderen. Het gewenste effect is dat vertragingen in de bouw verminderen en er meer en beter rekening kan worden gehouden met bestaande praktijksituaties. Het gaat vooral om aanpassingen in bestaand stedelijk gebied. De parkeernormen in het gebied ten westen van het Amsterdam Rijnkanaal blijven op hoofdlijnen gelijk. Het Stationsgebied is buiten beschouwing gelaten.
De laatste jaren worden veel bouwprojecten in de bestaande stad vertraagd of zelfs afgeblazen als gevolg van relatief hoge parkeernormen en de eis voor realisatie op eigen terrein. De stagnatie van de gewenste stedelijke ontwikkeling was aanleiding om de parkeernormen te evalueren. Bij de evaluatie bleek dat er meer aanleidingen zijn om de parkeernormen te herijken, zoals het verminderen van regelgeving en het tegemoet komen aan bestaande praktijksituaties.

Op hoofdlijnen zijn er drie soorten aanpassingen doorgevoerd:

- versoepeling van de parkeernormen voor horeca, kinderopvang/basisscholen, kleinere projecten en voor kantoren op voormalige B-locaties;
- betere definities van woningcategorieën. De parkeernormen voor de meeste woningen worden voortaan gekoppeld aan de woninggrootte. Studentenwoningen (met een zeer lage parkeernorm) zijn nauwkeuriger omschreven;
- aanpassing van de gebiedsindeling in de bestaande stad: Hierdoor passen de bij deze gebieden behorende normen voor woonfuncties en enkele voorzieningen beter bij de feitelijke (lagere) parkeerbehoefte in die gebieden. Daarnaast worden kantoren en bedrijven gestimuleerd om - waar mogelijk - een deel van het parkeren collectief te organiseren.

De binnenstad valt binnen de "Centrale Stad". In de nota worden per onderscheiden functie de nieuwe parkeernormen aangegeven. Voor de binnenstad geldt betaald parkeren. Voor gebieden met betaald parkeren (gefiscaliseerd gebied) is bij kleinere projecten (tot maximaal 1000 m2 b.v.o.) de minimum parkeernorm vervallen en is de maximum parkeernorm voor langparkeerders verhoogd.
Het loslaten van het minimumnorm in de binnenstad maakt bijzondere ontwikkelingen mogelijk op plekken waar parkeerruimte niet goed financieel en ruimtelijk inpasbaar is. Het gaat bijvoorbeeld om het splitsen van woningen, wonen boven winkels en de verbouwing van monumenten. Uit de evaluatie van het gemeentelijk parkeerbeleid blijkt dat een groot deel van dergelijke bouwinitiatieven wordt stopgezet omdat het aanleggen van een parkeerplaats op eigen terrein niet mogelijk is. Door verruiming van de maximumnormen voor langparkeerders wordt het ook mogelijk bij kleine bouwprojecten in betaald parkeren gebied meer parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren dan voorheen was toegestaan.
Met het loslaten van de minimumnormen bij kleine ontwikkelingen wordt de regelgeving eenvoudiger. Zo'n 80% van alle bouwaanvragen in gefiscaliseerd gebied vallen onder de noemer kleine projecten tot 1000 m2. Dit versnelt de plantoetsing in het algemeen, vermindert de regeldruk en heeft positieve gevolgen voor projectontwikkeling. Mogelijk zijn er negatieve gevolgen voor de buurt. De effecten van dit besluit worden daarom gemonitord en in 2009 geëvalueerd.

Wonen
De beleidskaders voor wonen zijn vastgelegd in de nota Wonen naar Wens (2001) en de Visie Wonen 2030 (2003), waarin ondermeer prioriteit wordt gegeven aan de woningproductie. De kwantitatieve woningbouwopgave is geformuleerd in het Actieprogramma Wonen (Bouwen aan Wonen) (2006). Het is van belang dat de Binnenstad aantrekkelijk blijft om in te wonen. Daarbij dient er vooral aandacht te zijn voor de woningvraag van ouderen en starters op de woningmarkt.

Het accent op de woningvraag van (koop)starters en senioren betekent niet, dat er geen aandacht moet zijn voor de woningbehoefte van gezinnen met kinderen. Ook voor deze doelgroep moet het mogelijk blijven om in de Binnenstad een geschikte woning te vinden. Hierdoor blijft een zekere diversiteit gewaarborgd. Wel is het van belang, dat het woongebied niet het exclusieve domein wordt voor inwoners met een hoog inkomen. In de wijk moet het aandeel betaalbare huurwoningen zoveel mogelijk in stand worden gehouden. Binnen nieuwe projecten dient te worden gekeken naar de mogelijkheden voor sociale woningbouw. Daarbij moet overigens wel rekening worden gehouden met het feit dat verschillende doelgroepen op hen gerichte voorzieningen nodig hebben, zoals een zorgpunt voor ouderen.

Begin 2007 zijn er prestatieafspraken gesloten tussen gemeente Utrecht en de Stichting Utrechtse Woningcorporaties (STUW). Daarin is voor de Binnenstad afgesproken dat er geen corporatiewoningen worden verkocht, behoudens het aangekochte bezit van Mitros. Om meer differentiatie te bewerkstelligen en de keuzevrijheid van woningzoekenden te vergroten is tevens afgesproken dat er woningen worden aangekocht

om als sociale huurwoning in te zetten.

Cultuurvisie 2005-2008
Het gemeentelijk cultuurbeleid is vastgelegd in de nota "Cultuur is Kapitaal, Cultuur visie 2005-2008". De stad wil extra aandacht voor innovatief en creatief ondernemerschap, maar ook voor goede culturele voorzieningen. Doel is het creëren van een inspirerend cultureel klimaat dat landelijk en internationaal de aandacht trekt. Ook na 2008 wil Utrecht zich profileren op het gebied van cultuur. Het streven is om in 2018 Culturele Hoofdstad van Europa te zijn.

Actieplan Cultuur 2008 - 2018: De ontdekking van Utrecht
Utrecht heeft een grote ambitie; het wil in 2018 Culturele Hoofdstad van Europa zijn. Als opmaat naar deze positie organiseert de stad in 2013, in samenwerking met de provincie, een groots internationaal evenement in het kader van 300 jaar Vrede van Utrecht.

In de nota “De ontdekking van Utrecht” wordt het gemeentelijk cultuurbeleid geformuleerd en een strategische route uitgezet naar 2018.

Wonen boven winkels
In de afgelopen periode is actief beleid gevoerd ten aanzien van het realiseren van wonen boven winkels. Op 25 mei 2007 is de NV Wonen boven Winkels gestart. Deze organisatie wil van leegstaande verdiepingen weer stadswoningen en appartementen maken onder andere door eigenaren van panden in de binnenstad bij het opknappen en verbouwen ervan te ondersteunen.
De NV Wonen boven Winkels wordt gevormd door de gemeente, woningbouwcorporatie Bo-Ex en de NV Stadsherstel. Om aan de wens voor het realiseren van woningen boven winkels tegemoet te komen, zal in het nieuwe bestemmingsplan een woonbestemming worden gelegd op de verdiepingen boven de winkels op de plaatsen waar dat mogelijk is.

Monumenten beleidsplan: Beheer van de chaos der eeuwen (2004)
Het beleidsplan is een evaluatie van het monumentenbeleid sinds 1993. In dat jaar is het beleid vastgesteld in de nota "Op de schouders van reuzen". Met name de relatie tussen ruimtelijke ontwikkelingen in de stad en de cultuurhistorie is in dit beleid benadrukt. Een uitvoerige inventarisatie en ook een effectrapportage bij aanzienlijke ingrepen werd noodzakelijk.

Naast de evaluatie doet het beleidsplan van 2004 aanbevelingen voor het gemeentelijke monumentenbeleid, dat is gebaseerd op drie pijlers:

- het stimuleren van restauratie en onderhoud van de beschermde monumenten;
- het gebruikmaken van de cultuurhistorische waarden bij het maken van ruimtelijke plannen in de stad (en als integraal onderdeel van de besluitvorming);
- het beheer van de archeologische ondergrond en de bekostiging van archeologisch onderzoek.

De relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke ordening is ook voor het bestemmingsplangebied relevant, in het bijzonder voor het (overgrote) gedeelte dat is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Het bestemmingsplan is het belangrijkste beleidsdocument ter bescherming van dit stadsgezicht.

Gemeentelijke monumentenverordening
De Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening kennen een vergelijkbare definitie van een monument. Monumenten zijn zaken die van algemeen belang zijn vanwege de schoonheid, de betekenis voor de wetenschap, de ecologische of de cultuurhistorische waarde. Naast zaken (objecten) kunnen dit ook terreinen zijn waarop zich een zaak als bovenbedoeld bevindt.

In de gemeentelijke monumentenverordening van Utrecht is geregeld:

- de aanwijzing van gemeentelijke monumenten, van archeologische monumenten,
- van groene monumenten en van gemeentelijke beschermde stads- en dorps gezichten.

De verordening kent ook archeologisch waardevolle gebieden.

Voor wijziging van monumenten geldt een vergunningenstelsel volgens de Monumentenwet 1988 en deze verordening. Het is volgens de Monumentenwet en de gemeentelijke verordening verboden een beschermd monument te beschadigen of te vernielen. Het is verboden zonder vergunning van het college van burgemeester en wethouders, of in strijd met de bij zodanige vergunning gestelde voorschriften een beschermd monument af te breken, te verstoren, te verplaatsen, te vellen of in enig opzicht te wijzigen, of een beschermd monument te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze, waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

Er bestaan naast de rijks- en gemeentelijke monumenten, ook panden die gerekend worden tot de waardevolle bebouwing. Het gaat om panden met een architectuur-, bouwhistorisch of anderszins cultuurhistorische waarde. Uitgangspunt is behoud van deze bouwwerken. De beschermde monumenten en de overige waardevolle panden staan op de waardenkaart, die voor dit bestemmingsplan is gemaakt.

Welstandsnota "De schoonheid van Utrecht" (juli 2004)
In de Welstandsnota is geformuleerd op welke wijze het welstandsbeleid van de gemeente Utrecht uitgevoerd zal worden. Dit betreft vanzelfsprekend de welstandstoetsing van bouwvergunningplichtige bouwwerken en toetsing op basis van de loketcriteria.
Voor bouwvergunningplichtige bouwwerken geldt het volgende:

- op basis van een gebiedsgerichte analyse wordt per buurt of wijk een ruimtelijke karakteristiek in hoofdlijnen gegeven;
- vervolgens wordt er onderscheid gemaakt in ambities. Deze worden vertaald in beleidsniveaus per gebied, te weten: Behoud, Respect en Open. De drie niveaus onderscheiden zich onderling in mate van vrijheid in omgaan met de bestaande structuur en architectuur;
- ten slotte worden er algemeen geldende beoordelingscriteria geformuleerd die per beleidsniveau verschillen.

De Welstandsnota is per gebied raadpleegbaar, de loketcriteria voor lichtvergunningplichtige bouwwerken vormen een apart onderdeel.

Onder Open wordt verstaan dat verandering of handhaving van het bebouwingsbeeld mogelijk is zowel naar structuur als naar architectuur maar met behoud van landschappelijke waarden. Voor het gebiedstype Respect geldt dat essentiële eigenschappen van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek worden gerespecteerd. In het gebied dat is getypeerd als Behoud geldt dat het behoud en herstel van het aanwezige bebouwingsbeeld en het versterken van de bestaande of historisch bepaalde karakteristiek van stedenbouwkundige, architectonische, landschappelijke of cultuurhistorische aard centraal staat.
Voor alle drie de beleidsniveaus (open, respect en behoud) geldt een negental criteria met betrekking tot de beoordeling van 'redelijke eisen van welstand'. De beleidsniveaus 'respect' en 'behoud' zijn aangevuld met een viertal criteria en voor de beleidscategorie 'behoud' is daaraan nog eens een viertal criteria toegevoegd. Naarmate het aantal beoordelingscriteria afneemt, biedt het daarvoor geldende beleidsniveau meer ruimte.

In de welstandsnota kan voor het onderhavige plangebied het volgende worden geconstateerd:

- voor het gebied gelegen binnen de singel geldt een conserverend beleid (behoud) gebaseerd op de aanwezigheid van de vele monumentale en waardevolle panden en structuren. De kleinschalige ontwikkelingen binnen de grenzen van het beschermd stadsgezicht zijn naast ontwikkelingsgebied aangewezen als een respectgebied.
- de stedenbouwkundige structuren en architectonische vormgeving van Hoogh Boulandt dient zoveel mogelijk gerespecteerd te worden.
- voor een groot deel van Wijk C geldt een open welstandsbeleid. Zowel verandering als handhaving van de bestaande structuur als architectuur is mogelijk. Er geldt een open welstandsruimte voor vernieuwing.

In een Beschermd Stadsgezicht mag niet vergunningvrij gebouwd worden. Bouwwerken die normaliter vergunningvrij zijn worden licht-bouwvergunningplichtig. Er moet altijd getoetst worden aan de welstandsnota.

Beheervisie Singelgebied
Het singelgebied rond de Binnenstad wordt beschouwd als een van de mooiste parken van Utrecht. Het singelgebied is grotendeels rijksmonument en maakt valt voor een aanzienlijk deel binnen het beschermde stadsgezicht. Het parkdeel ontleent haar monumentale status vooral aan het gegeven dat het één van de oudste nog bestaande openbare parken in Nederland is, waarvan de bomen en elementen nog dateren uit de tijd van de aanleg. Het binnenstedelijk park heeft geleidelijk echter aan kwaliteit ingeboet. Op sommige plaatsen heeft het park z'n glans verloren.

Het doel van de beheervisie is om het park door middel van een samenhangend pakket aan maatregelen voor beperkte herinrichting, beheer en toezicht om de aanwezige kwaliteiten te behouden en de verloren glans te herstellen. Het park is een onderdeel van een levendige en dynamische stad.

Het Openbare Ruimte Plan (ORP), Utrecht binnen de singels
Het plan vormt voor de gemeente het kader voor de inrichting, het gebruik en het beheer van de openbare ruimte in de binnenstad. De historische ruimte staat daarin centraal. In het ORP staan de randvoorwaarden beschreven voor de ruimtelijke structuur van de straten, de stegen en de pleinen.
Verder zijn de afspraken over materiaalgebruik vastgelegd. Door de herinrichting overeenkomstig deze

uitgangspunten uit te voeren, ontstaat langzaam maar zeker weer een historische buitenruimte.

Het Kwaliteitshandboeken werven Oudegracht en Nieuwegracht
Dit betreft beleid in voorbereiding voor de werven, die uniek zijn in de wereld. De werven weerspiegelen de rijke historie van Utrecht en bieden een blik in het ontstaan van de stad. Samen met de Dom bepalen de werven met de grachten het beeld van de stad. Bijzonder is dat de werven niet alleen als monument bewaard zijn gebleven, maar tot op de dag van vandaag intensief en steeds intensiever, worden gebruikt en een essentieel onderdeel uitmaken van het dagelijks leven van de stad.
Naast beeldbepalend zijn de werven en de grachten ook een belangrijke toeristische attractie voor de stad.

Duik in Utrecht
Utrecht wil zich meer naar het water richten en bijzondere plekken aan het water beter benutten. Utrecht is een gastvrije en aantrekkelijke stad. De gemeente heeft de ambitie om de Utrechtse wateren en oevers beter te gebruiken en te profileren. Bevorderd moet worden dat passanten wat langer in Utrecht verblijven.

Water is sterk bepalend voor de identiteit van Utrecht, gelegen aan de splitsing van het Merwedekanaal en het Amsterdam-Rijnkanaal. Op en langs het Utrechtse water gebeurt veel: rondvaarten, toervaart en sinds 2007 ook een gondelier. De grachten en werfkelders in de binnenstad zijn eigenlijk één groot middeleeuwse havencomplex en daarmee uniek in de wereld. Het herstel van de Catharijnesingel biedt daarbij nieuwe mogelijkheden.

De visie watertoerisme “Duik in Utrecht” is vastgesteld als richtinggevende startnotitie voor ontwikkelingen op, aan en langs het water. De visie geeft een overzicht van mogelijke functies, uitdagingen en kansen voor watertoerisme in Utrecht. De hoofdlijn is het vooral beter te doen. Niet meer boten, maar langere verblijfstijden, grotere diversiteit en een hoger economisch rendement. Ook moeten de plekken langs het water beter worden benut.

De visie watertoerisme wordt nog verder uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma.

2.4 Conclusies voor het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is voor een belangrijk deel consoliderend van aard. In eerste instantie wordt de bestaande situatie vastgelegd. Voor het beschermde stadsgezicht Binnenstad is een aanvullende beschermingsregeling opgenomen. In het bestemmingsplan worden enkele (her)ontwikkelingen (met name verdichting en functiemenging) binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk gemaakt gericht op kwaliteitsverbetering.

Uit het voorgaande overzicht van het voor dit plangebied relevante rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid blijkt dat het voorliggende bestemmingsplan nagenoeg past binnen het vastgelegde beleid.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de huidige situatie in het plangebied en analyseert de wijk in ruimtelijk en functioneel opzicht. Het vormt een basis voor het bestemmingsplanbeleid zoals dat in hoofdstuk 5 Planbeschrijving beschreven is.

3.2 Historische structuur

3.2.1 De Utrechtse binnenstad: grootste middeleeuwse stad van Nederland

Stadsvorming in de 11e tot en met de 15e eeuw
De Utrechtse binnenstad onderscheidt zich van andere binnensteden in Nederland. De meeste oude centra van het land die pas later in de Middeleeuwen tot ontwikkeling zijn gekomen, kenden weliswaar meerdere stadsuitbreidingen, maar zijn ondanks die uitbreidingen relatief klein gebleven ten opzichte van Utrecht. Door ontwikkelingen op kerkelijk, politiek en economisch gebied is Utrecht van de 11e tot ver in de 16e eeuw de belangrijkste stedelijke nederzetting van ons land. Opmerkelijk is dat de oude kern van de stad in één keer, bovendien in een zeer vroege fase, tot stand is gekomen. De stadsvorming die met de omwalling van 1122 is gerealiseerd, had tot gevolg dat de grootste, belangrijkste en ook qua inwonertal meest omvangrijke stad van het huidige Nederland is ontstaan en zich binnen de omwalling verder ontwikkelde.

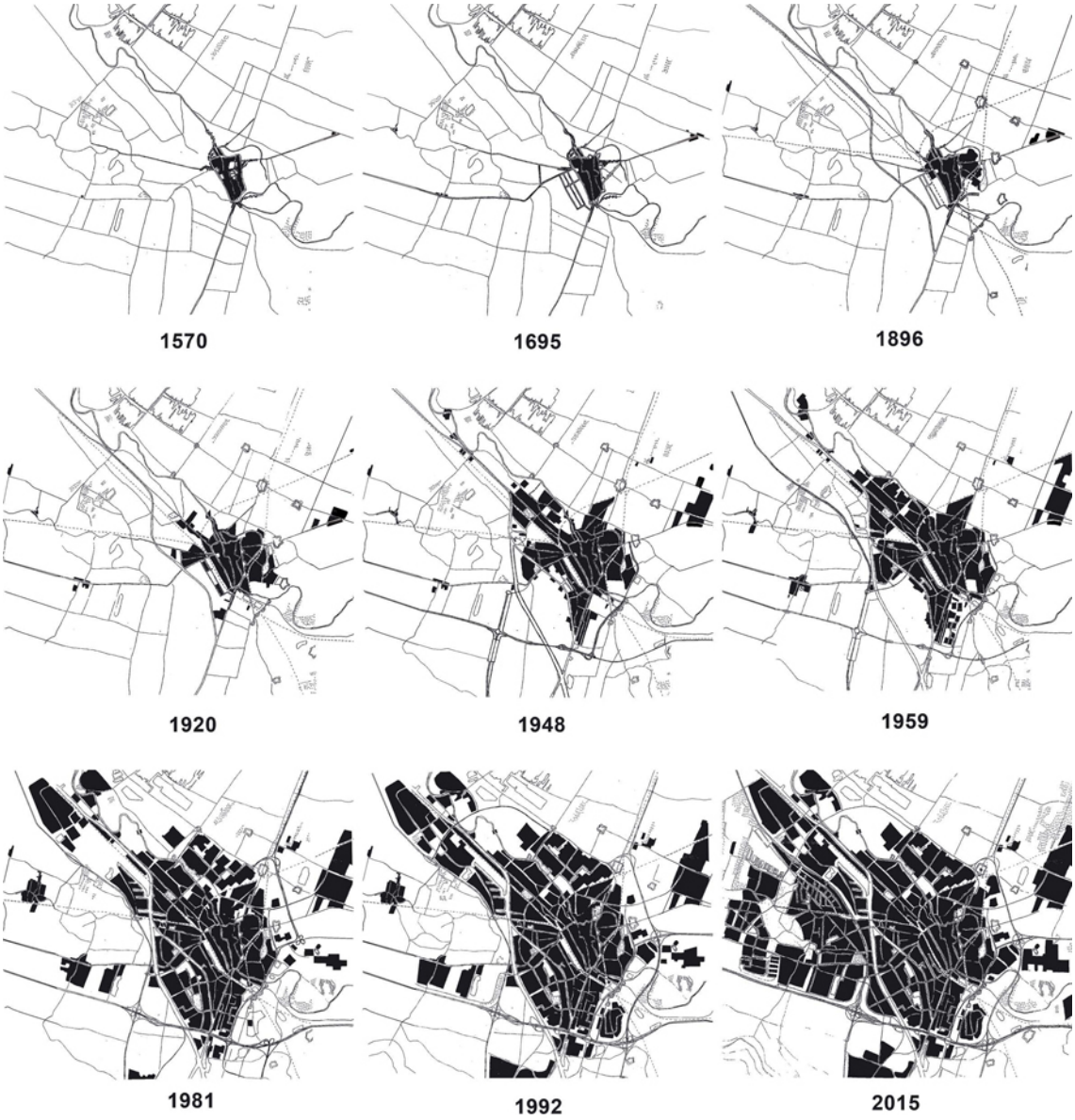
Utrecht was als bisschopsstad ook de 'hoofdstad' van het toenmalige Sticht en Oversticht: het vervulde de rol als kerkelijke en bestuurlijke macht van het grondgebied van midden-, oost- en noord-Nederland; dus van de latere provincie Utrecht, grote delen van Gelderland, van Overijssel en Drenthe tot en met de stad Groningen. De rol als grootste en belangrijkste stad werd pas aan het eind van de 16e eeuw geringer, toen met name Amsterdam, maar ook andere Hollandse steden, Utrecht inhaalden. De stad was aan het eind van de Middeleeuwen, met een inwonertal van maar liefst 30.000 mensen immers de grootste stad. In West-Europees perspectief behoorde Utrecht tot de 'subtop', na de grote steden Parijs, Londen, grote Vlaamse handelssteden als Gent en Antwerpen en het aartsbisschoppelijke Keulen.
Utrecht had die positie in eerste instantie te danken aan de bisschoppelijke stoel, waarvan de geschiedenis teruggaat tot de vestiging onder Willibrord in 695. Niet toevallig kwamen de eerste kerkelijke stichtingen, waaronder ook die van de St. Salvatorkerk en de kleine Heilige Kruiskapel, terecht binnen de overblijfselen van het Romeinse Castellum. Dat fort was hier als onderdeel van de Limes, de noordgrens van Romeinse Rijk, in de 1e eeuw opgericht.
De zeer belangrijke positie van de stad kwam ook tot uitdrukking in de bouw van een keizerlijk paleis in de tijd van de keizers van het Rooms-Duitse Rijk in de 11e eeuw: de keizerlijke palts werd in de onmiddellijke nabijheid van de vroegste kerken en binnen het Castellum gebouwd, het paleis Lofen. In slechts een beperkt aantal nederzettingen binnen het keizerrijk verrezen dergelijke paleizen.

Maar van groot belang was ook de flinke positie als handelsstad. Diverse plekken in de huidige binnenstad werden benut als plaats van productie en handel. Concentraties aan de zuidzijde en de noordzijde (de handelsnederzetting ' Stathe' moet volgens recente inzichten waarschijnlijk aan de noordkant van de later gevormde stad worden gezocht) gingen vooraf aan de handelswijk aan de westkant, rond de Buurkerk. Deze wijk komt vanaf de 12e eeuw tot ontwikkeling, de handelswijk rond de vroegere Vechtloop neemt dan in betekenis af.
Transport voor de handel vond voornamelijk plaats via het water. Waterlopen werden om die reden ook voortdurend uitgebreid en omgelegd voor de verbetering van het transport. De oude rivierlopen van de Oude Rijn en de Vecht werden om die reden aangepast.
Een belangrijke ontwikkeling voor de rijkdom en importantie vormde vooral ook de vestiging van de grote kapittelkerken in Utrecht. In de 11e eeuw verrezen de immuniteiten van de Janskerk, de Pieterskerk en later ook de Mariakerk. De stichtingen hadden een belangrijke religieuze, maar zeker ook een belangrijke economische rol: de rijkdom van de kapittels werd onder meer gevormd door inkomsten van gronden tot ver buiten de stad.

Toen in de 12e eeuw de stadsvorming werd gerealiseerd werd aldus een gebied omsloten met het domein

van de bisschop, het keizerlijk paleis, de grote kapittelkerken, de handelsnederzettingen en ook de eerste parochiekerken, de Buurkerk, de Nicolaikerk en de Jacobikerk.
In de fase na deze stadsvorming verrezen de grote stadskastelen van de veelal adellijke bevolking binnen de stad, die hun geld verdienden met de handel. De enorme, reeds in baksteen gebouwde panden, een bouwmateriaal dat vanaf ongeveer 1200 werd toegepast, werden aan de Oudegracht gebouwd. Tussen de stadskastelen kwamen kleinere panden, ten dele nog in hout gebouwd, maar ook deze werden langzamerhand 'versteend', in baksteen gebouwd.
In dezelfde periode begon de ontwikkeling van een zeer bijzonder fenomeen: eerst aan de Oudegracht en later, sinds het eind van de 14e eeuw aan de toen gegraven Nieuwegracht, ontstond het maken van onderkades langs de grachten en de bouw van kelders onder de straten en de panden door. Het ingenieuze systeem van werven en werfkelders werd vanaf de late 12e eeuw aangelegd, tot rond 1500 vrijwel alle gebouwen langs de grachten, ook langs de Kromme Nieuwegracht, de Drift en de Plompetorengracht, werden onderkelderd, al of niet in combinatie met een ' werf'.

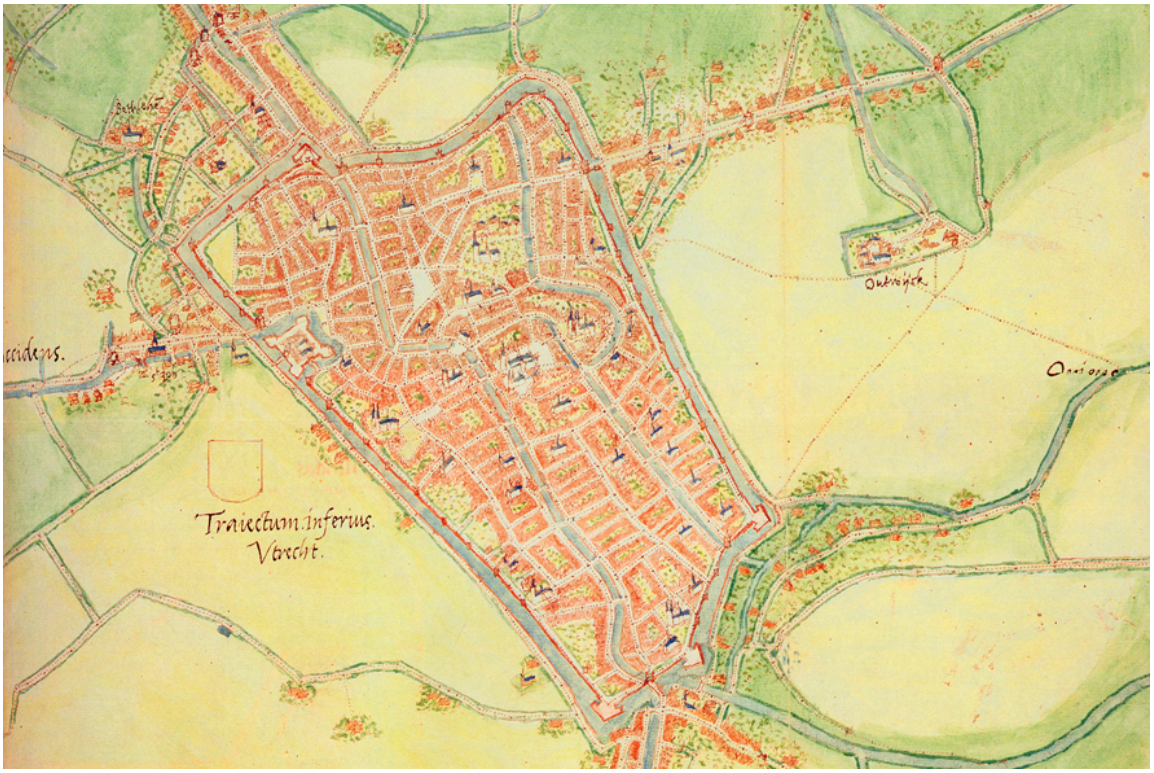
Utrecht is na de stadsvorming in 1122 in de middeleeuwse periode nauwelijks wezenlijk uitgebreid, zoals veel andere Nederlandse steden, maar heeft niettemin enkele aanzienlijke stedelijke gebieden buiten de oude stad. Aan de noordzijde wordt een gebied zelf aangeduid als Bemuurde Weerd. Ook aan de zuidzijde, rond de huidige Oost- en Westerkade, is sprake van een laat-middeleeuwse concentratie. In en rond deze beide gebieden zien we vooral de ontwikkeling van bedrijvigheid, die binnen de oude stad vanwege brandgevaarlijkheid is uitgeplaatst, zoals de vervaardiging van keramische producten, van huisraad tot en met bakstenen en dakpannen.
Ook blijft door de eeuwen heen lintbebouwing langs uitvalswegen als de Biltstraat aanwezig. Bijzondere vestigingen als van het Duitse Huis en de Geerteparochie waren aanvankelijk buiten de stad ondergebracht, maar deze verhuisden later alsnog naar plekken binnen de omwalling. Dit in tegenstelling tot een grote kloosterstichting als Oudwijk.



Afbeelding -Overzicht historische ontwikkeling van Utrecht

Ontwikkelingen in de late Middeleeuwen en de perioden daarna

De kaarsrechte omwalling, met name aan de west- en oostzijde van de stad, in de periode na 1200 voorzien van een stenen ommuring, wordt in de fase na 1500 omgevormd van tot een verdedigingslinie met bolwerken. Op diverse plekken worden de stadsmuur ter plaatse van de eerdere muurtorens versterkt met forse bastions (rond 1540); de stadsgracht wordt daartoe op die plaatsen verlegd, tegelijkertijd komt er een bredere wal in plaats van de eerdere ommuring.

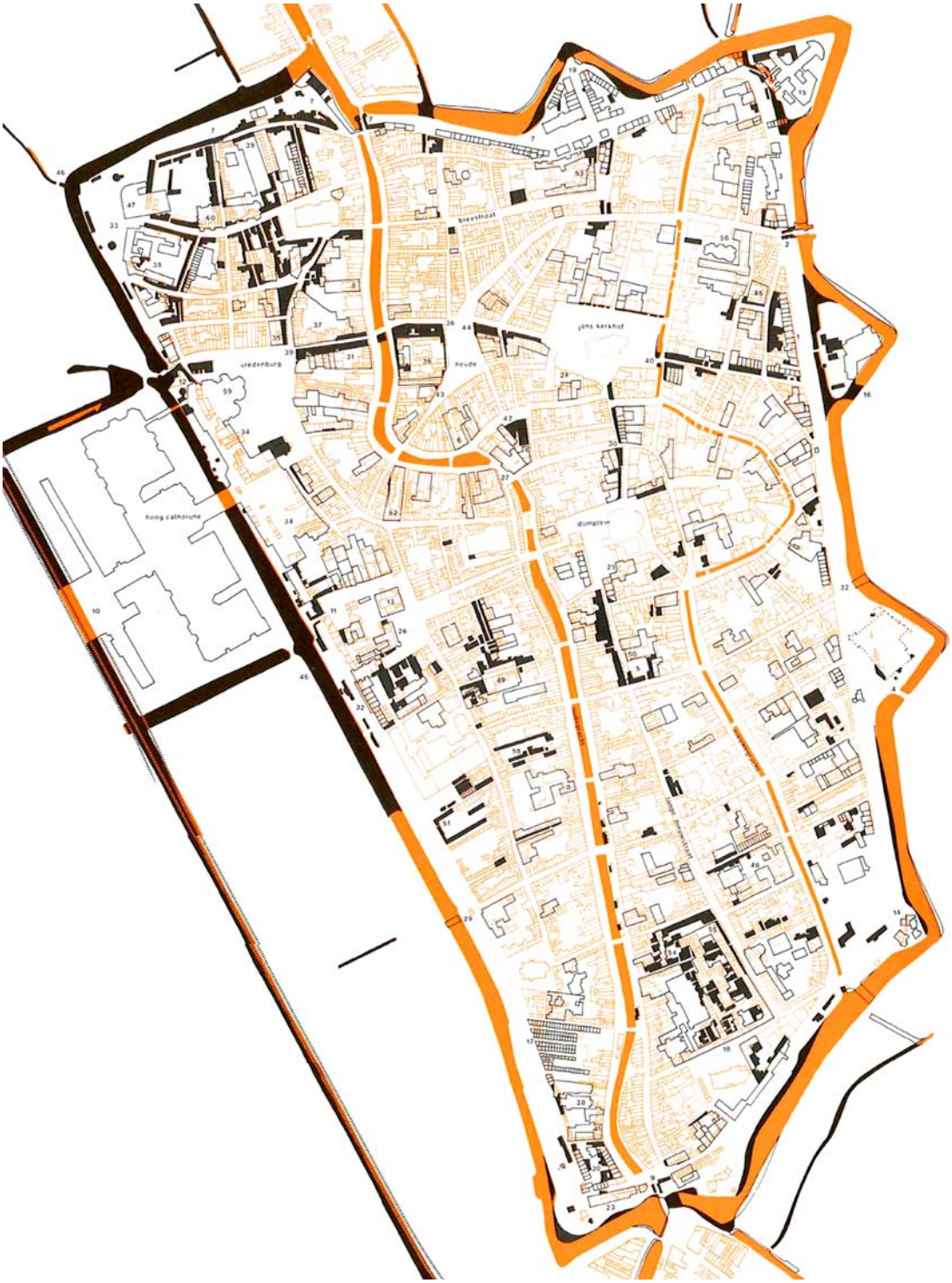


Afbeelding –Situatie ca. 1565 (Jacob van Deventer)

Ten tijd van de Reformatie wordt de herinrichting van alle voormalige – katholieke – kerkelijke gebieden ingezet. In de vroege 17e eeuw worden de oude kerkelijke gebouwen in de meeste gevallen niet gesloopt maar vind er een flinke verdichting plaats. De immuniteiten en andere afgesloten kerkelijke terreinen verliezen hun ommuring, veel nieuwe woonbebouwing krijgt een plek. Waar veel Nederlandse steden in de 17e eeuw flink worden uitgebreid, wordt het ambitieuze plan van burgemeester Moreelse voor uitbreiding aan de westzijde van de stad mede door deze 'inbreiding' niet gerealiseerd.
Belangrijke ontwikkelingen daarna volgen pas in de 19e eeuw. Eerst is er de bouw van een paleis voor Lodewijk Napoleon in de Franse tijd. Aan de oostzijde van de Drift wordt bestaande bebouwing omgevormd en wordt in combinatie met nieuwbouw een groot paleis gevormd. Enkele decennia daarna start juist de bouw voor huisvesting van de arbeidersbevolking: vanaf 1840 krijgen de Zeven Steegjes vorm, als vroeg voorbeeld van sociale huisvesting nog binnen de grenzen van de oude stad.

In de 19e eeuw verliezen de oude verdedigingswerken hun functie. Bijzondere bebouwing voor de welgestelden en een fraai plantsoen op de plek van de vroegere omwalling, naar de ontwerper uit een befaamde familie van landschapsarchitecten tegenwoordig het Zocherplantsoen genoemd, kenmerken vanaf het midden van de eeuw de stadsrand.
In de late 19e eeuw ontstaan pas de grotere uitbreidingsgebieden buiten de oude stad. Utrecht ontwikkelt zich vooral door de aanleg van de spoorwegen in de 19e eeuw tot het centrum van het land. Tegen 1900 wordt een deel van de binnenstad voor het eerst ook een winkelgebied. De infrastructuur wordt meer en meer aangepast aan de weer groeiende stad. Doorbraken met het oog op de toenemende verkeersfunctie komen voor het eerst voor, zoals in de Lange Viestraat tot en met de Nobelstraat. Grootschalige veilingfuncties en later ook de Jaarbeurshallen verschijnen in de stad, maar deze wijken in de jaren '20 respectievelijk de jaren '70 ook weer uit naar de uitbreidingsgebieden.

3.2.2 Omgaan met de binnenstad



Afbeelding - binnenstedelijke transformaties (bron: R. Smook)

Grote delen van de binnenstad hebben dus hun in de Middeleeuwen gevormde structuur en bouwsubstantie behouden. Maar ook zijn er belangrijke transformaties in die structuur waarneembaar, in verschillende perioden. De eerste grote aanpassingen doen zich, zoals hierboven genoemd, voor in de tijd na de Reformatie, als de kerkelijke gebieden worden geïntensiveerd met nieuwe bebouwing. Bijvoorbeeld wordt in een nieuw gevormd rooilijn gebouwd rond de Pieterskerk en de Kromme Nieuwegracht, op de tot dan toe grotendeels onbebouwde claustrale percelen. Nieuwe straten worden gevormd en ook daar verschijnt

nieuwbouw, bijvoorbeeld in de Boothstraat op de vroegere immuniteit van Sint Jan. Kerken werden soms gesloopt; de Heilige Kruiskapel en de Sint Salvator verdwenen, het schip van de Dom stort in bij de beruchte storm van 1674 en na verwijdering van het puin, pas anderhalve eeuw later, kreeg het Domplein ongeveer de vorm die het nu nog heeft.

De transformaties vanaf de vroege 19e eeuw zijn door R. Smook nauwkeurig in kaart gebracht in zijn publicatie 'Binnensteden veranderen'. Op de eerste kadastrale kaart van circa 1825 zijn de veranderingen tot 1980 ingetekend. De grootste ingrepen op een rij:

- De stadsomwalling, waar aan de noordzijde een nieuwe rand van herenhuizen verschijnt en rond het Wolvenplein de gevangenis; op enkele bolwerken verdwijnt echter juist de bebouwing.
- Verkeersdoorbraken, van Vredenburg tot en met de Nobelstraat, maar de Korte Jansstraat en de aan de noord- en zuidzijde van de Lange Nieuwstraat
- Transformaties binnen de bouwblokken: Willem Arntzblok, Mariaplaats, tussen Springweg en Oudegracht.
- Wijk C, waar al voor de oorlog de brede verbinding ontstaat met de aanleg van de Jacobsstraat
- Grootschalige sloop rond Vredenburg, Hoog-Catharijne en het noord-westelijke deel van Wijk C.

In de naoorlogse periode zijn de ingrepen van een groot schaalniveau. Met name de hap uit de noordwestelijke binnenstad met de bouw van Hoog-Catherijne betekent een grote breuk met het verleden: eeuwenlang was de bestaande structuur en de bebouwing in staat de vereiste functies een plek te geven, van wonen, winkelen, productie, handel- en marktfunctie en cultuur. Vanaf de jaren vijftig stond niet de structuur, laat staan de historische bebouwing centraal, maar het functioneren van de binnenstad als centrum van stad en ook van het land. De ruimte voor verkeer en kantoorfuncties wisten het kleinschalige weefsel uit, waarbij tevens het water werd gedempt. Functies werden niet meer gestapeld, maar naast elkaar geplaatst, zoals in Wijk C, waar grote mono-functionele gebouwen zijn geplaatst. Het tijdperk van de city-vorming in de jaren '60 ging gepaard met verlies van de woonfunctie. Leegstand, verwaarlozing van de bebouwing en dreigende sloop waren het gevolg. Het meest drastische plan om de verkeersfunctie nog meer ruimte bieden op de plek van de volledige buitengracht, het plan Voigtinger, is naar huidige inzichten gelukkig niet uitgevoerd.

Een kentering kwam in de jaren '70 toen de onleefbaarheid van de binnensteden, ook die van Utrecht werd aangepakt. De woonfunctie kwam terug, door renovatie, maar ook door nieuwbouw in het kader van stadsvernieuwing. In deze periode kwam ook de aanwijzing van de binnenstad als beschermd stadsgezicht. Dat was in het internationale Monumentenjaar 1975, dat algemeen als een omslagpunt wordt beschouwd in het denken over de historische binnenstad. Belangrijk voor de kennisontwikkeling van de binnenstad, de beïnvloeding van de planvorming ten gunste van het behoud van de cultuurhistorische waarden en voor vergroting van het draagvlak daarvoor, was het archeologische, bouwhistorische en architectuurhistorische onderzoek dat door de gemeente sinds 1972 is uitgevoerd. In de decennia daarna werden talloze monumenten gerestaureerd, met gebruikmaking van de resultaten van dat onderzoek. Ook de aandacht voor cultuur en culturele voorzieningen in de binnenstad nam toe, vooral in het 'Museumkwartier'. Een belangrijke factor werd in de loop van de laatste decennia ook de vestiging van divers onderdelen van de universiteit in vele historische gebouwen.

In grote lijnen is de binnenstad nu een goed functionerend gebied, op het terrein van wonen, winkelen, horeca, werken en cultuur. De bouwkundige staat van de meeste binnenstedelijke panden is fors verbeterd. De openbare ruimte is aanzienlijk verbeterd variërend van het opknappen van de werven, tot en met de herinrichting van straten en pleinen met veel aandacht voor de kwaliteit voor materialen, de profielen en het straatmeubilair.

In de komende periode kan die ambitie van verbetering worden doorgezet. Dat geldt voor het functioneren enerzijds en voor de fysieke omgeving, van gebouwen en openbare ruimte anderzijds. Het is daarbij van groot belang greep te houden op de ontwikkeling van de binnenstad, op groot en klein schaalniveau.

Dat grote schaalniveau betreft de ambitie om bij toekomstige ontwikkeling in bijvoorbeeld Wijk C met het historische weefsel als uitgangspunt te werken aan verbeteren van de structuur, het functioneren en de kwaliteit van de bebouwing.

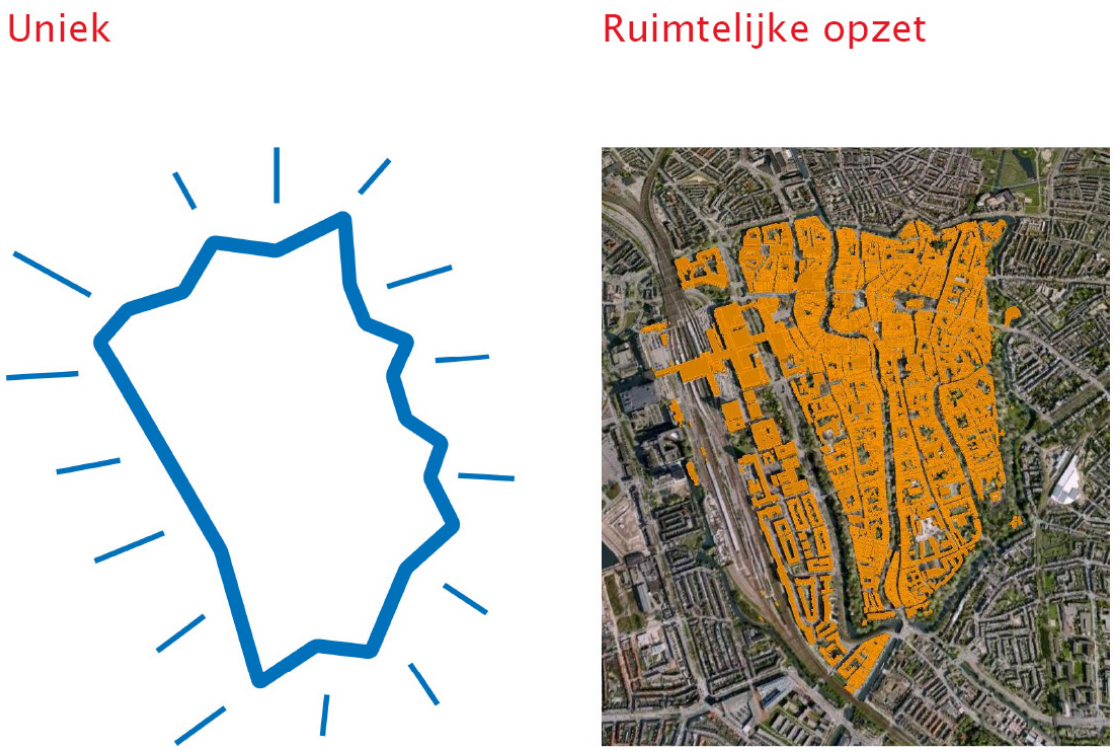
Op kleinere schaal gaat om de openbare ruimte, aandacht voor het historische dakenlandschap en behoud van detaillering van de waardevolle bebouwing.

Het algemene motto vanuit het rijksbeleid is het 'beschermen maar niet bevriezen'. Om greep te houden op de ontwikkelingen in de binnenstad is het nieuwe bestemmingsplan een belangrijk beleidsinstrument, naast

de welstandsnota en bijvoorbeeld openbare ruimteplannen. Die instrumenten moet recht doen aan het functioneren van de grootste middeleeuwse binnenstad van Nederland, met daarbinnen in potentie zelfs een stuk 'werelderfgoed'.

3.2.3 Structuurbepalende historische elementen

Voor de beschrijving van de structuur van de binnenstad wordt gebruik gemaakt van de ruimtelijke invalshoek uit de discussienota; de unieke stad.
Dit is de benadering waarbij de binnenstad een geheel en een duidelijk herkenbare identiteit wordt beschouwd. De identiteit wordt bepaald door de eenduidige samenhangende stedenbouwkundige opzet van het gebied ondersteund door een historisch beeld (zie paragraaf 2.3 Gemeentelijk beleid onder discussienota).



Afbeelding - Ruimtelijke structuur (discussienota)

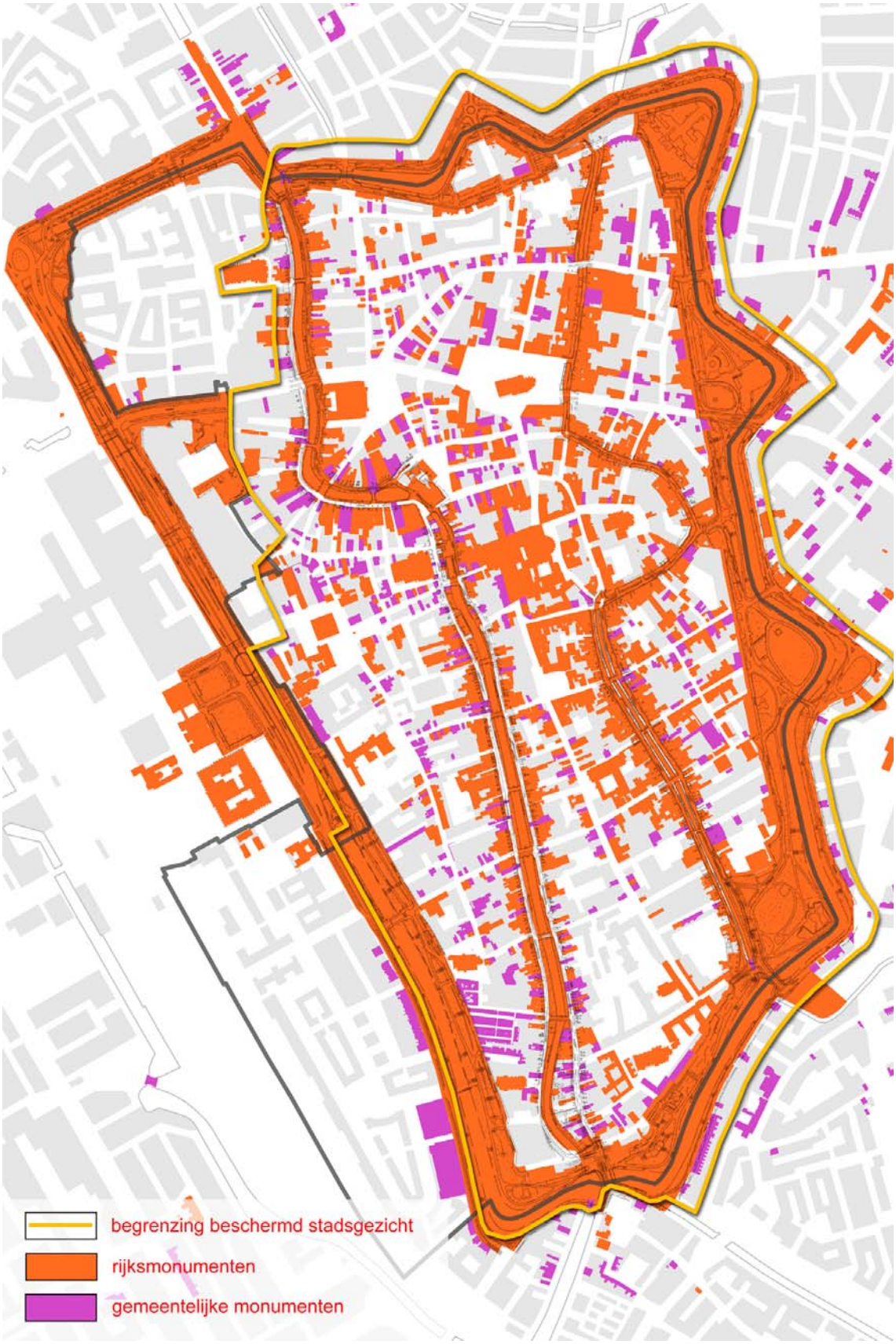
De Utrechtse binnenstad kan grotendeels worden getypeerd als een compacte en historische stad. De historische stad heeft zijn hoofdvorm gekregen in de middeleeuwen: de samenhang tussen bebouwing en openbare ruimte, het patroon van de straten, wegen, grachten en pleinen. Maar ook in de aard, het type en de hoogte van de bebouwing, de indeling van de openbare ruimte en het materiaalgebruik. In de loop van de tijd is een gevarieerd stadsbeeld ontstaan waarbij de compactheid en diversiteit in architectuur en functies zijn gehandhaafd en versterkt. In de binnenstad zijn er een aantal structuur bepalende elementen waarneembaar:

- de singels vormen de ruimtelijke begrenzing. Het zijn de getransformeerde stadsgrachten (groene openbare ruimte) die met name aan de oostkant een duidelijke begrenzing van de binnenstad vormen.
- de grachten (Oudegracht en Nieuwegracht, inclusief Kromme Nieuwegracht, Drift en Plompetorengracht) met de werven én de bruggen, de Springweg en Lange Nieuwstraat, die als noord-zuid structuren voor een belangrijke deel de vorming van het stedelijk weefsel in de stad bepaald hebben;
- de pleinen de voormalige kerkelijke gebieden met pleinruimten (zoals Janskerkhof, Domplein, Nicolaaskerkhof en Jacobikerkhof);de 'burgerlijke' pleinen zoals Vredenburg en Neude en het Stadhuisplein (oud en nieuw); de voormalige kerkelijke terreinen die door hun functie, afgeslotenheid en verkaveling bepalend zijn geweest. Ook na de Reformatie en de latere herverkaveling is de

herkenbaarheid van deze terreinen niet wezenlijk aangetast. Dat geldt voor de immuniteitsgebieden, zoals Janskerkhof en Kromme Nieuwegracht, maar ook voor de kloosterterreinen aan de zuidzijde en noordzijde van de stad (tussen Nieuwegracht en singels en Predikherenkerkhof);
- individuele panden, veelal grote, aan een hoofdstructuur (de grachten) met diepe kavels als achterterrein en smalle stegen ter ontsluiting. Hoewel de structuur (met name in het noordelijk deel van de binnenstad) meer bebouwd is geraakt, is de hoofdopzet vaak nog herkenbaar.
- binnenterreinen zijn veelal onbebouwd en groen. In sommige delen, met name het kernwinkelgebied, zijn ze geheel dichtgebouwd. De binnenterreinen zijn soms toegankelijk (dag\nacht) soms afgesloten, maar hebben over het algemeen een privé-karakter.

Op blad 9 is de Cultuurhistorische Structuurkaart opgenomen. In bijlage 11 van de toelichting is de bedoeling van de kaart nader uitgelegd.

3.2.4 Cultuurhistorie: Beschermd stadsgezicht, monumenten en archeologie



Afbeelding - Monumentale panden en begrenzing beschermd stadsgezicht

3.2.4.1 Beschermd stadsgezicht

Om de ruimtelijke kwaliteit van bijzondere historische gebieden in dorpen en steden te bewaken kennen we sinds de jaren '60 het instrument beschermde stads- en dorpsgezicht. Het instrument is verankerd in de Monumentenwet, voor de eerste maal vastgesteld in 1961. Het uitgangspunt bij toekomstige ontwikkelingen in deze historische gebieden is in eerste instantie behoud van de historische karakteristieken. Vernieuwing (ruimtelijk en functioneel) in deze gebieden vindt selectief plaats: continuïteit wordt nagestreefd en geen rigoureuze transformatie. Om het doel te bereiken stelt de (huidige) Monumentenwet 1988 de eis om voor de aangewezen gebieden beschermende bestemmingsplannen op te stellen.
Het beschermingsbeleid vanuit het rijk betrof aanvankelijk, na de invoering van de eerste Monumentenwet, de oude binnensteden en dorpskernen. De middeleeuwse binnenstad van Utrecht kreeg relatief vroeg, in 1975 deze status gekregen.

Binnenstad van Utrecht
Op 3 december 1975 werd de Utrechtse Binnenstad door de minister van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk werk aangewezen als beschermd stadsgezicht als bedoel in (huidig) artikel 35 van de Monumentenwet 1988 (de feitelijke publicatie in het Staatsblad en daarmee de inwerkingtreding was in februari 1976). Het gaat om vrijwel de gehele Binnenstad en de singels; wijk C en het gebied rondom Vredenburg (het noordwestelijk deel van de Binnenstad) vallen buiten de aanwijzing.
Voor het beschermd stadsgezicht is destijds overwogen:

> "... dat het gedeelte van Utrecht, gemeente Utrecht, dat de vermoedelijk reeds in de Romeinse tijd gestichte oude stad" omvat, met zijn voornamelijk uit de middeleeuwen daterende historisch plan van grachten, straten en historische bebouwing, waaronder vele kerken, werven en andere beschermde monumenten, een historische waardevolle stedenbouwkundige totaliteit vormt, welke een beeld oplevert dat van algemeen belang is vanwege de schoonheid en het karakter ervan."

De volledige toelichting met betrekking tot de aanwijzing van het betreffende deel van de binnenstad tot beschermd stadsgezicht is als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd.

3.2.4.2 Monumentale panden

Utrecht is, na Amsterdam, de tweede monumentenstad van het land als men kijkt naar het aantal rijks- en gemeentelijke monumenten. Een substantieel deel daarvan ligt in de binnenstad. In de binnenstad zijn 1.958 monumenten; waarvan 1.305 rijksmonumenten, 653 gemeentelijke monumenten en bovendien 459 beeldbepalende panden. Een overzicht hiervan is als een lijst in bijlage 3 opgenomen.

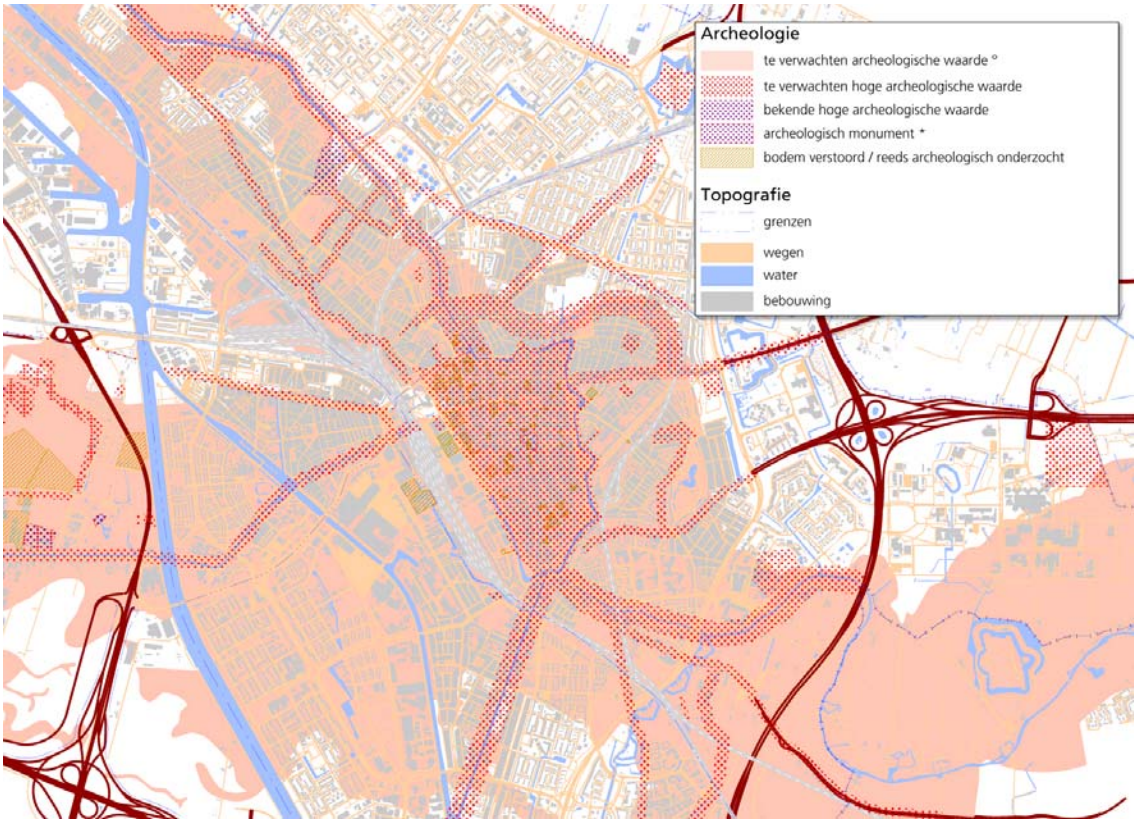
Het is niet gebruikelijk om aspecten van monumentenzorg in het bestemmingsplan nogmaals te regelen. Voor tot monumenten aangewezen panden gelden naast het bestemmingsplan ook de bepalingen uit de Monumentenwet respectievelijk de gemeentelijke Monumentenverordening, hetgeen in veel gevallen leidt tot meer stringente instandhoudingseisen. De betreffende eigenaar/initiatiefnemer wordt op deze plaats verwezen naar de betreffende regelingen.

Relevant voor het bestemmingsplan is de afmetingen van het gebouw conform de bestaande situatie vast te leggen.

3.2.4.3 Archeologische waarden

De binnenstad van Utrecht heeft een uitzonderlijk rijk en goed geconserveerd bodemarchief. Tweeduizend jaar geschiedenis is opgestapeld in verschillende tijdslagen aanwezig. Het bevat sporen uit de Romeinse tijd (castellum Domplein en de zuidelijk binnenstad), de vroege Middeleeuwen (eerste kerken op het Domplein uit de tijd van Willibrord), de latere Middeleeuwen voor 1122 (sporen van handelsnederzettingen op diverse plekken; kerkelijke immuniteiten en het Johanniterklooster, ander kerkelijke gebieden, grotendeels van na 1122 rond de parochiekerken, kloosters en conventen. Tot de belangrijkste post-middeleeuwse (bouw-)sporen behoren de restanten van ingrepen uit de tijd van na de Reformatie.

De Archeologische kaart van de gemeente Utrecht geeft inzicht in de te beschermen meldingsgebieden waar zekerheid van vondsten het grootst is. Daarnaast geeft de kaart inzicht in de gebieden waar een archeologische trefkans is.



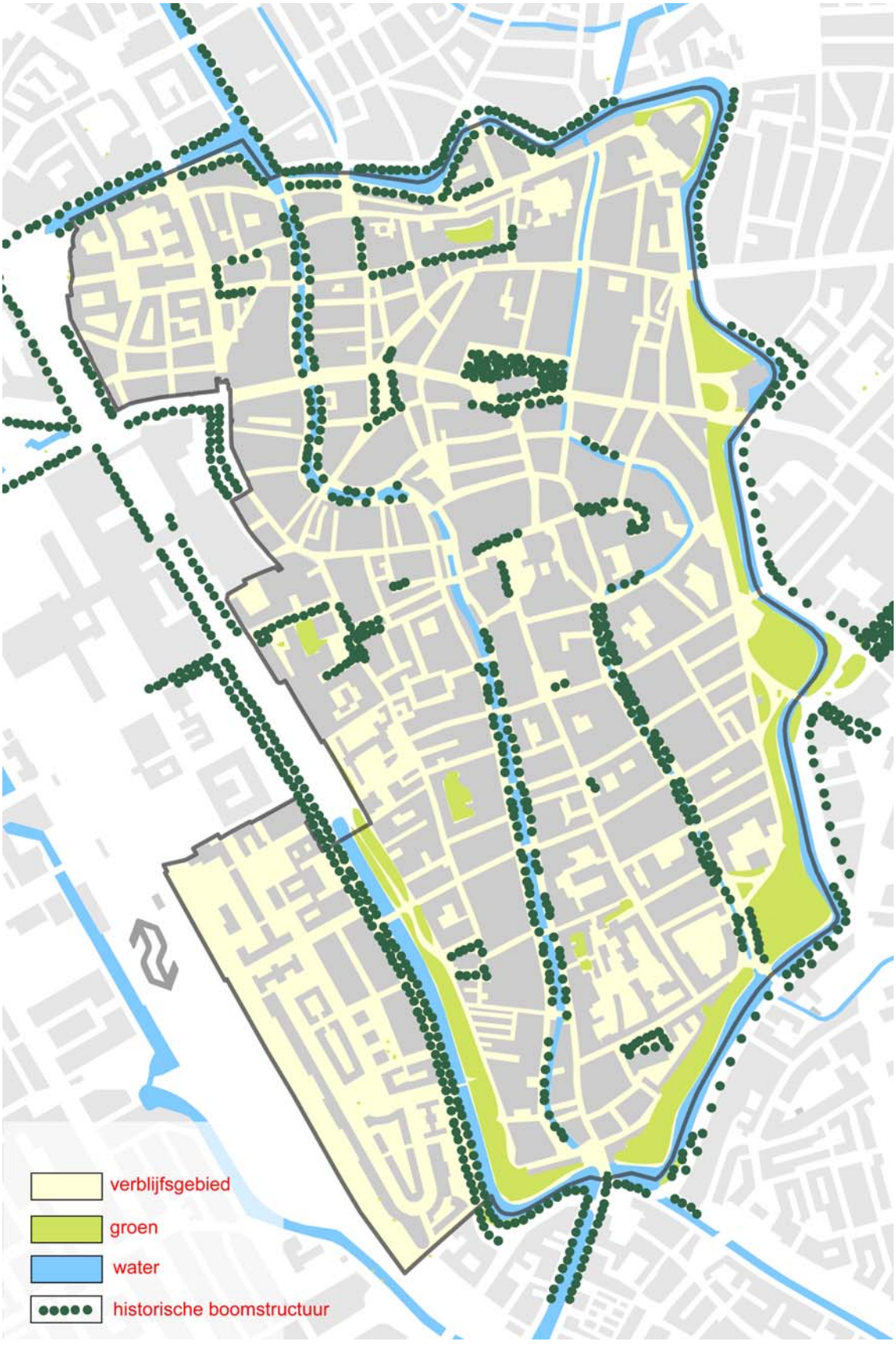
Afbeelding - uitsnede Archeologische waardenkaart Utrecht

De gehele binnenstad wordt aangemerkt als een gebied van hoge archeologische waarde, met uitzondering van plaatsen waar het bodemarchief aantoonbaar reeds is verstoord. Het Domplein is een beschermd archeologisch monument. Daar moet bij alle werkzaamheden een monumentenvergunning worden aangevraagd. Het is vanuit de zorg voor het archeologisch erfgoed wenselijk verschillende andere gebieden aan te wijzen als monument.

De restanten van kasteel Vredenburch zijn een ondergronds rijksmonument (geen archeologisch monument) en vormt onderdeel van de vestingwerken van de stad en het Zocherplantsoen.

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de beschermde archeologische monumenten en de archeologische waardevolle gebieden. De beschermde archeologische monumenten zijn als zodanig aangeduid conform de Monumentenwet 1988. Een gebied waarvan bekend is dat er archeologische waarden zijn, maar dat niet als archeologisch monument is aangemerkt of een gebied waar archeologische waarden worden verwacht (vermoed) wordt beschouwd als archeologisch waardevol gebied.

3.2.5 Openbare ruimte: groen en water



Afbeelding - openbare ruimte binnenstad

De openbare ruimte van de binnenstad wordt gevormd door een patroon van straten, pleinen, grachten, stegen, singels en binnenterreinen. Aan dit patroon is de ontstaansgeschiedenis van de stad af te lezen. De openbare ruimte biedt de mogelijkheid de historische, culturele en economische kwaliteiten te gebruiken, te bezoeken en te bewonderen. De openbare ruimte in de binnenstad is de huiskamer van alle Utrechters.

De aanwezigheid van stegen, grachten met de bijbehorende werfkelders en binnenterreinen maakt de binnenstad van Utrecht uniek en onderscheidt zich hierdoor van andere steden.

De stegen zijn vaak smalle verbindingen tussen de straten, grachten en singels. De bebouwing oriënteert zich voornamelijk aan de straten, pleinen en grachten, waardoor de stegen een meer functionele en minder een "representatieve" rol hebben.

De meeste pleinen zijn voormalige kerkhoven en hebben dus van oudsher een boombeplanting welke zijn te vinden in de vorm van een omkadering van het plein zoals dit geldt voor bijna alle kerkpleinen. Het Janskerkhof heeft van oudsher een boomgaardstructuur, gecombineerd met een lanenstructuur. Het Domplein heeft een omkadering (de noord en westzijde langs de gevels), enkele solitaire bomen aan de zuidkant en een dubbele rij platanen die het verdwenen schip ruimtelijk vormgeven. De Neude kent eveneens een omkadering van bomen welke nu bijna is verdwenen. De Breedstraat en Predikherenstraat hebben de karakteristiek van een lommerrijke marktstraat met een dubbele rij bomen middenin in het straatprofiel.

De grachten en de werfkelders hebben een specifiek profiel met boombeplanting. De bomen staan op het niveau van de werf, beneden straatniveau. Er is een diversiteit in type bomen. De achterliggende verklaring hiervan is dat de bomen van oorsprong een particulier karakter hebben. Langs de Oudegracht staan ze in de buitenkant van het profiel vlakbij de werfmuur, bij de smallere Nieuwegracht staan ze midden op de werf. Op sommige plekken zoals bijvoorbeeld in een bocht van Oudegracht staan van oudsher geen grote aantallen bomen vanwege het intensieve gebruik van de werven. De Nieuwegracht is meer een woongracht met van oudsher een laan beplanting bestaande uit Lindes. Langs de Drift en de kromme Nieuwegracht staan nog incidenteel bomen terwijl langs de Plompetorengracht staan geen bomen, terwijl deze er van oudsher wel stonden.

De binnenterreinen zijn vaak onbebouwd. Velen zijn slechts beperkt of via een poortje bereikbaar. Sommigen helemaal niet. De onbebouwde binnenterreinen bepalen voor een groot deel de leefbaarheid van de binnenstad. Met name in de gebieden waar veel woningen zijn is de aanwezigheid van onbebouwde, groene binnenterreinen waardevol.

De aanwezigheid van deze binnenterreinen wordt verklaard doordat van oudsher de stadsbebouwing zich heeft ontwikkeld op lange percelen met voor- en achterbebouwing en open binnenterreinen welke met groen zijn ingevuld. Ondanks toenemende bebouwing in de afgelopen eeuwen, zijn er nog steeds groene binnenterreinen nog aanwezig, soms openbaar, soms niet openbaar.

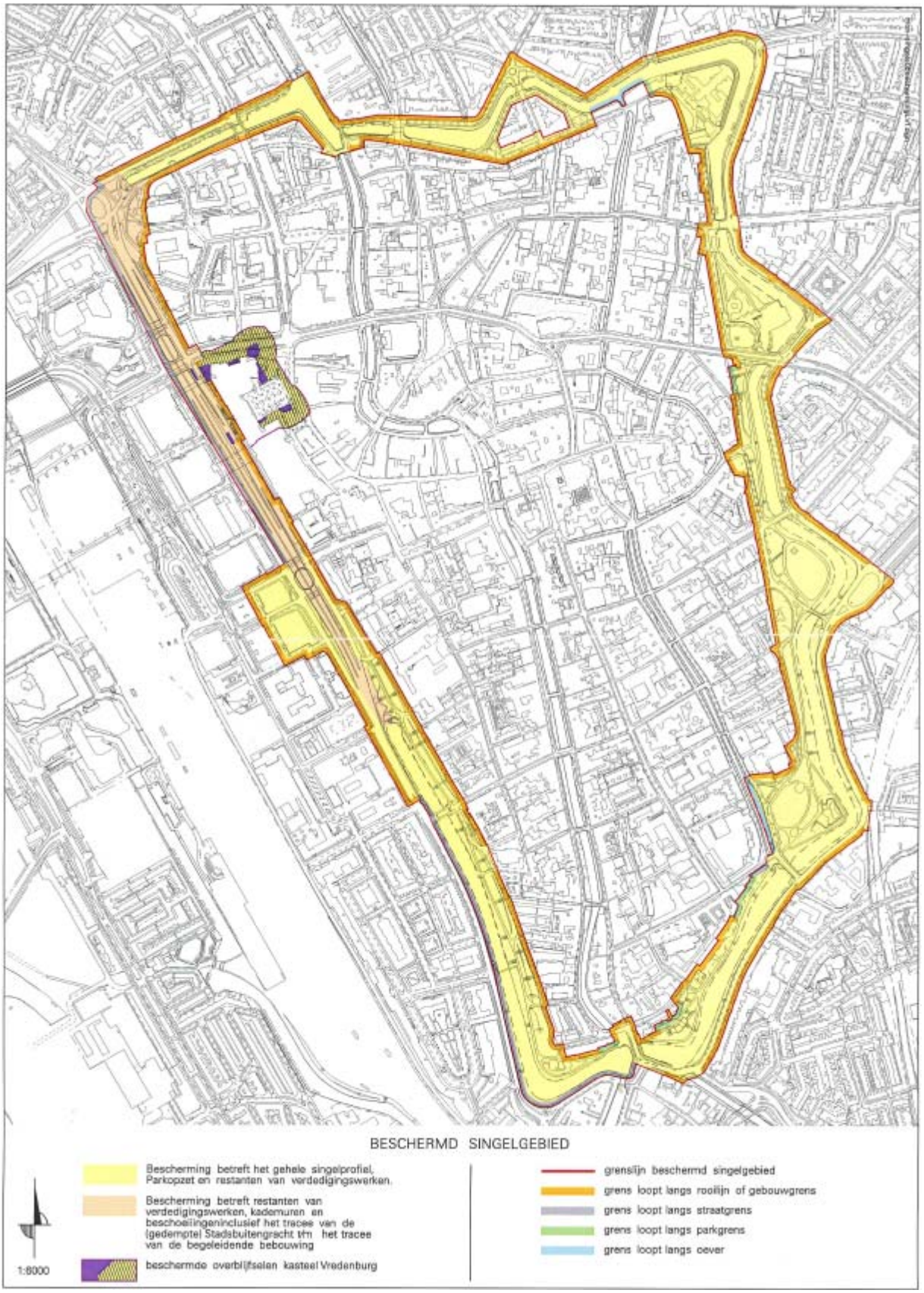
Op enkele plaatsen zijn specifieke stadstuinen aanwezig, zoals bij het Duitse Huis. Ook zijn er openbare tuinen, zoals de tuin bij de Regentenzaal/ Springweg, de pandhoven bij Dom en Mariaplaats, tuinen van hofjes zoals de Bruntenhof.

Op de voorgaande kaart is de historische hoofdstructuur van de bomen in de openbare ruimte, voor zover deze relevant is voor het huidige en toekomstige stadsbeeld. Het laat ondermeer zien dat de Nieuwegracht gekenmerkt wordt door een vrij regelmatige lineaire bomenreeks die vroeger ook doorliep langs de Kromme Nieuwegracht (waar bomen nu alleen nog maar plaatselijk aanwezig zijn) en de Plompetorengracht (waar het ontbreken van bomen nu als gemis wordt ervaren). Langs de Oudegracht staan de bomen onregelmatiger, gevarieerder en soms meer pluksgewijs. In het centrale deel van de Oudegracht spelen de bomen geen rol.

Op alle "kerkhoven"horen bomen bij de structuur. In het bijzonder staat Janskerkhof vanouds bekend als bomenplein. In het straatbeeld is de structurele rol van bomen beperkt tot twee 17^{e} eeuwse voorbeelden; Breedstraat en Predikherenkerkhof.

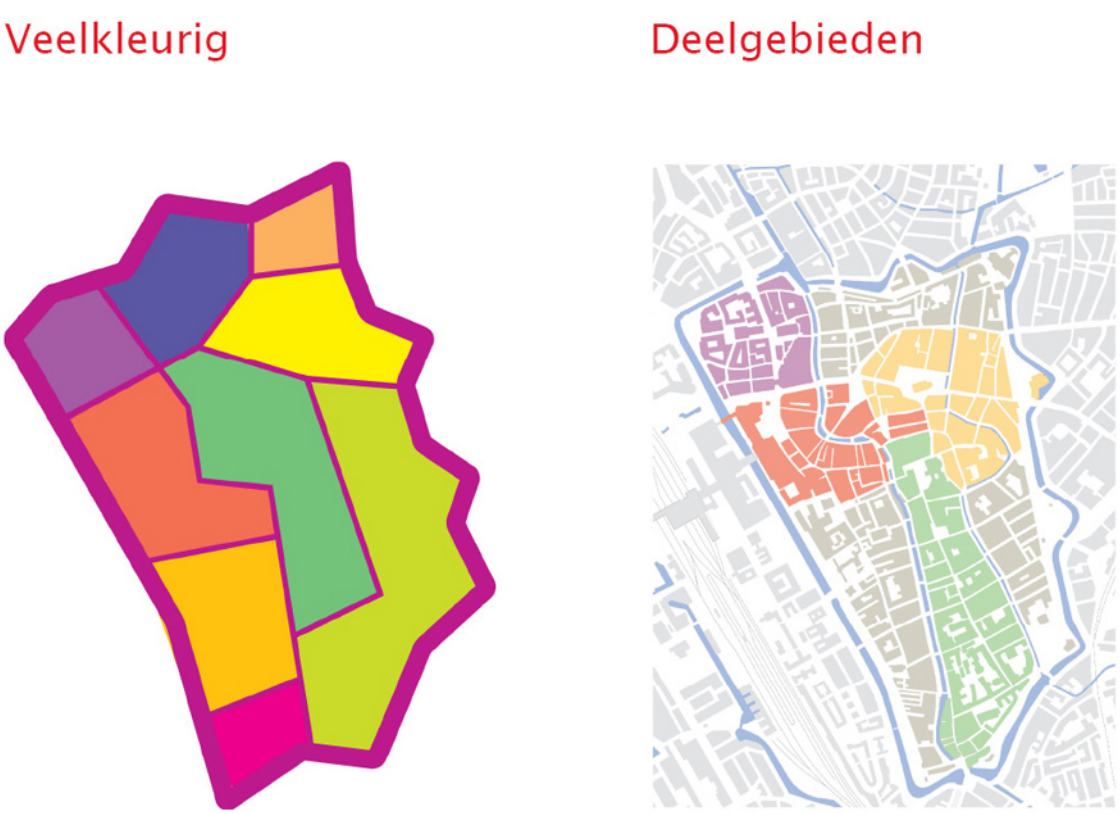
De singels die als een lint om de binnenstad ligt begrenzen het gebied en benadrukt de samenhang van het gebied. De aaneengesloten groene inrichting van de singels aan de binnenstadszijde vormen een sterk contrast met de verstedelijkte ruimte van de binnenstad. De singels kennen deels een plantsoenstructuur en deels een lineaire structuur waarbij de begeleidende bomenreeks zowel aan de binnen en buitenzijde van het plantsoen, als het water voorkomt.
Het Zocherplantsoen is een van de oudste parken van Utrecht. Na de sloop van het middeleeuws bolwerk om de binnenstad in 1828 is het omgevormd tot een lommerrijk wandelpark met kenmerken van de Engelse landschapstijl naar een ontwerp van J.D. Zocher. Monumentale bomen, glad geschoren gazons, gebogen

paden en waterlijnen bepalen het beeld van deze wandel- en kijkparken. Het plantsoen is aangewezen als rijksmonument. De vele kwaliteiten van deze groenblauwe ring om de historische binnenstad zijn uitgangspunt voor de omvangrijke renovatie van het groen en de paden.



afbeelding - Beschermd Singelgebied waaronder het Zocherplantsoen

3.3 Ruimtelijke structuur



Afbeelding - Ruimtelijk-Functionele deelgebieden

Voor de zowel de ruimtelijke als functionele structuur wordt, in navolging van de gebruikte typologie uit de discussienota , verwezen naar de "veelkleurige stad". De veelkleurige (binnen)stad is herkenbaar als een veelkleurig en divers pallet met een grote verscheidenheid aan functies (zie paragraaf 2.3 Gemeentelijkbeleid onder discussienota).

In de binnenstad zijn alle denkbare functies aanwezig. Er is een relatie tussen de grote diversiteit aan functies en de aanwezigheid van een grote verscheidenheid aan bouwvolumes. Elk bouwvolume kent vaak een specifiek gebruik. Toch zijn er patronen aan functies te onderscheiden, zoals bijvoorbeeld het kernwinkelgebied.

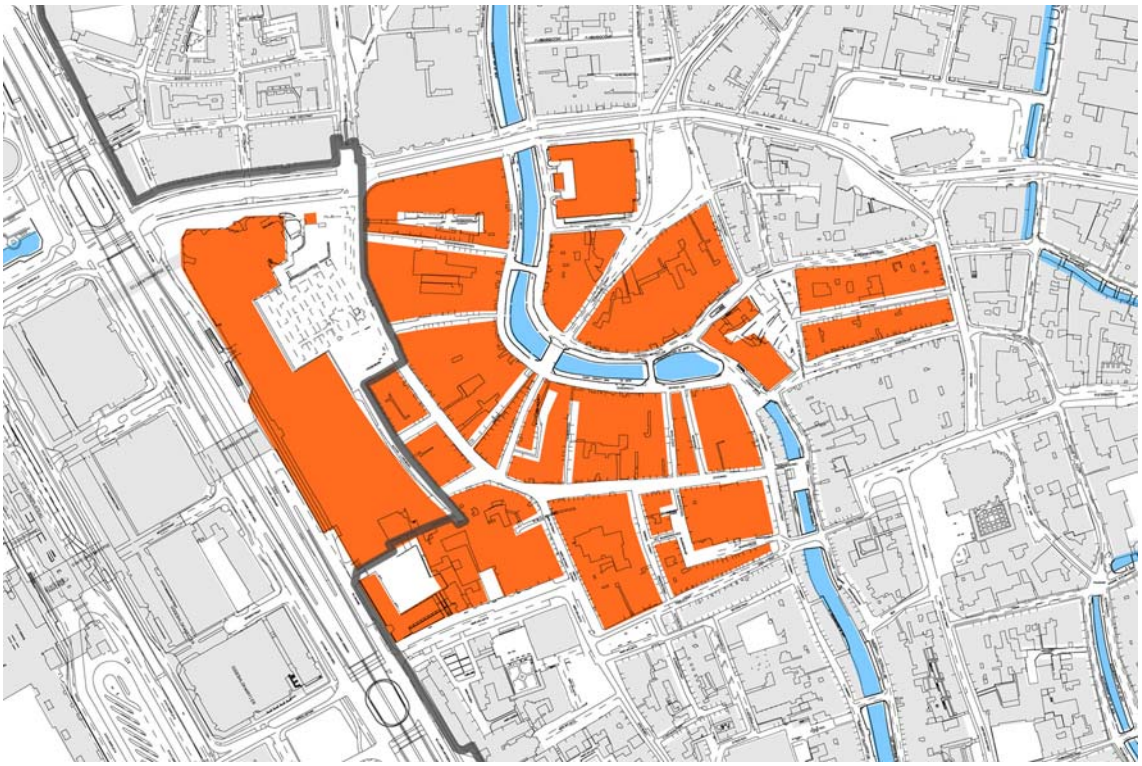
In deze paragraaf wordt ingezoomd op de onderscheiden deelgebieden binnen de binnenstad. Het onderscheid tussen de verschillende deelgebieden komt voort uit de samenhang in functies.

3.3.1 Kernwinkelgebied

Het kernwinkelgebied wordt globaal begrensd door de Catharijnesingel, Stadsboulevard, Neude, Korte Jansstraat, Oud Kerkhof, Zadelstraat en Mariaplaats.

Het kernwinkelgebied vormt de verbinding tussen het Centraal Station, Hoog Catharijne en de binnenstad. Het is het meest drukke en dynamische gebied. Ruim 80% van de bezoekers van Utrecht komen voor de winkelvoorzieningen. Het deelgebied heeft een duidelijke identiteit die enerzijds wordt bepaald door de historische setting (grote monumentale panden waaronder de stadskastelen) en anderzijds door het kernwinkelapparaat. De monumentale setting en cultuurhistorische elementen bepalen de gebruiksmogelijkheden van de panden. In Hoog - Catharijne (gelegen buiten het plangebied) zijn veel

grootschalige winkels gevestigd en in de oude binnenstad vooral de (meer kleinschaligere) winkels met bewezen formules.



Afbeelding - kernwinkelgebied

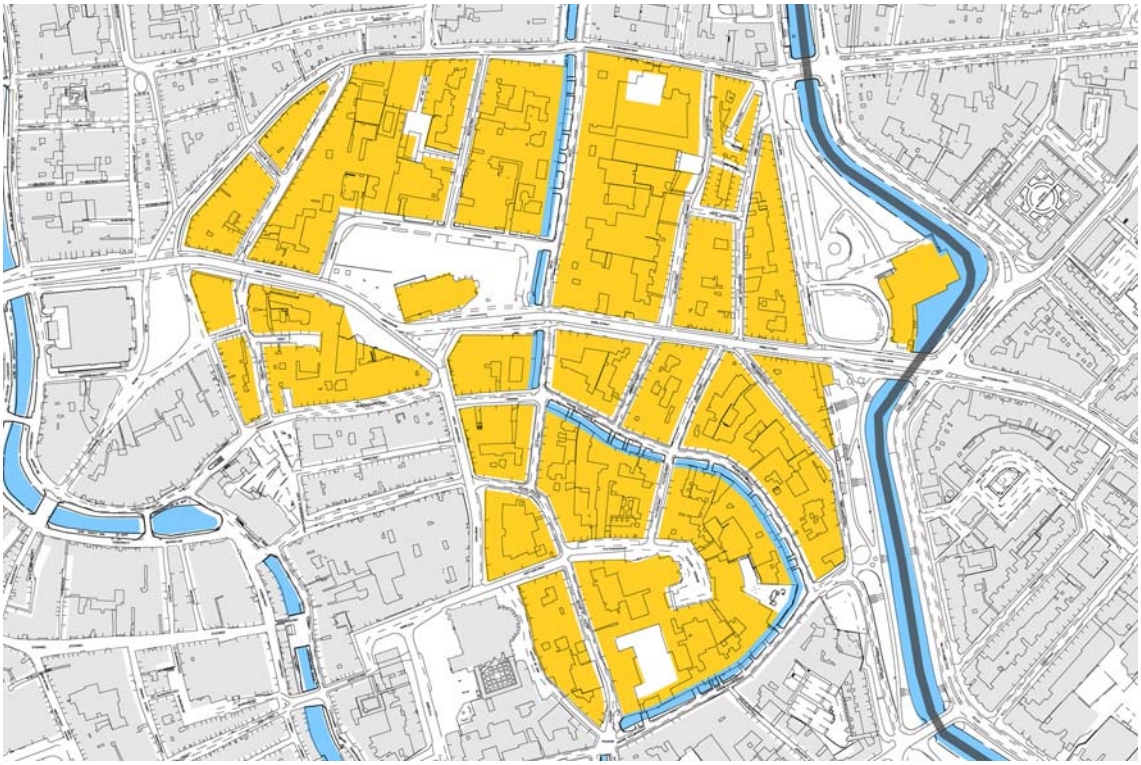
Door de geplande herontwikkeling van het Stationsgebied (direct buiten het bestemmingsplangebied) komt er in het centrum van Utrecht meer ruimte voor de wat grotere winkels. De gevolgen voor de historische binnenstad zijn niet bekend, maar een verschuiving in het segment is te verwachten. De gevolgen van de ontwikkeling van Leidsche Rijn-centrum als tweede winkelcentrum van de gemeente zijn voor de binnenstad op dit moment nog onbekend.

In de binnenstad wordt de grote druk op de panden zichtbaar in het continue wijzigen van bijvoorbeeld de begane grondzone met de winkelpuien. Ook andere centrumfuncties vragen een voortdurende aanpassing van de bestaande bebouwing. In het gebied zijn diverse grote beeldbepalende panden aanwezig die de visitekaartjes vormen van de stad. Wanneer deze beeldbepalende panden vrij komen voor nieuw gebruik dienen deze openbaar te blijven.

De huidige bebouwing (met veelal oudere kern) wordt in het algemeen gekenmerkt door smalle, hoge en diepe panden met werfkelders. De werfkelders hebben zich ontwikkeld vanaf de dertiende eeuw. Als gevolg van de regulering van de waterstand en de verschuiving van de bebouwing naar het water, was een tweede niveau van opslag van belang. De kelders lopen door tot onder de huizen, dus onder de openbare weg door.

3.3.2 Voorstraat - Nobelstraat e.o.

Dit deelgebied is gelegen rondom twee historische routes die vanaf het Neude naar het oosten lopen, namelijk de Voorstraat en de Nobelstraat. Deze straten gaan over in respectievelijk de Biltstraat en Nachtegaalstraat.



Afbeelding - Voorstraat - Nobelstraat e.o

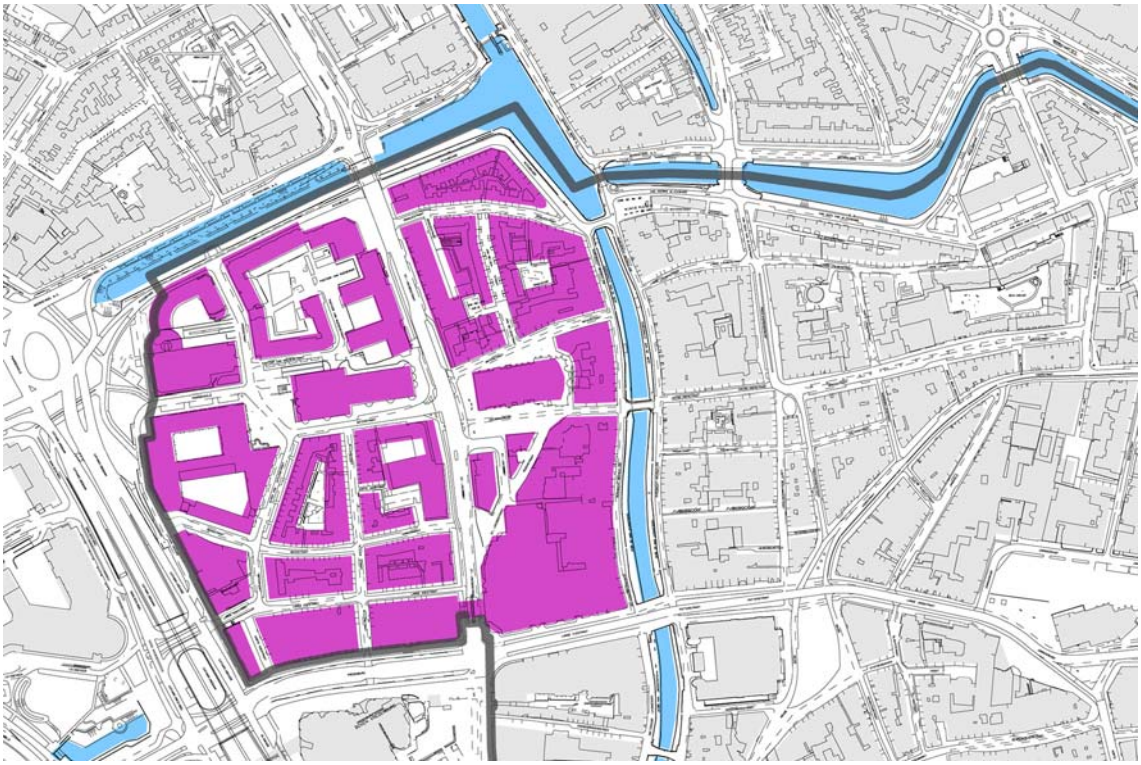
De Voorstraat en Nobelstraat kenmerkt zich door een relatief smal straatprofiel en een hoge intensiteit van bussen. Langs deze 'aanloopstraten' is een mix van functies aanwezig, waaronder kleinschaligere winkels van een hoger segment. Het gebied heeft een historische setting met hier en daar grotere panden. Door de actieve werving van gebouwen door de universiteit in dit gebied is er een clustering ontstaan van universiteitsgebouwen.

Het Janskerkhof is een groot stadsplein gelegen aan de oost-west as "Lange Viestraat - Potterstraat - Nobelstraat". De Janskerk vormt het centrum van het Janskerkhof en daarmee het noordelijke deel van het Utrechtse kerkenkruis.

De bebouwing rondom het Janskerkhof wordt gekenmerkt als monumentale herenhuizen. De oude gevels en grote bomen geven het plein zijn karakteristiek. Het plein wordt van oudsher intensief gebruikt voor onder meer de wekelijkse bloemen- en plantenmarkt. De panden zijn voornamelijk in gebruik bij de universiteit of als horecavestiging.

3.3.3 Sint Jacobsstraat e.o. (Wijk C)

Wijk C wordt globaal begrensd door de Weerdsingel, de bebouwing aan de St. Jacobstraat, Lange Koestraat en de Catharijnesingel.



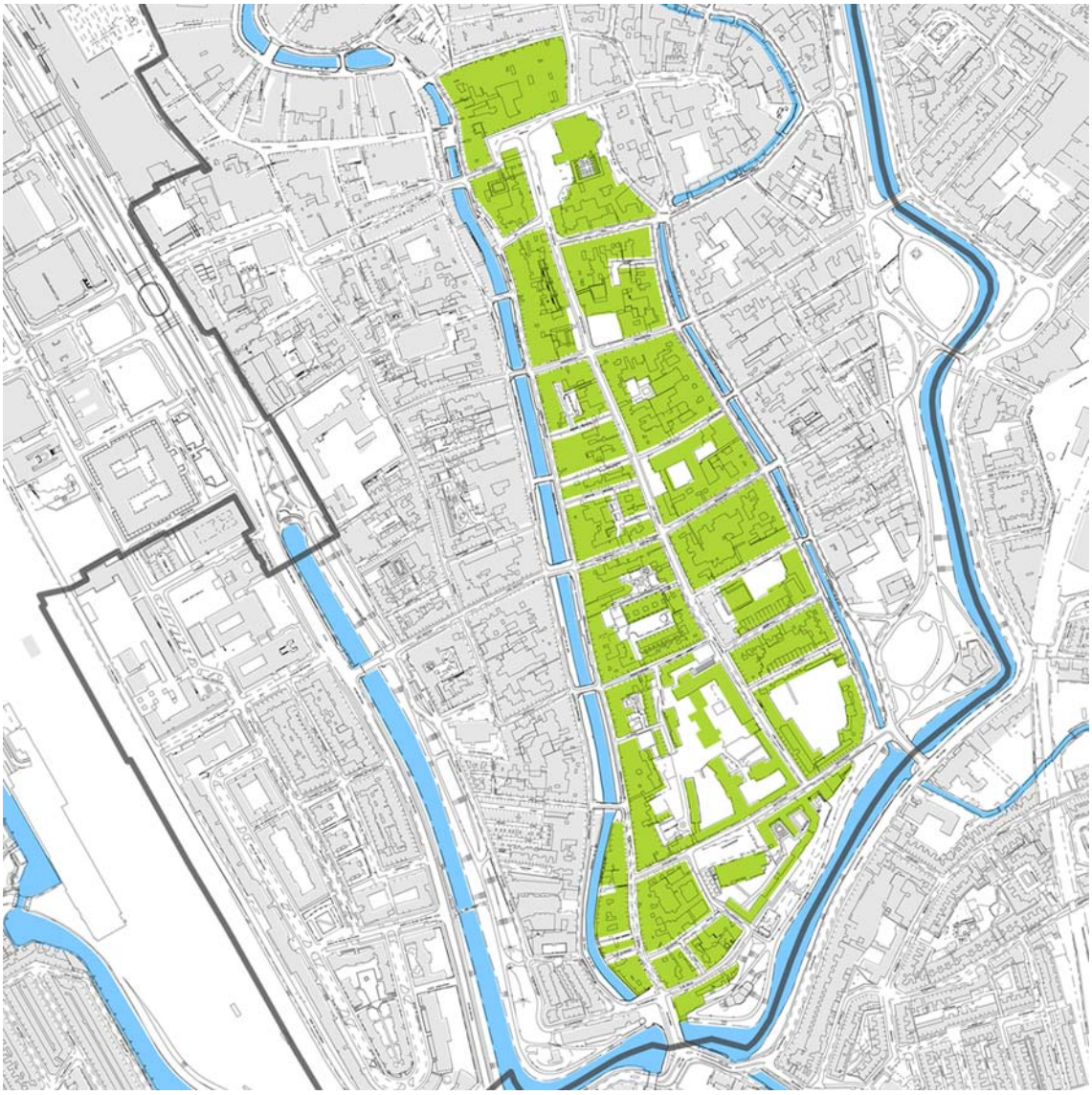
Afbeelding - Sint Jacobstraat e.o. (Wijk C)

Het structuurbepalende element is de Sint Jacobsstraat overlopend in de Oudenoord. De St. Jacobsstraat heeft een belangrijke functie als invalsroute voor auto's, bussen en fietsen. Er zijn twee parkeergarages aanwezig in het gebied.

Wijk C heeft een lange geschiedenis, teruggaande tot de vroegste geschiedenis van de stad. De nieuwe bebouwing wijkt wat betreft gebruik, schaal en architectuur af van de kleinschalige bebouwing van het vroegere wijk C en elders in de Binnenstad en valt grotendeels buiten het beschermd stadsgezicht. De identiteit van het gebied is nu onduidelijk, evenals de functionele ontwikkeling van het gebied.
Enige jaren geleden is de Weerdsingel teruggebracht. De singelstructuur zal in de toekomst verder afgemaakt worden richting het stationsgebied. Voor het deelgebied wordt voorzien in een vaste oeververbinding voor alle verkeer over de Catharijnesingel. Door deze omliggende veranderingen zal de positie en identiteit van het gebied veranderen.
Wijk C kan daardoor worden beschouwd als een kansgebied waar grotere centrumfuncties gemakkelijk een nieuwe plek kunnen krijgen. De wijze waarop de gebouwen aansluiten op de openbare ruimte moeten worden verbeterd.

3.3.4 Oudegracht Zuid - Lange Nieuwstraat

Dit deelgebied bestaat uit de zuidelijke Oudegracht, de Lange Nieuwstraat, Ledig Erf doorlopend in de buiten de singel gelegen Ooster- en Westerkade.



Afbeelding - Oudegracht Zuid - Lange Nieuwstraat

Het gebied kenmerkt zich door de lange rechte lijnen. De Oudegracht (vanaf de Zadelstraat) met parallel hieraan de Korte en Lange Nieuwstraat. De stedelijke structuur is lineair en loopt naar het zuiden door tot aan de meubelfabriek Pastoe.

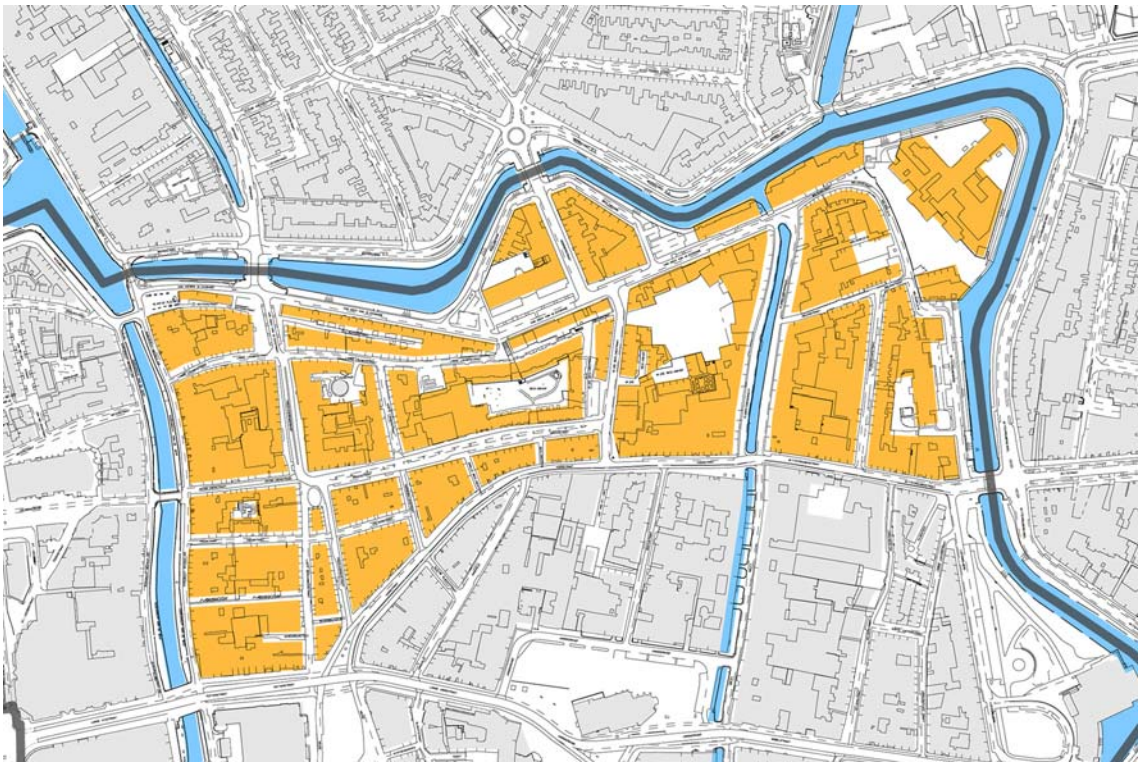
De Oudegracht was vroeger de belangrijke handelsroute daar ligt dan ook de oorsprong van de gemengde functies. Hoofdkenmerk is de Oudegracht met de werven en de bomen. Binnen de historische binnenstad heeft de Oudegracht met werfkelders een gemengd gebruik. Er vindt veel menging van functies plaats zowel in de werfkelders als op straatniveau. De niet-woonfuncties richten zich vooral op een kleinschalig publiek. Er zijn designwinkeltjes en hippe eetgelegenheden aanwezig, maar ook winkels met antiek en curiosa. Vanaf de Zadelstraat zijn er eerst voornamelijk winkels aanwezig en meer naar het zuiden vooral woningen wordt er meer gewoond. Bij de Twijnstraat heeft het gebied weer meer voorzieningen.

Buiten de historische stad krijgt de Oudegracht een vervolg in de Vaartse Rijn. Bij de kruising van de spoorbaan komt een nieuw station dat na realisering de bereikbaarheid en toegankelijkheid van de zuidelijke Binnenstad zal vergroten. De Lange Nieuwstraat (en in het verlengde daarvan de Korte Nieuwstraat), vormt de belangrijkste as van het Museumkwartier. De Lange Nieuwstraat moet nog nadrukkelijker en representatiever gaan horen bij het Museumkwartier.
Grote panden moeten meer een publieke functie krijgen en publiek toegankelijk blijven, zoals Louis HartlooperComplex en Tivoli.

3.3.5 Woongebieden

3.3.5.1 Noordelijke Oude Stad

Het gebied gelegen tussen de Voorstraat, Wittevrouwenstraat, Wittevrouwensingel, Weerdsingel en rondom het noordelijke deel van de Oudegracht behoort tot het woongebied Noordelijke Oude Stad.



Afbeelding - Noordelijke Oude stad

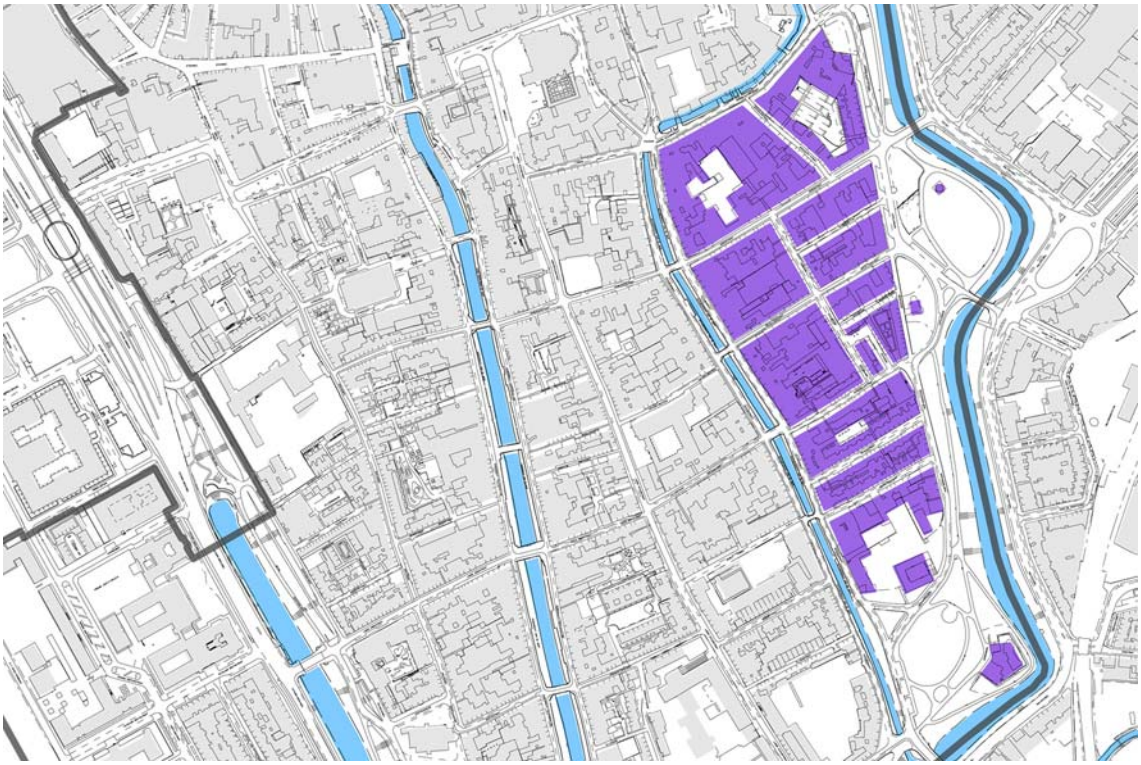
In het gebied staat de woonfunctie centraal en zijn niet-woonfuncties ondergeschikt aan het wonen. In het gebied zijn grondgebonden woningen, maar ook appartementen voor gezinnen, ouderen, starters en studenten aanwezig. In dit gebied komen overwegend kleinschalige functies voor, met name in de creatieve sfeer.

De combinatie tussen het stadse leven en de rust van de binnenterreinen levert over het algemeen een goed woon- en leefklimaat op. De Breedstraat en de Hardebollenstraat zijn straten waar een aantal aanwezige functies regelmatig overlast veroorzaken.

De Noordelijke Oude stad maakt onderdeel uit van het beschermde stadsgezicht.

3.3.5.2 Nieuwegracht

Het woongebied 'Nieuwegracht' ligt geheel binnen het beschermde stadsgezicht en wordt begrensd door de bebouwing aan de Nieuwegracht tot en met de Jansdam. Aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door de Maliesingel tot en met het Servaasbolwerk.



Afbeelding - Nieuwegracht

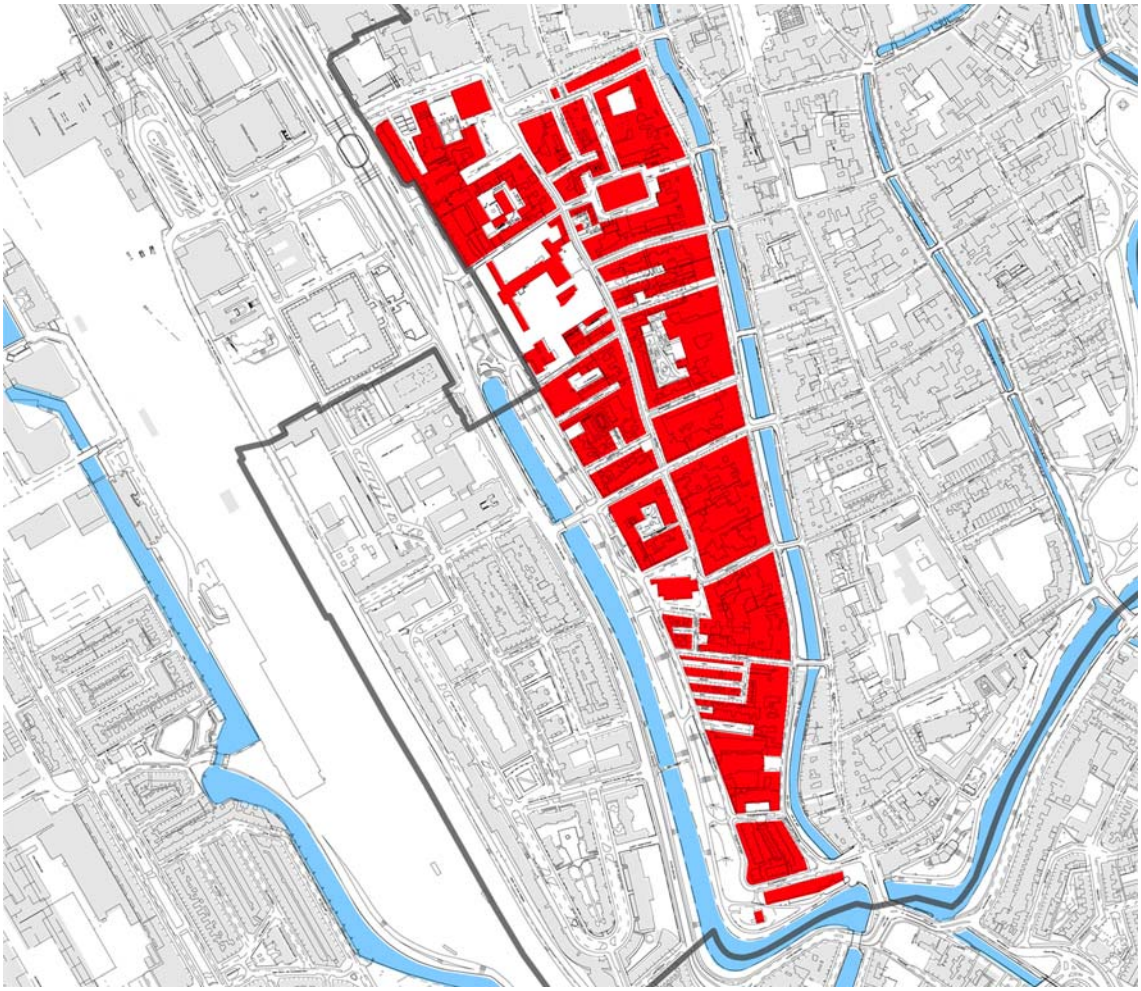
De Nieuwegracht en het Zocherplantsoen (de singel) zijn de hoofddragers van het gebied. In het noordelijk deel wordt de structuur gedomineerd door de Kromme Nieuwegracht.
De Nieuwegracht is aangelegd als woongracht, dit in tegenstelling tot de Oudegracht, die als handelsgebied fungeerde. Karakteristiek is de bebouwing aan de Nieuwegracht met brede panden van twee (hoge) bouwlagen (in tegenstelling tot de diepe en hogere panden aan de Oudegracht) en de nokrichting evenwijdig aan de straat. Ter hoogte van de Kromme Nieuwegracht komen zeer grote gebouwen voor.
De monumentale bebouwing aan de Nieuwegracht wordt in de stegen, veelal gecontrasteerd met veel lagere bebouwing. De bebouwing wordt deels gekenmerkt door koetshuizen en verder door lage arbeiderswoningen. In de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw was met name deze bebouwing verwaarloosd. In de stadsvernieuwingsbouwstroom Nieuwegracht-oost zijn vooral aan de Keukenstraat, maar ook aan de Schalkwijkstraat, de Ridderhofstad en het Achterom, eengezinswoningen en etagewoningen gebouwd, die wat betreft schaal en detaillering zijn aangepast aan de historische omgeving.

In het zuidelijke deel van dit gebied overheerst nog steeds de woonfunctie, in het noordelijke deel zijn ook instellingen en kantoren te vinden. Er is een grote vraag naar het omzetten van grotere panden van wonen naar kantoren. Ook worden grote panden opgesplitst in meerdere wooneenheden (zowel zelfstandig als onzelfstandig).

In het gebied zijn grotere open groene binnenterreinen aanwezig. Langs de dragers komen meer voorzieningen (bedrijven) in de creatieve sector voor dan in de overige delen van dit gebied. Rond de Kromme Nieuwegracht zijn veel onderwijsfuncties aanwezig. Dit varieert van lager onderwijs (o.a. Hiëronymus)en middelbaar onderwijs (Gregoriuscomplex) tot verschillende faculteiten van de Universiteit.

3.3.5.3 Springweg e.o.

Deelgebied 'Springweg en omgeving' ligt tussen de Oudegracht en de Catharijnesingel , ten zuiden van de Mariaplaats tot Ledig Erf. In dit gebied overheerst de woonfunctie.



Afbeelding - Springweg e.o.

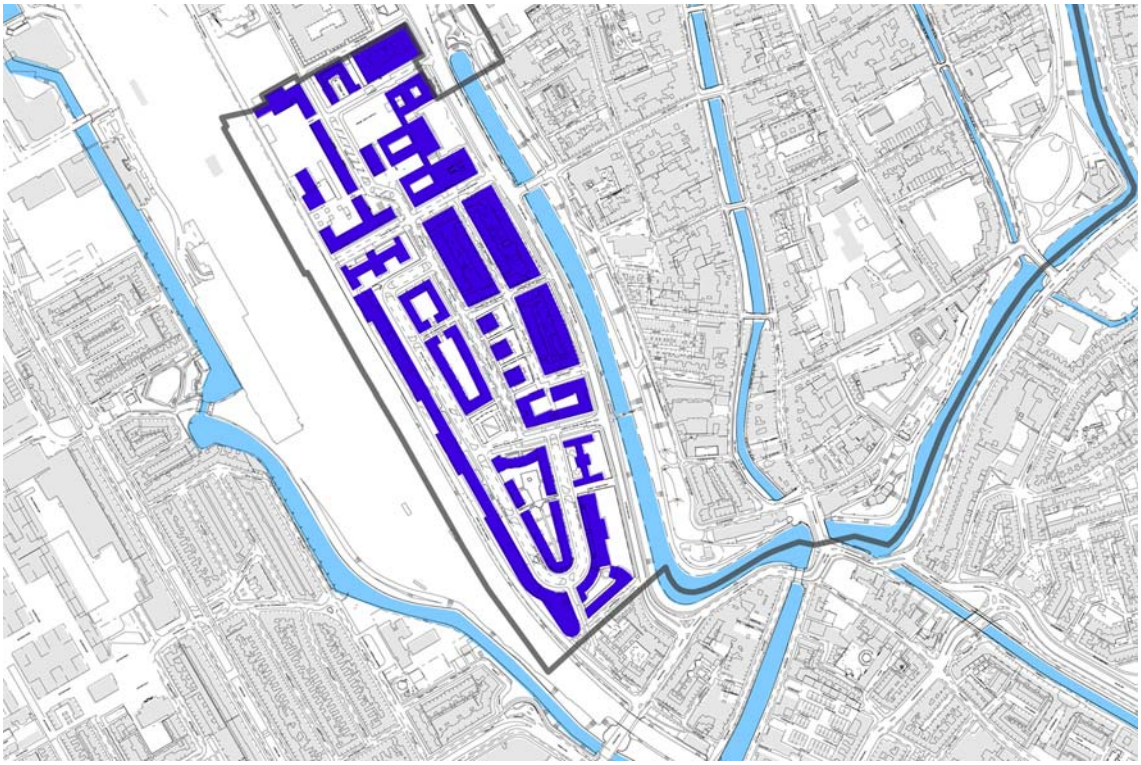
Het gebied ligt in z'n geheel binnen het beschermd stadsgezicht. De structurerende elementen in dit gebied zijn de Springweg die als een centrale as door het gebied loopt en de Catharijnesingel, die dit gebied begrenst. Het gebied kenmerkt zich aan een variatie van bebouwingstypologie, grote en kleine gebouwen wisselen elkaar af. Groen komt met name op binnenterreinen voor die openbaar toegankelijk zijn in de vorm van hofjes. In het gebied komen geen grootschalige ontwikkelingen voor.

Aan de Springweg is momenteel sprake van menging van (doorgaans kleinschalige) functies. In het noordelijk deel betreft het diverse winkels, horeca (zoals Karel V) en de bioscoop Springhaver. Ter hoogte van de Strosteeg is de gelijknamige parkeergarage gesitueerd. In de zijstraten van de Springweg wordt voornamelijk gewoond. Soms zijn dit appartementcomplexen maar ook veel grondgebonden woningen (zoals "de zeven steegjes").

Meer naar het zuiden wordt er over het algemeen gewoond. Het gebied heeft een betrekkelijk lage woningdichtheid. Door de mix van grote en kleine woningen komen er verschillende woningtypologieën voor, waarbij aan de Lange Smeestraat een verzorgingstehuis. De leefkwaliteit wordt bepaald door de inrichting van de groene binnenterreinen.

3.3.5.4 Hooch Boulandt

Dit woon- en werkgebied wordt begrensd door het Moreelsepark, Catharijnesingel, Roland Holststraat en de Arthur van Schendelbaan.



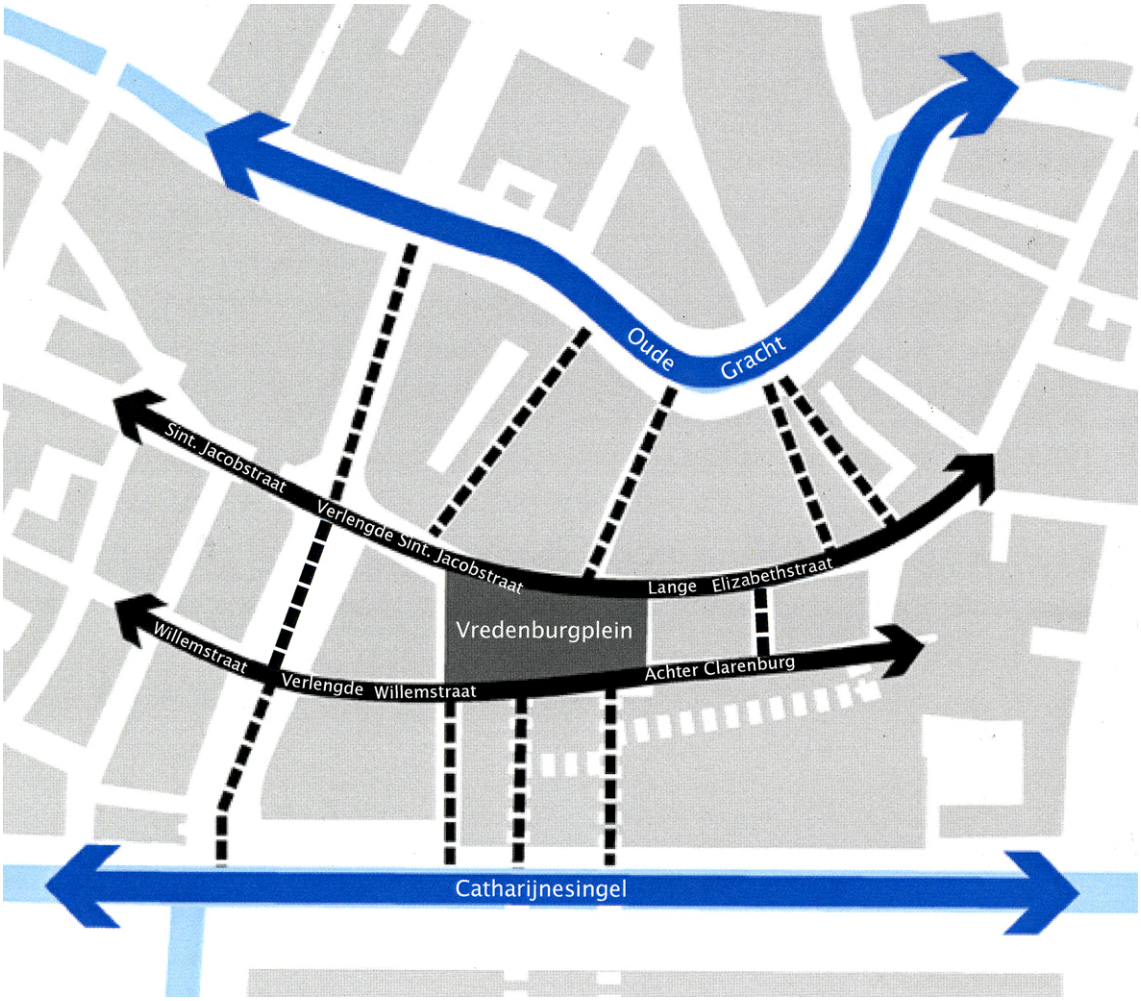
Afbeelding - Hooch Boulandt

Het gebied ligt buiten het beschermd stadsgezicht. De belangrijkste herkenbare ruimtelijke structuren zijn de spoorzone en de Catharijnesingel. In dit gebied hebben zich grootschalige veranderingen voorgedaan als gevolg van het vertrek van het academisch ziekenhuis naar de Uithof (wijk Oost).
Het gebied kenmerkt zich door een variatie van oude en nieuwere gebouwen die variëren omvang en bouwhoogte en bebouwingstypologie. Naast de oude gesloten bouwblokken als staan nieuwere alzijdige blokken.
In dit gebied is een divers woningaanbod. Van kleinere en grotere woningen. De woningen komen in appartementvorm en grondgebonden voor. De woonkwaliteit wordt bepaald door de interne kwaliteit van de bouwblokken. De woningen aan de oostkant zijn op de stadsbuitengracht georiënteerd.
In het gebied ligt een grote hoeveelheid grootschaliger kantoorprogramma en kleinere buurtfuncties. Deze kantoorpanden zijn hogere gebouwen voor uiteenlopende instanties. Mede vanwege de nabijheid van het Centraal Station heeft het gebied een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer. Het parkeren is voor een deel ondergronds geregeld.

3.3.6 Ontwikkelingen rondom het Stationsgebied

Het stationsgebied (gelegen buiten het plangebied) wordt aangepakt om tegemoet te komen aan de groei van de stad en het station Utrecht Centraal. Het plan voorziet in de uitbreiding van centrumvoorzieningen en krijgt meer winkels en vrijetijdsvoorzieningen en schuift op naar de west-kant om het historische centrum zoveel mogelijk te ontlasten. Het doel is om van het stationsgebied en de historische binnenstad één geheel te maken; het centrum van de stad. Een belangrijke rol is weggelegd voor het Vredenburgplein.

Het huidige plein wordt ruimtelijk niet duidelijk begrensd en oogt "versleten en desolaat". De centrale ligging en de warenmarkt zorgen er voor dat het plein druk wordt bezocht, echter de stad laat hier kansen liggen. Een aantrekkelijk plein kan functioneren als een "schakel" tussen het stationsgebied en de monumentale binnenstad. Een aantrekkelijk plein kan dienen als ontmoetingsplek en als "rust- en inspiratiepunt" voor de bezoekers van het centrum van Utrecht.



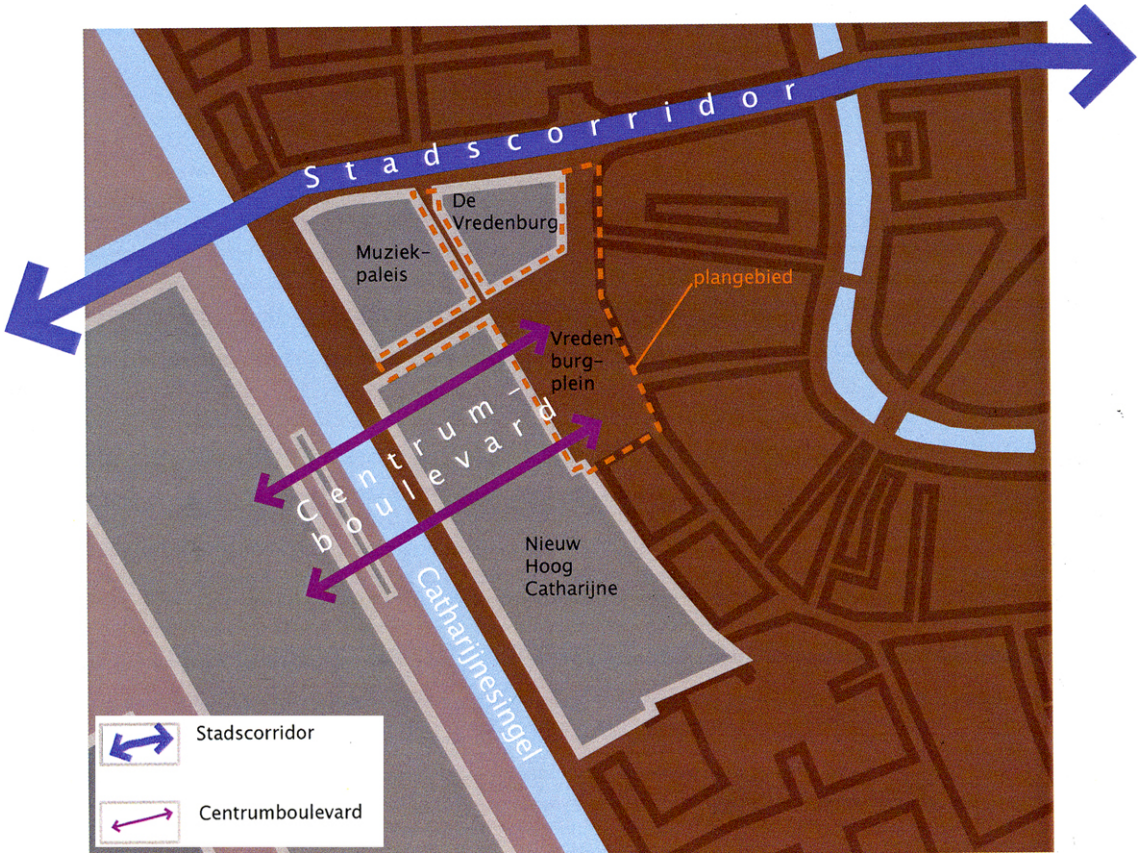
Afbeelding - structuren Stationsgebied - Binnenstad

De plannen voor het stationsgebied voorzien onder andere in een nieuwe rol voor het plein. Het plein Vredenburg krijgt deels een nieuwe ruimtelijke begrenzing. De ruimte zal daarmee een zekere "helderheid en intimiteit" krijgen en kan dan als "plein" worden bestempeld.

Aan de Stationszijde wordt de nieuwe wand gevormd door nieuwbouw. Aan deze zijde wordt de centrumboulevard gerealiseerd die de verbinding, deels op maaiveld, vormt tussen het Station, Jaarbeursplein en het plein Vredenburg. Daarmee wordt een fysieke kwalitatief goede routing aan de stad toegevoegd. Aan de noordzijde van het plein worden het Muziekpaleis en het gebouw "De Vredenburg" gerealiseerd. Deze gebouwen worden in dit bestemmingsplan opgenomen, aangezien de benodigde vrijstellingsprocedures al zijn doorlopen. De stedenbouwkundige setting is zo gekozen, dat de stedelijke lijnen, St. Jacobstraat, de verlengde St. Jacobstraat en de Lange Elisabethstraat logisch in elkaars verlengde komen te liggen. Dat geldt ook voor de lijn, Willemstraat, verlengde Willemstraat en het Achter Clarenburg.

Door deze opzet vormt het plein Vredenburg de schakel tussen oud en nieuw. Wijk C, stationgebied en de historische binnenstad worden weer één geheel.

Onder het plein komt een nieuwe parkeergarage voor auto en fiets met een toegang op het plein, waardoor het plein mede de functie krijgt als een "bronpunt" voor het centrum. De ruimtelijke opzet, de diversiteit aan functies in de gebouwen rond het plein, maken dat het plein een levendige plek wordt in de stad. De herinrichting van de openbare ruimte ondersteund deze levendigheid en de verblijfswaarde.



Afbeelding – Vredenburgplein en aangrenzende structuren

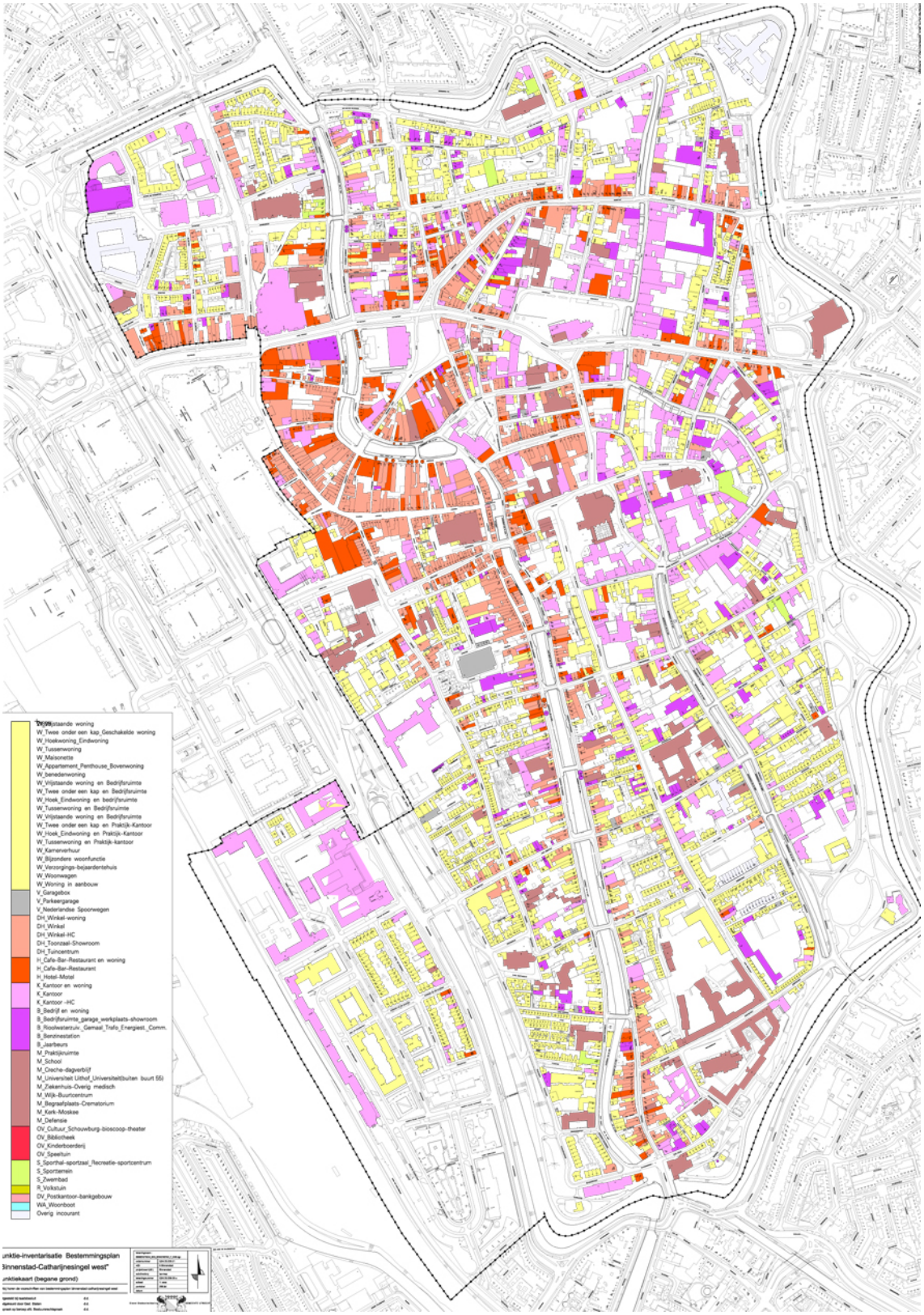
Met het herstel van de Catharijnesingel wordt de ring rond de binnenstad weer gesloten. Dit is, in combinatie met het herstel van de Leidse Rijn, van groot belang voor het versterken van de stedelijke hoofdstructuur.

De Stadscorridor verbindt de westelijke delen van de stad met de oude stad en loopt vanaf Leidsche Rijn via een zone tussen de Graadt van Roggenweg en de Leidsekade via het Westplein door tot Vredenburg. In het nieuwe westelijk stadsdeel Leidsche Rijn wonen in 2020 veel Utrechters die hun weg naar het centrum willen vinden. Aan de oostzijde ontwikkelt De Uithof zich steeds meer tot kenniscentrum, waar zowel de Universiteit als de Hogeschool hun opleidingen bundelen en waar in toenemende mate woningen voor studenten gepland zijn. Beide gebieden worden steeds intensiever gebruikt en vereisen een goede verbinding met het centrum en de OV-Terminal.

Langs deze lijn liggen belangrijke stedelijke functies zoals de Bibliotheek, het Muziekcentrum, Postkantoor en de Schouwburg, maar ook belangrijke stedelijke ruimtes zoals het plein Vredenburg, De Neude en het Janskerkhof. Deze lijn is continu voor de voetganger\wandelaar en de fietser.

3.4 Functionele structuur

In deze paragraaf worden de functies die in de Binnenstad aanwezig zijn beschreven.



Afbeelding: Volledige functionele structuur o.b.v. inventarisatiekaart (bron OZB)

3.4.1 Wonen

Afbeelding: Wonen o.b.v. inventarisatiekaart (bron OZB)

De stad Utrecht heeft ruim 288.000 inwoners en telt bijna 124.000 woningen (01-01-2007).
De woonfunctie in de Binnenstad is van oudsher van grote betekenis geweest. Naast winkel- en werkgebied telde de Binnenstad op 01-01-2007 zo'n 16.000 inwoners in ruim 7.700 woningen. Dit betekent dat bijna 6% van de bewoners van Utrecht is gehuisvest in de Binnenstad.

Bescherming van de woonfunctie is van groot belang voor de levendigheid en de sociale veiligheid in en rond de Binnenstad.

3.4.1.1 Bevolkingsontwikkeling

Na een stabilisatie van het aantal inwoners in de periode 1999 - 2002 is er vanaf 2003 weer sprake van een lichte groei.

tabel: ontwikkeling inwonersaantal

peildatum (01-01)	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Binnenstad	15.177	15.045	14.809	14.961	15.237	15.651	15.805	15.995
Utrecht	233.858	256.404	260.639	265.102	270.243	275.362	281.011	288.395

(bron: Bevolking van Utrecht per 1 januari 2007)

Het aantal huishoudens in de Binnenstad is groot (11.002 huishoudens = 7%). Het gemiddeld aantal personen per huishouden in de Binnenstad is met 1,4 personen beduidend lager dan het gemeentelijk gemiddelde van 1,9 personen. De Binnenstad kent een vrij homogene bevolking, met in overgrote meerderheid jongeren, veelal studenten, in de leeftijdscategorie 18-34 jaar.

Het overgrote merendeel van de aanwezige huishoudens in de Binnenstad bestaat uit 1 of 2 personen (circa 71% 1 persoon en 21% 2 personen zonder kinderen); de resterende 8% bestaat uit (eenouder)gezinnen met kinderen. Deze huishoudensopbouw wijkt sterk af van het gemiddelde in de gemeente, met name voor wat betreft het aandeel éénpersoonshuishouden;dit is in Binnenstad aanmerkelijk hoger dan voor de gehele stad (resp. 71% t.o.v. 53%). Hetzelfde geldt - in mindere mate - voor de (eenouder)gezinnen met kinderen, respectievelijk 8% t.o.v. 24%.

tabel: leeftijdsopbouw (peildatum 01-01-2007)

	Binnenstad	Utrecht
0-17	7,6	18,8
18-24	18,5	14,1
25-34	30,8	21,5
35-44	15,3	16,2
45-54	12,2	10,9
55+	15,6	18,5
	100,0	18-24

(bron: Bevolking van Utrecht per 1 januari 2007)

Qua leeftijdsopbouw van de bewoners valt op dat sprake is van een relatief jonge bevolking; het overgrote deel bevindt zich in de leeftijdscategorie 17 t/m 34 jaar, dit zijn vooral studenten (49% in Binnenstad t.o.v. 36% in Utrecht).

De Binnenstad kent ook, net als de stad Utrecht als geheel, een stabiliserend aandeel ouderen (55+). Zij maken nu nog zo'n 16% van de bevolking van de Binnenstad uit. Hoewel het aandeel ouderen is gestegen, ligt dit aandeel nog ruim onder het gemeentelijk gemiddelde (15,6% in de binnenstad versus 18,5% in stad Utrecht).

tabel: bevolkingsontwikkeling (peildatum 01-01-2007)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2017	2022
t/m 17 jr	7,6%	7,9%	8,2%	8,3%	8,4%	8,5%	9,3%	9,6%
18-24 jr	18,5%	19,0%	19,1%	19,0%	18,8%	18,6%	18,5%	18,3%
25-34 jr	30,8%	30,9%	30,8%	31,1%	31,5%	31,6%	32,3%	32,3%
35-44 jr	15,3%	15,0%	15,0%	14,6%	14,4%	14,5%	13,5%	13,5%

45-54 jr	12,2%	12,2%	12,0%	12,0%	11,9%	11,9%	11,3%	11,1%
55 jr +	15,6%	15,0%	14,9%	15,0%	15,0%	14,9%	15,0%	15,2%
Totaal	15.995	15.955	16.095	16.252	16.298	16.399	18.169	18.677

(bron: Bevolking van Utrecht per 1 januari 2007)

In de komende periode neemt volgens de gemeentelijke ramingen het aantal inwoners in de Binnenstad toe. Het aandeel jongeren tussen 18 en 35 jaar neemt licht toe (van 50% naar 51%). De Binnenstad is een van de weinige wijken waar het (absolute) aantal senioren de komende jaren naar verwachting nog toe neemt. Hoewel deze bevolkingsopbouw te verwachten is in een centrumstedelijk woonmilieu dat vooral jongeren en studenten aantrekt, strookt dit niet helemaal met het uitgangspunt van een gevarieerd woningbestand, waarin er ruimte is voor meerdere bevolkingsgroepen, ook gezinnen, starters en senioren. Ook deze groepen moeten behouden blijven voor de Binnenstad.

Het is van groot belang dat de wijk binnenstad aantrekkelijk blijft om in te wonen. Daarbij is het van belang, dat het woongebied niet het exclusieve domein wordt voor inwoners met een hoog inkomen. In de wijk moet het aandeel betaalbare huurwoningen zoveel mogelijk in stand worden gehouden. Binnen nieuwe projecten dient te worden gekeken naar de mogelijkheden voor sociale woningbouw. Naast aandacht voor de woning vraag van ouderen en starters dient er zeker aandacht te zijn voor de woningbehoefte van gezinnen met kinderen. Hierdoor blijft een zekere diversiteit gewaarborgd. Daarbij moet overigens wel rekening worden gehouden met het feit dat verschillende doelgroepen op hen gerichte voorzieningen nodig hebben, zoals een zorg punt voor ouderen.

3.4.1.2 stedelijke woonmilieukaart

Op basis van de stedelijke woonmilieukaart kan een (aanvullend) beeld van de Binnenstad worden geschetst. Een woonmilieu bestaat uit één of meerdere woonbelevingsgroepen die staan voor clusters van bewoners met een gemeenschappelijke voorkeur voor een bepaald woonmilieu. Van elke groep is een profiel gemaakt op basis van hun woonwensen. Zo heeft een gezin met jonge kinderen doorgaans behoefte aan scholen en speelruimte, en zullen actieve individualisten vooral horeca e.d. ambiëren. Gemeente en corporaties hanteren de stedelijke woonmilieukaart als hulpmiddel bij de advisering over woningbouwprojecten in de wijken.

De belangrijkste woonbelevingsgroep in de Binnenstad bestaat uit actieve individualisten (52%). Veelal zijn dit jongeren (studenten) die hier naar verwachting een relatief korte periode in hun leven zullen wonen. Deze groep wordt qua aantal gevolgd door gesettelde idealisten (15%) en tolerante socializers (14%). Beide groepen bestaan overwegend uit jongeren maar, met name de groep gesettelde idealisten, ook uit gezinnen met kinderen, alleenstaanden of 'empty nesters'.
Uit een vergelijking van de aanwezigheid van woonbelevingsgroepen in de wijk en het aanbod van geschikte woonmilieus (woning en woonomgeving) blijkt dat er een overschot is aan woonmilieus voor tolerante socializers en gehaaste middenklassers, en een tekort aan woonmilieus voor gesettelde idealisten. (Bron: 'Resultaten onderzoek Motivaction stedelijke woonmilieukaart 2007).

3.4.1.3 Woningvoorraad

Zoals uit de navolgende tabel blijkt is het aantal woningen in de afgelopen periode met ruim 10% toegenomen.

tabel: ontwikkeling woningvoorraad

peildatum (01-01)	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Binnenstad	7.030	7.372	7.425	7.486	7.505	7.529	7.616	7.737
Utrecht	101.408	111.915	114.066	115.904	116.563	118.211	120.810	123.941

(bron: Bevolking van Utrecht per 1 januari 2007)

De Binnenstad van Utrecht is geen standaardwijk. De Binnenstad is opgedeeld in twee subwijken "Binnenstad woongebied (subwijk 19) en "Binnenstad Winkelgebied (subwijk 18)". Bijna 80% van de woningen (bijna 6.200 woningen) ligt in "Binnenstad Woongebied". Het merendeel van de woningen in de Binnenstad betreft appartementen (45%) en boven- en benedenwoningen (28%). In "Binnenstad Winkelgebied" komen vrijwel uitsluitend (90%) bovenwoningen en appartementen voor, met op de begane grond veel andere functies. Zoals te verwachten in een centrumstedelijk woonmilieu, bestaat de woningvoorraad vooral uit gestapelde bouw. Ruim 60% van de woningen heeft maximaal 3 kamers (tegen 40% in heel Utrecht).

Opvallend is het grote aantal "onzelfstandige" woningen in Binnenstad-winkelgebied, namelijk 40%. Dit hangt

samen met al eerder geconstateerde grote aantal jongeren, veelal studenten, in de binnenstad.

De verhouding tussen de sector sociale huur/koop (25%) en het marktsegment (koop 47,6% en particuliere huur 27,3) wijkt af van de andere Utrechtse wijken waar het sociale huursegment bijna 40% bedraagt. Een aandeel van 40% sociale huur is in een centrum-stedelijk milieu als de Binnenstad (uiteraard) niet van toepassing. Toch is een zekere uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen wenselijk. Dit om te voorzien in het (toekomstige) tekort van sociale huurwoningen voor senioren en starters. Ook is er ruimte voor gezinnen met kinderen, hoewel het merendeel van deze groep voorkeur geeft aan een meer kindvriendelijke en groenere (buiten-)wijk.

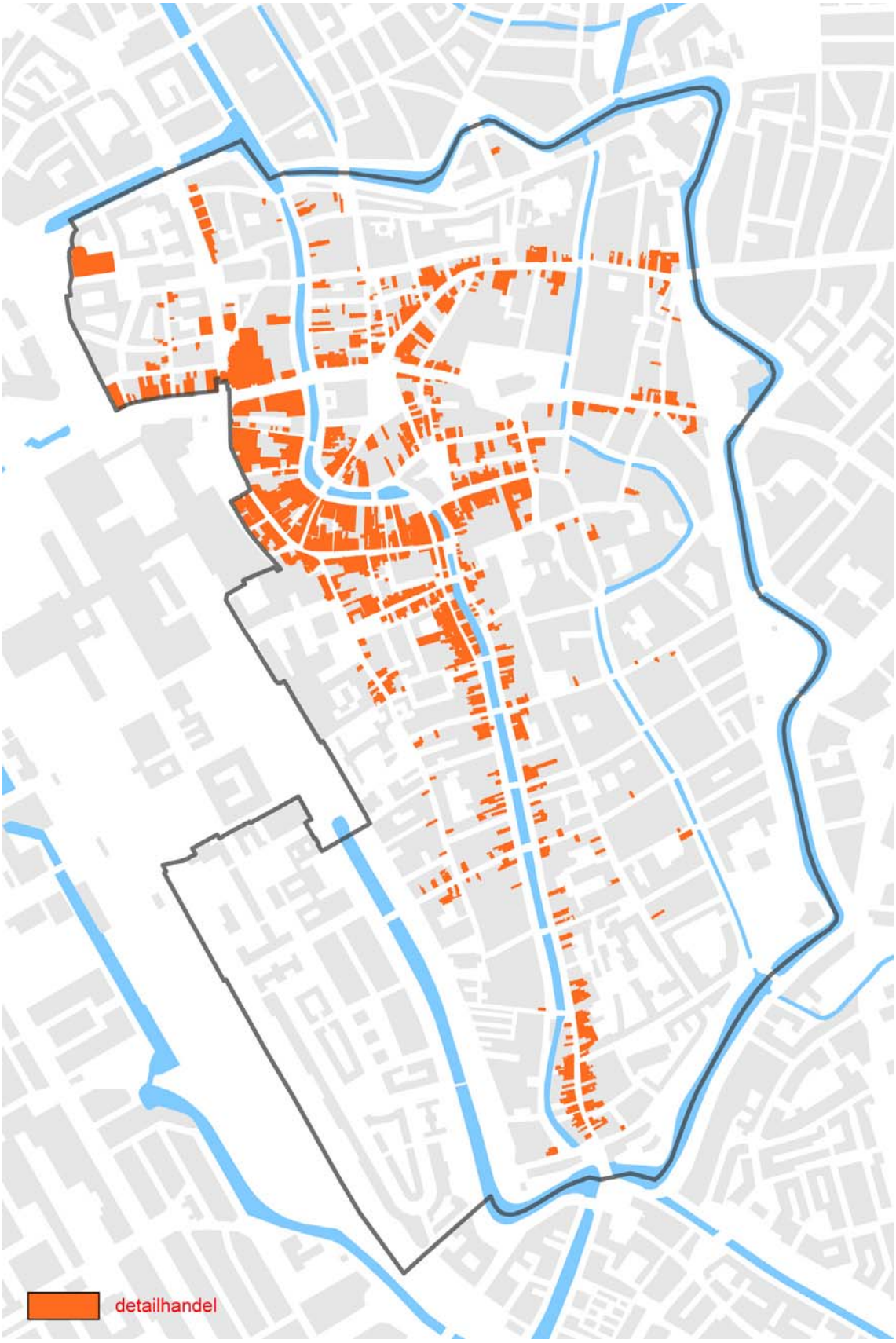
3.4.1.4 Leefbaarheid en cohesie

De bewoners van de Binnenstad zijn in het algemeen erg tevreden over hun wijk en voelen zich sterk verbonden met de buurt. De sociaal-economische positie van de Binnenstad is gunstig. Naast studenten woont er een groeiende groep hoog opgeleide huishoudens die een positieve bijdrage levert aan de sociaal-economische positie van de wijk. De sterke positie van de Binnenstad wordt weerspiegeld door een lager aandeel werkzoekenden en mensen met een uitkering dan het gemiddelde van Utrecht en een hoger inkomen per huishouden dan gemiddeld.

Wonen in de stad kent lusten en lasten. De bewoners van de binnenstad waarderen hun woonomgeving over het algemeen erg positief. Winkels en andere voorzieningen liggen op een steenworp afstand. De stad ademt een historische sfeer. Hier tegenover staan wel enkele negatieve aspecten van het leven in een binnenstad. Criminaliteit, drugsproblematiek en de rommel op straat zorgen voor overlast en tasten voor sommige bewoners het woonplezier aan.

Verschillende maatschappelijke organisaties investeren in zorgwoningen en begeleid wonen. Ze concentreren zich vooral op de Lange Nieuwstraat, ABC-straat en Eligenstraat. Omdat het gaat om een fors aantal woningen verdient dit de aandacht.

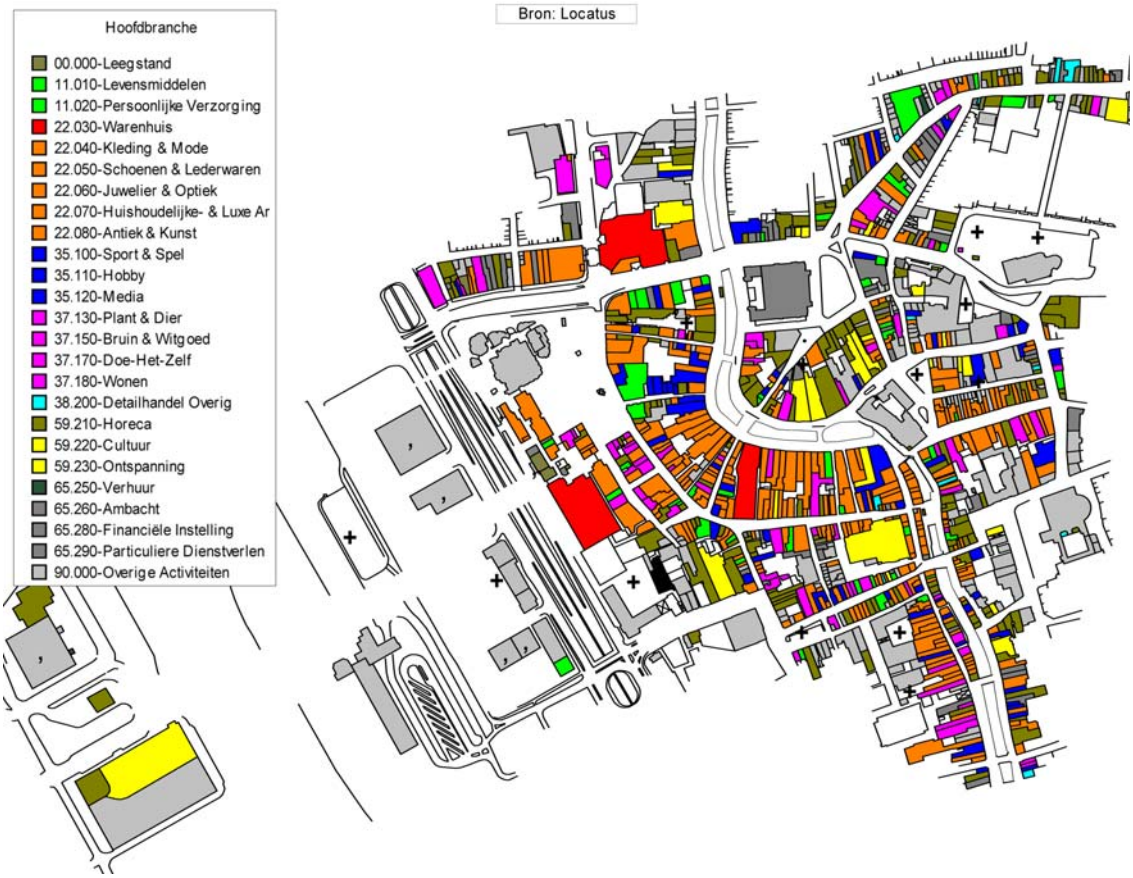
3.4.2 Detailhandel



Afbeelding: Winkels o.b.v. inventarisatiekaart (bron OZB)

Het Utrechtse Centrum telt 772 winkels en een winkelvloeroppervlak van 137.669 m2. Hiervan is 10.823 m2 (8%) gericht op de verkoop van dagelijkse goederen. Utrecht Centrum is een van de drukst bezochte winkelgebieden in Nederland. Uit de meest recente passantentelling (maart 2008) komt naar voren dat op een gemiddelde week 641.000 passanten het gebied aandoen. De totale binnenstad (binnenstad / Hoog Catharijne) kent een volledig winkelaanbod, met uitzondering van het exclusieve topsegment in modische zaken.
Opvallend in de winkelstructuur in het centrum van Utrecht is de "tweedeling" in de historische Binnenstad (het onderhavige plangebied) en het winkelgebied Hoog Catharijne.

De Binnenstad, waar zich het grootste deel van het kernwinkelgebied bevindt, is veruit de grootste winkelconcentratie in Utrecht. Medio oktober 2007 telt de Binnenstad 666 winkels (bron: Locatus). Met een totaal vloeroppervlak van 95.500 m² is hier bijna 22% van het totale winkelareaal in de stad te vinden (= 70% van gehele centrum). Ruim eenderde (35%) van alle winkels in Utrecht ligt in de Binnenstad.



Afbeelding: Branchering detailhandel in het kernwinkelgebied (bron Locatus)

De verdeling van de aanwezige detailhandelsbedrijven naar hoofdbranches is als volgt:

hoofdbranches	aantal (abs.)	aantal (rel.)
levensmiddelen (bakker, delicatessen, slijter, (mini)supermarkt, reform, tabak e.d)	61	9,2%
persoonlijke verzorging (apotheek, drogist, parfumerie)	22	3,3%
warenhuis (Hema en De Bijenkorf)	2	0,3%
kleding en mode (dames-, heren- & kindermode, lingerie, modewarenhuis, bruidsmode e.d.)	192	28,8%
schoenen en lederwaren	48	7,2%
juwelen en optiek	24	3,6%
huishoudelijke & luxe artikelen (glas & aardewerk, cadeau-artikelen, kookwinkel e.d.)	26	3,9%
antiek en kunst	32	4,8%

sport en spel (speelgoed, modelbouw, sport(speciaal)zaak, hengelsport e.d.)	29	4,4%
hobby (elektronica, foto/film, handvaardigheid, munten & postzegels, muziekinstrumenten e.d.)	24	3,6%
media (boekhandel, kantoorart., beeld en geluid, stripboek, posters & kaarten e.d.)	51	7,7%
plant en dier	10	1,5%
bruin- en witgoed (radio & tv, computers, telecom, electro en witgoed e.d.)	31	4,7%
auto en fiets (rijwielen)	5	0,8%
doe-het-zelf (ijzerwaren & gereedschap en sanitair)	5	0,8%
wonen (slaapkamer, meubelen, verlichting, parket, woninginrichting & -decoraties e.d.)	60	9,0%
overig	44	6,6%
Totaal		100%

(bron: Locatus 17-10-2007)

Ten aanzien van de aanwezige detailhandel valt het grote aandeel vestigingen op dat zich richt op kleding en modeaccessoires. De Binnenstad wordt gekenmerkt door een mix van kleinschalige en gespecialiseerde winkels met lokale bekendheid, hoogwaardige winkels aangevuld met grootwinkel- en filiaalbedrijven, in combinatie met uitgaan en cultuur.

Kernwinkelgebied
In de historische Binnenstad wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- A1-winkelrondje: historisch, kleinschalig en hoog aandeel formule zaken. Dis is het bekende winkelrondje Lange Elisabethstraat, Steenweg, Oudegracht, Lange Viestraat en Vredenburg.,
- randzones rondom winkelrondje. Dit zijn onder andere Oudkerkhof e.o., Lijnmarkt, Choorstraat, Mariastraat, Mariaplaats en Zadelstraat (historisch, kleinschalig, gespecialiseerd en meer lokaal ondernemerschap).

Vanuit de historie is te verklaren dat het westelijk deel van de binnenstad een geheel ander karakter heeft dan het oostelijk gebied. Langs de Oudegracht ontstond in het begin van de ontwikkeling van Utrecht al snel een samenballing van economische functies die zich westwaarts heeft ontwikkeld. Nog steeds is het Utrechtse A1-winkelrondje in het gebied ten westen van Oudegracht het belangrijkste winkelgebied in de oude Binnenstad. In dit gebied bevinden zich, mede vanwege de hoge huurprijzen, de grotere ketenbedrijven. Voor veel speciaalzaken is dit deel van de binnenstad te duur geworden.
Het gebied wordt aan de oostzijde grofweg begrensd door de Oudegracht, in het zuiden door het einde van de Lijnmarkt, in het noorden door de as Vredenburg, Lange Viestraat-Potterstraat en Neude en in het westen door de singel.

Het gebied oostelijk van de Oudegracht werd van oudsher gedomineerd door geestelijke immuniteiten, kerken, kloosters en het bestuur. In het oostelijk deel van het kernwinkelgebied zijn veel kleinschalige speciaalzaken gevestigd. Met name het gebied rondom het Oudkerkhof zijn relatief veel winkels aanwezig in het hogere kwaliteitssegment.

Aanloopstraten
De Voorstraat-Witte Vrouwestraat, de Lange Jansstraat-Nobelstraat en de Jacobstraat hebben de functie van aanloopstraten. De Lijnmarkt is, mede door de sterke stijging van de huurprijzen, de status van aanloopstraat inmiddels ontstegen.

Ambulante handel

De ambulante handel neemt een belangrijke plaats in binnen Utrecht. De sfeer en de gezelligheid van de verschillende (waren-)markten evenals het gevarieerde aanbod dragen bij aan de levendigheid van de stad. Het imago van de lage prijzen dragen bij aan de populariteit van de markt.

In het centrum van Utrecht zijn per week ruim 400 standplaatsen beschikbaar verdeeld over vijf verschillende locaties/pleinen en zeven markten:

- Vredenburg: woensdag-, vrijdag- en zaterdagmarkt, (koop)zondagmarkt en vrijdag-boerenmarkt;
- Breedstraat: zaterdagochtend lapjes/textielmarkt;
- Jacobskerkhof: zaterdagochtend tweedehands goederenmarkt (slechts enkele standplaatsen);
- Janskerkhof: zaterdag bloemen/plantenmarkt;
- Oudegracht: zaterdag bloemenmarkt.

Gedurende de zomermaanden worden verschillende boeken-, kunst-, antiek- en curiosamarkten in de binnenstad georganiseerd.

De warenmarkten nemen een belangrijke plaats in het totale detailhandelaanbod. De warenmarkten moeten de ruimte krijgen voor vernieuwing. Gelet op de beperkte ruimtelijke mogelijkheden ligt de situering van de warenmarkten op pleinen het meest voor de hand.

In het kader van het beoogde hoogwaardige aanbod in de binnenstad en de thematisering en segmentering van de binnenstad wordt gekeken naar de mogelijkheden voor thematisering van de warenmarkten. Hierbij zou kunnen worden aangesloten bij de functieprofielen van de binnenstad, zoals bijvoorbeeld een kunst- en antiekmarkt in het Museumkwartier.

Complementaire clusters
Met de ontwikkeling van Hoog Catharijne, in de jaren 70 van de vorige eeuw, is het detailhandelsgebied verder naar het westen uitgebreid. Binnen het centrum van Utrecht wordt sinds die tijd een duidelijk onderscheid aangetroffen tussen Hoog Catharijne/Stationsgebied als grootschalig overdekt modern winkelgebied en de historische Binnenstad met de historische straten met veelal kleinschalige winkels.

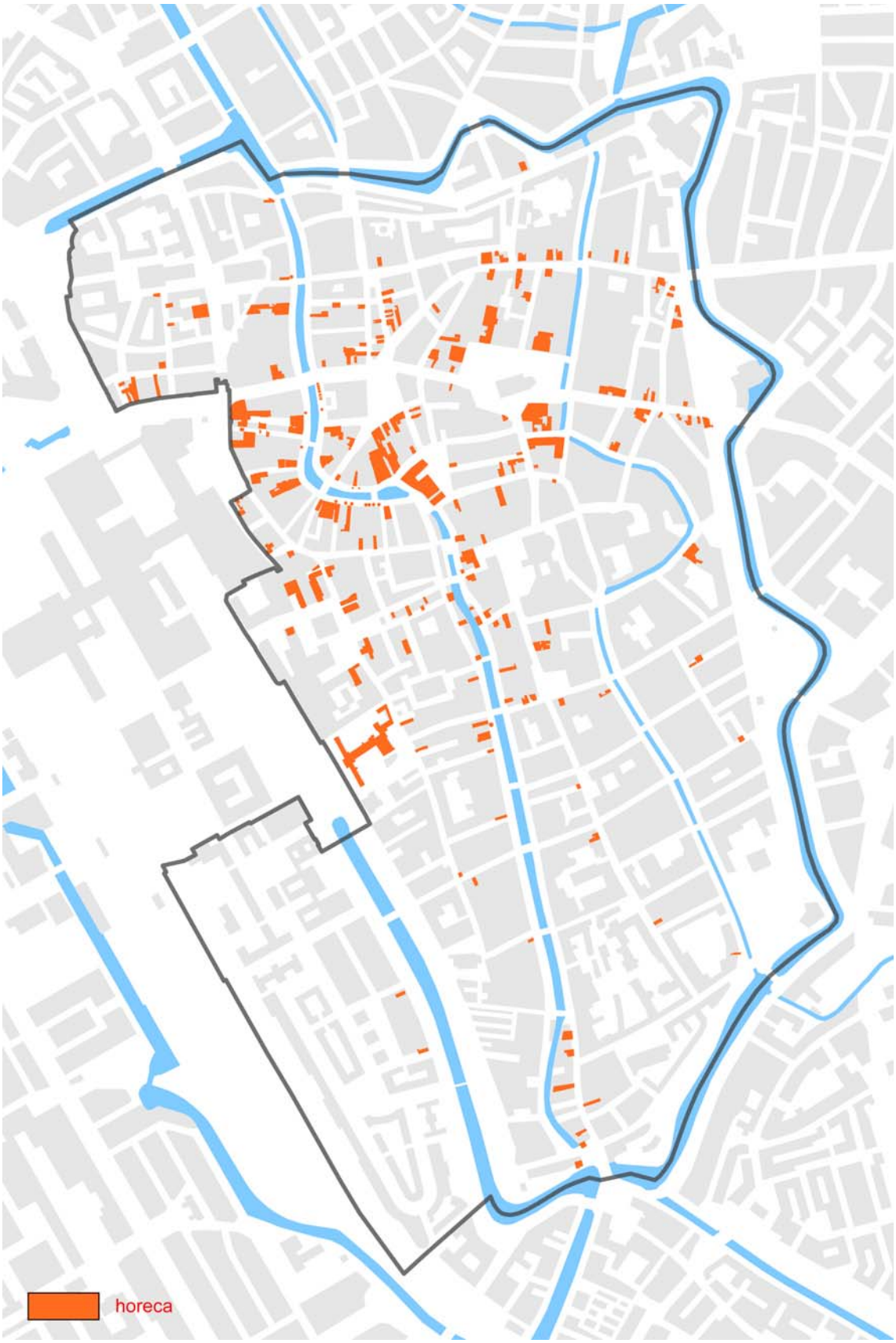
In de detailhandelsnota wordt echter aangegeven dat ondanks dit onderscheid er toch sprake is van een gebrek aan duidelijke complementariteit tussen de beide gebieden. Veel van de ketenbedrijven in de binnenstad zijn immers terug te vinden in Hoog Catharijne. Hierdoor ontbreekt het op dit moment aan een duidelijke profilering. Daarnaast is de fysieke ontsluiting onvoldoende.

Grootschalige uitbreiding rond het stationsgebied

- Herstructurering Stationsgebied
  De gemeente werkt samen met rijk, provincie, regio en marktpartijen aan het versterken van de stad. Niet alleen uitbreiding, maar ook interne vernieuwing en intensivering van de stedelijke ruimte.
  De kern van de plannen voor het Utrechtse Stationsgebied is om zo veel mogelijk functies rond het Centraal Station te vestigen. Daardoor zullen winkelend publiek, jaarbeursbezoekers, forenzen en andere doelgroepen meer geneigd zijn gebruik te maken van het openbaar vervoer.
  Het versterken van de stedelijke concentratie versterkt zowel de stad als haar omgeving. In Utrecht leidt de stedelijke concentratie tot meer commerciële activiteit in de binnenstad en tot vernieuwing en programmatische versterking van het Stationsgebied. Stedelijkheid draagt op deze manier bij aan differentiatie, omdat door de verdichting in het centrum minder druk ontstaat op de groene gebieden in stad en regio. Dit bestemmingsplan heeft het nieuwe woonwinkelgebouw De Vredenburg (waarvoor vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO (oud) is verleend) opgenomen. In dit gebouw komt 6100 m2 bvo detailhandel, 300 m3 horeca in categorie D en maximaal 80 woningen vanaf de 3^{e} verdieping. In de kelder komen 800 openbare fiets-stallingsplaatsen.
- Deltametropool
  Een aantal stedelijke en landelijke ontwikkelingen is medebepalend voor de aanpak van het Stationsgebied. Utrecht heeft als een van de Hoge Snelheids Lijnlocaties een belangrijke rol voor Nederland, hetgeen door de rijksoverheid is erkend: Utrecht is aangemerkt als een van de Nieuwe Sleutelprojecten en maakt onderdeel uit van de Deltametropool. In de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening en het Nationaal Verkeer- en Vervoersplan heeft het kabinet zich ten doel gesteld de Randstad te ontwikkelen tot een gebied dat zich kan meten met andere grootstedelijke gebieden in Europa en de rest van de wereld. Daarvoor is een samenhangend stedelijk systeem nodig tussen grotere en kleine steden. Dat betekent dat het openbaar vervoer optimaal is ingevuld, dat de autobereikbaarheid goed is geregeld, dat er een goede afstemming plaatsvindt op het gebied van woningbouw, stedelijke voorzieningen en recreatie en dat het groene en waterrijke landschap zo veel mogelijk open blijft. Utrecht is onderdeel van deze 'Deltametropool' door de geografische positie en de functie als vierde stad van Nederland. Utrecht onderscheidt zich daarbij van de andere grote steden door de combinatie van centrale ligging, werkgelegenheid, hoog opleidingsniveau, ontmoetingsplaats van talent, winkelhart van Nederland, cultuur(stad) en cultuurhistorie.
- Nieuwe Sleutelprojecten
  De komst van de Hoge Snelheids Lijn (HSL) biedt veel kansen voor de daaraan liggende stations en hun omgeving. Omdat de investeringen in de ontwikkeling van deze gebieden van belang zijn voor heel Nederland, ondersteunt het Rijk de projecten rond de HSL-locaties. Door te zorgen voor nieuwe voorzieningen, mooie gebouwen en groene lanen krijgen de locaties een flinke kwaliteitsimpuls en worden het zowel hoogwaardige, multimodale openbaarvervoersknooppunten als toplocaties voor werken, wonen en voorzieningen.
  De investeringen in de infrastructuur en commercieel vastgoed hebben een maximaal effect op de realisering van stedelijke vernieuwing, intensief ruimtegebruik en verhoging van de kwaliteit van de fysieke

omgeving.

3.4.3 Horeca



Afbeelding: horeca o.b.v. inventarisatiekaart

Horeca levert een belangrijke bijdrage aan de levendigheid en ontmoetingsfunctie van de binnenstad. Horeca kan de winkelfunctie ondersteunen, maar het speelt ook nadrukkelijk een belangrijke rol bij het vervullen van de toeristische functie van Utrecht.
Medio 2008 zijn er in de stad Utrecht ongeveer 700 horecagelegenheden aanwezig, waarvan zo'n 240 vestigingen in de Binnenstad. Al deze vestigingen zijn als zodanig aangeduid op de verbeeldingen. Bezien naar de verschillende branches ziet de verdeling er al volgt uit:

horecacategorieën (zie ook de Lijst van horeca-activiteiten, bijlage 5 bij de regels)	aantal
A (discotheek, bar-dancing, zaalverhuur /partycentra)	10
B (café, bar, brasserie)	81
C (cafetaria, snackbar, grillroom, fastfood, automatiek, snelbuffet)	18
D1 (restaurant, bistro, crêperie)	105
D2 (lunchroom, konditorei, koffie- en/of theehuis, ijssalon)	23
Totaal	237

Het voorzieningenaanbod is toegesneden op een grote stad en veel bezoekers. In alle (horeca)sectoren is een breed en diep aanbod in Utrecht te vinden. Hoewel het brede aanbod, mede dankzij de vele studenten, een broedplaatsfunctie heeft voor de betere horecavestigingen komt uit de discussienota naar voren dat men meer differentiatie en kwaliteit wil in de horecasector.

In vergelijking met de andere grote steden blijft het horeca-aanbod van Utrecht echter achter. Vanuit de markt is veel vraag naar ruimte voor nieuwe horecavestigingen, die in de meeste gevallen niet gehonoreerd kan worden. In de binnenstad zijn mogelijkheden voor uitbreiding en nieuwvestiging beperkt.

	plaats	aantal verkooppunten horeca
1	Amsterdam	3.579
2	Rotterdam	1.706
3	Den Haag	1.571
4	Utrecht	705
5	Eindhoven	589
6	Groningen	563
7	Maastricht	507
8	Arnhem	429

(bron: Locatus april 2008)

De horecavestigingen in de Utrechtse binnenstad liggen enigszins verspreid, met enkele duidelijke clusters rondom het Neude, Janskerkhof, Domplein en Mariaplaats. Aan de Oudegracht en haar werfkelders is een concentratie van restaurants waarneembaar.

Kansen en bedreigingen
Ten aanzien van de horeca in de binnenstad worden in het horeca-ontwikkelingskader de volgende knelpunten geconstateerd:

- door een (relatief) tekort in de segmenten "midden-plus" en "exclusief" voorziet de Utrechtse horeca niet iedereen in hun behoeften;
- het aanbod aan trendy en vernieuwende concepten is beperkt. Er zit een gat tussen het wensbeeld en de huidige situatie;
- de regionale positie van Utrecht op het gebied van goede restaurants is matig. Veel restaurants in de omliggende gemeenten trekken bezoekers uit Utrecht, bijvoorbeeld met goed parkeren of mooie ligging;
- door de grote spreiding van het aanbod is de horecastructuur in de binnenstad is nogal onduidelijk. Veel van de mooie plekken worden door bezoekers gemist omdat ze niet weten waar ze moeten zoeken;
- de grote parkeerlocaties zijn bijna allemaal aan de westzijde van de binnenstad gesitueerd. En met ook het NS-station aan de westzijde van de binnenstad levert dat een scheve verdeling van bronpunten op. De horeca aan de oostzijde van de binnenstad is daardoor minder goed te bereiken.

Kansen	Bedreigingen
lacunes in horeca-aanbod kunnen worden opgevuld	achterblijven omzetontwikkeling drankensector

herontwikkeling stationsgebied	trendmatige daling van het aantal traditionele cafés, de oude buurtkroeg staat onder druk
bevolkingsgroei	toenemende concurrentie vanuit detailhandel; (met name food) en activiteiten op trafficpoints
veel gezinnen met kinderen in de Leidsche Rijn	toenemend investeringsrisico door trendgevoeligheid van de consument
herstructurering oude wijken biedt perspectief	de consument heeft 'minder tijd. Congressen en bedrijfsopleidingen zijn conjunctuurgevoelig
clustering faculteiten van de universiteit in de binnenstad levert extra potentieel	
vergrijzing van de bevolking in Nederland	
toename van eenpersoonshuishoudens	
verwachte toename dagtochten en meerdaags toerisme	
recente groei omzetontwikkeling horeca vooral door de zakelijke markt	

hotels, pensions & bed and breakfast
In de binnenstad zijn vijf hotels (waarvan drie met restaurant) gevestigd. Daarnaast zijn zes pensions en bed and breakfast-bedrijven aanwezig. Gezamenlijk zijn deze goed voor 267 kamers. Daarmee neemt de binnenstad ruim 20% van het totale Utrechtse overnachtingsaanbod voor haar rekening.

Het aanbod aan hotels kan nog verder in beeld worden gebracht op grond van de kwalitatieve waardering (met andere woorden het aantal sterren).

aantal sterren	aantal
4 - 5 sterren	2
1 - 3 sterren	1
geen sterren	3
Totaal	6

(bron: morgen gezond weer op)

Het vigerende hotelbeleid is vastgelegd in de hotelnota "Morgen gezond weer op!" Deze wordt momenteel geactualiseerd en verwacht wordt dat het eerste kwartaal 2009 er nieuw vastgesteld hotelbeleid is. Het nieuwe hotelbeleid zit in op meer kleinschalige hotelinitiatieven in de zogenaamde experience sector. Deze kleinschalige hotels, zijn minder vaak formule gebonden en richten zich meer op de beleving van de hotelgast, wat tot uitdrukking komt in uitstraling, onderscheidenheid, aankleding, thematisering, grootte en service-graad.

prostitutiebedrijven

In de oude binnenstad zijn momenteel nog 6 prostitutiebedrijven geconcentreerd aan de Harde Bollenstraat. De Hardebollenstraat in de Breedstraatbuurt is één van de prostitutie-locaties in Utrecht en de enige in het centrum van de stad. Aan de Voorstraat bevindt zich nog een privéclub.

Het stadsvernieuwingsplan Noordelijke Oude Stad staat in totaal in 13 panden op de begane grond een seksinrichting toe. In het kader van de verbetering van het woonklimaat in de Breedstraatbuurt is het beleid er op gericht om het aantal seksinrichting te verminderen. Een drietal panden in de Hardebollenstraat (nrs. 1, 8 en 13) zijn door de gemeente aangekocht. Aankoop door de gemeente van deze panden zorgt ervoor dat de concentratie van de prostitutie in de Hardebollenstraat vermindert. Tegelijkertijd is op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) de vergunning ingetrokken.

3.4.4 Dienstverlening

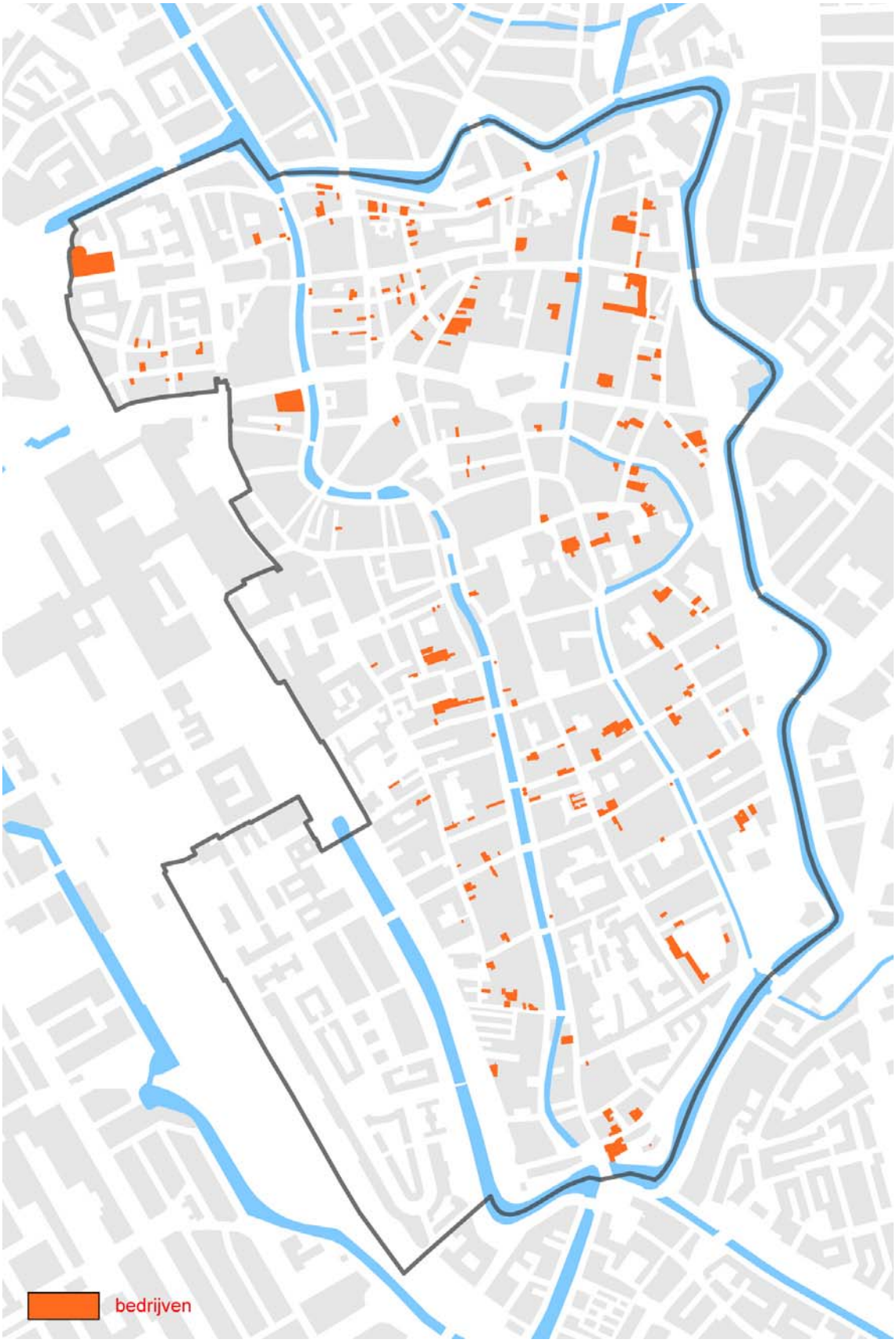
Dienstverlenende bedrijven zijn door de gehele binnenstad te vinden. Er zijn enkele concentratiegebieden aan te wijzen. Zo zien we relatief veel dienstverlening in de aanloopstraten zoals de Voorstraat, Wittevrouwenstraat en ook rondom Lange Viestraat en Potterstraat. In het kernwinkelgebied is veel minder dienstverlening vertegenwoordigd. Kenmerkend is dat dienstverleners vaak op locaties zijn gevestigd, die een goede fietsbereikbaarheid kennen. Dat is vanwege hun doelgerichte karakter.

dienstverleningsbranches	aantal (abs.)	aantal (rel.)
ontspanning (zonnebank e.d.)	4	2,4%
verhuur (videotheek)	3	1,8%
ambacht (edelsmid, kapper, sleutelreparatie, schoonheidsspecialist, copyshop e.d.)	87	51,5%
financiële instellingen (banken, postkantoor e.d.)	16	9,5%
particuliere dienstverlening (belwinkel, makelaar, reisbureau, uitzendbureau e.d.)	59	34,9%
Totaal	169	100%

(bron: Locatus 17-10-2007)

We zien vooral bij reisbureaus, videotheken, belwinkels en makelaars dat de rol van internet steeds belangrijker wordt. Nu zijn de internetactiviteiten van dergelijke dienstverleners nog ondersteunend aan de fysieke punten, de verwachting is echter dat de internetactiviteiten steeds belangrijker worden en een deel van de fysieke behoefte aan ruimte gaan vervangen. Er zal echter altijd behoefte blijven aan fysieke ruimte, ook vanuit merkbekendheid en marketing.

3.4.5 Bedrijven en kantoren



Afbeelding: bedrijven en kantoren o.b.v. inventarisatiekaart

Utrecht is een bijzonder aantrekkelijke vestigingsplaats voor allerlei bedrijven. Utrecht biedt werk aan een groot aantal personen, waarvan een groot aantal van buiten de gemeente. In de Binnenstad is sprake van een concentratie van werkgelegenheid: de binnenstad voorziet in circa 38.000 arbeidsplaatsen (bijna 20% van de totale werkgelegenheid). Hier bevinden zich het kernwinkelapparaat, groot- en kleinschalige kantoren, openbare diensten en voorzieningen op sociaal-cultureel, medisch, educatief en toeristisch-recreatief gebied. Het beleid is erop gericht om meer werkgelegenheid te bieden voor de beroepsbevolking van Utrecht.

In het plangebied bevindt zich een groot aantal bedrijfsmatige activiteiten. Bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken staan voor het betreffende gebied per 01-01-2007 zo'n 440 vestigingen in het handelsregister ingeschreven.

werkgelegenheid
Voor wat betreft het aantal vestigingen en de werkgelegenheid steekt de Binnenstad uit boven de andere wijken van Utrecht. Uit onderstaand tabel blijkt dat bijna 17% van de in Utrecht aanwezige bedrijven in de Binnenstad is gevestigd. Bijna 20% van de in Utrecht werkzame personen blijkt een baan in de Binnenstad te hebben.

tabel: aantal werkzame personen en aantal bedrijven

peildatum: 2006	aantal banen	aantal bedrijven	aantal banen per bedrijf
Binnenstad	38.000	2.860	13
Utrecht	200.000	17.189	12

Bron: Utrecht Werkt 2007

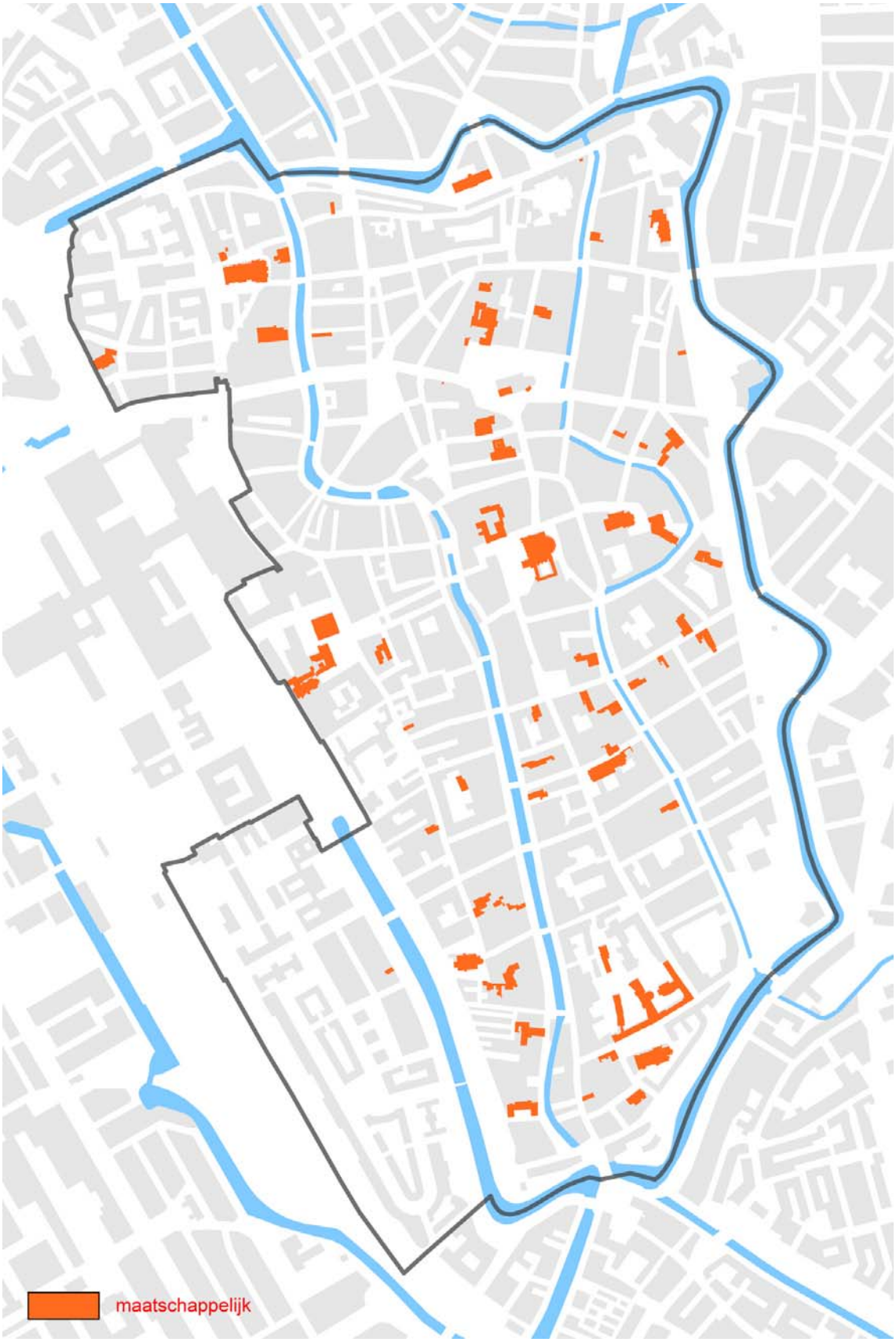
kantoren
Per 01-01-2006 is 126.900 m^2 vvo aan kantoorvolume in de binnenstad aanwezig. In relatie tot het totale voorraad in de stad Utrecht (2008: 2.482.250 m^2) is dit een bescheiden aandeel. Het kantoorvolume is de afgelopen jaren redelijk stabiel gebleven. De Oude Binnenstad biedt vooral ruimte voor kleine gebruikers in de zakelijke dienstverlening en de (semi-)overheid. Veel van deze kleinere bedrijfjes willen graag in de Binnenstad zitten omdat dit past bij hun imago.
De leegstand is met 5,5% beperkt. Het metrage kantoorruimte dat langdurig leeg staat is in 2008 verder afgenomen, wat de populariteit van de locatie nog eens onderstreept. Bovendien zijn de huurprijzen de afgelopen twee jaar gestegen en behoren tot de hoogste in de stad. Medio 2008 zijn huurprijzen tot €200 mogelijk, terwijl de bovengrens in 2005 nog op €175 lag. Volgens DTP Zadelhoff zijn de huurprijzen onderhevig aan een licht opwaartse druk.

Bij kantoorgebruikers is de binnenstad erg in trek, ondanks de eventuele parkeerproblemen. Oorzaken hiervoor zijn onder andere:

- de binnenstad wordt vanuit de stad en regio druk bezocht;
- de relatief goede bereikbaarheid per openbaar vervoer; op loopafstand van het centraal station;
- de aanwezigheid van andere voorzieningen;
- complementariteit van de aanwezige kantoren;
- representativiteit en levendigheid van de omgeving;
- het aanbod van representatieve (karakteristieke) oude (grachten)panden;
- aantrekkelijkheid voor het personeel; mogelijkheden voor vertier en winkelen in de pauze en na werktijd.

Kantoren met een sterke voorkeur voor de binnenstad zijn vooral gebruikers met een sterke publieksfunctie, maar ook overheidskantoren en bedrijven in de zakelijke en overige dienstverlening. De belangstelling voor het centrum is groot, en het aanbod relatief gering. Het centrum heeft een zeer specifiek aanbod. Ondanks de vaak ongunstige bruto/nettoverhouding zijn de oude (grachten-) panden erg in trek. De panden hebben een eigen identiteit en uitstraling.

3.4.6 Maatschappelijke voorzieningen



Afbeelding: Maatschappelijke voorzieningen o.b.v. inventarisatiekaart

In de oude binnenstad is een breed scala aan maatschappelijke voorzieningen aanwezig, zoals:

- onderwijs:

  - primair onderwijs;
  - voortgezet onderwijs;
  - hoger beroepsonderwijs en universitair onderwijs;
- medisch, maatschappelijk en sociale zorgvoorzieningen;
- rechtbank-kwartier in Hooch Boulandt;
- religieuze voorzieningen (kerken en moskeeën);
- bibliotheek;
- diverse buurtvoorzieningen.

Op een aantal van deze voorzieningen wordt nader ingegaan.

In de binnenstad is een breed scala aan onderwijsvoorzieningen aanwezig, variërend van primair onderwijs (basis school) tot universitair onderwijs, verspreid over de binnenstad.

Van de basisscholen in de binnenstad is bekend dat de Agatha Snellen School aan de Nicolaas Dwarsstraat de behoefte heeft aan uitbreiding. Hiervoor is echter geen ruimte meer aanwezig op de huidige locatie. Op dit moment wordt gebruik gemaakt van de gymzaal bij de school aan de Pieterskerkhof. Omdat de afstand feitelijk te groot is wordt gezocht naar een beter alternatief.

Voor het voortgezet onderwijs zijn recentelijk een tweetal panden (Oudegracht en Nieuwe Gracht) vrijgekomen voor invulling met onder andere appartementen. Ook zijn er plannen voor aanpassing van de vestiging aan de Nobeldwarsstraat.

De Universiteit van Utrecht en de diverse HBO-vestigingen zijn van oudsher gevestigd in de binnenstad. De Universiteit heeft ambitieuze plannen om, samen met andere onderwijsvoorzieningen, de positie in de binnenstad te verstevigen; een binnenstadcampus. Een start is gemaakt met de concentratie van de letterenfaculteit aan de Drift (zie verder paragraaf 5.4.2.1 "Ontwikkelingsvisie Janskerkhof").

De binnenstad van Utrecht kenmerkt zich van oudsher door de aanwezigheid van vele, vaak monumentale kerken. Veel gebouwen hebben nog hun oorspronkelijke of latere religieuze gebruik. In enkele gevallen is die functie niet of nauwelijks meer aanwezig. Door nevengebruik zijn kerkgebouwen bijvoorbeeld niet alleen in gebruik voor de eredienst, maar ook voor culturele doelen, van boekenbeurzen tot en met symposia. Vaak is deze vorm van nevengebruik van belang voor de instandhouding van het (religieuze) gebruik. Vanwege onder meer de cultuurhistorische betekenis van de gebouwen en de mogelijkheden voor functies in de stad en de wijk, is het stimuleren van het zoeken naar nevengebruik of volledig hergebruik onderdeel van het gemeentelijk beleid.

In een aantal gevallen is de religieuze functie toch verdwenen en heeft het monumentale gebouw een andere invulling gekregen. Een voorbeeld van volledig hergebruik is het Museum van Speelklok tot Pierement in de Buurkerk.

3.4.7 Culturele voorzieningen

De stedelijke cultuur in brede zin is bepalend voor de kracht van Utrecht. Kunst en cultuur bepalen in belangrijke mate de dynamiek en innovatieve kansen en zijn een belangrijke motor voor economische ontwikkeling. Op het gebied van cultuur en ontspanning heeft de oude binnenstad van Utrecht veel te bieden. Allereerst heeft de binnenstad zelf een bijzondere cultuurhistorische kwaliteit. Er zijn diverse historische panden in de binnenstad, die feitelijk een museale betekenis hebben. Gezien de grote belangstelling voor het aanwezige culturele erfgoed is het gemeentelijk beleid erop gericht om deze voorzieningen zoveel mogelijk voor het publiek toegankelijk te maken en te houden.
Daarnaast vormen de vele voorzieningen, zoals winkels, horecagelegenheden en culturele voorzieningen zoals musea en dergelijke een belangrijke trekpleister. Als laatste kunnen ook de regionaal en landelijk bekende evenementen worden genoemd, zoals het festival aan de werf en de Uitmarkt. Het belang van deze activiteiten hoeft niet te worden benadrukt. Het gaat daarbij niet alleen om de toeristen maar ook om de eigen inwoners.

Met betrekking tot de aanwezige culturele voorzieningen wordt het volgende opgemerkt:

- In het plangebied zijn negen musea aanwezig, zoals Van Speelklok tot Pierement, Kruideniersmuseum, Domtoren, Catharijneconvent, Universiteitsmuseum, Centraal Museum, Aboriginal Art Museum, Volksbuurtmuseum en Sterrenwacht Sonnenborgh. Aanvullend aan deze voorzieningen kan ook worden gedacht aan de expositieruimte van het Utrechtsarchief in het voormalige gerechtsgebouw en het Dick Brunahuis. De meeste van de musea zijn gesitueerd in het Museumkwartier.

- Op het gebied van muziek en toneel/theater zijn er negen voorzieningen aanwezig, zoals theater Kikker, het U Theater, de Stadsschouwburg, Schillertheater Place Royal, Werftheater, Tivoli, Rasa, Jacobi Theater en SJU Jazzpodium. Daarnaast worden er in verschillende monumentale binnenstadskerken concerten georganiseerd.
- Op het gebied van film beschikt de binnenstad over zes bioscopen, met in totaal 21 zalen. Het betreft 't Hoogt Filmhuis, Rembrandt, Camera, Studio Springhaver, Louis Hartlooper Complex en City Movies. De 3 zalen in 't Hoogt Filmhuis worden gesubsidieerd. In 9 zalen worden artfilms vertoond op commerciële basis. In de overige 9 zalen worden mainstream film vertoond.
- In de binnenstad zijn op het gebied van beeldende kunst zeven kunstinstellingen (kunstinitiatieven, grafisch atelier, kunstuitleen en dergelijke) aanwezig evenals een tiental commerciële galeries. In de binnenstad zijn op diverse plaatsen permanente werkruimten aanwezig voor kunstenaars. Daarnaast worden panden die leegstaan vaak gebruikt als tijdelijke werkruimte van kunstenaars. De werkruimten worden verhuurd via Stichting Werkruimte Kunstenaars en Stichting Sophia.

De gesubsidieerde podia (muziek plus theater) trekken jaarlijks al 1,8 miljoen bezoekers. Het gesubsidieerde filmtheater trekt jaarlijks zo'n 70.000 bezoekers. Van de ongesubsidieerde zalen zijn geen bezoekcijfers bekend. De musea trekken jaarlijks ruim 900.000 bezoekers.

Het beleid ten aanzien van cultuur is vastgelegd in de nota "De ontdekking van Utrecht – Actieplan cultuur 2008 – 2009". Utrecht heeft de ambitie om in 2018 de Culturele Hoofdstad van Europa te zijn. In de opmaat naar deze positie organiseert de gemeente, samen met de provincie, een groots evenement ter gelegenheid van 300 jaar Vrede van Utrecht. In de komende jaren wordt het cultureel en historisch materiaal gekoesterd met een combinatie van onderhoud, versterking en innovatie. Investeren in kunst en cultuur maakt de hele stad sterker. In het actieplan wordt ingezet op twee hoofdlijnen:

- de stad als podium;
- wijk en wereld.

Een en ander betekent dat een aantal jaren stevig geïnvesteerd wordt in kunstenaars, kunstinstellingen, divers publiek van binnen en buiten de stad, goede cultuuraccommodaties, architectonisch interessante gebouwen, prettige openbare ruimte, goede hotels, bereikbaarheid, gevarieerde horeca, lokale en internationale netwerken en bekendheid over de grenzen. Met andere woorden, het actieplan vormt een enorme stimulans voor het stedelijk leven en de stedelijke economie in de komende jaren.

Een van de speerpunten van het actieplan is de intensivering van de aandacht naar het behoud en restauratie van het cultureel erfgoed en culturele planologie. De inzet van kunst en cultuur bij ruimtelijke ordening en stedelijke ontwikkeling geeft de stad een belangrijke kwaliteitsimpuls. In Utrecht ligt het verleden voor het oprapen. Wanneer bijzondere gebouwen, zoals kerken, hun oorspronkelijke functie verliezen wordt gezocht naar eigentijdse (sociaal-)culturele functies die passen bij de kwaliteit van het gebouw. Het middel van strategische aankoop kan daarbij worden ingezet

Openbare ruimtes, zoals de Utrechtse pleinen, kunnen voor meerdere doeleinden worden ingezet. Daarbij wordt ook gedacht aan het breder toegankelijk maken van buitenruimtes bij instellingen. Het initiatief Domplein 2013 is een bijzonder project (zie ook paragraaf 5.4.3.3).

Er zijn plannen om een Artplex te vestigen, gebaseerd op het advies "het Filmhuis Voorbij". Dit voornemen is in het Collegeprogramma 2006 - 2010 opgenomen. Het Artplex is een filmtheatercomplex van ongeveer 8 zalen, waarin aandacht wordt besteed aan alle vormen van beeldcultuur. Als een Artplex wordt geopend zal 't Hoogt worden gesloten. De raad heeft besloten tot bouw van een Muziekpaleis met 5 zalen op het Vredenburg, waarin MCV, Tivoli en SJU samen gaan. Daarmee krijgt de gemeente zalen die aangepast zijn aan de eisen van de 21e eeuw. Het Muziekpaleis is in dit bestemmingsplan meegenomen.

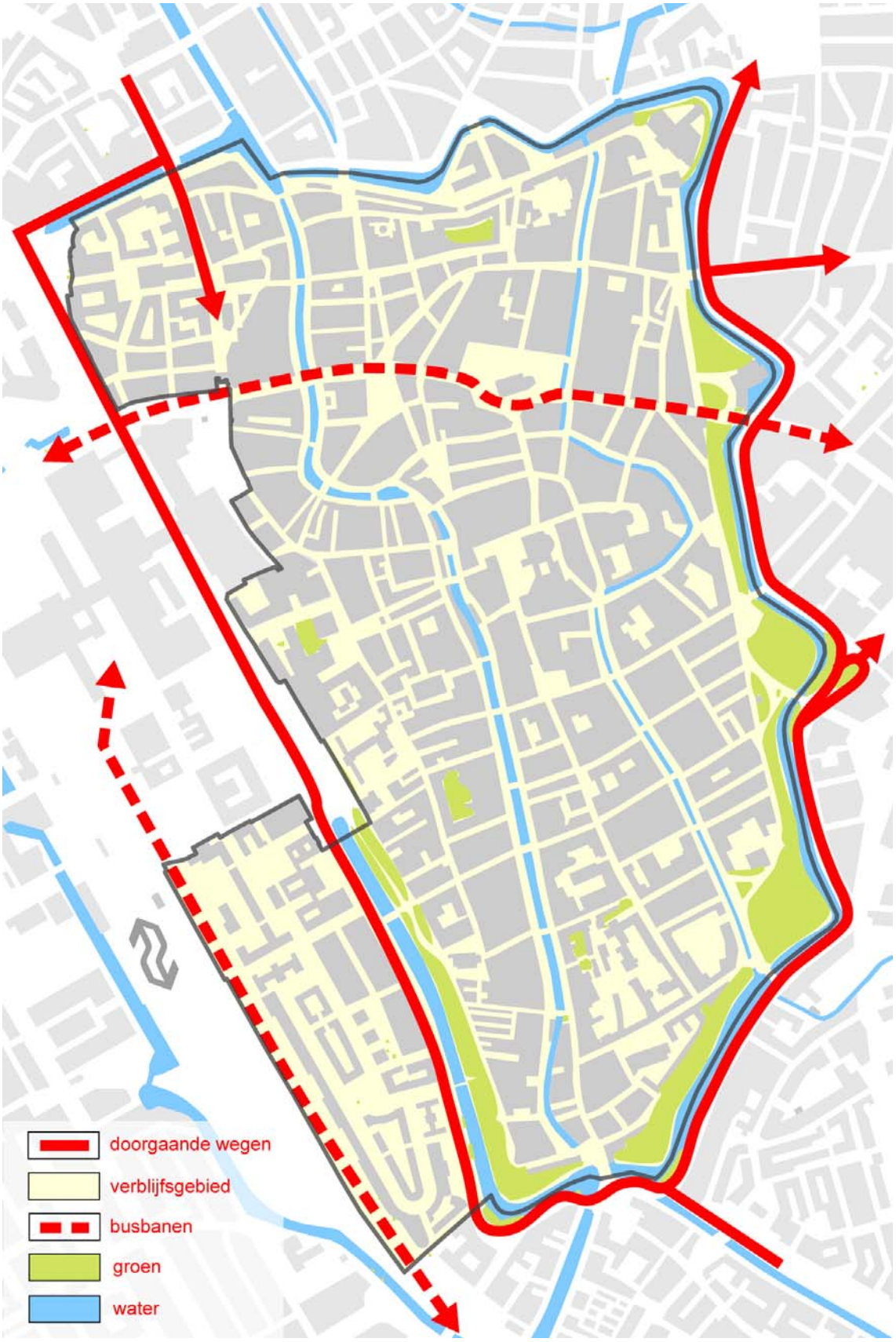
Op het Jaarbeursterrein wordt een Megaplex gebouwd. Als dit complex klaar is zullen de Catharijnebioscoop en Camera/Studio worden gesloten. Vermoedelijk zal op termijn ook de Rembrandtbioscoop sluiten.

Culturele voorzieningen die een stedelijk of bovenstedelijk publiek zoeken zullen zich altijd in het centrum -in of nabij de binnenstad - willen vestigen. Dat een aantal instellingen (Huis a/d Werf; Tivoli de Helling; de Paardenkathedraal) inmiddels aan de rand van de binnenstad zijn gevestigd is het gevolg van ruimtegebrek. In de binnenstad zijn voor sommige functies geen (betaalbare) panden te vinden. Kortom dit is geen doelbewuste beleidsvisie maar een praktische keuze. Gedachte daarbij is, dat bij een groei van Utrecht het "centrum" van Utrecht mee zal groeien tot de ring direct om de middeleeuwse binnenstad heen.

De toename van het wonen in de binnenstad is wel eens strijdig met andere functies van de stad. Ook culturele voorzieningen hebben daar soms last van. Tivoli verhuist mede om die reden naar het Vredenburg.

Bewoners ervaren overlast met name van vertrekkende bezoekers. Filmtheater 't Hoogt heeft problemen met de geluidsbelasting van aangrenzende (woon)panden. De geluidsnormen worden overschreden als meer dan 70 personen in het café met elkaar praten, zelfs als er geen muziek wordt gedraaid.

3.4.8 Verkeer (Auto, langzaam verkeer, openbaar vervoer en parkeren)



Afbeelding - wegenstructuur binnenstad

3.4.8.1 Auto, langzaam verkeer en openbaar vervoer

De Binnenstad is goed ontsloten voor vrijwel alle verkeerssoorten. De binnenstad bereikbaar per (brom)fiets, (vracht)auto, taxi, openbaar bus- en tramvervoer en de trein. Het Centraal Station is een belangrijk knooppunt van rail- en weggebonden (openbaar) vervoer.

Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoers Plan (GVVP) 2005-2020 heeft als doelstelling: het bereiken en handhaven van een goede balans tussen bereikbaarheid, veiligheid en leefmilieu. Daartoe wordt gekozen voor selectieve bereikbaarheid. De economisch belangrijke gebieden, de kerngebieden, worden via een verschillende verkeersassen goed bereikbaar gemaakt. In de overige gebieden (de verblijfsgebieden) en rond de overige verkeersassen krijgen veiligheid en leefmilieu prioriteit. In het GVVP worden in de binnenstad twee kerngebieden onderscheiden:

- het kernwinkelgebied annex stationsgebied en
- het museumkwartier.

De belangrijkste toevoerassen voor het kernwinkelgebied en het Stationsgebied zijn:

- vanuit het zuiden (A12) en westen (A2, Leidsche Rijn): de Weg der Verenigde Naties - Graadt van Roggenweg en de route Europaweg - M.A. Tellegenlaan - Van Zijstweg - Croeselaan, met een koppeling tussen beide assen via de Overste den Oudenlaan.
- vanuit het noordelijk deel van de stad is de route vanaf de Kardinaal de Jongweg over de Talmalaan - Draaiweg - David van Mollemstraat - Oudenoord - St. Jacobsstraat een belangrijke secundaire as;
- aan de (noord)oostzijde van de binnenstad geven de secundaire assen via Blauwkapelseweg - Kleine Singel, via de Maliebaan en via de Rubenslaan - Venuslaan Ledig Erf toegang tot zowel het kernwinkelgebied als tot het museumkwartier.

De routes over de Catharijnesingel en de Wittevrouwensingel - Maliesingel - Tolsteegsingel zijn in het GVVP aangeduid als wijkontsluitingswegen.

Door een zorgvuldig gekozen compartimentering wordt doorgaand autoverkeer uit de Binnenstad geweerd. Het autoverkeer tussen de verschillende compartimenten wordt afgewikkeld via de route buiten de singels. Vrijwel de gehele binnenstad is ingericht en aangeduid als 30 kilometer/uur-gebied.
Een gedeelte rond het winkelgebied langs de Oudegracht en de straten aan de oostzijde van Hoog Catharijne zijn ingericht en aangeduid als voetgangersgebied . De belangrijkste voetgangersstromen bevinden zich tussen het Stationsgebied / Hoog Catharijne en het winkelgebied ten oosten van het Stationsgebied / rond de Oudegracht en op de route Vredenburg - Lange Viestraat -Potterstraat.
Bevoorrading in het voetgangersgebied is aan venstertijden gebonden. Voor het bevoorradend verkeer is een bewegwijzeringssysteem aangebracht, zodat de verschillende compartimenten van de Binnenstad zo efficiënt mogelijk kunnen worden bereikt vanaf de stedelijke hoofdverkeersstructuur.

Voor het openbaar vervoer is de route Vredenburg - Lange Viestraat - Potterstraat - Nobelstraat de primaire as (vrije busbaan). Om de bereikbaarheid met het openbaar vervoer te garanderen zijn vrije busbanen aangelegd. Onder voorwaarden mogen ook taxi's de busbaan gebruiken.
Ondanks de vrije busbanen ondervindt het openbaar busvervoer vertraging tijdens de ochtend- en avondspits. Dit komt vooral doordat bij de kruispunten met kruisende wegen en bij de uitwisselpunten van de vrije busbanen sprake is van een compromis voor de doorstroming van meerdere soorten verkeer.
Het busnetwerk in de binnenstad is in de afgelopen jaren gegroeid. Desondanks is het netwerk niet in alle delen optimaal; lijnvoeringen sluiten niet altijd logisch op elkaar aan en er zijn met name in de binnenstad veel parallelle routes tussen o.a. streek-vervoer en stadsvervoer. De gemeente heeft het voornemen om, samen met vervoerders en BRU, een optimalisatiestudie te laten uitvoeren om dubbelingen en onlogische routes te optimaliseren.

Vervoer over water vindt in hoofdzaak plaats over de Oudegracht en de Stadsbuitensingel. Naast recreatieverkeer, met name in de zomermaanden, tussen de Vecht (Weerdsluis) en de Kromme Rijn en de Vaartse Rijn, betreft dit het vervoer van goederen (o.a. bierboot), afval en toeristen (stadsrondvaart). Langs de Stadsbuitensingel en nabij de Weerdsluis bevinden zich aanlegplaatsen voor de recreatievaart.

Beleidsmonitor Verkeer 2006
Uit de beleidsmonitor 2006 blijkt dat het totaal aantal verkeersbewegingen van en naar de binnenstad, motorvoertuigen en (brom)fietsers samen, elk jaar ongeveer gelijk blijft. Op een werkdag passeren tussen 7 en 19 uur ruim 34.000 motorvoertuigen het binnenstadskordon (telpunten op de toegangen tot het gebied

binnen de singels). Motorvoertuigen rijden, net als in voorgaande jaren, vooral van en naar de binnenstad via de St. Jacobsstraat en de Lucasbrug/ Lucasbolwerk (waarbij de stad-in richting alleen toegankelijk is voor bussen en taxi's).
Op een werkdag passeren tussen 7 en 19 uur circa 93.400 (brom)fietsers het binnenstadskordon: 90.600 fietsers en 2.800 bromfietsers. Het Vredenburg en de Lucasbrug zijn voor (brom)fietsers de meest gebruikte routes om de binnenstad in en uit te rijden.

3.4.8.2 Parkeren

In de binnenstad van Utrecht zijn circa 1.500 parkeerplaatsen bij parkeerautomaten en circa 850 zogenaamde belanghebbendenparkeerplaatsen. Op deze openbare parkeerplaatsen moet betaald worden voor het parkeren, ofwel middels een parkeervergunning ofwel middels betaling in de parkeerautomaat. Betaald parkeren geldt in de binnenstad van 7.00 - 1.00 uur. Op de parkeerplaatsen bij parkeerautomaten mogen zowel kortparkeerders als vergunninghouders parkeren, op de belanghebbendenparkeerplaatsen mogen alleen vergunninghouders parkeren. Naast de genoemde openbare parkeerplaatsen heeft de gemeente vier kleinschalige belanghebbendengarages in eigendom, waar alleen bewoners en of bedrijven woonachtig dan wel gevestigd in de binnenstad kunnen parkeren.

In de binnenstad liggen enkele commerciële parkeergarages (Springweg, Paardenveld en La Vie/Q-park). In deze garages parkeren vooral bezoekers van de binnenstad. In beperkte mate wordt er ook geparkeerd door abonnementhouders uit de binnenstad. Direct buiten het plangebied bevinden zich diverse parkeergarages. De meeste bevinden zich onder Hoog Catharijne. Ook aan de noordoostzijde is een parkeergarage aanwezig. Tot slot is de binnenstad ook bereikbaar vanaf diverse Park-and-Ride voorzieningen (P+R) in combinatie met openbaar vervoer (bijvoorbeeld de winkelexpres).

Voor de fietsers is op dit moment nog sprake van twee betaalde bewaakte fietsenstallingen, te weten de stadhuisstalling en een tijdelijke stalling aan de Catharijnesingel (ter vervanging van de Vredenburgstalling). Tegen een gering bedrag kunnen bezoekers van de binnenstad hier de fiets parkeren. Verder zijn in het gebied op diverse plaatsen fietsenrekken geplaatst.
De openbare ruimte in en direct om het kernwinkelgebied van de Binnenstad wordt sinds een aantal jaren meer en meer belast met wildgestalde fietsen. Hoewel het positief is dat meer en meer bezoekers de Binnenstad per fiets bezoeken gaat het door de keuze van de stallingplek en de hoeveelheid wildgestalde fietsen meer en meer wringen in de Binnenstad. Een en ander leidt er toe dat er regelmatig fietswrakken staan in de openbare ruimte. Deze wrakken zijn in de eerste plaats ontsierend en nemen daarnaast natuurlijk ook ruimte in die anders door gewone fietsen benut kan worden. Niet in het minst worden de alarmdiensten in het werk belemmert.
Hoewel de fietswrakken door de gemeente op reguliere basis worden verwijderd (op basis van een zogenaamd meldingssysteem), blijkt de effectiviteit is in de praktijk niet hoog.

Hoofdstuk 4 Onderzoek en randvoorwaarden

4.1 Ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad

4.1.1 Evaluatie geldende bestemmingsplannen in de binnenstad

Het Bureau Flexus heeft in opdracht van de gemeente Utrecht in 2007 onderzoek gedaan naar de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht en het functioneren van de bestemmingsplannen waarin deze aanwijzing is vertaald. Een centrale vraag hierbij was welke plansystematiek het meest effectief is voor het realiseren van de doelstelling van de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht, en op welke wijze de effectiviteit van de plannen kan worden verbeterd met het oog op de bescherming van de karakteristieke waarden van de binnenstad. In het onderzoek zijn de twee grootste en belangrijkste bestemmingsplannen die gelden in de binnenstad met elkaar vergeleken: het Stadsvernieuwingsplan Oude Gracht Zuid, een gedetailleerd plan uit 1995) en het Stadsvernieuwingsplan Noordelijke Oude Stad (Stadsvernieuwingsplan Noordelijke Oude Stad, een globaler plan uit 1994).

De algemene conclusie van het onderzoek is dat beide plannen duidelijk sturing geven aan de ruimtelijke ontwikkelingen in de beide gebieden. Echter, voor het bereiken van de doelen die beoogd waren bij de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht is de gedetailleerde wijze van bestemmen van het zuidelijke plan duidelijk effectiever.

In het onderzoek wordt een aantal aanbevelingen gedaan voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor historische binnenstad:

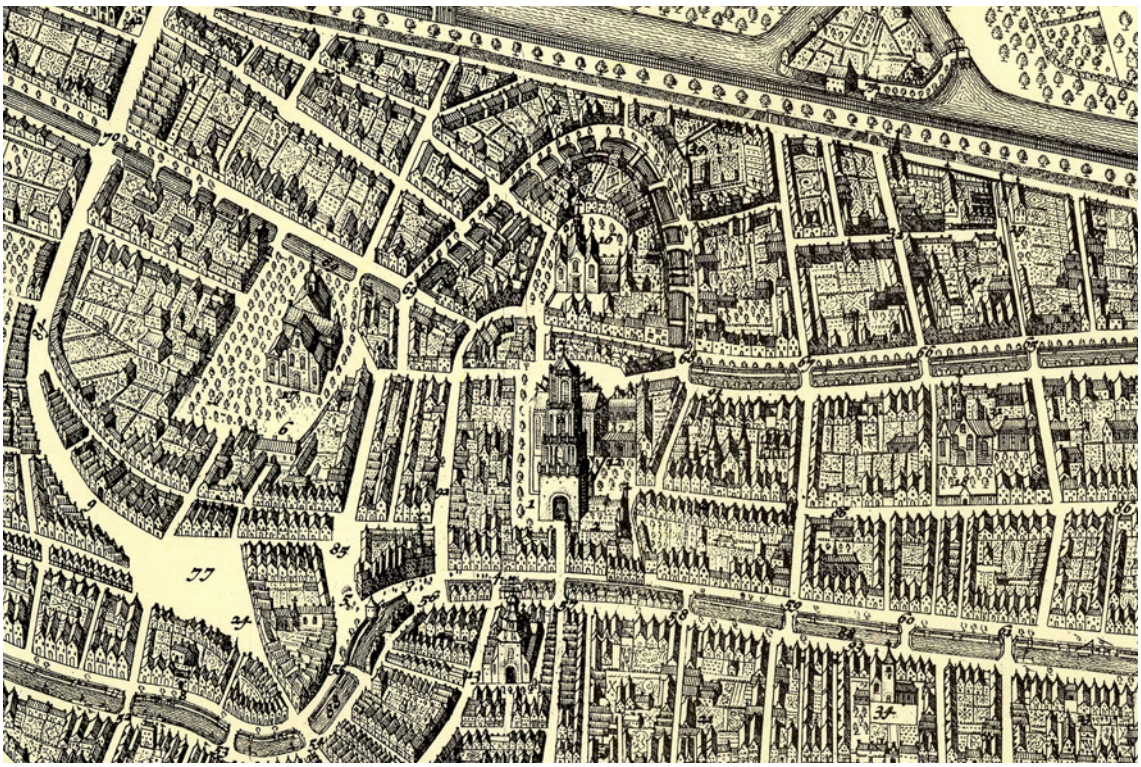
- definieer de begrippen helder en ondubbelzinnig
- definieer de doelstellingen expliciet en in eerste instantie ten aanzien van het behoud van de historische karakteristieken alleen. Weeg deze vervolgens af tegen de overige doelstellingen en belangen in de binnenstad.
- beschrijf de karakteristieken van de historische stad in de toelichting volledig en laat geen aspecten weg, ook al worden ze niet vertaald in de voorschriften.
- kies in zijn algemeenheid voor een gedetailleerde wijze van bestemmen, zoals in het zuidelijke plan is gedaan, maar maak de regels 'op maat'. Dat wil zeggen: differentieer nauwkeuriger tussen gebieden waar meer of minder ontwikkeling mogelijk is en stem hier de voorschriften, de soepelheidsbepalingen en de beleidsvrijheid op af.
- geef meer richtlijnen hoe moet worden omgegaan met de beleidsvrijheid van B&W;
- laat alle vrijstellingen op het bestemmingsplan beoordelen door een vaste commissie waar naast planologen/stedenbouwkundigen ook monumentenambtenaren, bouwhistorici en welstandsleden in zitten;
- bescherm de waarden van het stadsgezicht 'integraal': ontwikkel een geïntegreerd instrumentarium (bijvoorbeeld met behulp van een zogenaamde ordekaarten) waarmee op alle aspecten van het beschermde stadsgezicht gestuurd wordt en bestemmingsplannen, welstand- en monumentenbeleid op elkaar zijn afgestemd. Sluit architectuur niet uit van de bescherming.
- regel de bescherming van architectuur in eerste instantie in de Welstandsnota, maar alleen wanneer deze nota is aangepast op de doelstellingen van het beschermde stadsgezicht en op het kaderstellend karakter van het beschermd stadsgezicht.
- breidt de registratie van bouwaanvragen en verleende vergunningen uit, waarmee de ruimtelijke transformaties in het beschermde stadsgezicht en de sturing van de bestemmingsplannen op eenvoudige wijze te monitoren en te evalueren zijn.

Het betreffende onderzoek is de basis geweest om voor de binnenstad de gewenste bescherming opnieuw te formuleren. De beschermenswaardige aspecten zijn aan bod gekomen in de beschrijving van de historische structuur (zie paragraaf 3.2). In deze paragraaf worden de te beschermen waarden nader geconcretiseerd. In

de paragraaf 5.1 van de planbeschrijving wordt een en ander nader uitgewerkt ten behoeve van dit bestemmingsplan. In deze paragraaf wordt de architectuur- en historische waardenkaart als sturingsinstrument geïntroduceerd.

4.1.2 Nadere concretisering van de te beschermen aspecten en elementen

Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is de kwaliteit van de ruimtelijke stedenbouwkundige opzet te waarborgen. De ruimtelijke opzet is te herleiden vanuit de historie. Om er achter te komen welke waarden te relateren zijn aan welke tijdsperiode is de onderstaande beschrijving gemaakt. Deze opzet is het handvat om te komen tot de stedenbouwkundige instrumenten die worden gehanteerd in het bestemmingsplan. De grote dynamiek in de omgeving van de binnenstad is gebaat bij het waarborgen van de specifieke kwaliteit van binnenstad als inzet voor veranderingen. Voor de komende 10 jaar (looptijd van het bestemmingsplan is dit de juiste keuze).

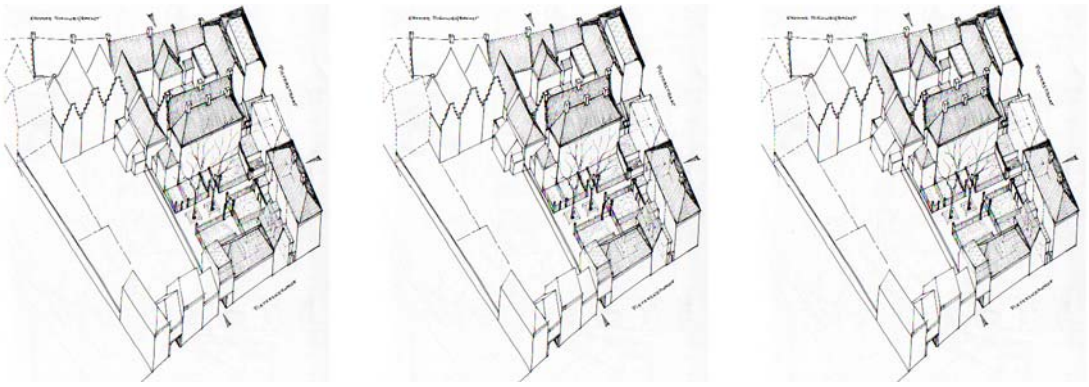


Afbeelding - vogelvlucht situatie 1695

Bouwblokken, percelering, rooilijnen
De verkaveling binnen de bestaande bouwblokken is in grote lijnen onder te verdelen in drie patronen:

1. verkaveling rond de grote, oudste stenen huizen aan met name de Oudegracht,
2. de in de 14e en 15e eeuw meer planmatig aangelegde bouwblokken in vooral de oostzijde van de stad, en
3. de verkaveling van de oude kerkelijke gebieden en de herinrichting/ intensivering daarvan na de Reformatie (3).

De verkaveling van deze gebieden is globaal tussen de 11e en de 17e eeuw tot stand gekomen (eventueel nadere typering bebouwing binnen deze structuur in tufsteen tot circa 1200, 13e/ 14e eeuwse grote handelshuizen, adellijke huizen, claustrale huizen).



Afbeelding - voorbeeld van intensivering van een claustraal perceel

In het algemeen zijn bouwblokken gevormd met gesloten gevelwanden. Op diverse plekken zijn hierop uitzonderingen, door terugligging van de bebouwing of door muren of hekwerk als afscheiding tussen openbaar en privégebied.

Beleid

Instandhouding van de bouwblokken, de bebouwing, de gesloten gevelwanden en de rooilijnen is vanwege de grote historische waarde van essentieel belang. Herstel van de structuur, het opvullen van lege plekken is op meerdere plaatsen aan te bevelen.

Bij de instandhouding van de percelering en van de historische bouwsubstantie hoort ook het beleid om samenvoegingen door middel van doorbraken tegen te gaan. Hiervoor is beleid aangekondigd in het meest recente Utrechtse Monumenten beleidsplan. Het vormt tevens een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. Sturing bij de vraag naar bijvoorbeeld grote winkelruimtes is hierbij gewenst: bestaande grote panden zouden benut moeten worden (voorbeeld in diverse winkels opgedeelde pand De Planeet in de Lange Viestraat), in plaats van samenvoeging met onherstelbaar verlies van de middeleeuwse (tussen-)muren. Specifiek voor de grachten met de werven komt daar het aspect bij van het instandhouden van de werfkelders en de relatie tussen kelders en de bovenliggende panden. In de vorm van een concept is een beleid voor het tegengaan van de samenvoegingen bijgevoegd.

De instandhouding van de individualiteit van de winkelpuien en de wenselijkheid van herstel van winkelpuien (differentiatie in vorm, materiaal en kleur) van in het verleden reeds samengevoegde panden behoort ook hierbij.

Openbare ruimte, water, groenstructuren

In tegenstelling tot de historische bebouwing is de materialisering van de openbare ruimte vrijwel nergens 'authentiek'. Middeleeuwse bestrating bijvoorbeeld kennen we alleen uit opgravingen. Niettemin is aandacht van de kwaliteit van de openbare ruimte van groot belang in de historische binnenstad. Die aandacht heeft in de afgelopen decennia op de meeste plekken geleid tot een sterke verbetering, in veel opzichten in overeenstemming met de cultuurhistorische waarden van de oude stad. Het gaat dan om het aanbrengen van een duidelijk profiel van trottoirs, straten en indien aanwezig stoepen, de materialisering met in de regel gebakken straatklinkers en straatmeubilair dat specifiek in de Utrechtse binnenstad thuishoort (bijvoorbeeld de bijzondere lantaarnpalen en de gebeeldhouwde consoles langs de grachten, maar ook de relingen op de werfmuren).

Afbeelding - werven

Bijzonder is ook het reliëf van de ondergrond van de stad, op de meeste plekken ontstaan door grondverplaatsing in de middeleeuwse periode. De meest opvallende niveauverschillen bestaan natuurlijk op de vroegere stadswallen, in de 19e eeuw vergraven tot het Zocherplantsoen. Maar ook de straten haaks op de Oudegracht lopen in hoogte af vanaf de gracht. De naam 't Hoogt impliceert het verschil in niveau ten opzichte van onder meer Neude en Janskerkhof.

Beleid

Het beleid is gericht op het behoud van de waardevolle profielen en de materialisering (indien van waarde) van grachten, werven, straten, stegen en pleinen, trottoirs en stoepenzones. Een gedetailleerde bestemmingsregeling biedt mogelijkheden om deze in een bestemmingsplan op te nemen. Toepassing van een aanlegvergunningenstelsel vergroot de grip op de ontwikkelingen in de openbare ruimte.

De werven vormen een dusdanig bijzonder gebied dat Utrecht een voordracht doet voor aanwijzing tot Werelderfgoed op de UNESCO-lijst. Voor het onderhoud en het gebruik van de werven is met Stadswerken een zogenaamd kwaliteitshandboek opgesteld.

De belangrijkste groenstructuur is het Zocherplantsoen. Ook voor dit gebied bestaat een beheerplan. De plaats van de vroegere stadswallen is volledig beschermd als rijksmonument. Dat geldt tevens voor het beloop van alle binnengrachten en ook voor de stadsbuitengracht. Grip op wijzigingen aan de beschermde monumenten is geregeld via een vergunningstelsel volgens de Monumentenwet. Individuele bomen of andere soorten beplanting zijn echter niet beschermd via deze wet of de verordening.

Zaken die door het gebruik van de openbare ruimte directe gevolgen hebben in het stadsbeeld, zoals terrassen, het aanbrengen van luifels, reclame en dergelijke worden niet via het bestemmingsplan geregeld.

Binnenterreinen, tuinen

Diverse bouwblokken kennen bijzondere binnengebieden, van collectieve of individuele tuinen tot en met openbare gebieden. Een onderscheid kan gemaakt worden voor de woon- en de winkelgebieden.

Beleid

Voor binnenterreinen in de woongebieden geldt het onderscheid van huis, erf en tuin, zoals dat gedetailleerd is toegepast in het bestemmingsplan voor de Oude Zuidelijke stad. Aanbouwen aan de oorspronkelijke bebouwing kunnen uiteraard zelf historische waarde hebben. Bij de bepaling van de mogelijkheid voor extra aanbouwen is van belang wat bestaand is en monumentale waarde heeft. Bebouwingsmogelijkheden zijn beperkt tot (een deel van) het erf.

Voor de winkelgebieden is een inventarisatie wenselijk van de terreinen die voor behoud in aanmerking komen. Voor andere terreinen in de winkelgebieden is een beleid gericht op verbetering van het verdiepingsniveau gewenst, in aansluiting op de wonen-boven-winkelsprojecten: binnentuinen op het niveau plus-één.

Dakenlandschap; opbouwen, dakterrassen

De historische stad kent van oorsprong grote, steile daken die aanvankelijk veelal geen andere functie hadden dan afwatering van hemelwater. Eerst later ontstonden functies als opslag van goederen en werd om ruimte te winnen niet zelden een vliering in de kap aangebracht. De daken waren aanvankelijk vaak nog gedekt met riet, rijkere panden met leien of daktegels. Aan het eind van de middeleeuwen wordt de dakpan de meest gangbare bedekking. Om brandgevaar tegen te gaan werd door de stedelijke overheid het gebruik van de 'harde' materialen met subsidies gestimuleerd.
In de periode na de middeleeuwen worden de zadel- en schildkappen minder steil. Vanaf de 19e eeuw wordt de variatie in kappen groter, zo komt dan de geknikte ('mansarde') kap meer voor. Naast een grotere variatie in (machinaal vervaardigde) dakpannen verschijnen ook andere materialen, met name zinken daken in het stadsbeeld.

Afbeelding - dakenlandschap

In de naoorlogse periode is het historische dakenlandschap flink aangetast. Daken worden gebruikt als onderdeel van een woning of als zelfstandige woning en dan van een aantal vensters voorzien. Op winkels en horeca verschijnt erg veel techniek op het dak, van het bovenste deel van de liftschacht tot installaties voor luchtbehandeling. Ook worden kappen samengevoegd, verhoogd of steiler gemaakt. Delen van een kap worden weggehaald om een terras te maken. Op platte daken komen dakterrassen voor, voorzien van hekwerken die vanaf de straat zichtbaar zijn. Dakterrassen zijn in verband met het behoud en bescherming van de monumentale status en het historische karakter van het dakenlandschap bij recht alleen op grijze hoofdgebouwen (zonder monumentale of bouwhistorische waarde) en op aan- en bijgebouwen toegestaan. Deze dakterrassen moeten dan wel aan een aantal voorwaarden met betrekking tot hoogte van hekwerken en afstand tot de dakrand voldoen. Met een ontheffing zijn dakterrassen ook toegestaan op hoofdgebouwen, die wel over een (vermoedelijk) architectuur- en bouwhistorische waarde beschikken (rode en gele gebouwen). Voor een nadere uitleg over de verschillende waarden van hoofdgebouwen wordt verwezen naar bijlage 9: de Architectuur- en bouwhistorische waardenkaart.

Beleid

Wenselijk is een beleid waarin eenduidigheid is ten aanzien van het behoud en het creëren van kappen bij verbouw of nieuwbouw. Hetzelfde geldt voor opbouwen, samenvoegen van kappen en dergelijke. Voor de problematiek van techniek op de daken in winkelgebieden en bij horeca geldt: toewerken naar installaties die minder het stadsbeeld aantasten (bijvoorbeeld kleine filterinstallaties in plaats van hoge pijpen).

Dakterrassen zijn als recht toegestaan op hoofdgebouwen, die volgens de Architectuur- en bouwhistorische waardenkaart een grijze kleur hebben (geen waarde) én op aan- en bijgebouwen. Met ontheffing zijn dakterrassen ook toegestaan op hoofdgebouwen met een rode of gele kleur volgens diezelfde waardenkaart. In het kader van welstand vindt nog een nadere toetsing plaats.

Gevels

In grote lijnen waren in de Middeleeuwen de grote huizen en zeker de stadskastelen al van oorsprong voorzien van bakstenen voorgevels. Eenvoudiger huizen hadden houten voorgevels. Hoewel in de meeste Nederlandse steden al in de middeleeuwse periode een verbod op het maken en zelfs onderhouden van houten gevels gold, duurde het nog eeuwen voordat de meeste façades 'versteend' waren. De binnenstad van Utrecht kent nog enkele overwegend middeleeuwse gevels, zoals Oudaen en de grotendeels gereconstrueerde

gevels van het Duitse Huis. Maar overwegend treffen we in de 18e en de 19e eeuw gemoderniseerde bakstenen gevels aan, met een lijst als gevelbeëindiging. In de regel zijn de panden aanzienlijk ouder dan de voorgevel doet vermoeden, die vaker gewijzigd werd op grond van modernisering of vanuit bouwkundige noodzaak.

Afbeelding - gevels in de binnenstad (Lange Nieuwstraat

Maar ook de gevarieerde architectuur van de late 19e en de eerste helft van de 20e eeuw is op veel plekken aanwezig (Art-Nouveau aan Steenweg, apotheek Voorstraat; baksteenarchitectuur Postkantoor), zeker in het tracé van Lange Viestraat - Nobelstraat (o.a. Modernistische architectuur).

Beleid

Daar waar aan de gevels een bijzondere historisch waarde wordt toegekend, inclusief de detaillering van kozijnen, ramen en deuren en eventuele overige details, dient het beleid gericht te zijn op behoud.

Een belangrijk gegeven zijn de bestaande kroonlijsten. Niet zelden liggen deze hoger dan de goten aan de zijkanten van de panden - met als reden dat de gevel later is gebouwd dan de rest van het pand. In veel bestemmingsplannen komt een beperkte marge voor: de hoogte van de lijst mag bijvoorbeeld ook één meter hoger liggen. Deze marge impliceert echter wijzigingen aan de gevel die niet gewenst zijn, daarom is het wenselijk de hoogte als minimale en maximaal gevelhoogte aan te houden.

Bij nieuwbouw is een minimale hoogte van de eerste bouwlaag van belang, afwijkend van de verdiepingshoogten daarboven; de minimale bouwhoogte, ontleend aan andere panden in een straatwand, kan als eis worden gesteld in het bestemmingsplan. Ook het aantal traveeën en de traveemaat kan afgeleid worden van de belendingen.

Bij nieuwbouw geldt ook: de voor Utrecht kenmerkende differentiatie in gevelhoogte (lijsthoogte) vasthouden, Over puien is al eerder opgemerkt: (behoud van) differentiatie in vorm, materiaal en kleur wenselijk.

Zones met geringe historische waarden
Als zodanig zijn te beschouwen de plekken en tracés waar in de 20e eeuw de bestaande structuur en /of de bebouwing in aanzienlijke mate is verdwenen:

- Omgeving Jacobikerk, Wijk C
- Hoog-Catherijne
- Deel van de bebouwing langs het tracé HOV (Lange Viestraat t/m Nobelstraat)
- W. Arntszstichting
- Locatie voormalig Wilhelmina Kinderziekenhuis
- Incidenteel panden en / of straatwanden, bijv. Korte Nieuwstraat

Beleid

In deze gebieden een minder beschermend beleid, maar wel richting geven aan rooilijnen (herstel structuur), bebouwingshoogte e.d.; in het bestemmingsplan zou een procedure moeten worden ingebouwd, waardoor bij planinitiatieven voor (aanmerkelijke) wijzigingen in die gebieden op goede wijze de stedenbouwkundige / historische randvoorwaarden duidelijk en bindend worden geformuleerd.
Expliciete architectuurhistorische waardestelling maken van deze gebieden; het gaat met name om de gebieden met een wijziging in de structuur, vgl. de kaart in het boek van R. Smook (wijzigingen sinds ca 1825) en de recente inventarisatie van Flexus (wijzigingen na 1945); voorbeeld bebouwing aan verbrede Nobelstraat deels zeer waardevol en daarom deels beschermd als rijkst- en gemeentelijk monument. Modernistische bebouwing Lange Viestraat en Potterstraat van bijzondere waarde, in tegenstelling tot bijvoorbeeld de naoorlogse bebouwing aan de Lange Jansstraat, deze wijkt sterk af van binnenstedelijke 'bouwprincipes', zoals bouwen in een rechte rooilijn.

4.1.3 Monumentale panden

Volgens de Monumentenwet 1988 geldt de verplichting om voor beschermde stads- en dorpsgezichten een beschermend bestemmingsplan te maken.

Naast deze bescherming van het beschermde stadsgezicht,kennen we uit de wet en de monumentenverordening de beschermde van individuele gebouwen en objecten. Zoals eerder gemeld is van de talrijke beschermde monumenten die in de gemeente Utrecht aanwezig zijn staat meer dan de helft in de binnenstad (zie paragraaf 3.2.4.2 "Monumentale panden").

Voor wijziging van monumenten geldt een vergunningenstelsel volgens de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening.

Van belang voor dit bestemmingsplan is dat naast de rijks- en gemeentelijke monumenten, ook panden in de binnenstad staan die gerekend worden tot de waardevolle bebouwing. Het gaat om panden met een architectuur-, bouwhistorisch of anderszins cultuurhistorische waarde. Deze zijn specifiek voor dit bestemmingsplan geïnventariseerd en op een waardenkaart gezet. De waardenkaart komt uitvoeriger aan de orde in paragraaf 5.1.3.2 "Architectuur- en bouwhistorische waardenkaart".

4.1.4 Archeologie

Uitgangspunt voor het archeologisch erfgoed, neergelegd in het Verdrag van Malta, is behoud in-situ, dat wil zeggen het ongestoord laten. Wanneer dat niet mogelijk is dient de waardevolle archeologie gedocumenteerd te worden. De zorg hiervoor is primair de verantwoordelijkheid van de eigenaar van de grond. In beginsel bevat de gehele binnenstad behoudenswaardig archeologisch erfgoed. Hierbinnen liggen gebieden waar het in-situ behouden het uitgangspunt is, dat wil zeggen waar diepe verstoring van het bodemarchief ongewenst is. Voor die bijzonder plekken zijn voorstellen voor aanwijzing tot archeologisch monumenten denkbaar.

Het archeologisch erfgoed strekt zich overigens verder uit dan alleen het bodemarchief. Ook de bebouwing, inclusief veel niet-beschermde monumenten, bevatten talloze resten van vroegere bewoning. Ook daarvoor geldt: behoud in-situ heeft een grote voorkeur en onderzoek naar deze panden of restanten van panden is noodzakelijk.

Van belang is hier vanzelfsprekend de afstemming met overig beleid met implicaties voor de bodem (bijvoorbeeld ondergronds parkeren).

Binnen de gemeente wordt momenteel gewerkt aan de implementatie van de bepalingen in de recent herziene Monumentenwet 1988, ook wel genaamd Wet op de Archeologische Monumentenzorg van 2007. Vanuit de Monumentenwet dienen archeologische waarden via het bestemmingsplan of via een verordening geregeld te worden:

1. Het bestemmingsplan is gebonden aan juridische kaders. Zo wordt het uitvoeren van graafwerkzaamheden eerst verboden. Vervolgens wordt via voorwaarden, ontheffingen en een aanlegvergunning het archeologisch onderzoek geregeld.
2. Indien archeologie via een verordening wordt geregeld, kunnen per geval voorschriften worden opgesteld. Dit heeft als voordeel dat per aanvraag maatwerk geleverd kan worden. Verder is het zo dat voor de gehele gemeente een beleidsadvieskaart aanwezig is die regelmatig aanpassing behoeft. Het is eenvoudiger om deze kaart aan te passen via een verordening dan om dit via wijziging van het

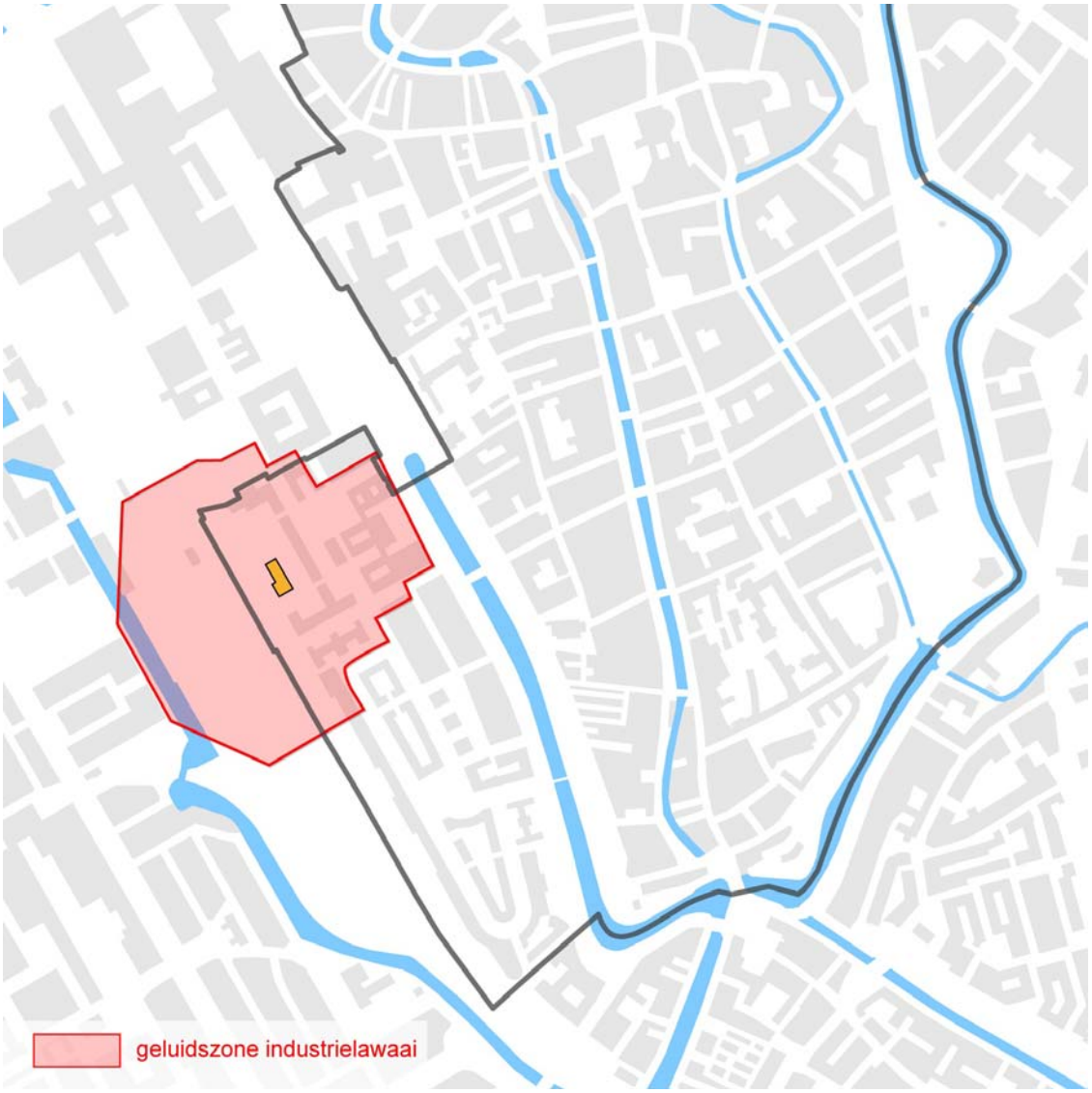
bestemmingsplan te regelen.
De provincie Utrecht stelt in haar verordening in het kader van de Wro dat de bescherming van de archeologische waarden wordt geregeld in het bestemmingsplan.

Voor het beschermen van de archeologische waarden zal een verordening worden opgesteld. In die verordening is het vereist om over een archeologievergunning te beschikken voordat gebouweigenaren kunnen bouwen op gronden waarin zich archeologische waarden bevinden. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan een regel opgenomen (Artikel 29 Waarde - Archeologie), waardoor bij het toetsen van de bouwvergunning aan het bestemmingsplan rekening wordt gehouden met de archeologische waarden.

4.2 Geluidhinder

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de wettelijke geluidzones van het spoor (raillawaai), de hulpwarmtecentrale aan de Nicolaas Beetsstraat (industrielawaai) en van een aantal wegen net buiten het plangebied (wegverkeerslawaai). De enige wegen binnen het plangebied met een geluidszone zijn de St. Jacobstraat en de Catharijnesingel. De overige wegen binnen het plangebied hebben een 30 km/uur status en hebben derhalve geen wettelijke geluidzone.

Aan de Nicolaas Beetsstraat is een hulpwarmtecentrale van de Nuon gevestigd. De hulpwarmtecentrale heeft een geluidszone industrielawaai krachtens artikel 40 van de Wet geluidhinder. De buitengrens van de geluidszone wordt ongewijzigd overgenomen in het bestemmingsplan. Bovendien is het deel van de geluidszone in het uiterste noordoosten ook bij het plangebied getrokken (grenzend aan de Catharijnesingel). Daarmee is voorkomen dat dit kleine deel openbare ruimte (dat ongewijzigd blijft) ook in een ander bestemmingsplan komt te liggen.



Afbeelding - geluidszone industrielawaai “hulpwarmtecentrale Nicolaas Beetstraat” cf art 40 Wgh

De binnengrens van de zone zal worden aangepast, zodat die grens samenvalt met de terreingrens van de hulpwarmtecentrale. Voor het gebied tussen de binnen- en de buitengrens geldt een onderzoeksplicht voor geluidgevoelige bestemmingen bij herontwikkeling.

Het bestemmingsplan bevat twee uit te werken geluidsgevoelige bestemmingen namelijk een woonbestemming aan de Strosteeg en een woonbestemming aan het Vrouw Juttenhof. Beide bestemmingen liggen in de geluidszone van het spoor, de Catharijnesingel en de Tolsteegsingel. Door de aanwezige afschermende bebouwing tussen de bouwlocaties en deze (spoor-)wegen wordt de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder echter niet overschreden.

Derhalve vormt de Wet geluidhinder geen beperking voor het bestemmingsplan.

4.3 Geur

Normstelling en beleid
Bepaalde bedrijven kunnen geurhinder veroorzaken. Voor specifieke bedrijven is in de wet Milieubeheer een richtwaarde aangegeven voor hoeveel geur (uitgedrukt in geureenheden/m^3) acceptabel is in de omgeving van bedrijven. Dit geldt voor bestaande woningen en voor nieuwe woningen.
Voor nieuwe situaties is de norm strenger dan voor bestaande situaties. De hoogte van de acceptabele geurbelasting is afhankelijk van het soort geur. Een bepaalde geurbelasting van bijvoorbeeld koffie is minder

hinderlijk dan dezelfde mate van geurbelasting van een rioolwaterzuivering. Daarom verschilt de toegestane geurbelasting per soort bedrijf. Deze geuruitstoot heeft ruimtelijke consequenties. In de directe omgeving van het bedrijf zijn vanuit de norm van de Wet milieubeheer beperkingen gesteld aan de mogelijkheid voor nieuwe ontwikkeling van gevoelige bebouwing (met name wonen).

Kleinere bedrijven zoals horeca, of een bakkerij kennen soms ook geurhinder. Via de milieuwetgeving wordt de milieutechnische aanvaardbaarheid hiervan geregeld en gehandhaafd.

Bestaande en nieuwe situatie
Er komen geen grote geurproducerende bedrijven voor in het plangebied die een specifieke regeling behoeven in het kader van dit bestemmingsplan.
Het geuraspect is niet relevant voor het bestemmingsplan.

4.4 Hinder bedrijvigheid

Op basis van een overzicht van hun bedrijfsactiviteiten kunnen bedrijven worden ingedeeld in de milieucategorieën zoals opgenomen in het VNG-bestand “Bedrijven en Milieuzonering”. Deze lijst koppelt de milieufactoren geluid, stank, stof en gevaar van een bedrijf aan de aan te houden afstand tot woonbebouwing. Deze afstanden geven een indicatie van de mate van hinder van typen bedrijven.

In het plangebied zijn, naast overwegend detailhandelsbedrijven en horecabedrijven, bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten gevestigd. De indicatieve afstand tot woonbebouwing varieert tussen de 10 en 30 meter. Bedrijven uit deze milieucategorieën passen binnen een woonomgeving omdat zij niet conflicteren met de woonsituatie.

In het plangebied komt een aantal commerciële parkeergarages voor (Springweg, Paardenveld en La Vie) en 12 horeca-A bedrijven (discotheken) in de milieucategorie 3.1. Er komen geen hogere bedrijfscategorieën voor in het plangebied. Volgens landelijk aanvaarde richtlijnen mogen in principe geen nieuwe woningen worden gebouwd op minder dan 50 m. In principe past een dergelijk bedrijf/inrichting dus minder goed in de woonomgeving. De betreffende bedrijven/inrichtingen oefenen echter ofwel specifieke werkzaamheden en activiteiten uit ofwel zijn zeer kleinschalig. Omdat deze bedrijven meestal al meerdere jaren in het gebied zijn gevestigd en er geen recente klachten over deze bedrijven bekend zijn, kan worden geconcludeerd dat ze passen binnen hun omgeving. Deze activiteiten krijgen een specifieke bestemming/aanduiding en kunnen op deze manier blijven functioneren.

4.5 Externe veiligheid

Het veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is verwoord in de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS), vervolg en samenvatting van de nota RNVGS. De circulaire geeft antwoord op vragen hoe om te gaan met ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van transportroutes en geeft de normering aan voor Plaatsgebonden Risico en Groepsrisico:

- de normhoogte voor Plaatsgebonden risico bedraagt 10^{-6}/jaar voor gevoelige bebouwing;
- voor het Groepsrisico is een zogenoemde oriënterende waarde vastgesteld. Voor transport bedraagt deze waarde 10^{-4}/jaar bij 10 doden, 10^{-6}/jaar bij 100 doden enz. Het is een oriënterende waarde omdat onder voorwaarden van deze waarde mag worden afgeweken.

In het Provinciaal Beleidsplan 2004-2008 wordt de ambitie uitgesproken voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen bij kwetsbare bestemmingen een veiliger situatie te creëren, namelijk een kans op overlijden die niet groter is dan 10^{-8}/jaar voor Plaatsgebonden Risico en kleiner dan 0,1 x de oriënterende waarde van het Groepsrisico. Van deze ambitie kan gemotiveerd worden afgeweken.

Landelijk is een Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in ontwikkeling. Het Basisnet beoogt meer zekerheid te geven over de te verwachten transportfrequenties en de daarbij behorende zonering.

4.5.1 Spoor

Bestaande bebouwing
In opdracht van de gemeente Utrecht is in 2004 een Risicoanalyse uitgevoerd voor het complete Stationsgebied. Daarbij zijn de bestaande bebouwing en bezoekers in beeld gebracht tot op 1300 m van het spoorbaanvak waarover het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt:

- de Plaatsgebonden Risicocontour bereikte nergens de waarde van 10^{-6}/jaar;
- het Groepsrisico bedroeg ca. 0,1 van de Oriëntatiewaarde.

In augustus 2007 is in opdracht van ProRail een update uitgevoerd ten behoeve van “Sporen in Utrecht”, waarbij rekening is gehouden met incidenteel spoorgebruik. Hierbij is het vervoer gedurende 2005 als huidig vervoer gebruikt:

- de Plaatsgebonden Risicocontour bereikte bij het plangebied Binnenstad niet de waarde van 10^{-6}/jaar;
- het Groepsrisico voor het gehele gebied rond het Centraal Station blijft onder de Oriëntatiewaarde.

Deze analyse toont aan dat de situatie in 2005 voor het plangebied Binnenstad acceptabel is. Aan Prorail is gevraagd de huidige situatie te berekenen met de realisatiecijfers van 2007, waarvan bekend is dat deze hoger liggen dan die van 2005 (zie onderstaand tabel). Voor de vaststelling van het conserverende bestemmingsplan Binnenstad, heeft deze ontbrekende actualisatie geen gevolgen, omdat geen bebouwing wordt toegevoegd.

Indien de uitkomst van die geactualiseerde Risicoanalyse een overschrijding laat zien van de normen en uitgangspunten van het Externe veiligheidsbeleid, zal de gemeente Utrecht Prorail via het ministerie van V&W op die overschrijding gewezen worden met het verzoek maatregelen te treffen.

Toekomstige bebouwde situatie Binnenstad
Door het bestemmingsplan voorliggende Binnenstad wordt geen wijziging veroorzaakt ten opzichte van de huidige situatie, omdat binnen de contouren geen bebouwing wordt toegevoegd of van functie wijzigt.

Toekomstige vervoersituatie
Voor de toekomstige situatie bestaan bestuurlijke afspraken in het kader van het Nieuwe Sleutelproject Utrecht Stationsgebied. Deze afspraken zijn vastgelegd in de Uitvoeringsovereenkomst Stationsgebied Utrecht (UOK).
Deze afspraken voorzien in een forse afname van het vervoer (zie tabel) en daarmee van het Groepsrisico. Indien in het kader van het Basisnet toch een toename plaatsvindt in het verwachte transport, zal op basis van die bestuurlijke afspraak erop worden toegezien dat het vervoer van gevaarlijke stoffen plaats zal vinden op een wijze die voldoet aan de normen en uitgangspunten van het Externe veiligheidsbeleid.

Overeenkomstig de werkwijze bij andere Sleutelprojecten kan de gemeente Utrecht met de volgende vervoerscijfers als prognose voor 2020 rekenen:

		2005	2007	2020
A	brandbaar gas	450	1.750	0
B2	Voorbeeldstof ammoniak	1.850	2.400	3.650
B3	Chloor	0	0	0
C3	zeer brandbare vloeistoffen	1.450	3.400	2.500
D3	toxische vloeistoffen	0	30	0
D4	zeer toxische vloeistoffen	300	450	0

Daarbij is nu reeds gegarandeerd dat het ammoniaktransport geheel of praktisch geheel zal stoppen. (Overeenkomst ministerie Vrom en DSM). Dit ammoniaktransport vormt het grootste deel van de stofklasse B2. De uitvoeringsovereenkomst voor het Stationsgebied (UOK) voorziet erin dat, indien het vervoer groeit boven de afgesproken waarden, het ministerie van Verkeer en Waterstaat een inspanningsverplichting heeft om maatregelen te treffen in overleg met het locale bevoegd gezag.

Oosterspoorbaan
Het plangebied van de Binnenstad ligt deels binnen het invloedsgebied van de Oosterspoorbaan. Over deze spoorbaan vindt nu nog zeer beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Ook in de toekomst zal vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Binnen het invloedsgebied worden geen nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen door het bestemmingplan mogelijk gemaakt.

4.5.2 Wegvervoer

Binnen de gemeente Utrecht geldt een routeringsregeling. De route omvat uitsluitend de rijkswegen A2, A12, A27 en A28. Bij het verlaten van deze rijkswegen dienen alle transporteurs van routeplichtige stoffen te beschikken over een ontheffing.
Uit de afgegeven ontheffingen blijkt dat binnen het plangebied geen transport van routeplichtige stoffen plaatsvindt. Vanwege de afwezigheid van benzinepompstations in of in de nabijheid van het plangebied zal geen of vrijwel geen transport van bijvoorbeeld brandbare vloeistof plaatsvinden. Er is daarom geen sprake van een 10^{-6} -contour (Plaatsgebonden Risico) en geen sprake van een significant Groepsrisico tengevolge van wegtransport.

4.5.3 Externe veiligheid bij inrichtingen

Toets aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen

Er is onderzocht of er zich binnen het plangebied of in de omgeving daarvan risicobedrijven bevinden die van invloed zijn op de ruimtelijke ordening van het plangebied. Met risicobedrijven worden in dit verband bedoeld de bedrijven die onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi) vallen. Vastgesteld is dat er zich in het plangebied geen Bevi-bedrijven bevinden. Ook bevinden er zich in het plangebied geen invloedsgebieden (definiëring volgens het Bevi) van Bevi-bedrijven in naastgelegen plangebieden.

Provinciaal milieubeleidsplan 2004-2008

In het Provinciaal Milieubeleidsplan 2004-2008 wordt de ambitie uitgesproken bij kwetsbare bestemmingen een veiliger situatie te creëren, namelijk een kans op overlijden die niet groter is dan 10-8/jaar voor het plaatsgebonden risico en kleiner dan 0,1 maal de oriënterende waarde van het groepsrisico. Voor het plangebied wordt aan deze doelstelling voldaan.

In de regels wordt vastgelegd dat zich in het plangebied geen nieuwe Bevi-bedrijven kunnen vestigen. Ook wordt bepaald dat zich geen bedrijven mogen vestigen die op grond van een andere wetgeving een risicocontour hebben die buiten de inrichtingsgrens komt.

4.6 Luchtkwaliteit

In het bestemmingsplan Binnenstad zijn verschillende nieuw-/verbouw plannen opgenomen. Deze ontwikkelingen kunnen invloed op het luchtkwaliteit hebben. In het kader van het bestemmingsplan is bekeken in hoeverre de luchtkwaliteitseisen voor de buitenlucht, zoals beschreven in de Wet Luchtkwaliteit (hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer), in acht worden genomen.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft grotendeels een conserverend bestemmingsplan. Er is geen sprake van de realisatie van nieuwe bestemmingen met bijbehorende verkeersaantrekkende werking die een negatieve beïnvloeding van de luchtkwaliteit tot gevolg hebben of het realiseren van gevoelige bestemmingen. Nader onderzoek is niet noodzakelijk; vandaar dat kan worden volstaan met een kwalitatieve beschrijving. Doordat het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het bestemmingsplan Binnenstad niet zal toenemen, maar eerder licht zal afnemen zal de luchtkwaliteit per saldo gelijk blijven, c.q. licht verbeteren.

Vanuit de Wet luchtkwaliteit zijn er dan ook geen belemmeringen voor het bestemmingsplan Binnenstad.

4.7 Bodem

Bestaande situatie
Op basis van de bodemkwaliteitskaart van 2005 is het plangebied ingedeeld als oude binnenstad. De bebouwing dateert van voor 1850. De stedelijke ophooglaag varieert in dikte van 1 tot meer dan 3 meter. Als gevolg van de historische bedrijvigheid komen in het gehele plangebied lichte tot sterke verontreinigingen met zware metalen en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) voor in de stedelijke ophooglaag.

De gemeente heeft uitgebreid onderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen in de verontreinigde locaties binnen de gehele gemeente. Op basis van historische gegevens is bekend dat er in het plangebied milieuvergunningen zijn uitgegeven en verdachte locaties aanwezig zijn. Hiertoe behoren o.a. tankstations, garagebedrijven, (chemische) wasserijen, drukkerijen, ziekenhuis, laboratorium, kolenopslag, verfspuiterijen, benzineopslag en metaalbewerkingbedrijven. In het plangebied bevinden zich gesaneerde en ongesaneerde ondergrondse tanks, met mogelijk een verontreiniging in de bodem. Verspreid over het hele plangebied zijn vele bodemonderzoeken uitgevoerd voor bouwvergunningen, grondtransacties, milieuvergunningen en bij verdachte locaties. Er zijn meerdere gevallen van ernstige bodemverontreiniging bekend, waar vóór 2010 à 2015 een sanering of monitoring moet worden uitgevoerd. Dit zijn onder meer enkele grootschalige diepere grondwaterverontreinigingen met vluchtige gechloreerde oplosmiddelen (VOCl). Bij nieuwbouw vindt er regelmatig een leeflaag sanering plaats van verontreinigingen met zware metalen en PAK in de ophooglaag. Informatie over historische gegevens en uitgevoerde bodemonderzoeken is te raadplegen via de website www.utrecht.nl/milieu/bodem.

Bodembeleid
Het gemeentelijk gaat uit van de volgende algemene uitgangspunten:

- Bodembescherming
  Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en indien er toch bodemverontreiniging ontstaat, moet de bodem direct worden gesaneerd. Dit speelt met name bij bedrijfsmatige activiteiten en calamiteiten op openbaar terrein.
- Bodemsanering
  Gevallen van ernstige bodemverontreiniging dienen te worden gesaneerd indien er tevens sprake is van milieuhygiënische risico's. Bij immobiele verontreiniging in de bovengrond die zich niet kan verspreiden (zoals zware metalen en PAK) wordt uitgegaan van een zogenoemde functiegerichte benadering. Dit houdt in dat de kwaliteitseisen die aan de bodem worden gesteld afhankelijk zijn van de toekomstige bestemming van de locatie. Bij mobiele verontreiniging die zich via het grondwater kan verspreiden, wordt mede afhankelijk van de kosteneffectiviteit, zoveel mogelijk verwijdering van de verontreiniging nagestreefd. Hiermee wordt een zo min mogelijke nazorg bereikt. Een ander uitgangspunt is dat bij nieuw in te richten gebieden of terreinen hogere eisen worden gesteld aan de bodemkwaliteit dan bij milieuhygiënisch onvermijdbare saneringen in gebieden waar geen nieuwe inrichting plaats vindt. Bij nieuwe situaties ligt het criterium voor saneren bij gevallen van ernstige verontreiniging. Voor ontgraving en onttrekking of verplaatsing van ernstig verontreinigde grond en grondwater in gemeente Utrecht is een saneringsplan of een melding volgens het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) noodzakelijk, die moeten worden goedgekeurd door gemeente Utrecht.
- Bodembeheer
  Bij hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond wordt uitgegaan van het principe "wat schoon is moet schoon blijven" en "wat vies is mag niet viezer worden". Waar mogelijk wordt een verbetering van de kwaliteit nagestreefd, zodat de bodem duurzaam geschikt wordt voor elk gewenst gebruik. Hergebruik van licht verontreinigde grond bij onverdachte terreinen kan plaats vinden op basis van de bodemkwaliteitskaart (binnen de zone) en conform het bodembeheerplan.

Bodem en grondwater
Zoals hierboven is aangegeven, is het grondwater in het plangebied vervuild. In de huidige situatie dienen activiteiten die ingrijpen in de ondergrond rekening met mobiele verontreinigingen te houden. Op grond van de Wet bodembescherming mogen deze niet verplaatst worden.
De grondwaterproblematiek in Utrecht is op basis van recentelijk onderzoek echter veel grootschaliger van omvang dan gedacht. Alleen al in het eerste watervoerend pakket (WVP) onder de wijken Binnenstad, West en Noord-West bevindt zich minstens 180 miljoen m3 verontreinigd grondwater met voornamelijk VOCl (gechloreerde koolwaterstoffen). Daarnaast blijkt dat de verontreinigingen in dit gebied vermengd zijn en niet altijd meer goed als losse pluimen te onderscheiden dan wel aan te pakken zijn.

Grondwater, toekomst

Beleidskader gebiedsgerichte aanpak grondwater
De aanpak en bescherming van de bodem tegen verdere verspreiding van verontreinigingen kan wel doelmatig en uitvoerbaar zijn door een gebiedsgerichte aanpak van het totale gebied waarin zich deze bevinden. Door gemeente Utrecht wordt momenteel een Beleidskader gebiedsgerichte aanpak grondwater opgesteld om een toetsingskader hiervoor te bieden. De ontwikkelingen in het stationsgebied bevinden zich middenin dit gebied waar sprake is van vermenging van verontreinigingen. Voor een grootschalig gebied hieromheen wordt nu een saneringsplan voor de aanpak van de ondergrond (Biowasmachine) opgesteld. Na vaststelling kan binnen het gebied gecontroleerd verspreiding plaatsvinden, waarbij de verontreinigingen wel binnen het gebied moeten blijven. De aanpak berust op onder andere (gestimuleerde) biologische afbraak. Naar verwachting is de beschikking op dit saneringsplan definitief in de zomer 2009.

Het binnenstadplangebied zal naar verwachting hierbinnen vallen. Dit betekent dat activiteiten die ingrijpen in de ondergrond, zoals bouwputbemalingen, WKO-systemen (duurzame energie), binnen de randvoorwaarden van het saneringsplan (Biowasmachine) uitvoerbaar zijn zonder rekening met de verontreinigingen te houden.

Bodemonderzoek
Bij reguliere bouwvergunningen is een bodemonderzoek noodzakelijk. Dit bodemonderzoek moet aantonen of de locatie geschikt is voor de nieuwe functie en of er gebouwd mag worden. Bouwen op een geval van ernstige bodemverontreiniging wordt zonder saneringsmaatregelen niet toegestaan. Bij grondwateronttrekkingen voor bijvoorbeeld bouwactiviteiten is het verder van belang om te weten of er in de invloedssfeer van de onttrekking een verontreiniging in het grondwater aanwezig is. In een saneringsplan moeten hiervoor voldoende monitoring en tegenmaatregelen worden beschreven. Er zijn ten aanzien van het aspect bodem en water ook andere procedures voor vergunningverlening of melding van toepassing: grondwateronttrekking en infiltratie (Provincie Utrecht), lozing (verontreinigd) water op oppervlaktewater (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden), lozing (verontreinigd) water op riool (Stadswerken, gemeente Utrecht) etc.

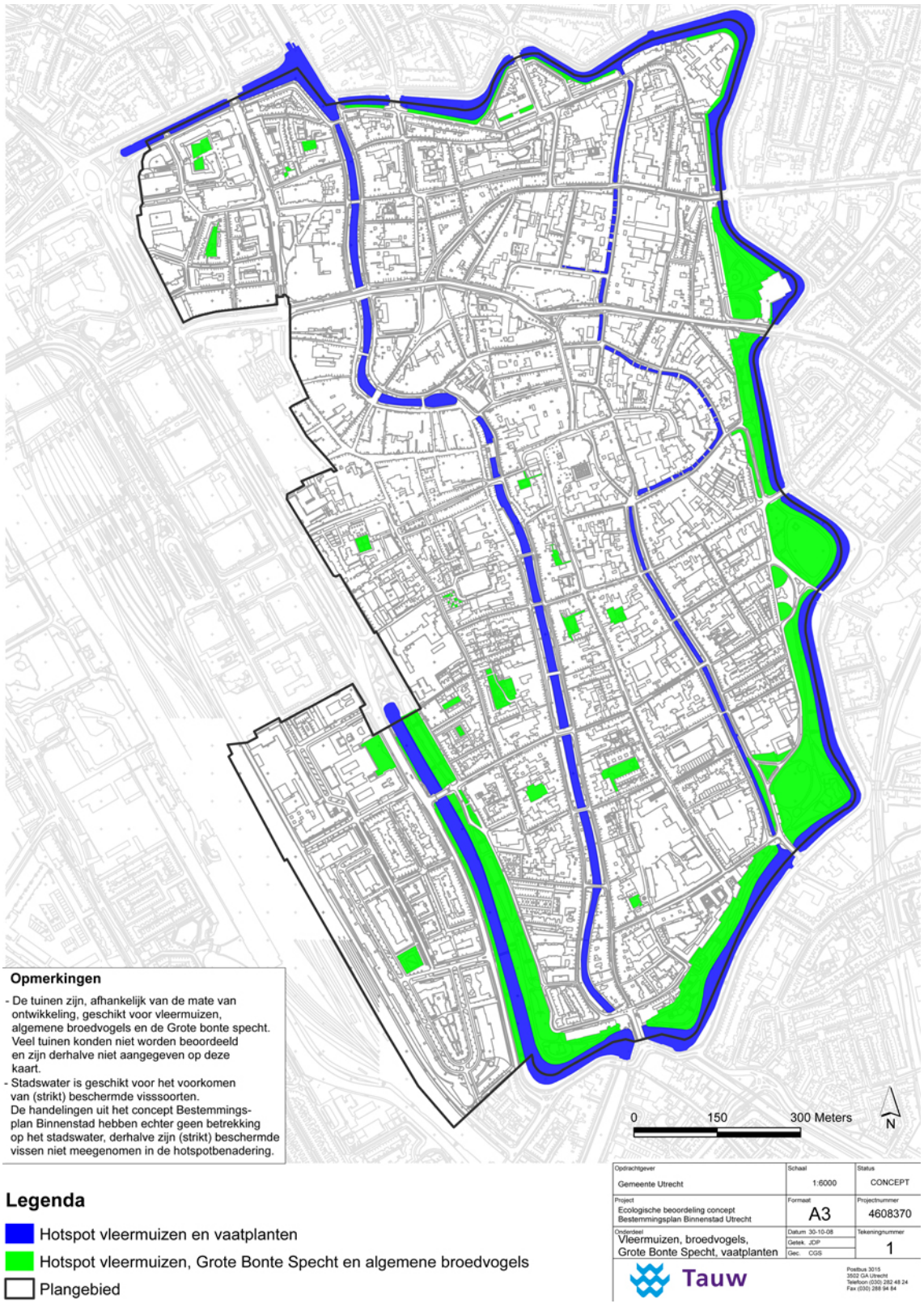
4.8 Flora en fauna

Op grond van de Flora en Faunawet is het verboden in zonder ontheffing activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van te beschermen soorten en van hun voortplantingsplaats, vast rustplaats of vaste verblijfsplaats. In een bestemmingsplan moet de uitvoerbaarheid van het plan wordt aangetoond. In dit verband is het van belang dat in het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat de gunstige staat van instandhouding van de beschermde soorten niet in geding is.
In opdracht van Gemeente Utrecht heeft Tauw onderzoek gedaan naar de consequenties van natuurwetgeving voor de binnenstad.

Bestaande situatie
Het plangebied maakt geen deel uit van speciaal aangewezen natuurgebieden, zoals Natura 2000-gebieden, gebieden die zijn opgenomen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) een Staatsnatuurmonumenten.

De Binnenstad is wel geschikt voor drie belangrijke soortgroepen uit de Flora- en faunawet, namelijk vaatplanten, vleermuizen en broedvogels. Voor broedvogels zijn is het stadsgroen van groot belang. Het aanwezige stadsgroen zorgt voor veel geschikte nestlocaties voor broedvogels zoals Koolmees en Merel, maar ook voor de Grote bonte specht waarvan de nestlocatie jaarrond beschermd is.
Ook voor vleermuizen is dit stadsgroen van groot belang, met name als foerageergebied. De gebouwen in de binnenstad zijn geschikt als verblijfplaats voor in de binnenstad voorkomende gebouwbewonende vleermuizen. Voor het bepalen van hun vliegroute, maken vleermuizen gebruik van lijnvormige structuren in het landschap. Deze kunnen onder andere worden gevormd door bomenrijen en watergangen. Dit betekent dat ook het stadswater een belangrijk onderdeel uitmaakt van het leefgebied van vleermuizen, zowel als onderdeel van een vliegroute als foerageergebied.

De kademuren van deze stadswateren vormen een belangrijk onderdeel van het verspreidingsgebied van beschermde vaatplanten. Dat de binnenstad van groot belang is voor de genoemde soorten kan knelpunten opleveren in de uitvoering van het bestemmingsplan, maar het levert ook een bijdrage aan de instandhouding van de soorten. Voor de knelpunten kunnen oplossingen gevonden worden, bijvoorbeeld door het opnemen van (voorzorg-) maatregelen en faseringen.



Afbeelding – “Hotspots” Flora en Fauna

De genoemde structuren, het stadsgroen en het stadswater, kunnen voor de binnenstad van Utrecht beschreven worden als 'hotspots'. Voor het nieuwe bestemmingsplan liggen kansen om de binnenstad van Utrecht ecologisch gezien in stand te houden en mogelijk te verbeteren. Het voornemen van de aanleg van beplantingszones kan bijvoorbeeld worden ingezet om een “groene as” door Utrecht aan te leggen, die als

stapstenen voor fauna kunnen fungeren.

Toekomstige situatie/regeling in het bestemmingsplan
In het bestemmingsplan zijn de grotere structurele groenvoorzieningen en openbare onbebouwde binnenterreinen bestemd tot "Groen", het aanwezige oppervlaktewater (Oudegracht, Nieuwegracht en de stadssingels) is bestemd tot Water. Binnen beide bestemmingen is instandhouding en versterking van de aanwezige natuurwaarden gewaarborgd. Een aantal van de particuliere open binnenterreinen heeft de bestemming "Tuin". De belangrijkste bomenrijen langs de grachten en op een aantal pleinen worden binnen de verblijfsbestemming als "groen" nader aangeduid.

4.9 Water

Met de watertoets wordt beoogd de waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken waardoor het water een evenwichtige plaats krijgt in ruimtelijke plannen. Een evenwichtige plaats houdt in dat in elk plan de negatieve effecten voor de waterhuishouding ten gevolge van ruimtelijke ontwikkelingen -waar mogelijk- moeten worden voorkomen.
In het plangebied wordt de waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer gevoerd door het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. De rioleringstaak binnen het plangebied valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Utrecht.
De resultaten van de watertoets worden weergegeven in deze paragraaf. Deze paragraaf is opgesteld in overleg met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR).

4.9.1 Beleidskader

Europese Kaderrichtlijn Water
Sinds 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Met deze richtlijn wil Europa het oppervlakte- en grondwater kwalitatief en ecologisch beschermen en verbeteren en een duurzaam gebruik van water bevorderen. De Europese Kaderrichtlijn water stelt doelen voor een goede ecologische en chemische toestand van het oppervlaktewater en het grondwater. Voor de implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water binnen Nederland heeft de afgelopen jaren een intensieve samenwerking op het niveau van (deel)stroomgebieden en gebiedsprocessen plaatsgevonden.

Uitgangspunten en principes van de Europese Kaderrichtlijn Water:

- de vervuiler betaalt;
- de gebruiker betaalt;
- sinds 2000 geen achteruitgang van chemische en ecologische toestand;
- resultaatverplichting in 2015;
- stroomgebiedbenadering (op Europees niveau).

Als rapportage-eenheid richting Brussel worden de waterlichamen aangehouden. Dit zijn wateren met een achterliggend stroom- of afwateringsgebied van 10 km^2 of meer.

Nationaal Bestuursakkoord Water (2003)
Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is een overeenkomst tussen het Rijk, de provincies, het InterProvinciaal Overleg (IPO), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. Het NBW heeft tot doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden. Hierbij wordt rekening gehouden met de veranderende omstandigheden, zoals de klimaatverandering, zeespiegelstijging en toename van verharding. De aanpak en maatregelen vindt gefaseerd plaats. Uitwerking van veiligheid en het voorkomen van wateroverlast vindt plaats waar nodig en mogelijk. Een en ander is een uitwerking van het geldende beleid uit de vierde nota waterhuishouding uit 1998.

Waterhuishoudingsplan Provincie Utrecht
Hoofddoel van het provinciaal waterhuishoudingsplan is "een veilig en bewoonbaar land te hebben en te houden, streven naar een gezond en veerkrachtig watersysteem en een duurzaam gebruik van water voor mens en natuur". Onder duurzaam waterbeheer wordt in verband verstaan:

- niet afwentelen van knelpunten;
- zo min mogelijk gebruik van technische maatregelen;

- selectie van maatregelen volgens bergingstrits "vasthouden-bergen-afvoeren";
- kiezen van maatregelen op grond van integrale afwegingen;
- meervoudig ruimtegebruik.

Waterbeheerplan 2003 - 2007 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (2003)
Het beleid van het hoogheemraadschap is voor stedelijke ontwikkelingen gericht op het streven naar robuuste. meer zelfvoorzienende en veerkrachtige watersystemen waarbij water één van de ordenende principes is. Algemene doelstellingen daarvan zijn:

- vastleggen van ruimte voor het oplossen van huidige en toekomstige knelpunten "wateroverlast" en "watertekort", om water op te vangen en zo elders wateroverlast te voorkomen (piekberging) of om water te reserveren voor droge periodes;
- saneren van vervuilingsbronnen en vermijden van nieuwe vervuilingsbronnen, onder meer door het gebruik van niet uitloogbare materialen, het terugdringen van vuilemissie van wegen en het verminderen van de emissie van bestrijdingsmiddelen.

"Water voorop!" Waterbeheerplan 2010-2015 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (2009)

Het waterbeheerplan beschrijft in hoofdlijnen de belangrijkste doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar wil bereiken en uitvoeren. In het plan staat hoe Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zorgt voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem.

In het waterbeheerplan zijn onder andere de maatregelen voor de KRW vastgelegd. Voor de maatregelen geldt een resultaatsverplichting voor eind 2015. De doelen die aan deze maatregelen ten grondslag liggen zijn vastgelegd in het Waterplan van de Provincie Utrecht.

Wat de KRW betekent voor het plangebied? Volgens de gestelde definitie zijn de Oude Gracht en de Stadsbuitengracht samen als waterlichaam "binnenstad Utrecht" aangemerkt (met code NL14_8). Dit waterlichaam voldoet op dit moment nog niet aan de gestelde ecologische doelen.

Voor 2015 is voor dit waterlichaam als maatregel opgenomen dat dit waterlichaam gebaggerd gaat worden. Na 2015 zijn de volgende ruimte vragende maatregelen opgenomen:

1. 0,6 km natuurvriendelijke oevers aanleggen;
2. paaiplaatsen ontwikkelen;
3. aanbrengen vooroeververdediging.

Deze maatregelen worden voor 2015 allemaal onderzocht op haalbaarheid, uitvoerbaarheid en effectiviteit. In het stroomgebiedsplan van 2015 zullen de werkelijke uitvoeringsmaatregelen voor de periode 2015 - 2021 worden opgenomen.

Waterstructuurvisie, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (2002)
In de waterstructuurvisie wordt een middellange- tot langetermijnvisie ontwikkeld voor een duurzamer waterbeheer voor het beheersgebied van De Stichtse Rijnlanden. In het plangebied speelt het ontwikkelen van een duurzaam stedelijk waterbeheer met name voor bestaand gebied. Het gaat daarbij dan met name om het schone water schoon te houden en zo langs mogelijk vast te houden, te infiltreren, af te koppelen en waar mogelijk een verbeterd gescheiden rioleringssysteem aan te leggen en om voldoende waterberging te realiseren.

Waterplan gemeente Utrecht (2004)
Het doel van het gemeentelijk waterplan is het ral;sieren van een watersysteem voor de toekomst dat aansluit bij de natuurlijke omstandigheden op en rond het gemeentelijk grondgebied. In het plan zijn tien concrete ambities voor 2030 opgenomen voor het waterbeheer in Utrecht:

- geen bronnen van verontreiniging in het Kromme Rijngebied;
- de diffuse verontreiniging van water is verregaand teruggebracht;
- alle puntbronnen zijn bekend en grotendeels gesaneerd;
- schoon en verontreinigd hemel-, grond- en oppervlaktewater zijn gescheiden;
- er is geen wateroverlast vanuit het Kromme Rijngebied;
- Utrecht kan veel meer hemelwater aan;
- de stad bezorgt de stroomafwaartse gebieden geen wateroverlast;
- de waterketen is geoptimaliseerd;
- het water is een volwaardig onderdeel van de leefomgeving;

- het waterbeheer is begrijpelijk en bruikbaar voor de inwoners.

Deze ambities moeten ertoe leiden dat in 2030 het streefbeeld wordt gehaald. het streefbeeld heeft als speerpunten het bergen van schoon water in droge tijden, het verbeteren van de waterkwaliteit in de stad en het aantrekkelijk van water om te zien, te beleven en te gebruiken.
Om dit streefbeeld te realiseren dient de samenwerking tussen de betrokken waterpartners actief te worden versterkt. Ook moet het aspect water zo creatief en zo vroeg mogelijk worden betrokken bij ruimtelijke plannen en dient strategisch te worden gecommuniceerd om het draagvlak voor het waterbelang bij bewoners en bedrijven te vergroten.

Afval-, hemel- en grondwaterplan Utrecht 2007-2010
Het beleid ten aanzien van de riolering is vastgelegd in het Gemeentelijk afval-, hemel- en grondwaterplan Utrecht 2007-2010. In het Gemeentelijk afval-, hemel- en grondwaterplan is een aantal doelen geformuleerd:

- doelmatige inzameling en transport van afvalwater;
- doelmatige inzameling en verwerking overtollig hemelwater;
- bevorderen van een schoon milieu;
- voorkomen van overlast en risico's volksgezondheid;
- doelmatige uitvoering rioolbeheer;
- doelmatige inzameling en verwerking overtollig grondwater.

4.9.2 Huidige situatie

Watersysteem
Het water in de binnenstad wordt in het waterplan aangemerkt als stadswater. In en rond de historische binnenstad is veel water: twee tot drie keer meer dan elders in Utrecht. De werven, werfkelders en muren langs de grachten zijn uniek in Nederland en de wereld. Het is dan ook niet verwonderlijk dat de hoofdwatergangen (de stadsgrachten en de -singels) met de bijbehorende waterkeringen als rijksmonument zijn aangewezen. Ook de werven en muren staan op de lijst Rijksmonumenten.

De singels behoren voor een deel tot het Zocherplantsoen en vormen een groen/blauwe omgording van de binnenstad. Het water in de binnenstad is bepalend voor de belevingswaarde van de binnenstad.

Het oppervlaktewater in de hele binnenstad heeft een vast peil van 0,58 m + NAP. Het water wordt aangevoerd vanuit de Lek, via de Kromme Rijn (vanaf Wijk bij Duurstede) naar de binnenstad van Utrecht. Vervolgens stroomt het water door naar de Vecht.

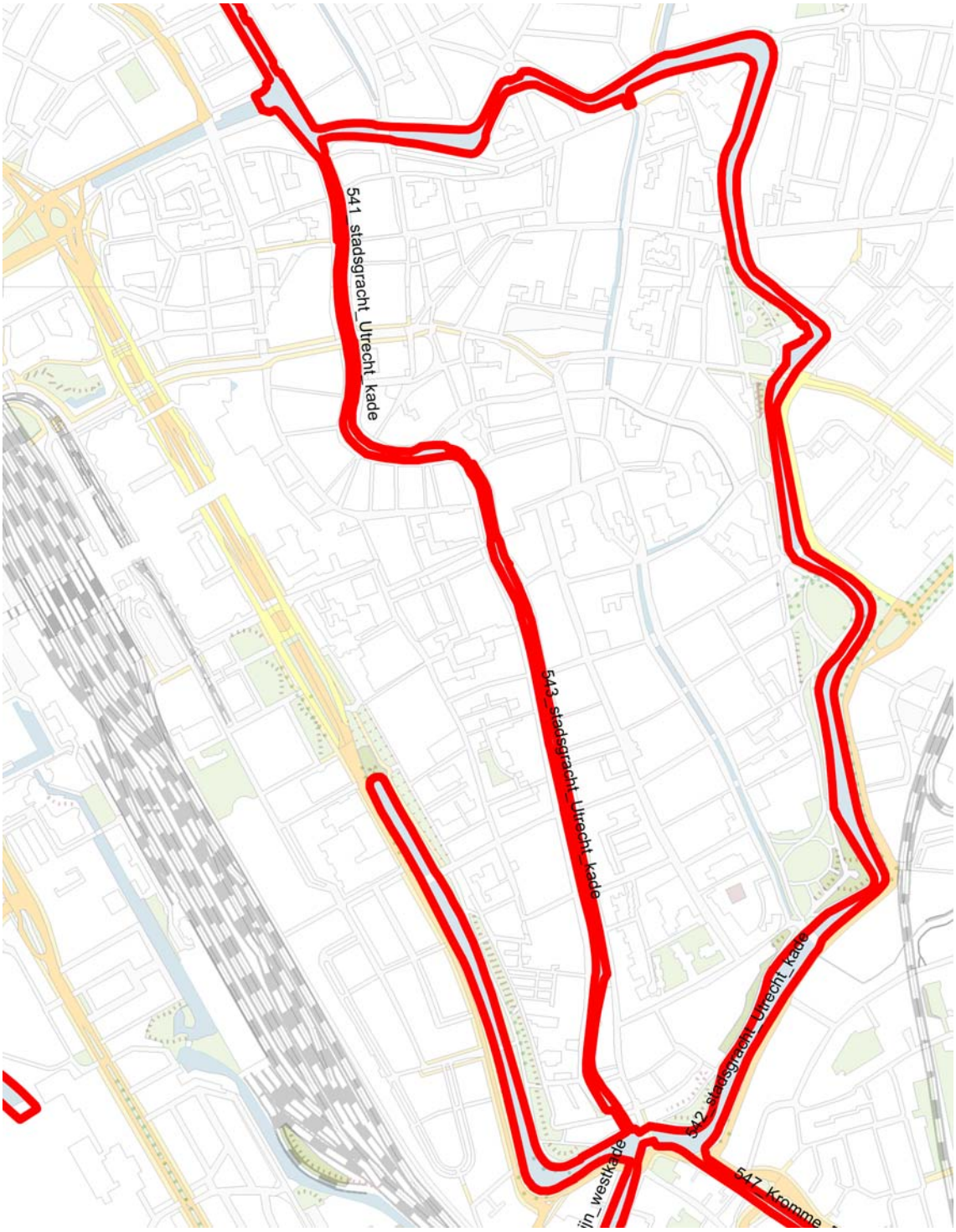
Het oppervlaktewater heeft de volgende functies:

- afvoer van hemelwater uit stedelijk gebied en achterliggend gebied;
- aanvoer van water ten behoeve van de Vecht;
- aanvoer van water ten behoeve van peilbeheer voor kwetsbare stedelijke functies (zoals houten palen en werfkelders);
- doorstroming van water;
- afvoer van vuil afvalwater uit ongerioleerde panden;
- recreatieve functie (toervaart).

Het gemiddelde grondwaterpeil varieert van 0,55 m + NAP in het zuidelijk deel van de binnenstad en 0,25 m + NAP in het noordelijk deel van de binnenstad.

Waterkwaliteit
De waterkwaliteit wordt voornamelijk bepaald door de kwaliteit van het aangevoerde water.

Waterkeringen
Langs de Oudegracht en stadssingels liggen waterkeringen. De toetshoogte voor deze keringen is niet vastgesteld. Omdat de hoogte van het land achter de keringen toeneemt is de stabiliteit van deze waterkeringen voldoende gewaarborgd.



Afbeelding - overzicht aanwezige wateringen in de binnenstad (bron: HDSR)

Riolering

De binnenstad is voorzien van een gemengd rioolstelsel. Dit betekent dat het hemelwater, huishoudelijke afvalwater en het industriële afvalwater via één systeem wordt ingezameld en afgevoerd naar de zuivering. Het rioolstelsel van de binnenstad valt binnen drie verschillende bemalingsgebieden. Doordat de binnenstad is omsloten door grachten wordt het rioolwater met zinkers naar gebieden buiten de binnenstad gebracht. Vanuit deze zinkers gaat het rioolwaterrechtstreeks of via een opvoergemaal naar de zuivering. Deze zinkers zijn cruciale punten in het rioolstelsel. Het rioolstelsel is zo uitgelegd dat het rioolwater van een groot gebied naar deze zinkers afstroomt. Ook de overstorten zijn cruciale elementen in het rioolstelsel. Het rioolstelsel is zo gedimensioneerd dat het rioolwater voldoende snel naar de overstorten kan stromen om in een neerslag

situatie wateroverlast te voorkomen.

4.9.3 Wateropgave

Voor het water in de binnenstad is er geen 'wateropgave' in kader van Nationaal Bestuursakkoord Water. Wel is er de opgave om bij nieuwbouw en herstructurering zo veel mogelijk duurzaam om te gaan met water. Dit betekent het volgende:

- het schone regenwater scheiden van afvalwater.
- het schone regenwater vasthouden op groene daken, en/of infiltreren in de grond en/of af voeren naar oppervlaktewater.
- Geen watergangen dempen.
- bouwen op of nabij een waterkering zorgvuldig, samen met het waterschap afwegen en daarbij bepalen of er niet of aangepast kan worden gebouwd.

Dit bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard. De mogelijkheden om de waterhuishouding te verbeteren zijn in dit plangebied beperkt.

Riolering
Uitvoering van de doelstellingen uit het gemeentelijk Afval-, hemel- en grondwaterplan komt in de praktijk neer op het afkoppelen van zoveel mogelijk hemelwater van het gemengde rioolstelsel. Het schone hemelwater gaat direct naar de bodem of oppervlaktewater zonder zich te vermengen met het afvalwater. Afkoppelen verminderd de belasting op het gemengde rioolstelsel waardoor de riooloverstorten minder zullen functioneren wat ten gunste komt van de waterkwaliteit. De waterzuivering wordt minder onnodig belast met schoon hemelwater. Daar waar ontwikkelingen plaats vinden moet het schone hemelwater apart worden ingezameld en zoveel als mogelijk op de locatie zelf verwerkt in de bodem.

Om verontreinigingen in de bodem en oppervlaktewater te voorkomen door afstromend hemelwater, wil de gemeente Utrecht het gebruik van uitlogende materialen zoveel mogelijk vermijden.

Beheer en onderhoud
Voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingssysteem dient bij het Hoogheemraadschap vergunning te worden gevraagd op grond van de Keur. In de Keur van het hoogheemraadschap staat wat wel en niet mag in, aan of boven het water. In de keur wordt uitgegaan van een systeem van kernzones en beschermings- en buitenbeschermingszones:

- de kernzone is de zone waarin de waterkering of watergang zelf ligt; daar gelden de strengste regels;
- de (buiten-)beschermingszones zijn in de omgeving van de waterkering of watergang. In deze bescherkingszone gelden minder strenge regels.

Binnen de beschermingszones mag zonder ontheffing van het hoogheemraadschap niets worden gebouwd en opgeslagen worden. Voorkomen moet worden dat de stabiliteit van de waterkering, de berging (incl. aan- en afvoer) van de watergang wordt verminderd of het onderhoud wordt gehinderd.

Water en waterstaatsdoeleinden
In het bestemmingsplan worden de watergangen (Oude Gracht, Nieuwegracht en de stadssingels) bestemd tot water. De waterkeringen en de bijbehorende beschermingszone krijgen in eerste instantie de bestemming die past bij het feitelijk gebruik. Daarboven geldt voor de betreffende gronden de dubbelbestemming “Waterstaat - waterkering”. Op deze wijze kent het bestemmingsplan geen nadelige gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie.

4.9.4 Verslaglegging van gevoerd overleg gemeente - waterbeheerder

In het kader van het vooroverleg krachtens artikel 3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp-bestemmingsplan Binnenstad naar het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden verzonden.

In het proces van de watertoets is door de waterbeheerder bij brief van 7 april 2009 een positief wateradvies gegeven. Het bestemmingsplan voldoet namelijk aan de belangrijkste minimale voorwaarde: “het standstill beginsel”. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan.

In het kader van het vooroverleg zijn enkele aanvullende opmerkingen gemaakt. Deze zijn in de tekst verwerkt.

4.10 Kabels en leidingen

Er bevinden zich geen kabels en leidingen in het plangebied waarvoor een specifieke regeling nodig is in dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Ruimtelijke aspecten: regeling beschermd stadsgezicht

5.1.1 Algemeen

De aanwijzing van een groot deel van het plangebied tot beschermd stadsgezicht heeft gevolgen voor het gebruik en de vormgeving van de panden en terreinen binnen het beschermd stadsgezicht. Doel van de aanwijzing is om de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkelingen binnen het gebied. De aanwijzing beoogt op die wijze een basis te geven voor een ruimtelijke ontwikkeling die inspeelt op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruik maakt en daarop voort bouwt.
De aanwijzing tot beschermd stadsgezicht is niet bedoeld om de bestaande toestand in al zijn facetten te 'bevriezen'. De binnenstad moet kunnen leven. Bovendien kunnen nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het behoud van waardevolle aspecten binnen het gebied. Voor zover bebouwing en openbare ruimten als gevolg van de aanwijzing worden aangemerkt als waardevol, is het de bedoeling om de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van gebouwen en terreinen hierop af te stemmen. Het beschermd stadsgezicht vormt in dit verband een historische stedenbouwkundige eenheid. De opgave van dit bestemmingsplan is om bij nieuwe ontwikkelingen die historische stedenbouwkundige eenheid zoveel mogelijk te versterken.

In de aanwijzingstekst (zie bijlage 5) van het beschermd gezicht uit 1976 staan de criteria vermeld (behoud van rooilijnen, kappen, bouwhoogtes en dergelijke). In de tekst worden drie zones vermeld, met elk hun eigen beschermingsgraad. Zo vallen de Oudegracht en de Nieuwegracht onder de hoogste graad van bescherming. In dit nieuwe bestemmingsplan echter, is van groter belang welke panden positief gewaardeerd worden. In plaats van zones werken we nu met individuele panden; het bestemmingsplan is daardoor meer maatwerk. In het kader van dit bestemmingsplan is een waardenkaart van de gehele binnenstad opgesteld, waarop de bekende, vastgestelde architectuur- en bouwhistorische waarden en daarnaast de vermoedelijke bouwhistorische waarden van panden zijn aangegeven (zie paragraaf 5.1.3.2). Voor de panden met 'vastgestelde waarden' gelden stringente bebouwingsregels om de kwaliteiten vast te houden, binnen de mogelijkheden die het instrument bestemmingsplan biedt.
De achtergronden van de bebouwingsregels staan in hoofdstuk 4 genoemd, in paragraaf 5.1.3.1 wordt nader ingegaan op het stedenbouwkundige instrumentarium. Het vastleggen van rooilijnen, kappen, tuinen en dergelijke is met een bestemmingsplan mogelijk.

Daar waar geconstateerde waarden niet of onvoldoende gewaarborgd worden met het instrument bestemmingsplan, kunnen andere instrumenten worden ingezet. De afstemming met andere instrumenten, die zoveel mogelijk elkaar aanvullen, is van groot belang in een complex maar uiterst waardevol gebied als de historische binnenstad.

5.1.2 Instrumentarium

5.1.2.1 Van beschermd stadsgezicht naar bestemmingsplan

Op grond van artikel 36, lid 1 Monumentenwet 1988 dient, ter effectuering van de bescherming van het aangewezen stadsgezicht, een bestemmingsplan te worden vastgesteld. Voorliggend bestemmingsplan vormt de juridische vertaling van de in de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht aangeduide aspecten, voor zover ruimtelijk relevant. Daarmee wordt de structuur (patroon van straten, pleinen, waterlopen), bouwvolumes (rooilijnen, goothoogtes e.d.) en in hoofdlijnen de inrichting van de openbare ruimte (parken, groenzones, wegprofiel, stoepen) vastgelegd. Afgeleid zijn criteria ten aanzien van de mate waarin het samenvoegen van panden aanvaardbaar is, welke (maximum) breedtemaat in een nieuwe gevel te herkennen moet zijn en in hoeverre een gevel mag in- en uitspringen.

In de loop van de geschiedenis sinds de vaststelling van de Monumentenwet van 1961, heeft de betekenis van het fenomeen beschermd stadsgezicht andere accenten gekregen: zo is het accent soms meer gelegd op de structuur (de historische-stedenbouwkundige aspecten), het beeld (de architectonische kwaliteiten van de gebieden) en de functies (in het bijzonder continuïteit van het gebruik van gebouwen, bouwblokken en openbare ruimte). Continuïteit van de functies gaat in enkele gevallen in de praktijk echter zeer ten koste van de stad als ruimtelijk bouwwerk (bijvoorbeeld een forse uitbreiding van openbare functies als stad- en

provinciehuis, rechtbank, universiteit of andere onderwijsfuncties en zorg- of medische instellingen.
Voor de binnenstad van Utrecht is een accent op de structuur en ook beeld te verkiezen, boven de veelal relatief korte houdbaarheid van de uitbreiding van genoemde functies. In de praktijk betekent dit een goede afweging tussen het gebruik van panden en bouwblokken enerzijds en behoud van waardevolle structuren en architectuur anderzijds.

Voor beschermde gezichten gelden enkele afwijkingen van de normale bouwregelgeving: bijvoorbeeld bouwvergunningvrij bouwen geldt niet in deze gebieden. In het beschermd stadsgezicht kan niet vergunningvrij gebouwd worden. Bouwwerken die normaliter vergunningvrij zijn worden licht-bouwvergunningplichtig. Er moet altijd getoetst worden aan het bestemmingsplan (en de welstandsnota). Burgemeester en wethouders kunnen daarnaast op grond van de bouwwetgeving en - verordening een koppeling tussen een sloopaanvraag en een bouwvergunning afdwingen, onder andere om 'gaten' in de straatwanden te voorkomen.

5.1.2.2 Van beschermd stadsgezicht naar welstandsnota

Architectonische aspecten zoals materiaalkeuze, kleurgebruik, gevelindeling en detaillering vallen veeleer op het terrein van het Welstandsadvisering. De welstandsnota, als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet is, naast het bestemmingsplan, een essentieel instrument voor de bescherming van het stadsgezicht. In de welstandsnota die de raad in juni 2004 heeft vastgesteld is al rekening gehouden met deze bijzondere gebieden.

5.1.2.3 Monumentenvergunning

Veel van de panden in de binnenstad zijn beschermde momenten. Bij wijzigingen aan de monumenten is weliswaar een monumentenvergunning, naast een bouwvergunning vereist, maar dat neemt niet weg dat beschermende bepalingen in het bestemmingsplan nodig zijn. Anders gezegd: het vergunningenkader en het bestemmingsplan moeten zoveel mogelijk op elkaar aansluiten.

In het kader van een monumentenvergunningsprocedure worden de belangen van de voorgestelde wijziging van de eigenaar (of de huurder) van een pand afgewogen tegen het algemene belang, de monumentale waarden van het pand. Ingrepen worden in het algemeen toegestaan voor een goed functioneren van het pand, maar met zo min mogelijk aantasting van die monumentale waarden. Om enkele belangrijke te noemen:

- samenvoegen van panden gaat ten koste van de fijnmazige structuur van de binnenstad en van de bouwhistorische waarden van vooral de historische tussenmuren. Vergunningen voor samenvoegen zullen in de praktijk niet of bij uitzonderingsgevallen voor een geringe ingreep worden verleend;
- in het algemeen geldt in de binnenstad dat het wenselijk is om de woonfunctie op de verdiepingen te stimuleren. Wijzigingen aan (beschermde) monumenten waarbij, vooral in het kernwinkelgebied, de functie op de verdieping dezelfde wordt als die op de begane grond zullen alleen met een monumentenvergunning worden mogelijk gemaakt als er geen ernstige aantasting van de monumentale waarden plaats vindt;
- daarentegen is bij een beperkt aantal grote panden aan met name de Oudegracht, in het bijzonder de stadskastelen, de woonfunctie alleen in die gevallen met een monumentenvergunning mogelijk gemaakt worden als de bijzondere monumentale kwaliteiten niet aangetast worden. Grote, diepe panden lenen zich niet voor het verbouwen tot beperkte appartementen;
- voor kerkgebouwen geldt dat in het bestemmingsplan de religieuze functie is opgenomen en indien noodzakelijk de mogelijkheden voor zaalverhuur met bijbehorende horeca op te nemen. De bepalingen in het bestemmingsplan dienen dan zoveel mogelijk aan te sluiten op beleid dat met de exploitatievergunning (en/of gebruiksvergunningen) wordt geregeld. Fysieke ingrepen op het monumentale gebouw als gevolg van neven- of hergebruik en eventuele bouwfysische gevolgen worden bij voorkeur in een vroeg stadium, getoetst in het kader van een aanvraag voor een monumentenvergunning.

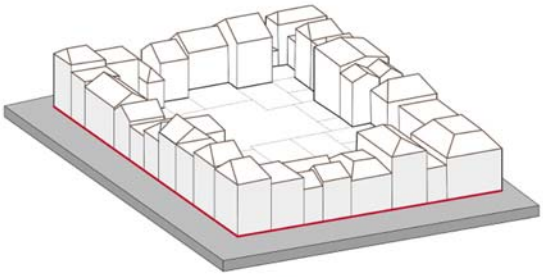
5.1.3 Beheer

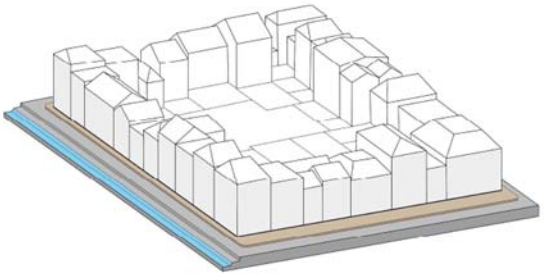
5.1.3.1 Stedenbouwkundige instrumenten

De stedenbouwkundige opzet van binnenstad is te herleiden uit de historische ontwikkeling. Deze stedenbouwkundige opzet heeft een bewezen vitaliteit. Dat is te verklaren door de aanwezigheid van een grote diversiteit aan bouwvolumen die voor een grote verscheidenheid aan functies onderdak biedt. Dit is een logische conclusie die te verklaren is uit het feit dat veel panden voor een specifieke functie zijn ontworpen. Deze diversiteit en identiteit is een kwaliteit. Deze kwaliteit is de inzet voor verdere ontwikkeling in dit gebied. De kwaliteit is terug te voeren op de volgende stedenbouwkundige instrumenten.

Voorgevelrooilijn
De voorgevelrooilijn is de lijn waar de weg de voorgevel raakt. De voorgevelrooilijn is de scheidslijn tussen bebouwd en onbebouwd. De manier waarop de voorgevelrooilijn loopt, bepaalt de loop van de gevels en daarmee de vorm van de openbare ruimte. Zo speelt bijvoorbeeld de afstand tussen de voorgevelrooilijnen een rol of we iets een steeg, straat of plein noemen; in een steeg staan gevels heel dicht tegenover elkaar en op een plein juist ver van elkaar. De voorgevelrooilijn is dus een belangrijke vormgever van de historische kenmerken van de Utrechtse binnenstad. De openbare ruimte speelt een grote rol in hoe we de historische kenmerken van de Utrechtse binnenstad ervaren.
De profielen van de grachten, straten en pleinen ontlenen hun kenmerken onder andere door hun trottoirbreedtes en stoepzones. Een van de bekendste profielen binnen de Utrechtse binnenstad zijn de werven. Een andere historische kenmerk van de openbare ruimte is de groenstructuur op de stadswallen met haar plantsoenen en kades, zoals het Zocherplantsoen. Bijzonder is ook het reliëf van de ondergrond van de stad, zoals de straten bij de Oudegracht, 't Hoogt en de stadswallen.

In het bestemmingsplan wordt met het bepalen van de bouwgrenzen (i.c. de voorgevelrooilijn) op de verbeelding het historisch patroon, dus de historisch bepaalde situering, aangehouden. In de planregels wordt voor de bebouwing in het beschermd stadsgezicht bepaald dat de voorgevel in de voorgevelrooilijn dient te zijn gebouwd.





Bijdrage aan de kwaliteit:

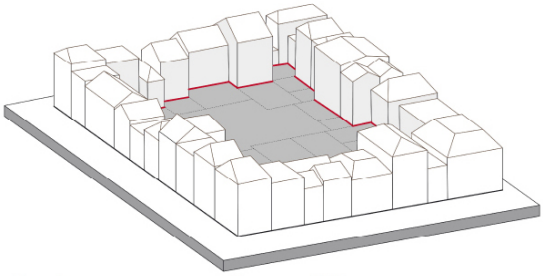
- gesloten bouwblokken en gevelwanden;
- stratenpatroon / stadsstructuur (= openbare ruimte).

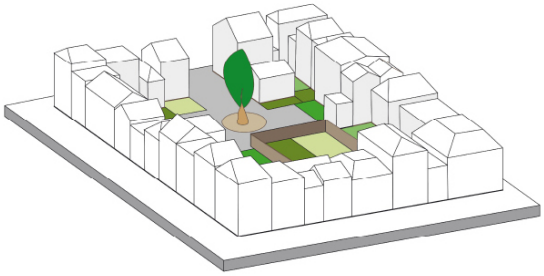
Openbare ruimte:

- de openbare ruimte voor de leefbaarheid van de stad;
- de openbare ruimte als identiteitsdrager.

Achtergevelrooilijn
De achtergevelrooilijn is die lijn die aangeeft tot waar aan de achterzijde van het gebouw gebouwd wordt. In de binnenstad ligt de achtergevelrooilijn meestal aan de binnenzijde van een bouwblok. De loop van de achtergevelrooilijn heeft invloed op de vorm van de binnenzijde van een dergelijk bouwblok, het binnenterrein. De afstand van de achtergevelrooilijn ten opzichte van de voorgevelrooilijn is de diepte van een pand. Het grillige verloop van de achtergevelrooilijn binnen een dergelijk binnenterrein vindt zijn oorsprong in de historie.
Naast de vorm van een binnenterrein bepaald ook de invulling hiervan hoe we deze ruimte ervaren. Een goed binnenterrein zorgt voor een goede leefbaarheid in de stad. Dat komt doordat er relatief weinig groen in de openbare ruimte te vinden is, wat gecompenseerd wordt in de binnenterreinen.
In principe zijn de binnenterreinen dus onbebouwd.

In het bestemmingsplan is met het bepalen van de bouwgrenzen zoveel mogelijk rekening gehouden met de historisch bepaalde situering van de achtergevel. In de planregels wordt voor de bebouwing in het beschermd stadsgezicht bepaald dat de achtergevel in de achtergevelrooilijn dient te zijn gebouwd.





Bijdrage aan kwaliteit:

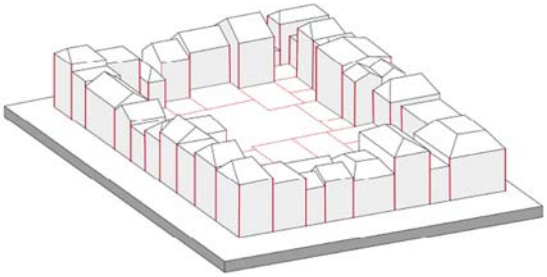
- samen met de voorgevelrooilijn bepaald de achtergevelrooilijn de hoofdmassa van het bouwblok;
- achtergevelrooilijn bepaald de vorm mede het karakter van de binnenterreinen.

Percellering
De percellering geeft de breedte en diepte aan van een kavel. Kenmerkend voor de Utrechtse binnenstad is dat elk perceel een eigen breedte heeft en goed zichtbaar is in de gesloten gevelwanden. Hierdoor ontstaat een grote afwisseling in de gevelaanzichten: het ene pand is duidelijk van het andere te onderscheiden.

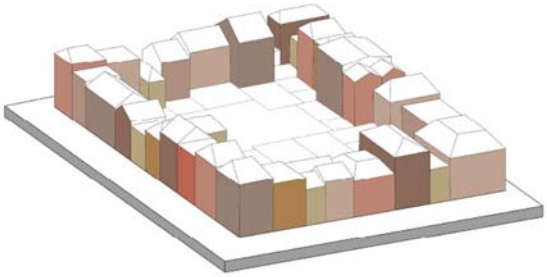
De breedte van een perceel heeft een directe relatie met zijn ontstaansgeschiedenis. De percellering is deels bepalend voor de identiteit van de binnenstad. De geschiedenis van de binnenstad is hierdoor nog steeds afleesbaar. In het recente verleden zijn in het winkelgebied verschillende percelen en panden samengevoegd wat doorkoppeling genoemd wordt. Met deze doorkoppelingen lopen de individualiteit van panden en de

diversiteit van het straatbeeld gevaar en ontkent de relatie tussen pand en ontstaansgeschiedenis. Het doorkoppelen van panden reduceert de diversiteit aan kenmerkende bouwvolumes, is niet in overeenstemming met de kwaliteit van dit gebied en dus niet wenselijk.
De historische kenmerken van de individuele panden zijn af te lezen aan de gevels door de toegepaste materialisatie en de detaillering. Zo tref je voornamelijk bakstenen gevels aan; sommige nog uit de Middeleeuwen maar voornamelijk uit de 18e en de 19e eeuw. De gevels worden vaak beëindigd met een (kroon)lijst. Bijzonder is dat niet zelden deze hoger liggen dan de goten aan de zijkanten van de panden - met als reden dat de gevel later is gebouwd dan de rest van het pand omdat die vaker gewijzigd werd op grond van modernisering of vanuit bouwkundige noodzaak. Naast de diversiteit in de gevels als geheel zijn ook de puien (ondergevel) in de Utrechtse binnenstad zeer divers qua vorm, materiaalgebruik, detaillering en kleurgebruik.

In het bestemmingsplan is voor een groot deel van de binnenstad de breedte van de bestaande gevels van de panden gedetailleerd vastgelegd. In de regels wordt het samenvoegen van twee panden aan strikte voorwaarden verbonden.



Percellering



Gevels

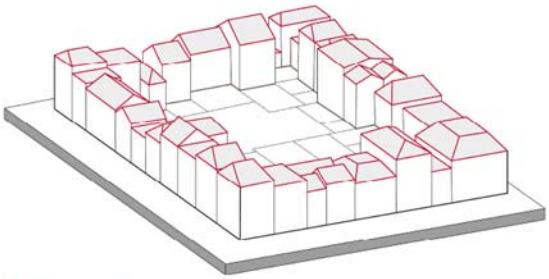
Bijdrage aan identiteit:

- diversiteit gevelaanzichten;
- Individualisering van de panden.

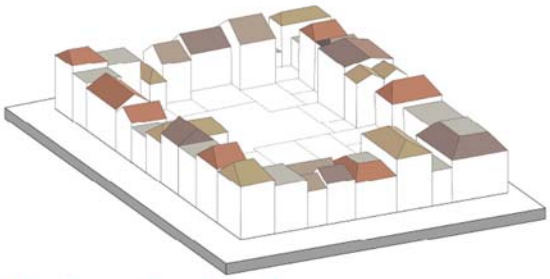
Hoogtes
Doordat elk pand in de binnenstad een individuele goothoogte en dakvorm en nokrichting kent, zit er veel variatie in het dakenlandschap en gevelaanzichten. De variatie in goothoogtes benadrukt het individuele karakter van elk pand wat als een kwaliteit is aan te merken. De historische stad kent van oorsprong grote, steile daken maar in de periode na de middeleeuwen werden daken minder steil. Vanaf de 19e eeuw wordt de variatie in kappen groter. In de naoorlogse periode worden daken gebruikt als onderdeel van een woning of als zelfstandige woning en worden dan van een aantal vensters voorzien. Ook worden kappen samengevoegd, verhoogd of steiler gemaakt om ruimte te winnen of worden delen van een kap weggehaald

om een terras te maken.
Een ander kenmerk van de binnenstad van Utrecht is dat de hoogte van de eerste bouwlaag, de begane grond, groter is dan die van de bovenliggende verdiepingen. In de afgelopen jaren is op winkels en horeca erg veel techniek op de daken verschenen die het beeld van het dakenlandschap aantasten; van het bovenste deel van de liftschacht tot installaties voor de afvoer van dampen en luchtbehandeling.

De bestaande variatie in goothoogte wordt in het bestemmingsplan gewaarborgd door de bestaande goothoogte per pand gedetailleerd vast te leggen. Onder strikte voorwaarden mag hiervan worden afgeweken.



Hoogtes



Dakenlandschap

Bijdrage aan identiteit:

- diverse karakter van het gevelbeeld;
- individuele karakter van de panden;
- bepalend voor het “ensemble” van de gesloten bouwblokken.

Nokrichting
Kenmerkend voor de ontwikkeling van de stad als samenstel van individuele bouwinitiatieven is de herkenbaarheid van elk gebouw. Hoewel kappen niet altijd zichtbaar zijn vanaf de straat valt uit het dakenlandschap (patroon van de kappen) de structuur van het gebied af te leiden. De kapvorm is een uitdrukking van de oriëntatie en afmeting, percellering, bouwdiepte en karakteristiek van de bebouwing. De meeste aaneengebouwde panden in de binnenstad zijn afzonderlijk herkenbaar door zijn zelfstandige gevel en kap.
Geleid door de technische mogelijkheden en de “trends” van elke periode, ontstonden per bouwperiode desondanks ook overeenkomsten. Vooral door de toepassing van hellende daken kreeg elk huis een grote herkenbaarheid. Op historische vogelvluchtkaarten blijkt dat vrijwel elk pand voorzien is van een kap. Langs de hoofdstructuur (Oudegracht en Nieuwegracht) en de doorgaande straten (Voorstraat, Lange Nieuwstraat) is voornamelijk sprake van een dwarskap (schild- en zadeldaken). In de overige (smallere) straten loopt de kaprichting veelal evenwijdig aan de straatas.

Deze constatering is aanleiding om in het bestemmingsplan te bepalen dat een gebouw voorzien dient te worden van een kap. In eerste instantie wordt daarbij uitgegaan van de bestaande kap (dakvorm en richting). Bij de regels van dit bestemmingsplan is op basis van een recente luchtfoto een kappenkaart samengesteld. Op de kaart is de kaprichting aangegeven. In de regels is de dakhelling aan afmetingen gebonden.
De bestaande dakvorm en richting dien te worden behouden. Als een nieuwe kap wordt toegevoegd, of de

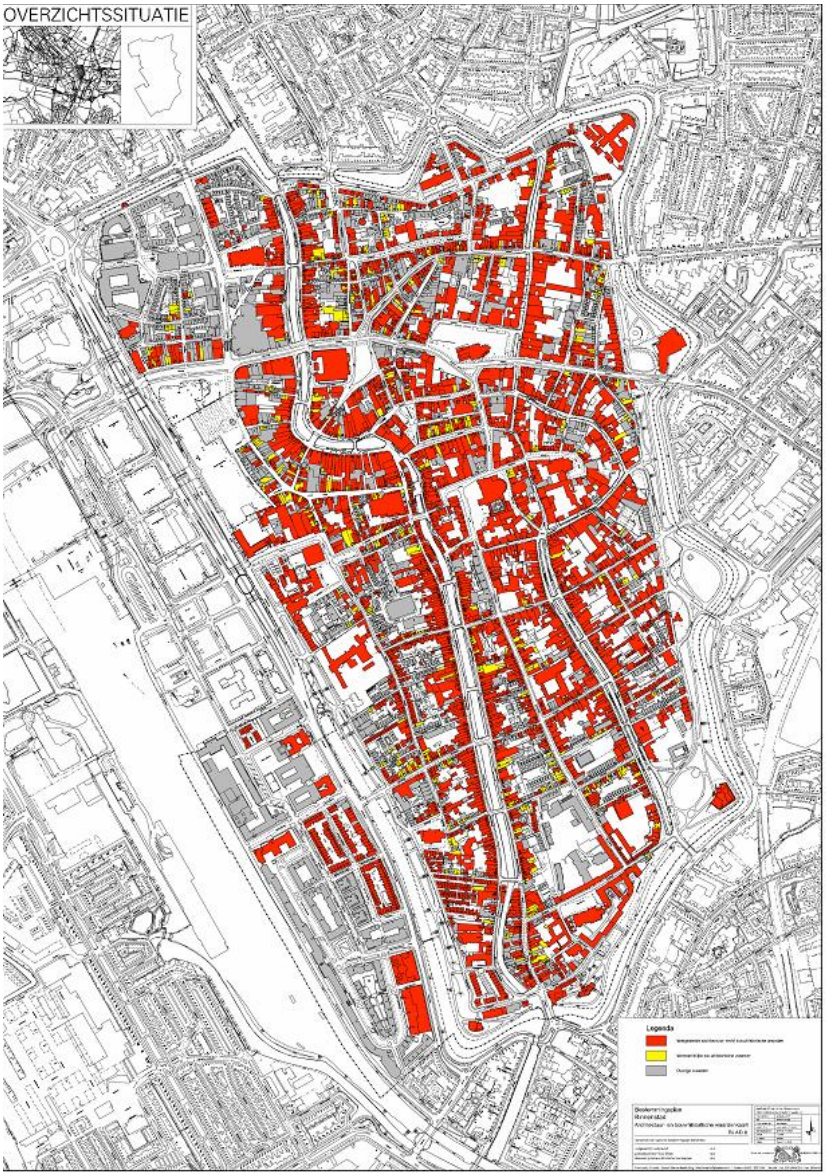
dakvorm wordt gewijzigd, is de dakhelling gekoppeld aan een minimale en maximale hellingshoek.

Bijzondere gebouwen en afwijkende percelen werden soms met andere dakvormen 'bekroond'. Omdat het hier meerstal monumenten betreft hoeft in het kader van het bestemmingsplan alleen de “afwijkende” kaprichting te worden aangegeven. De bestaande kapvorm wordt in het kader van de aanwijzing als monument voldoende beschermd. De kapvorm, goothoogte en nokrichting leveren een bijdrage aan het individuele karakter van een pand. Deze kwaliteit dient te worden gewaarborgd. De kapvorm, met bijbehorende hellingshoek, en nokrichting hebben dus een samenhang met het pand en de historische context. Het feit dat de kap een “bruikbare” verdieping vormt is hierbij van ondergeschikt belang.

Bijdrage aan identiteit:

- door de nokrichting op te nemen in het bestemmingsplan blijft de bouw en cultuurhistorische gelaagdheid van de binnenstad gewaarborgd;
- de nokrichting en de dakvormen benadrukken de oriëntatie van de individuele panden;
- een plat (bitumen)dak in principe een dissonant is;
- de kappen van de individuele panden vormen tezamen het “dakenlandschap” (in architectuurtaal: “de vijfde gevel”);
- een kap mag in principe niet worden opgevat als het toevoegen van een extra bouwlaag;
- de goothoogte en de hellingshoeken zijn onlosmakelijk gekoppeld aan de bouwperiode van het individuele pand.

5.1.3.2 Architectuur- en bouwhistorische waardenkaart



Afbeelding - architectuur- en bouwhistorische waardenkaart

Specifiek voor dit bestemmingsplan is een architectuur- en bouwhistorische waardenkaart gemaakt. Het doel van de kaart is voor die panden specifieke bebouwingsregels op te nemen, die afwijken van de regels voor bebouwing die niet deze bouwhistorische en/of architectuurhistorische kwaliteiten hebben. Met bebouwingsregels worden de aanwezige kwaliteiten extra beschermd.

De categorie beeldbepalende panden, die gekoppeld is aan de waardering ten tijde van de aanwijzing van het beschermd stadsgezicht medio jaren '70, wordt hier niet op een aparte wijze behandeld; de meeste zullen overigens een architectuurhistorische en of bouwhistorische waardering hebben gekregen op de waardenkaart.

Voor de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart is de keuze gemaakt alle panden als 'waardevol' te beschouwen, wanneer het gaat om één van de volgende categorieën:

- gemeentelijke en rijksmonumenten;
- panden waarvan de bouwhistorische waarden (meestal achter de gevel) zijn vastgesteld;
- panden met architectuurhistorische waarden, uit de periode 1850 tot circa 1975.

Voor verdere toelichting wordt verwezen naar bijlage 10 "Opzet Architectuur - en bouwhistorische waardenkaart".

In dit bestemmingsplan gelden voor de historische binnenstad extra beschermende bebouwingsregels. Deze

hebben betrekking op de eerder genoemde karakteristieken van de panden met historische kwaliteiten. Dit zijn regels ten behoeve van behoud van:

- bouwblokken: voorgevelrooilijn, achtergevelrooilijn en
- binnenterreinen; mogelijkheden voor aanbouwen en tuinen
- gevels: goothoogte en gevelbreedte (percellering)
- dakenlandschap: nokrichting(-en)

Met het oog op de gewenste flexibiliteit van het bestemmingsplan zijn diverse ontheffingsmogelijkheden van opgenomen. Hiervoor zijn in de regels voorwaarden/afwegingsgronden opgenomen. De architectuur- en bouwhistorische waardenkaart is een van de belangrijke afwegingsgronden. Naarmate een pand een hogere waarde heeft zullen de monumentale waarden een zwaardere doorslag geven bij de uiteindelijke beslissing over ontheffing.
Wijzigingen in het interieur en van het exterieur van beschermde monumenten zijn slechts mogelijk met een monumentenvergunning. Voor de niet beschermde panden gelden dat bij bouwvergunningsaanvraag ook sterk wordt getoetst aan de 17 welstandscriteria voor de categorie 'Behoud'. Bij waardevolle panden betreft dat onder meer gevelindeling, materiaal en ook kleurgebruik.

Als het gaat om panden die op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart staan vermeld in de categorie “vermoedelijke bouwhistorische waarden”, moet voor de plantoetsing bouwhistorisch onderzoek plaatsvinden om de waarden vast te stellen. Als hoge bouwhistorische waarde worden aangetroffen dan is het behoud van de waarden wenselijk en zijn wijzigingen aan de karakteristieken (alleen) mogelijk met een ontheffing zoals hierboven beschreven.

Voor de overige bebouwing geldt dat de karakteristieken niet of beperkt aanwezig zijn (bijvoorbeeld de niet historische rooilijnen in Wijk C). De ontheffingsregels zijn daarom ruimer, afgestemd op die percelen of gebieden.

5.1.4 Nieuwe ontwikkelingen

Zoals al eerder is gemeld heeft dit bestemmingsplan een voornamelijk conserverend karakter. Mede vanwege het historische karakter van de binnenstad is er in dit bestemmingsplan voor gekozen om ten aanzien van het bouwen grip te houden, dus gedetailleerd bestemmen. Hierdoor kan worden gewaarborgd dat waarden en kwaliteiten in de loop der jaren niet geleidelijk verloren gaan. Functioneel wordt in het bestemmingsplan wel enige flexibiliteit geboden.
De binnenstad is en blijft een dynamisch gebied In de binnenstad zijn diverse ontwikkelingen gaande, waarvan een aantal nog in studie zijn:

- een nieuwe bestemming voor het monumentale hoofdpostkantoor;
- de ontwikkeling van wijk C;
- de ontwikkeling van het Universiteitskwartier;
- initiatief Domplein 2013.

Een aantal van die ontwikkelingen heeft ruimtelijk-functionele consequenties, maar deze zijn momenteel nog onvoldoende duidelijk om op dit moment al mee te kunnen nemen in dit bestemmingsplan. Op een aantal van deze ontwikkelingen wordt in paragraaf 5.4 nader ingegaan.

Daarnaast kunnen zich in de komende jaren nu nog onbekende nieuwe initiatieven voordoen waar op dit moment nog geen rekening mee gehouden wordt, zoals:

- hergebruik van andere vrijkomende grote monumentale strategische panden;
- functieverbreding van kerkgebouwen;
- nieuwe initiatieven in (niches van) de detailhandel.

Het zijn allemaal initiatieven die niet op voorhand worden uitgesloten maar die vanwege het historische karakter van de binnenstad op hun merites beoordeeld dienen te worden. Om de ontwikkelingen te zijner tijd toch mogelijk te maken, is het dus ook niet uitgesloten dat een (gedeeltelijke) herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Cultuurhistorische analyse
Nieuwe meer grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen worden voorafgegaan door een cultuurhistorische analyse. Hierin worden alle specifieke cultuurhistorische waarden (structuur, stedenbouwkundige historische, architectuur- en/of bouwhistorische waarden, archeologische waarden) benoemd en een aantal randvoorwaarden geformuleerd voor nieuwe ontwikkelingen. In de oudere bestemmingsplannen werd dat

veelal voorgeschreven in de vorm van een cultuurhistorische analyse (CHA). In het recente monumentenbeleid is echter bepaald dat een cultuurhistorische analyse een wezenlijk onderdeel vormt van de stedenbouwkundige analyse en het bepalen van de randvoorwaarden voor die ontwikkeling.

5.2 Uitgangspunten per deelgebied

Afbeelding - Overzicht deelgebieden

In de discussienota is voor de verschillende deelgebieden het ambitieniveau geformuleerd. Navolgend wordt per deelgebied aangegeven in hoeverre het betreffende ambitieniveau in dit bestemmingsplan wordt gefaciliteerd.

5.2.1 Deelgebied 1: Kernwinkelgebied

Door de herontwikkeling van het Stationsgebied en het nieuwe Hoog Catharijne zal het economische zwaartepunt meer naar het westen verschuiven. De opgave is om het kernwinkelgebied in de oude stad een volwaardige partner te laten blijven van het Stationsgebied. Hiervoor wordt in de discussienota een aantal kansen benoemd:

- de herontwikkeling “Vredenburg noordwand” en La Vie,
- het positioneren van “trekkers” op strategische punten,
- het uitvoeren van de ambitie voor het stationsgebied.

Daarnaast liggen er kansen in het versterken van het kwaliteitswinkelgebied Oudkerkhof e.o. evenals de Zadelstraat en Lijnmarkt, onder meer door een betere aanhaking op het kernwinkelgebied.

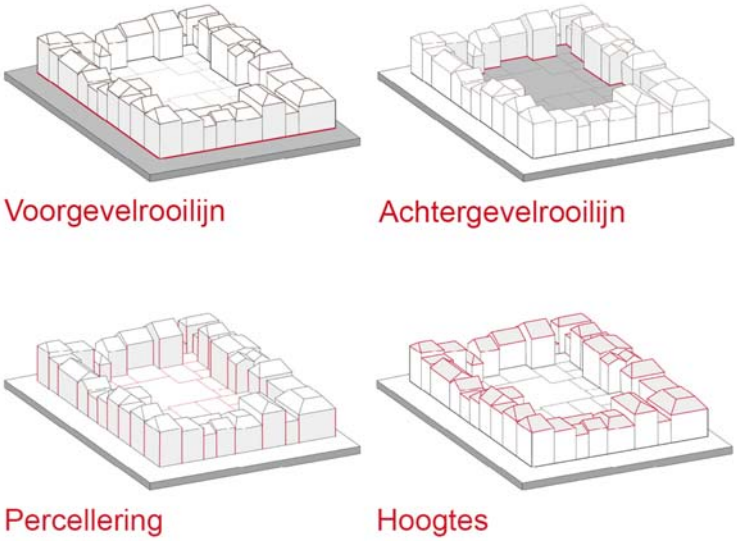
De historische binnenstad kenmerkt zich door kleinschalige historische panden. De functionele invulling moet zich ondergeschikt maken aan het historische beeld; dit is immers het unieke 'selling point' van de binnenstad van Utrecht. Interne schaalvergroting is alleen mogelijk op de A1-locatie en kan daar ook plaatsvinden op de verdieping, met instandhouding van het historische karakter/monumentale waarde van het pand. Buiten de A1-locatie moet uitbreiding over meerdere panden voorkomen worden om de functionele kleinschaligheid en de broedplaatsfunctie in stand te houden.
Het project “Wonen boven winkels” staat hoog op de agenda en probeert pandeigenaren te motiveren de verdiepingen boven winkels weer een woonfunctie te geven. Hierdoor kan de leefkwaliteit in dit deel van de binnenstad worden vergroot. Toevoegen van hotelfuncties is ook in dit gebied een goede optie om toeristen langer in de stad te houden.

Het gebruik en de inrichting van de openbare ruimte is in het kernwinkelgebied voornamelijk gericht op verblijf. Dit houdt in dat er ruimte is voor terrassen, om te winkelen, slenteren enzovoort. Tegelijkertijd worden delen van de openbare ruimte medegebruikt voor evenementen, (waren-)markten en dergelijke. De inrichting van de openbare ruimte dient dan ook in te spelen op flexibel gebruik.
Zo is bijvoorbeeld de ruimte die nodig is om meer fietsklemmen te realiseren niet meer voor andere doeleinden te gebruiken. Het uitbreiden van het aantal fietsklemmen dient dan ook bijvoorkeur plaats te vinden in en om bestaande gebouwen en ondergronds. Bij recente bouwplannen in de binnenstad wordt dit dan ook als een belangrijke randvoorwaarde meegegeven.
Tot slot wordt in de discussienota opgemerkt dat de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte in het huidige voetgangersgebied gedateerd oogt en versleten is. Herinrichting van het voetgangersgebied is nodig om te voldoen aan de kwaliteitseisen van vandaag en morgen, passend bij een vitaal en hoogwaardig winkelgebied.

Conclusie voor het bestemmingsplan
Voor een deel kan in het bestemmingsplan invulling worden gegeven aan de ambities uit de discussienota:

- Voor het kernwinkelgebied wordt in het bestemmingsregime uitgegaan van een aantal Centrumbestemmingen. Met de verschillende centrumbestemmingen wordt aangesloten op de onderscheiden deelgebieden, zoals ook beschreven in de detailhandelsnota (zie paragraaf 5.3.2):
  - Centrum-1 is bestemd voor het historische kleinschalige A1-winkelgebied.
  - Centrum-2 is bedoeld voor het grootschalige deel van het A1-winkelgebied
  - Centrum-3 voor het historische kleinschalige en meer gespecialiseerde deel van het kernwinkelgebied.
- op de begane grondlaag wordt uitgegaan van een aaneengesloten plint van winkels en publieksgerichte functies (uitzendbureau, makelaar, reisbureau en dergelijke). Alleen op de hoger gelegen verdiepingen zijn woningen toegestaan.
- Binnen de bestemming Centrum-1 en Centrum-2 zijn ook andere functies op de verdieping mogelijk. Binnen het meer grootschalige deel van het kernwinkelgebied (Centrum-2) kunnen dit ook andere functies zijn dan de winkel op de begane grond. Voor het kleinschalige deel (Centrum-1) betreft het uitsluitend een doorkoppeling van de (winkel)functie op de begane grond naar de bovenliggende verdieping. Soms is hiervoor een economisch motief, soms is het vanuit cultuurhistorisch of monumentaal oogpunt wenselijk om geen woningen op de verdieping te willen.

Zie verder paragraaf 5.3.2 Detailhandel en dienstverlening.



Ruimtelijke kaders in het bestemmingsplan:

- in het bestemmingsplan wordt de voorgevelrooilijn gefixeerd. In combinatie met het vastleggen van de achtergevelrooilijn wordt de hoofdbouwmassa vastgelegd;
- de binnenterreinen zijn in principe onbebouwd. Bestaande bebouwing blijft bestaan. Er wordt geen bebouwing toegevoegd, niet in hoogte en niet in grondoppervlak;
- handhaven van de percellering wordt bewerkstelligd door het vastleggen van de gevelbreedte en het uitsluiten van de mogelijkheid tot samenvoegen. Hierdoor blijft een grote diversiteit aan winkelpanden van verschillende afmetingen in stand, passend bij de ruimtelijke en monumentale diversiteit;
- de goothoogte is voor dit deelgebied meest bepalend voor de diversiteit aan panden die op hun beurt deel uitmaken van een gesloten bouwblok. In de regels wordt de bestaande goothoogte per pand vastgelegd.

Zie verder paragraaf 5.1.3 Beheer.

Voor wat betreft de kwaliteit van de inrichting van het openbaar gebied wordt opgemerkt dat de specifieke inrichting voor het merendeel buiten de invloedssfeer van het bestemmingsplan valt.

5.2.2 Deelgebied 2: Voorstraat - Nobelstraat

Het belangrijkste uitgangspunt voor dit deelgebied is het handhaven van de huidige mix van functies. Uitgangspunten voor de ontwikkeling van de universiteit zijn:

- een meer herkenbare aanwezigheid van de universiteit in de binnenstad,
- het behoud van individuele panden,
- het opschonen en herinrichting van binnenterreinen,
- herstel van toegankelijkheid binnenterreinen (semi openbaar maken),
- aandacht voor het fietsparkeren.

In dit deelgebied kan gedacht worden aan het toevoegen van functies die synergie opleveren met de activiteiten van de universiteit. Het thema voor de ontwikkeling is talent, kennis en wetenschap, in aansluiting op het zich ontwikkelende theaterkwartier (Stadsschouwburg-Paardenkathedraal). Functies die dat ondersteunen zijn o.a. universiteitsfuncties nieuwe stijl (bijvoorbeeld dubbelgebruik van collegezalen voor theaters, boekenwinkels, boekenmarkt).

Vanuit het beleid is er ruimte voor lichte horeca in het gehele gebied met een accent aan de Nobelstraat-Janskerkhof, passend binnen de ontwikkeling van het universiteitskwartier. Daarnaast is er ruimte voor kleinere toeristische voorzieningen zoals hotels en een Bed&Breakfast.

Deel van het parkeren op het Janskerkhof zal worden opgeheven wanneer er een goede looproute met een brug naar de Griftparkgarage is gecreëerd (collegeprogramma). Het bestemmingsplan maakt de aanleg van

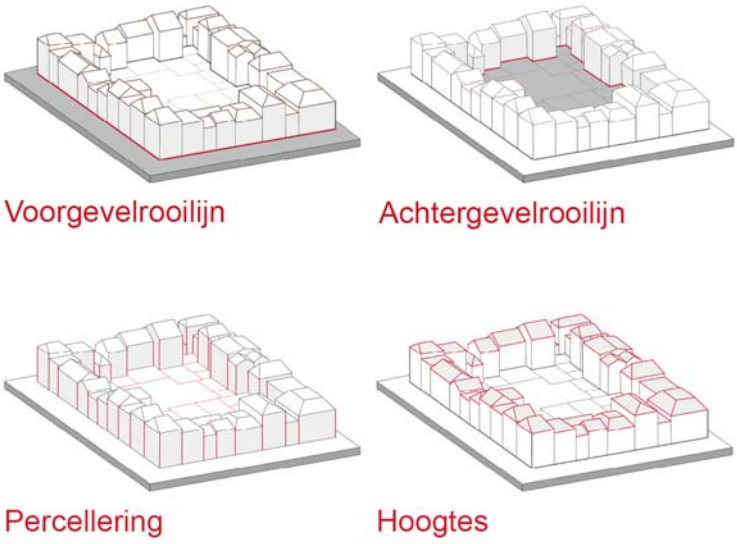
de brug mogelijk. Dan zal er meer ruimte komen voor de voetganger op het plein en voor meer functies dan alleen een bloemenmarkt op zaterdag, te denken valt aan een kunstmarkt of een boekenmarkt.

De universiteit heeft in haar plannen twee fietsenstallingen voor samen ca. 1.200 fietsen opgenomen (Wittevrouwenstraat en Keizerstraat). Ook wordt in dit bestemmingsplan een extra fietsenstalling bij het Janskerkhof planologisch mogelijk gemaakt.

Conclusie voor het bestemmingsplan
Voor dit deelgebied is hoofdzakelijk gekozen op voor een gemengde bestemming (Gemengd-3) met een accent op onderwijs en wetenschap. Op de hoger gelegen verdiepingen wordt doorgaans gewoond. Voor dit deelgebied is het binnen de gemengde bestemming mogelijk om onder andere de maatschappelijke functies door te koppelen naar de bovenliggende verdiepingen. Soms is hiervoor een economisch motief, soms is het vanuit cultuurhistorisch of monumentaal oogpunt wenselijk om geen woningen op de verdieping te willen.

Zie verder ook paragraaf Ontwikkelingsvisie Janskerkhof..

Als aanlooproute naar de binnenstad is detailhandel een van de mogelijke functies langs de Voorstraat en Wittevrouwenstraat. In de bestemming Gemengd-1 wordt een aaneengesloten front van detailhandelsbedrijven nagestreefd in combinatie met publiekgerichte dienstverlening. In afwijking van het kernwinkelgebied zijn hier ook kleinschalige bedrijfjes toegestaan (broedplaatsfunctie).



Ruimtelijke kaders in het bestemmingsplan:

- in het bestemmingsplan wordt de voorgevelrooilijn gefixeerd. In combinatie met het vastleggen van de achtergevelrooilijn wordt de hoofdbouwmassa vastgelegd;
- de binnenterreinen zijn in principe onbebouwd. Bestaande bebouwing blijft bestaan. Er wordt geen bebouwing toegevoegd, niet in hoogte en niet in grondoppervlak;
- handhaven van de percellering wordt bewerkstelligd door het vastleggen van de gevelbreedte en het uitsluiten van de mogelijkheid tot samenvoegen. Hierdoor blijft een grote diversiteit aan winkelpanden van verschillende afmetingen in stand, passend bij de ruimtelijke en monumentale diversiteit;
- de goothoogte is voor dit deelgebied meest bepalend voor de diversiteit aan panden die op hun beurt deel uitmaken van een gesloten bouwblok. In de regels wordt de bestaande goothoogte per pand vastgelegd.

Zie verder paragraaf 5.1.3 Beheer.

5.2.3 Deelgebied 3: Sint Jacobsstraat e.o. (Wijk C)

Met het doortrekken van de Catharijnesingel (net buiten het plangebied) gaat de singelstructuur rondom de binnenstad voltooid worden. Hierdoor zal de positie en de identiteit van het Wijk C gaan veranderen. Een mix van functies en goede routes kunnen de St Jacobsstraat en Wijk C tot een volwaardig aanloopgebied van de binnenstad maken. Uitgangspunt daarbij is het behoud van het kleinschalige wonen.
Langs de Lange Viestraat en het Vredenburg bestaat de mogelijkheid om een goede ruimtelijke en functionele overgang te gaan maken. De plannen op het plein Vredenburg betrekken de stedenbouwkundige structuur van Wijk C bij het huidige kernwinkelgebied. De Willemstraat en de St Jacobsstraat worden verlengd en worden omsloten door het nieuwe bouwblok op het Vredenburg en het nieuwe Muziektheater. De plannen van La Vie sorteren hierop voor, doordat een entree van de Bijenkorf behalve aan de Lange Viestraat ook aan de St Jacobsstraat wordt gerealiseerd. Bedoeling is om de bestaande loopbrug over de St. Jacobsstraat te slopen, omdat deze stedenbouwkundig niet (langer) gewenst is.
Kleinschalige, op elkaar afgestemde functies kunnen een thema (bijvoorbeeld muziekkwartier) manifest maken. De aanwezigheid van het nieuwe muziektheater is een conditie voor de functionele ontwikkeling in wijk C. Per slot was de wijk ook de bakermat voor het jazzpodium SJU. Het genoemde thema speelt hierop in. Ook op de Oudegracht en Bemuurde Weerd zijn dergelijke functies al aanwezig, zodat een functionele relatie met Wijk C versterkt kan worden.

Uitbreiding van de aanwezige (Chinese) horeca biedt het gebied een extra verblijfswaarde. Op strategische plekken, bijvoorbeeld langs de nieuwe singel en rond het plein van de Jacobskerk kan de horeca de loop van en naar het Paardenveld begeleiden en attractief gaan maken.

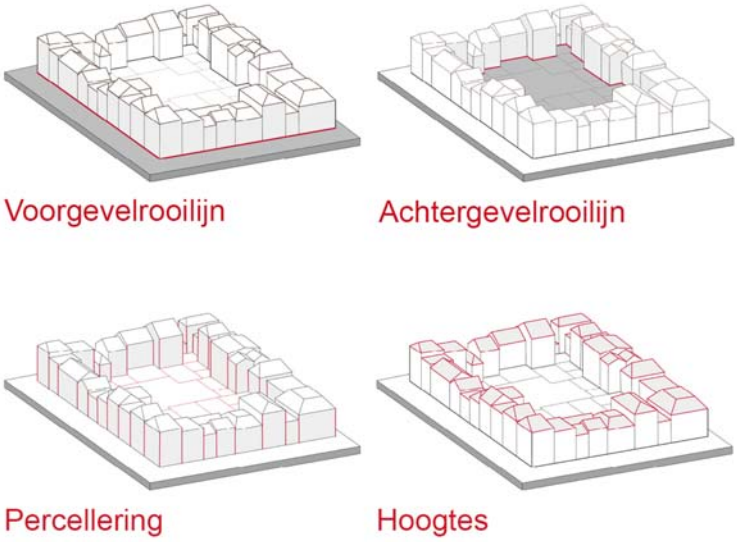
In het verlengde van de St. Jacobsstraat ligt de Oudenoord. Een belangrijke ontwikkeling rond de Zijdebalenstraat wordt voorbereid. Op deze plek gaat ruimte gecreëerd worden voor (stedelijke) woningbouw. Een goede relatie met de binnenstad geeft identiteit aan deze locatie (ontwikkeling noordpoort binnenstad).

De inrichting van de openbare ruimte kan de identiteit van het gebied verder gaan versterken. Van verkeer naar verblijf, met een blijvende bereikbaarheid van de La Vie- en Paardenveldgarage. De Monicabrug met de opstelplek voor de rondvaartboten in de gracht is in potentie een belangrijke plek. Een vernieuwde inrichting van de openbare ruimte maakt deze route logisch en aantrekkelijk.

Door de gebouwen rond de St. Jacobsstraat goed te positioneren kan het profiel worden versterkt en kan er een pleinwand rond de Jacobskerk worden gemaakt. De relatie met de Oudegracht kan zo versterkt worden.

Conclusie voor het bestemmingsplan
Voor dit deelgebied is gekozen om de bestaande functies te benoemen. Voor Wijk C wordt een ontwikkelingsvisie gemaakt die wellicht op termijn aanleiding geeft voor een herziening van het bestemmingsplan voor dit deel. Dit geld zowel voor het functionele als het ruimtelijk kader en voor alle bouwlagen.

Zie verder paragraaf 5.4.2.2 Sint Jacobsstraat e.o.: Wijk C.



Ruimtelijke kaders in het bestemmingsplan:

- in het bestemmingsplan wordt de voorgevelrooilijn gefixeerd. In combinatie met het vastleggen van de achtergevelrooilijn wordt de hoofdbouwmassa vastgelegd;
- de binnenterreinen zijn in principe onbebouwd. Bestaande bebouwing blijft bestaan. Er wordt geen bebouwing toegevoegd, niet in hoogte en niet in grondoppervlak;
- handhaven van de percellering wordt bewerkstelligd door het vastleggen van de gevelbreedte en het uitsluiten van de mogelijkheid tot samenvoegen. Hierdoor blijft een grote diversiteit aan panden van verschillende afmetingen in stand, passend bij de ruimtelijke en monumentale diversiteit;
- de goothoogte is voor dit deelgebied meest bepalend voor de diversiteit aan panden die op hun beurt deel uitmaken van een gesloten bouwblok. In de regels wordt de bestaande goothoogte per pand vastgelegd.

Zie verder paragraaf 5.1.3 Beheer.

5.2.4 Deelgebied 4: Oudegracht Zuid - Lange Nieuwstraat

Door de aanleg van station Vaartse Rijn, met wellicht een parkeergarage, en de gebiedsontwikkeling Rotsoord in aansluiting op het bestaande Vondelparc, ontstaan er meer kansen voor het gebied. De routes zullen intensiever worden gebruikt. De betekenis van de Oudegracht zal hierdoor verder toenemen als aanloopstraat en drager van het Museumkwartier. Belangrijk is dat de Lange Nieuwstraat hiervan ook profiteert.

Langs de Lange en Korte Nieuwstraat kan ruimte worden gevonden voor de toenemende vraag naar kleinschalige culturele voorzieningen. Langs Oudegracht kan voor een deel ook ruimte worden gevonden in de werfkelders. Schaalvergroting in functies moet hier echter worden voorkomen: juist de kleinschaligheid is voorwaarde voor de broedplaatsfunctie voor creatief talent. Het huidige gebruik is daarvan een goed voorbeeld. Voor het hele gebied is er de mogelijkheid voor het beperkt toevoegen van lichte horeca en meerdaags toerisme zoals Bed en Breakfast.
Voor de Twijnstraat geldt het versterken als buurtcentrum als uitgangspunt. Het versterken wordt voornamelijk gezocht in het uitbreiden van winkels voor de dagelijkse boodschappen.

De kwaliteit van dit deelgebied wordt volgens de discussienota vooral bepaald door een goede mix van wonen en kleinschalige niet-woonfuncties. Verschraling van het leefmilieu is een belangrijk aandachtspunt bij verdere functiemenging. Voorkomen moet worden, ook in relatie tot sociale veiligheid, dat wonen op de begane grond verdwijnt. Behoud van wonen voor diverse doelgroepen bevordert de leefbaarheid in de vorm van sociale controle en cohesie. Hierbij wordt niet alleen gedacht aan studenten maar vooral ook aan groepen die langer blijven wonen, zoals gezinnen, starters en senioren.

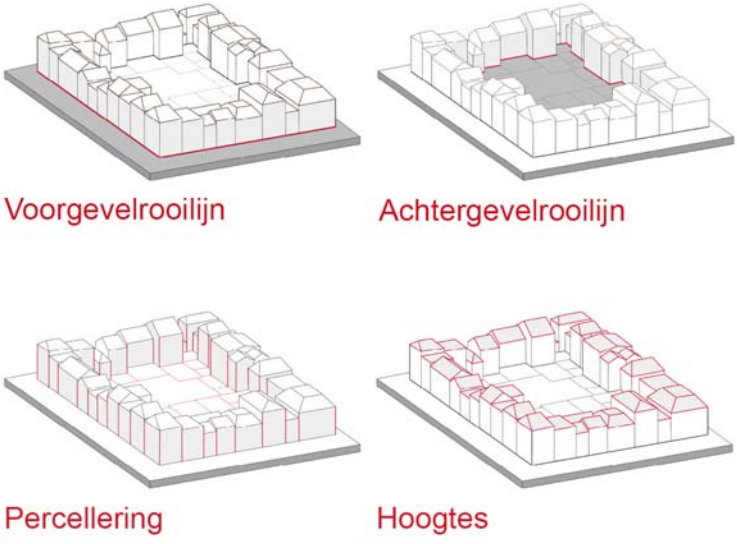
De leefbaarheid van het deelgebied wordt niet alleen bepaald door de nabijheid van de groene singel, maar vooral door de aanwezigheid van de (groene) binnenterreinen binnen de bouwblokken. De binnenterreinen zijn soms openbaar en soms beperkt toegankelijk. De groene binnenterreinen moeten zoveel mogelijk

behouden worden. Wanneer er al bebouwing aanwezig is moet deze niet verder worden geïntensiveerd, zowel in hoogte als in grondoppervlak.

Meer gebruik van het vaarwater van de Oudegracht kan deels een oplossing bieden voor bereikbaarheid. Het gebruik voor waterrecreatie biedt Utrecht, met zijn vele kleine en grotere vaarwegen een extra kwaliteit, niet alleen voor bewoners maar ook voor toeristen.

Eind 20e eeuw is er een forse investering gedaan in de openbare ruimte, in het kader van de woonfunctie in het Museumkwartier. Deze kwaliteitsverbetering heeft onder nadere geleid tot toename van het particulier bezit van panden. Uit de discussienota komt naar voren dat het beheer en onderhoud van de openbare ruimte dient te worden aangepast aan het intensieve gebruik. De openbare ruimte is immers het visitekaartje in de stad, is een belangrijke toeristische attractie en is een sleutelpositie voor Utrecht als culturele hoofdstad.

Conclusie voor het bestemmingsplan
Voor het gebied rondom de Lange Nieuwstraat is gekozen op de begane grondlaag voor een gemengde bestemming met een accent op cultuur en kunst. Met deze bestemming wordt een versterking beoogd van de belangrijkste as van het museumkwartier. Op de hoger gelegen verdiepingen wordt in eerste instantie ingezet op instandhouding van de woonfunctie. De aanwezige musea in het gebied krijgen, als 'stepping stones' langs de route, een museale bestemming (Cultuur en Ontspanning). Sloop- en nieuwbouwplannen langs de Lange Nieuwstraat maken nieuwe initiatieven mogelijk.
Voor de panden langs de Oudegracht wordt uitgegaan van een ruimere gemengde bestemming. Met name aan de oostzijde van de Oudegracht komt al veel menging voor, hoewel ook op de begane grond wordt gewoond.
Voor de panden rondom de Twijnstraat wordt uitgegaan van een centrum-bestemming (Centrum-3). Voor de begane grond wordt uitgegaan van een aaneengesloten plint van winkels en publieksgerichte functies (uitzendbureau, makelaar, reisbureau en dergelijke). Alleen op de hoger gelegen verdiepingen zijn woningen toegestaan.



Ruimtelijke kaders in het bestemmingsplan:

- in het bestemmingsplan wordt de voorgevelrooilijn gefixeerd. In combinatie met het vastleggen van de achtergevelrooilijn wordt de hoofdbouwmassa vastgelegd;
- de binnenterreinen zijn in principe onbebouwd. Bestaande bebouwing blijft bestaan. Er wordt geen bebouwing toegevoegd, niet in hoogte en niet in grondoppervlak;
- handhaven van de percellering wordt bewerkstelligd door het vastleggen van de gevelbreedte en het uitsluiten van de mogelijkheid tot samenvoegen. Hierdoor blijft een grote diversiteit aan panden van verschillende afmetingen in stand, passend bij de ruimtelijke en monumentale diversiteit;
- de goothoogte is voor dit deelgebied meest bepalend voor de diversiteit aan panden die op hun beurt deel uitmaken van een gesloten bouwblok. In de regels wordt de bestaande goothoogte per pand vastgelegd.

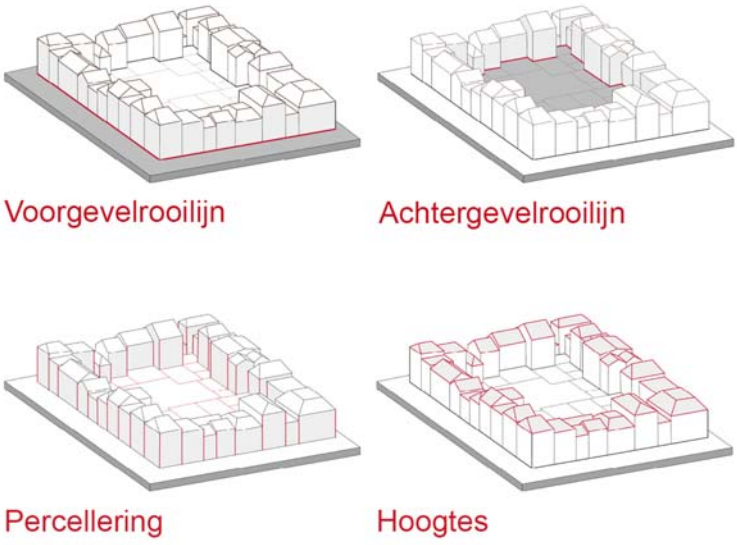
Zie verder paragraaf 5.1.3 Beheer.

5.2.5 Woongebieden

Als uitgangspunt voor de onderscheiden woongebieden in de Binnenstad wordt in de discussienota het behoud en versterking van een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling en woningaanbod genoemd. De leefbaarheid wordt mede bepaald door de omvang van de woningen en de kwaliteit van de inrichting van de binnenterreinen en de openbare ruimte op straat. Toename van splitsing van grote panden in kleine units en onevenredige toename van begeleid wonen of sociale opvang van kwetsbare groepen (m.n. in het Museumkwartier)s kunnen de sociale cohesie en daarmee de leefbaarheid verstoren.

Functiemenging in de woongebieden is ook een belangrijke kwaliteit om voor de binnenstad te kiezen als woonplek. Functies als horeca kunnen echter wel het woongenot aantasten. Om overlast te beperken kunnen zones aangegeven worden waar al dan niet ruimte wordt geboden voor diverse soorten horeca. Zo kunnen rustiger woongebieden middels een restrictief regime van ongewenste ontwikkelingen worden gevrijwaard. Clustering van overlastgevende functies moet voorkomen worden.

Conclusie voor het bestemmingsplan
Voor deze deelgebieden ligt het accent meer op wonen. Daar waar in de bestaande situatie sprake is van functiemenging wordt volstaan met een “lichte” gemengde bestemming (Gemengd-5). Binnen deze bestemming zijn kleinschalige vormen van bedrijvigheid en (zakelijke) dienstverlening op de begane grond toegestaan (ruimer dan de reguliere beroep -aan-huis-regeling).



Ruimtelijke kaders in het bestemmingsplan:

- in het bestemmingsplan wordt de voorgevelrooilijn gefixeerd. In combinatie met het vastleggen van de achtergevelrooilijn wordt de hoofdbouwmassa vastgelegd;
- de binnenterreinen zijn in principe onbebouwd. Bestaande bebouwing blijft bestaan. Er wordt geen bebouwing toegevoegd, niet in hoogte en niet in grondoppervlak;
- handhaven van de percellering wordt bewerkstelligd door het vastleggen van de gevelbreedte en het uitsluiten van de mogelijkheid tot samenvoegen;
- de goothoogte is voor dit deelgebied meest bepalend voor de diversiteit aan panden die op hun beurt deel uitmaken van een gesloten bouwblok. In de regels wordt de bestaande goothoogte per pand vastgelegd.

Zie verder paragraaf 5.1.3 Beheer.

5.3 Functionele aspecten

5.3.1 Wonen

De Binnenstad is een zeer aantrekkelijk woonmilieu voor bepaalde bewonersgroepen, met name jongeren/studenten, starters en senioren. Ook gezinnen met kinderen zijn en blijven welkom. Vanwege de andere functies van de Binnenstad, als centrumstedelijk milieu met horeca, cultuur en historie, kan slechts gedeeltelijk worden voorzien in de vraag naar wonen. Versterking van de woonfunctie in de Binnenstad is het uitgangspunt.
Kenmerkend voor de binnenstad van Utrecht is dat, ondanks de vele andere functies, de woonfunctie redelijk aanwezig is:

- in perifere delen van de binnenstad is sprake van aaneengesloten “pure” woongebieden;
- in het kernwinkelgebied en in een aantal van de aanloopstraten is de woonfunctie naar de bovenverdiepingen “verplaatst”.

Zonder beschermende maatregelen bestaat de dreiging dat de woonfunctie uit delen van het centrum verdwijnt met alle gevolgen van dien voor de levendigheid en sociale veiligheid in het centrum. Het behoud en versterken van gedifferentieerde bevolkingssamenstelling en woningaanbod zijn en blijven een belangrijk uitgangspunt. Dit pleit voor:

1. een beperkte uitbreiding van het aandeel sociale huur en koop;
2. meer aanbod voor 55-plussers en starters;
3. geen uitbreiding van voorzieningen voor maatschappelijke opvang.

Ad 1: beperkte uitbreiding sociale huur/koop
Van 25% nu naar circa 30% in 2018. In aantallen betekent dit een toename van 1.882 woningen nu naar 1.977 woningen in 2018, dat wil zeggen nog geen 100 woningen in 10 jaar. Deze toevoeging zal vooral in de bestaande voorraad moeten plaatsvinden. Behoud van huurwoningen is om deze reden taakstellend voor afspraken met corporaties. Waar zich kansen voordoen wordt ingezet op uitbreiding van het aanbod huurwoningen.

Ad 2: Meer aanbod voor 55-plussers
Uitbreiding van het woningaanbod voor de huidige groep bewoners van 55+, onder te verdelen naar:

1. senioren met een laag inkomen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning.
   Voor deze groep kan worden gedacht aan het labelen van nultreden- en benedenwoningen voor senioren via de woningtoewijzing. Een tweede maatregel bestaat uit het toevoegen van sociale huurwoningen voor 55-plussers;
2. senioren met een vraag naar duurdere huur of koop.
   Voor deze groep senioren wordt gedacht aan de volgende maatregelen:
   a. bij particuliere nieuwbouwinitiatieven prioriteit geven aan geschikte appartementen voor senioren, door middel van de gemeentelijke richtlijn levensloopgeschiktheid;
   b. ingeval van gemeentelijk grondeigendom in uitgifte- of erfpachtcontract een voorrangsregeling voor verkoop aan senioren opnemen (dit is bij projecten elders in de stad met succes gebeurd);
   c. vrijkomende panden bestemmen voor een publieke functie in combinatie met wonen, bijvoorbeeld wonen boven een museum; ook hierbij valt te denken aan woningen voor 55-plussers, mits de woningen goed toegankelijk (te maken) zijn; zie ook 'wonen boven winkels'.

Ad 2 Meer aanbod voor starters
Naast senioren is ook de huisvestingsvraag van huur-/koopstarters relevant. Per vrijkomende of nieuwe locatie zal steeds een goede afweging moeten worden gemaakt tussen senioren en/of starters.(Combinaties zijn ook denkbaar).

In dit verband is ook het beleid ten aanzien van koopstudio's van belang. Begin april 2008 is de zogenaamde 'omzettingsvergunning' van kracht geworden. Deze houdt in dat in de aandachtswijken Ondiep, Zuilen, Overvecht, Hoograven en Kanaleneiland geen woningen meer mogen worden omgezet naar kamerverhuur. Voor de overige Utrechtse wijken, waaronder de Binnenstad, geldt dat het omzetten van een zelfstandige woning in een onzelfstandige ruimte wordt afgeremd. Dit gebeurt door een financiële compensatie van de eigenaar te vragen of door te eisen dat elders in de stad zelfstandige woonruimte wordt toegevoegd.
Met de omzettingsvergunning wordt getracht om het opdelen van grote panden in kleine onzelfstandige wooneenheden beter in de hand te houden ten gunste van de leefbaarheid in de wijk. Dit speelt met name in wijk C.

Ad 3 Geen uitbreiding van voorzieningen voor maatschappelijke opvang
In het kader van het nieuwe bestemmingsplan wordt onderzocht of uitbreiding van laagdrempelige voorzieningen voor bewoners die begeleiding of opvang nodig hebben kan worden tegengegaan. Herallocatie blijft wel mogelijk. Nieuwe aanvragen voor deze voorzieningen zullen in andere wijken worden toegewezen.

Overigens wordt de haalbaarheid van een woonservicezone in de Binnenstad onderzocht. Het betreft hier een integraal aanbod van voorzieningen voor wonen, welzijn en zorg in samenwerking met betrokken partners (corporaties, welzijns- en zorginstellingen). De meest logische plek hiervoor lijkt Bartholomeusgasthuis en omgeving.

Wonen boven Winkels
In het kader van het project "Wonen boven Winkels" wordt actief beleid gevoerd om de woonfunctie in de binnenstad te versterken door:

- leegstand tegen te gaan,
- te bevorderen dat leeg staande panden een woonbestemming krijgen, en
- handhavend op te treden tegen onttrekking aan de woonfunctie van woonruimten boven winkels.

Het gaat daarbij om zowel de combinatie van wonen boven winkels of wonen boven werken in het centrum, als om het herintroduceren van de “pure” woonfunctie op strategisch gelegen locaties in het gebied rondom het centrum. Op deze wijze wordt een bijdrage geleverd aan de vergroting van het economische draagvlak van (winkel)-voorzieningen in het centrumgebied, wat de verscheidenheid ten goede komt.
Het is dan ook gewenst de huidige woonfunctie in het centrum te handhaven en waar mogelijk te versterken. Dit betekent dat bij het ontstaan van vrije ruimten in eerste instantie wordt gedacht aan opvulling met woningen (waar mogelijk in combinatie met andere functies), voor zover daar planologische ruimte voor aanwezig is, of in ieder geval functies die het wonen ondersteunen dan wel versterken.

Binnen de delen van het kernwinkelgebied wordt naast wonen ook detailhandel en dienstverlening op de verdieping toegestaan. Dit enerzijds om langdurige leegstand tegen te gaan, anderzijds om beperkte uitbreidingsruimte te bieden aan de ondernemers in dit gebied. Economische versterking in het A1-winkelrondje is van belang om kwalitatieve winkelclusters als Zadelstraat en Lijnmarkt goed aan te haken aan het A1-winkelrondje.

Conclusie voor het bestemmingsplan
Versterking van de woonfunctie in de binnenstad is uitgangspunt. In principe moet overal gewoond kunnen worden. Er wordt vanwege het specifieke karakter van de binnenstad gekozen voor het zoveel mogelijk “nevenschikken” van de verschillende functies, zoals verblijven, recreëren, cultuur, wonen, werken en detailhandel. Dit betekent dat een binnenstedelijk woonomgeving in beginsel onrustiger is dan de woonomgeving in een buitenwijk. De keuze om in de binnenstad te wonen gaat uit van een bewuste keuze en van een wat hogere tolerantiegraad.

In de binnenstad van Utrecht wordt ten aanzien van het wonen een onderscheid gemaakt in drie soorten gebieden:

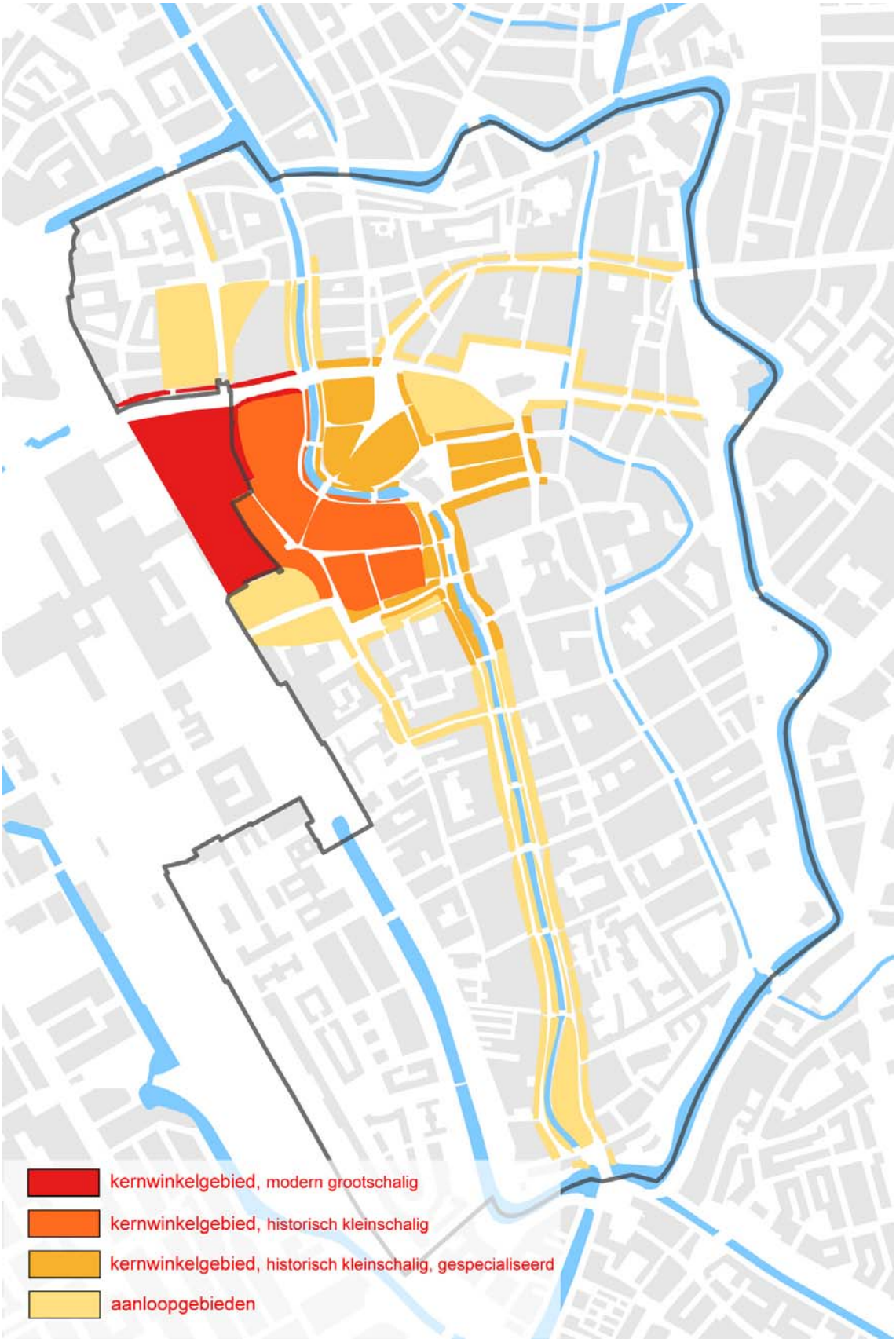
- De min of meer aaneengesloten woongebieden.
  In het onderhavige bestemmingsplan worden deze aaneengesloten woongebieden (zie ook paragraaf 5.2.5) gehandhaafd. De niet-woonfuncties zijn hier “te gast”.
- In de gemengde gebieden, is niet duidelijk sprake van één functie die overheerst. De woonfunctie en bepaalde “lichte” niet-woonfunctie (winkels, kantoren, bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2, maatschappelijke voorzieningen e.d.) zijn in principe nevengeschikt; de woonfunctie hoeft niet te overheersen. Met uitzondering van de uitloopstraten Voorstraat-Witte Vrouwestraat, de Lange Jansstraat-Nobelstraat en de Jacobstraat is wonen binnen de verschillende gemengde gebieden op de begane grond toegestaan. Voor deze uitloopstraten wordt wonen op de bovenverdiepingen gestimuleerd.
- In het kernwinkelgebied (inclusief de directe uitlopers daarvan) overheersen niet-woonfuncties, met name detailhandel (en horeca). Ter plaatse wordt op de begane grond zoveel mogelijk een aaneengesloten winkelfront nagestreefd. Het is dan ook niet wenselijk om op de begane grond de woonfunctie te stimuleren. Op de bovengelegen verdiepingen wordt wonen gestimuleerd.
  Binnen het A1-winkelrondje van het kernwinkelgebied (Centrum-1) evenals bij de meer grootschalige winkelbedrijven (Centrum-2) wordt in de regels ook andere functies dan de woonfuncties op de verdieping mogelijk gemaakt.

5.3.2 Detailhandel en dienstverlening

Voor de historische binnenstad zijn de economische functies voor de leefbaarheid van de stad van groot belang. Het functioneren van economische functies is, zoals ook bijvoorbeeld de woonfunctie, onderhevig aan ontwikkelingen aan de aanbodzijde en de vraagzijde. Aan de aanbodzijde kan (nog steeds) gesproken worden over een schaalvergroting, een toename van de factor beleving en thematisering. Aan de vraagzijde, de zijde van de consument, zien we dat het gedrag vertaald kan worden in de begrippen gemak en vermaak. Vooral voor de historische binnenstad ligt de nadruk op vermaak. Om economische functies voor de binnenstad te behouden is het van belang om in het bestemmingsplan, naast het behoud van het historische karakter van de binnenstad als geheel en van panden individueel, de dynamiek zoveel mogelijk te faciliteren. Een vergroting van het kernwinkelgebied is niet wenselijk, de compactheid is juist een kracht. Het faciliteren van de dynamiek kan tot uiting komen in:

- op locaties waar dat fysiek en vanuit historisch oogpunt mogelijk is, schaalvergroting in de winkelronde faciliteren, met behoud van historische waarden. Zo blijven trekkers, welke toch vaak moderne (mode)ketens zijn, in de historische binnenstad gevestigd en is een goede begeleiding van passantenstromen mogelijk, ook naar andere deelgebieden in de binnenstad;
- specifieke aandacht voor bijzondere panden op strategische locaties. In de historische binnenstad zijn enkele panden op strategische locaties gelegen, die deelgebieden met elkaar verbinden en die met een publieke en/of commerciële invulling de gehele binnenstad versterken;
- zowel in de horeca als ook in de detailhandel wordt thematisering en het verder ontwikkelen van deelgebieden met een specifiek eigen karakter en aanbod steeds belangrijker. Voorwaarde voor een dergelijke deelgebiedenontwikkeling is dat de deelgebieden onderling goed verbonden zijn. Er kunnen de volgende deelgebieden worden onderscheiden, zie ook navolgende afbeelding "deelgebieden in de binnenstad":

1. Kernwinkelgebied 1; modern en grootschalig.
   Dit deelgebied bestaat uit Hoog Catharijne, Vredenburg en Lange Viestraat en omgeving. Nadruk ligt op detailhandel, maar er is ook een cluster cultuur aanwezig met het vernieuwde Muziekpaleis. Hoog Catharijne zal vooral aan de vraag van schaalvergroting moeten voldoen.
2. Kernwinkelgebied 2; modern, kleinschaliger, historisch karakter.
   Dit is de zone Lange Elisabethstraat, Steenweg, Choorstraat, Oudegracht, Lange Viestraat. Dit gebied behoort bij het winkelrondje, maar heeft een kleinschaliger karakter dan Hoog Catharijne. De nadruk ligt meer op de historische omgeving en de waarde van de panden. Met sterke formules en een prettig verblijfsgebied kan de consument een aangename winkelronde lopen. Bijzondere positie in de ronde heeft de Oudegracht. De Oudegracht is het overgangsgebied tussen het winkelen (westzijde Oudegracht) en vermaak en ontspanning (oostzijde Oudegracht). Beide zijden van de Oudegracht moet dus een menging van functies zijn, waarbij aan de westzijde de nadruk op detailhandel ligt en op de oostzijde de nadruk op vermaak. De bezoeker moet zo verleidt worden om van het ene deelgebied naar het andere deelgebied te gaan.
3. Kernwinkelgebied 3; dwaalmilieus:
   Rondom de kernwinkelronde ontstaan een aantal dwaalmilieus. Hier is meer specialistisch en kwalitatief aanbod gehuisvest en er is meer kleinschaligheid. Voorbeelden zijn de Mariastraat, Mariaplaats, Lijnmarkt en Zadelstraat. Een meer exclusief dwaalmilieu is de omgeving van Oudkerkhof. Uniek aanbod, lokaal ondernemerschap en kleinschaligheid is het onderscheidende vermogen. Belangrijk is om deze dwaalmilieus goed aan te laten sluiten op het de winkelronde, maar ook op de andere deelgebieden, zoals Domplein, Janskerkhof en Neude. Het huurniveau op deze locaties ligt lager dan in gebied 1 en 2.
4. Aanloopgebieden:
   Naast detailhandel komen in de aanloopgebieden een mix van functies voor. Een bont palet aan functies, kwaliteiten en uitstraling. Een broedplaats voor startende ondernemers en nieuwe formules en concepten.



Afbeelding - deelgebieden in de binnenstad (detailhandelsnota 2000)

Tijdens de voorbereiding van dit bestemmingsplan is 17 december 2007 een expertmeeting detailhandel georganiseerd. Tijdens deze expertmeeting hebben diverse deskundigen hun licht hebben laten schijnen over het Utrechts detailhandelsbeleid. Uit de Discussienota, het detailhandelsbeleid en de expertmeeting kan

worden geconcludeerd dat het historische karakter van de binnenstad en de daarin gelegen historische panden sterk bepalend zijn voor concurrentiepositie van Utrecht ten opzichte van omliggende winkelgebieden. Van belang is verder, dat de huidige structuur van het kernwinkelgebied goed is en het kernwinkelgebied op zich niet groter hoeft te worden. Wel bestaat bij ondernemers de behoefte aan (beperkte) schaalvergroting binnen historisch kader (verdichten/intensiveren door schaalvergroting/uitbreiding naar boven, beneden of naar binnenterreinen). Hierbij is van belang dat ondernemers aangegeven dat 'wonen boven winkels' ongewenste effecten met zich mee kan brengen. Het beleid wordt begrepen en ondersteund, maar de mogelijkheid moet blijven bestaan om leeg staande ruimten voor een niet-woonfunctie te mogen gebruiken. Niet om bovenverdiepingen te kunnen gebruiken voor opslag, maar juist om zo nodig uitvoering te kunnen geven aan de beperkte schaalvergroting.

Ondernemers geven ten slotte aan, dat de binnenstad slecht bereikbaar is, met de auto. Door diverse ondernemers en deskundigen is ten slotte aangegeven, dat de gemeente zou moeten investeren in de kwaliteit van de openbare ruimte (en OV-gebieden). Dit levert volgens hen een 'boost' aan particuliere investeringen op, die bijdragen aan de gewenste kwaliteitsimpuls voor het kernwinkelgebied (zie ook Discussienota).

Conclusie voor het bestemmingsplan
Versterking van de winkelfunctie in de binnenstad is één van de centrale uitgangspunten. Daarbij dient te worden opgemerkt dat de ondernemers in eerste instantie verantwoordelijk zijn voor een evenwichtig winkelaanbod, winkelopeningstijden, een aantrekkelijke inrichting en uitstraling van de winkels.

Het bestemmingsplan kan enkel dienen om de locaties en omvang aan te geven. Op basis hiervan worden de grenzen aangegeven waarbinnen ontwikkelingen op dit gebied mogelijk zijn:

- binnen het kernwinkelgebied is op de begane grond overal detailhandel toegestaan in combinatie met (winkelondersteunende) horeca (categorie D2; lunchroom e.d.), en publiekgerichte dienstverlening verwant aan detailhandel (reisbureau, uitzendbureau, kapper e.d.). De woonfunctie is feitelijk ondergeschikt (m.a.w. ongewenst op de begane grond). Het principe is hier: niet-woonfuncties op de begane grond en wonen uitsluitend op de verdiepingen.
  Binnen het kernwinkelgebied 1 en kernwinkelgebied 2 zijn ook andere functies op de verdieping mogelijk. Binnen het meer grootschalige deel van het kernwinkelgebied 1 (Centrum-2) kunnen dit ook andere functies zijn dan de winkel op de begane grond. Voor het kleinschalige deel (Centrum-1) betreft het uitsluitend een doorkoppeling van de (winkel)functie op de begane grond naar de bovenliggende verdieping. In het dwaalmilieu (Centrum-3) is geen doorkoppeling van de winkelfunctie naar de bovenverdieping mogelijk.
  In het bestemmingsplan wordt met de verschillende Centrum-bestemmingen aangesloten op de onderverdeling van het kernwinkelgebied, zoals die hierboven is aangegeven.
- in gemengde gebieden langs de Voorstraat-Witte Vrouwestraat, de Lange Jansstraat-Nobelstraat, de St. Jacobstraat, de Springweg en delen van de Oudegracht (Tolsteegzijde) is detailhandel een van de mogelijke functies. Hier wordt eveneens uitgegaan van een aaneengesloten front van detailhandelsbedrijven in combinatie met (winkelondersteunende) horeca (categorie D2; lunchroom e.d.), en publiekgerichte dienstverlening verwant aan detailhandel (reisbureau, uitzendbureau, kapper e.d.). In afwijking van het kernwinkelgebied zijn hier ook kleinschalige bedrijfjes toegestaan.
  In grote delen van het kernwinkelgebied aansluitende gemengde gebied komt detailhandel voor maar meer gemengd met andere functies waaronder vaak ook wonen (op de begane grond).

5.3.3 Horeca

In de gemeentelijke nota "Ontwikkelingskader Horeca Utrecht" is het nieuwe beleid met betrekking tot de horecaontwikkeling is voor de binnenstad specifiek vastgelegd. In de nota zijn de navolgende ambities geformuleerd:

- Utrecht als gastvrije ontmoetingsplaats;
- een ruim palet aan horeca voor Utrechters en bezoekers;
- het horeca-aanbod groeit mee met de stad;
- ruimte voor innovatie en diversiteit;
- inzet op clustering: versterken van de identiteit van deelgebieden;
- synergie met andere functies;
- leefbaarheid behouden.

Waar mogelijk wordt ruimte geboden aan verbreding en verdieping van het horeca-aanbod. De mogelijkheden worden begrensd door randvoorwaarden ten aanzien van veiligheid en leefbaarheid alsmede door de wens om te komen tot een horecastructuur die een duurzame kwaliteit vormt.
Clustering in themagebieden en inzet op synergie met andere functies vormen daarbij belangrijke instrumenten. Voor bepaalde gebieden blijft echter sprake van een grote terughoudendheid.

In het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht wordt niet alle marktgroei mogelijk gemaakt. Vooral in de Binnenstad zullen andere factoren de mogelijkheden beperken. Mede daarom is in het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht gekozen voor concentratie in bestaande clusters van uitgaansgebieden (de profielgebieden). Door middel van gebiedsprofielen wordt in het ontwikkelingskader aangegeven welke ontwikkelingen in welke gebieden wenselijk worden geacht. Initiatieven die aansluiten op de profielen worden in principe positief benaderd maar worden wel nader getoetst op de relevante criteria.

5.3.3.1 Algemene regeling nieuwvestiging

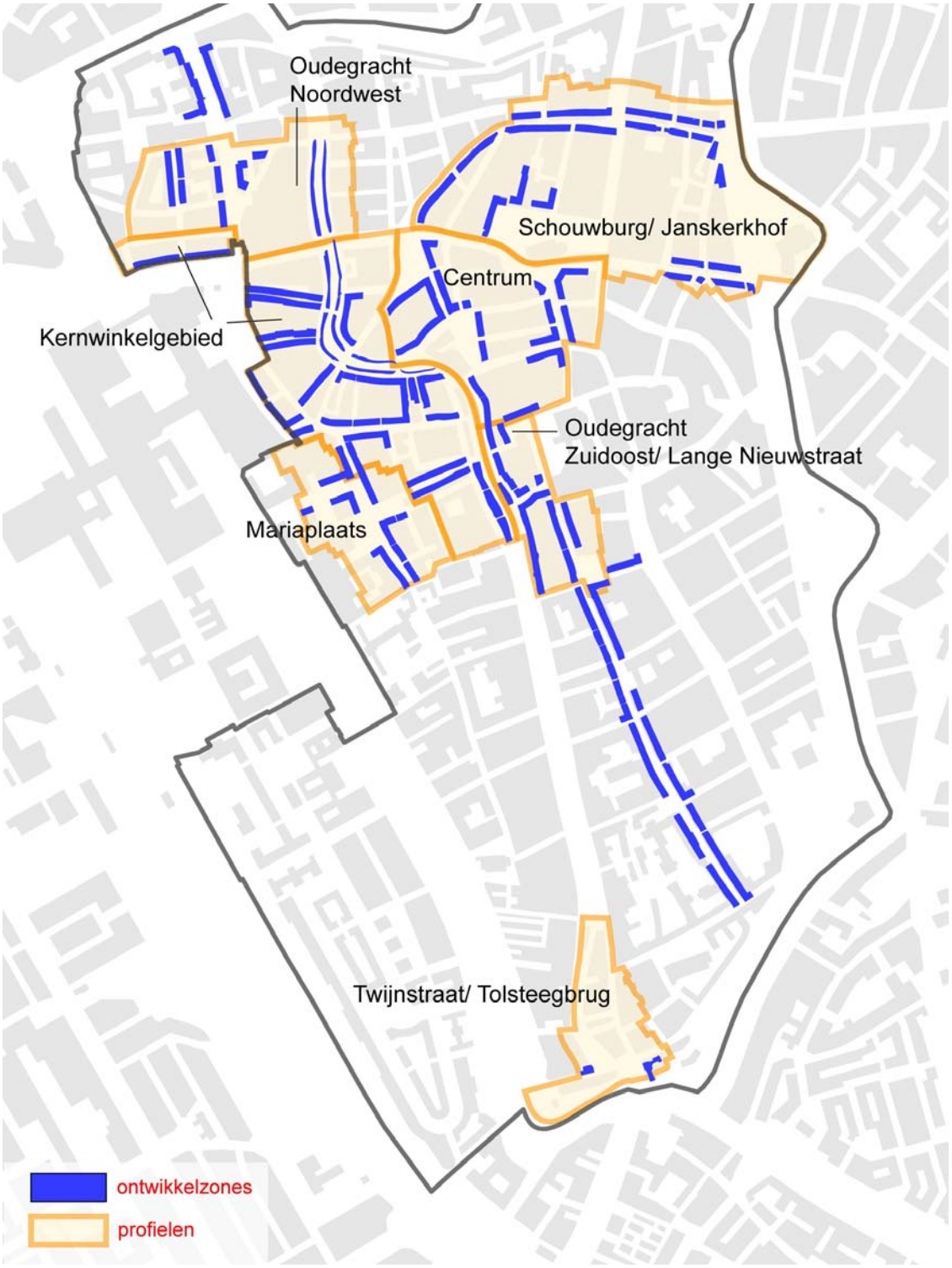
Het college heeft besloten om het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht niet rechtstreeks in het bestemmingsplan op te nemen, maar gebruik te maken van de mogelijkheden die de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.23 Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 4.1.1 Bro) bieden. Op basis van deze regelgeving is het college bevoegd om onder voorwaarden zogenaamde “buitenplanse ontheffingen” te verlenen voor het wijzigen van het gebruik van een pand, bijvoorbeeld voor nieuwe horeca. Nieuwe initiatieven voor horecavestigingen zullen worden getoetst aan het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht en de nadere uitwerking daarvan.

Als gevolg van het collegebesluit wordt het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht verder uitgewerkt, en afzonderlijk door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. Dit zal gebeuren voordat het bestemmingsplan Binnenstad in werking treedt.

In het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht wordt onderscheid gemaakt tussen de gebieden buiten de profielgebieden en gebieden binnen de profielgebieden:

1. Buiten de profielgebieden zijn de bestaande horecavestigingen toegestaan. De bestaande horecavestigingen mogen op hun eigen perceel in beperkte mate uitbreiden. Buiten de profielgebieden zijn geen nieuwe horecavestigingen toegestaan;
2. Binnen de profielgebieden zijn de uitbreidings- en nieuwvestigingsmogelijkheden ruimer. In de Binnenstad zijn 7 profielgebieden onderscheiden:
    a. Binnenstad centrum;
    b. Kernwinkelgebied
    c. Schouwburg / Janskerkhof
    d. Twijnstraat / Tolsteegbrug
    e. Mariaplaats
    f. Oudegracht Noordwest
    g. Oudegracht Zuidoost / Lange Nieuwstraat

Binnen deze profielen zijn "blauwe zones" ingetekend. Dit zijn de voorkeurslocaties binnen de profielgebieden. Deze zijn richtinggevend bij toetsing. Voor deze blauwe zones geldt een "ja, mits"-regime. Dit houdt in dat wanneer voldaan wordt aan de stedenbouwkundige en functionele toetsingscriteria uitbreiding/nieuwvestiging mogelijk is. Buiten de blauwe zones geldt een "nee, tenzij"-regime. Dit houdt in dat slechts op grond van zwaarwegende argumenten uitbreiding c.q. nieuwvestiging mogelijk is.



Afbeelding – profielgebieden in de binnenstad (Ontwikkelingskader Horeca Utrecht

Bij het vaststellen van het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht in 2007 is aangegeven dat het horecabeleid regelmatig wordt geëvalueerd. Door het beleid niet in het bestemmingsplan op te nemen is eenvoudigere sturing van het horecabeleid mogelijk op basis van de ervaringen met de uitvoering van het beleidskader. Van aanpassing van het beleid kan bijvoorbeeld sprake zijn indien – in overleg met de omgeving – een visie voor een gebied wordt vastgesteld.

Ook bij het toepassen van bovengenoemde wettelijke bepalingen uit de Wet op de ruimtelijke ordening is het toelaten van nieuwe horeca in de Binnenstad niet zonder meer mogelijk. Voor elke nieuwe horecavestiging geldt dat daarvoor een afzonderlijk besluit van het college nodig is. Voordat een dergelijk besluit wordt

genomen, wordt de mogelijkheid geboden om - in het kader van de juridische procedure - als omwonenden en belanghebbenden op een voorgenomen besluit te reageren.
Een dergelijk initiatief ligt gedurende zes weken voor een ieder ter inzage. De ter inzage legging wordt vooraf gepubliceerd. In het Ontwikkelingskader staat ook aangegeven onder welke voorwaarden aan een nieuwe horecavestiging kan worden meegewerkt. Een toetsingskader met criteria op grond van relevante thema's als leefbaarheid van de omgeving, milieu, geluid, verkeer, stedenbouw en monumenten wordt daarbij gehanteerd om een goede afweging te kunnen maken. Elk nieuw initiatief voor een horecavestiging wordt aan deze voorwaarden getoetst. Indien er tegen een voorgenomen besluit om medewerking te verlenen zienswijzen worden ingediend, worden deze bij het collegebesluit meegewogen.

5.3.3.2 Algemene regeling in het bestemmingsplan

Bestaande horecavestigingen
Horeca wordt niet beschouwd als een functie die zich vrijelijk kan verplaatsen (zoals winkels, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen). De op dit moment in de binnenstad aanwezige horecavestigingen worden daarom op de verbeelding aangeduid. Belangrijk is daarbij, dat (tenzij de bestaande situatie anders is) horeca in eerste instantie ter plaatse van de aanduiding is toegestaan op de begane grond van hoofdgebouwen. Op de verbeelding wordt door middel van een aanduidingsvlak aangegeven hoe groot de huidige vestiging is.
Horecavestigingen in werfkelders worden beschouwd als aparte vestigingen. Deze worden op de verbeelding specifiek aangeduid.

“Upgraden/downsizen” bestaande horeca
Upgraden: verandering van bijvoorbeeld van bestaand horeca B naar nieuw horeca A. Dit mag niet als recht; uitsluitend door “buitenplanse ontheffing”. Bij ontheffing worden dezelfde voorwaarden gesteld als in het geval van nieuwvestiging.

Downsizen: bijvoorbeeld van bestaand horeca A naar nieuw horeca B. Dit mag in principe overal als recht.

Uitbreiding bestaande horeca

Voor alle bestaande horecavestigingen in de binnenstad (binnen en buiten de profielen) geldt dat in beperkte mate uitbreiding mogelijk is:

- Uitbreiding op verdiepingen wordt in het bestemmingsplan niet toegestaan. Hiervoor is een buitenplanse ontheffing noodzakelijk, zoals het geval is bij nieuwvestiging.
- Uitbreiding in kelders zal in het algemeen geen extra overlast worden veroorzaakt. Bovendien hebben deze uitbreidingen meestal geen effecten op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. In veel gevallen zal uitbreiding hier dus kunnen worden toegestaan. In de praktijk zal uitbreiding naar de kelder worden belemmerd door bepalingen uit de sectorale wetgeving, zoals de Drank- en Horecawetgeving (minimale hoogtebepaling), gebruiksbesluit en exploitatievergunning (leefbaarheidsaspecten).
- Uitbreiding in werfkelders wordt niet toegestaan. Dit wordt beschouwd als nieuwe horecavestiging hetgeen in beginsel slechts mogelijk is op plekken die daarvoor zijn aangewezen.
- Uitbreiding op achterterreinen wordt in het kader van dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt, behoudens in de op grond van de aan- en bijgebouwenregeling toegestane bebouwing..
- (Horizontale) uitbreiding naar naastgelegen pand betreft in de praktijk samenvoeging van twee panden. Het al dan niet samenvoegen van twee historische panden wordt in het bestemmingsplan afgewogen in het kader van de aanwijzing van de binnenstad als beschermd stadsgezicht. De uitbreiding van de horecavestiging wordt als nieuwvestiging beschouwd, waarvoor een buitenplanse ontheffing noodzakelijk is. Daarbij worden dezelfde randvoorwaarden gesteld als bij nieuwvestiging.

5.3.3.3 Horeca buiten de profielgebieden

In het Ontwikkelingskader Horeca wordt de mogelijkheid geboden om spraakmakende/vernieuwende solitaire horeca-vestigingen mogelijk te maken buiten de profielgebieden.

5.3.3.4 Zaalverhuur in historische panden met een maatschappelijke functie

In de Utrechtse binnenstad is sprake van een aantal grote historische panden (voornamelijk monumenten) waarin ten behoeve van de exploitatie van het gebouw (o.a. onderhoud), naast de hoofdfunctie, zaalverhuur voor horeca-achtige activiteiten aan bedrijven en particulieren plaatsvindt. Deze activiteiten zijn (op grond van de vigerende bestemmingsplannen) echter vaak formeel niet toegestaan.
Dit onderwerp was aanvankelijk buiten het Onwikkelingskader Horeca gehouden. In een aparte beleidsnotitie “zaalverhuur ten behoeve van horeca-achtige activiteiten in historische panden” is hieraan alsnog invulling gegeven (op 18 maart 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met deze beleidsnotitie). Het Ontwikkelingskader Horeca, en de verdere uitwerking daarvan, wordt als gevolg daarvan met dit onderdeel aangevuld.

In de bedoelde beleidsnotitie worden criteria gegeven in welke gevallen deze activiteiten toegestaan zouden kunnen worden. In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen worden om toestemming te kunnen verlenen voor dit soort activiteiten indien aan de bedoelde criteria wordt voldaan. Deze regeling is voornamelijk van toepassing op (belangrijke) historische panden met een monumentale status, waarbij de zaalverhuuractiviteit bijdraagt aan het in goede staat houden van deze panden. Alleen gebouwen die daarnaast op dit moment een van de volgende hoofdfuncties hebben komen voor die vrijstelling in aanmerking:

- openbare dienst (overheidsgebouwen);
- culturele bestemming (onder andere musea);
- godsdiensthuizen (waaronder kerken die op dit moment geen directe religieuze functie meer hebben);
- universiteitsbestemming.

De horeca-achtige activiteiten waarvoor zaalruimte wordt verhuurd betreffen uitsluitend zakelijke bijeenkomsten, vergaderingen, productpresentatie (waaronder modeshows), diners, recepties, en andere particuliere bijeenkomsten in besloten kring. Grootschalige en luidruchtige feesten passen hier uiteraard niet in.

Niet alleen bestaande historische panden, waar zaalverhuur is toegestaan, worden op de verbeelding aangeduid. Ook de panden die in principe voldoen aan de bovenstaande criteria worden als zodanig aangeduid.
In navolging van nieuwe horeca-initiatieven wordt de beoordeling van eventuele nieuwe initiatieven voor zaalverhuur niet rechtstreeks in het bestemmingsplan geregeld, maar via een “buitenplanse ontheffingen” (ex artikel 3.23 Wro). Nieuwe initiatieven voor zaalverhuur zullen worden getoetst aan de randvoorwaarden uit de beleidsnotitie met betrekking tot de zaalverhuur.

Doordat alle potentiële panden zijn aangeduid zal in de praktijk geen gebruik worden gemaakt van deze buitenplanse vrijstellingsmogelijkheid voor zaalverhuur in de binnenstad.

5.3.3.5 Differentiatie horeca

De oorspronkelijke indeling in horecacategorieën is enigszins aangepast (zie bijlage 2). Binnen horeca categorie D wordt onderscheid gemaakt tussen winkelondersteunende horeca (D2) en overige horeca (D1: zoals restaurants, bistro's). Dit is nodig om in een winkelgebied alleen die horeca toe te laten die doorgaans gedurende de dag geopend is. Daarmee wordt voorkomen dat er onderbrekingen in het winkelfront komen door functies die alleen gedurende de avond geopend zijn.

Naast horeca als afzonderlijke hoofdactiviteit kan horeca ook deel uit maken van andere hoofdfuncties. In het ontwikkelingskader wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen:

- Additionele horeca
  het gaat hierbij om horeca-activiteiten die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie die ter plaatse is toegestaan. In de binnenstad betreft het horecavoorzieningen bij musea (museumkwartier), onderwijsinstellingen (universiteitskranten)en dergelijke. Het kan ook gaan om het personeelsrestaurant bij een grote instelling of bedrijf:
  1. De uitstraling van deze additionele horeca moet passen bij de hoofdfunctie.
  2. de gelegenheid ondergeschikt moet zijn aan de hoofdfunctie en de hoofdfunctie moet ondersteunen.
  3. additionele horeca mag niet zelfstandig worden uitgeoefend of los van de hoofdfunctie toegankelijk zijn.

  Deze additionele activiteiten worden in het kader van het bestemmingsplan niet begrepen onder de afzonderlijke functie 'horeca', maar gerekend tot de bestemming van de hoofdfunctie van de betreffende

instellingen.

- (Ondergeschikte) horeca binnen detailhandel
  Hierbij moet gedacht worden aan bijvoorbeeld een winkel waar ook een beperkt deel van het vloeroppervlak gebruikt wordt voor het nuttigen van ter plaatse bereide en verkochte etenswaren (c.f. horeca D.2):
  1. het horecadeel mag niet direct vanaf de straatzijde zichtbaar zijn. Het pand moet het aanzicht behouden van winkel;
  2. het vloeroppervlak wordt gemaximeerd;
  3. voor kleinere winkels (tot 1.000 m^2 bvo) is er sprake van een directe relatie met de producten die worden verkocht

  Ondergeschikte horeca binnen detailhandel houdt zich, net als een D2-vestiging, aan de algemeen gehanteerde winkeltijden.

5.3.3.6 Coffeeshops

Coffeeshops worden in beginsel landelijk gereguleerd op grond van landelijke richtlijnen die lokaal kunnen worden aangevuld. De lokale richtlijnen in Utrecht zijn met name opgesteld om op het punt van overlast objectivering aan te brengen. De vestigingscriteria voor Utrecht zijn vastgelegd in het Cannabisbeleid (november 2003). Daarnaast is het Utrechtse beleid verwoord in de notitie softdrugsbeleid gemeente utrecht (november 2003).

Bij het legaliseren van de coffeeshops is afgesproken dat de coffeeshops die gevestigd waren in een café de horeca-bestemming zullen behouden. In het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht wordt uitgegaan van horeca D2. Coffeeshops die waren gevestigd in een winkel dienen een detailhandelsbestemming te behouden. In de Binnenstad zijn 3 coffeeshops gevestigd, in een voormalige winkel, zonder horecabestemming. Dit zijn Koffiedik (Breedstraat 2), Freakshop (Breedstraat 55) en Black & White (Vismarkt 14).

Conclusie voor het bestemmingsplan
Binnen de verschillende centrum- en gemengde bestemmingen worden de aanwezige horecavestigingen op de verbeelding aangeduid, in overeenstemming met hun bestaande c.q. vergunde horeca-categorie. Dit geldt ook voor de historische panden waar zaalverhuur is en/of wordt toegestaan. Coffeeshops worden in het kader van het bestemmingsplan niet specifiek geregeld.

5.3.4 Hotels, pensions & bed and breakfast

5.3.4.1 Uitvoeringskader "Morgen gezond weer op"

Het uitvoeringskader voor hotelontwikkelingen "Morgen gezond weer op" is het resultaat van een aantal belangrijke te realiseren doelen en op basis van een aantal daarmee samenhangende economische en toeristische ambities. Doelen zijn:

1. Kwantitatieve groei.
2. Meer kwaliteit en diversiteit.
3. Meer kleinschaligheid en experience hotels.
4. Grotere slagvaardigheid bij initiatieven van gevestigde hotels.
5. Slagvaardigheid en flexibiliteit bij ontwikkelingen.
6. Flexibel en adequaat in spelen op markttrends.
7. Zorgen voor een duidelijk loket, transparante procedures en korte beslislijnen.

Een aantal daarvan zijn relevant voor het bestemmingsplan

Kwantitatieve groei

Om als stad internationaal zakelijk mee te tellen is het van belang te beschikken over voldoende hotelcapaciteit in onder andere het vier en vijf sterren segment. Vanuit zakelijk economisch en toeristisch perspectief wil Utrecht gemiddeld circa 3 tot 6 % verdere toename van het aantal overnachtingen per jaar realiseren. In de hotelnota "Morgen gezond weer op" wordt uitgegaan van een positief scenario, ondanks dat er anno 2009 een economische recessie gaande is. Om de groei van het aantal hotelkamers te bevorderen, en een optimale marktruimte te mogelijk te maken, wordt gekozen voor een flexibele toerekening van de in ontwikkelingsplannen voorkomende hotelkamers aan de beschikbare marktruimte.

In het meest positieve scenario is er marktruimte geraamd voor 658 kamers. Uitgangspunt blijft dat voorkomen moet worden dat er teveel hotelkamers in eenzelfde periode en eenzelfde segment op de markt

komen.

Meer kleinschalig hotelaanbod zoals Bed & Breakfast

De intentie is om met dit uitvoeringskader 'Morgen gezond weer op' de vestigingsmogelijkheden voor kleinere hotels en Bed & Breakfast-vestigingen te verruimen en vergemakkelijken. Er is de afgelopen periode gebleken dat er veel vraag was naar kleinschalige en 'persoonlijke' accommodaties, maar dat de realisatie van dergelijke initiatieven moeizaam tot stand kwam. Om kleinschalige ontwikkelingen te bevorderen is het nodig om in het nieuwe bestemmingsplan een ruimer toelatingsbeleid voor de kleine hotelvoorzieningen op te nemen. Dit geldt met name voor de genoemde podiumlocaties in de monumentale binnenstad, monumentaal oost en op/rond de Nieuwe Hollandse Waterlinie. In werfkelders worden hotels tot maximaal 2 kamers toegestaan.

Meer kwaliteit en diversiteit

Niet alleen kwantiteit is van belang, ook kwaliteit en diversiteit. Zowel de zakelijke als de toeristische consument willen een passende keuze kunnen maken bij het doel van het bezoek en het gezelschap waarin zij verkeren. Maar ook omwonenden kunnen vanuit kwaliteitsoogpunt baat hebben bij de toevoeging van een hotel in hun omgeving.

Kwaliteit kan vanuit verschillende invalshoeken worden bekeken.

- een nieuw hotel kan een kwaliteitsimpuls zijn voor de lokale omgeving. Wanneer een ontwikkelaar investeert in een vervallen (woon)pand zorgt het hotel voor een betere uitstraling van de fysieke omgeving. De aantrekkelijkheid van de openbare ruimte en de veiligheid nemen toe ten gunste van de leefbaarheid;
- kwaliteit voor bestaande vestigingen betekent onder andere de fysieke opwaardering van het hotel. Hierdoor wordt meer draagkracht gerealiseerd en/of ontstaat een betere aansluiting op de wensen en behoeften van de toeristische en zakelijke consument;
- kwaliteit op stedelijk niveau betekent zorgen voor een uitgebalanceerde bijdrage aan de structuurvisie op met name de gebieden Podium- en Marktperspectief en zorgen voor een gedifferentieerd en evenwichtig over de stad verspreid aanbod van diverse soorten hotelontwikkelingen.

Bij kwaliteit wordt niet alleen onderscheid gemaakt van de traditionele waardering in sterren. Gebleken is namelijk dat ook de zakelijke hotelbedrijven (3 tot 5 sterren) de toeristische markt (0-3 sterren) uitstekend kunnen bedienen, doordat zij hun prijzen in de weekenden en vakanties verlagen. Primair gaat het er bij het bepalen van de kwaliteit om of de aard van de hotelontwikkeling stuwend kan zijn voor ontwikkelrichting van een gebied. Om een sterren onafhankelijke tweedeling te maken zijn de termen 'experience hotels' en 'necessity hotels" geïntroduceerd:

- experience hotels ; hotels met een speciale toegevoegde waarde, zoals een centraal thema (art-hotel), uitzonderlijk luxueus, of in een bijzonder gebouw. Experience hotels zijn zowel gericht op de toeristische als op de zakelijke markt. Dit soort hotels draagt bij aan het podiumperspectief van Utrecht.
- necessity hotels ; hotels die voldoen aan de basisbehoefte "overnachten", m.a.w. veilig, schoon met basiscomfort. Necessity hotels zijn vaak uniform en behoren doorgaans tot een keten. Dit soort hotels is vooral gericht op de zakelijke markt en draagt bij aan het marktperspectief van Utrecht.

Dit betekent dat de ontwikkeling van bijzondere experience hotels in en rond de monumentale binnenstad (evenals monumentaal Utrecht Oost en eventueel de Nieuwe Hollandse Waterlinie) zullen worden aangemoedigd. Waar mogelijk in bijzondere beeldbepalende panden die op termijn vrijkomen.

Om te bepalen of sprake is van een experience hotel is in de nota een aantal criteria opgenomen. Wanneer een hotelvestiging op ten minste vijf van de zes criteria een positieve score heeft, is sprake van een experience hotel.

criteria	positieve score	negatieve score
ligging	- centrumlocatie (binnenstad), - historisch oost, - in of nabij de nieuwe Hollandsche waterlinie	- stadsrandlocatie - bedrijventerrein
pand	historisch of anderszins uniek	Formulebouw
concept	onderscheiden, uitzonderlijk	herkenbaar en voorspelbaar
inrichting	bijzonder, one of a kind	volgens richtlijn hotelketens
uitstraling	bijzonder, one of a kind	Standaard
serviceniveau	persoonlijk en hoogwaardig	Standaard

De vijf laatste criteria kunnen niet/nauwelijks worden ingebed in de regels en zijn niet als een juridisch kader bedoeld. Gezond verstand, gevoel voor de wensen en behoefte van de markt en een realiteits- plus haalbaarheidsbesef blijven essentieel. Wel kan er bij de beoordeling van plannen in de gebiedsteams, het toetsteam, stedenbouw en welstand rekening gehouden worden met deze criteria en de achterliggende intenties en gedachten er bij zoals verwoord in deze nota.

Kleinschalige hotels (maximaal 15 kamers), evenals Bed & Breakfast in de historische binnenstad worden als een “experience hotelontwikkeling” aangemerkt; ze voldoen gezien hun karakter en ligging per definitie aan minimaal vijf van de zes criteria.

5.3.4.2 Regeling in het bestemmingsplan

Om de eenzijdigheid van het hotelaanbod te verkleinen wordt er naar gestreefd om de berekende vrije ruimte maximaal aan te wenden voor accommodaties in het bijzondere en meer unieke segment. Daarbij wordt gedacht aan:

- kleinschalige toeristische (experience) hotels (max 15 kamers) en B&B in oude binnenstad. De B&B's worden beschouwd als 'de krenten in de pap' voor een stad. Kleinschalige, zeer karakteristieke overnachtingsmogelijkheden winnen aan populariteit. Zeker als deze zijn gelegen in of nabij de historische binnenstad. Toevoeging van het aantal B&B-locaties gewenst is om het meerdaags toerisme naar de binnenstad te bevorderen;
- mogelijk nog een wat grotere ontwikkeling (maximaal 100 kamers) maar dan moet het specifiek gaan om een experience hotelontwikkeling, waarvoor een toetsingskader geldt. Juist bij de grotere hotels is het van belang als stad invloed te kunnen hebben op de invulling, zodat het echt iets bijzonders wordt dat een eigen vraag genereert en niet de zoveelste keten die teert op dezelfde vraag als het hele hotelbestand Utrecht.

Deze hotels versterken de beleving van het Podium. Zij kunnen een bijzonder visitekaartje van de stad worden.

Kleinschalige hotelontwikkeling in de binnenstad
Om kleinschalige ontwikkelingen te bevorderen is in het nieuwe bestemmingsplan een ruimer toelatingsbeleid voor de kleine hotelvoorzieningen (tot max. 15 kamers) opgenomen. Ook worden in werfkelders hotels toegestaan tot maximaal 2 kamers. Op deze wijze is niet voor elke aanvraag een postzegelplan nodig is met de bijbehorende procedures en kosten. Dit geldt met name voor de binnenstad.

Grotere hotelontwikkeling in de binnenstad
De vestiging van een nieuw grootschalige hotelontwikkeling (max. 100 kamers) is in het bestemmingsplan mogelijk op basis van een wijzigingsbevoegdheid. Het betreft de herontwikkeling van het hoofdpostkantoor (Neude 11: zie ook paragraaf 5.4.3.2). De randvoorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid bieden de garantie dat het pand zijn bijzondere positie in de binnenstad blijft behouden.

De bijzondere locatie in de binnenstad, evenals het karakter en uitstraling van het pand, garanderen al dat er sprake zal zijn van een experience hotelontwikkeling.

Bed & Breakfast in de binnenstad
Op grond van het collegebesluit van 25 augustus 1998 wordt bed & breakfast binnen de woonfunctie toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- maximaal 5 bedden en maximaal 2 kamers per woning;
- er moet een hoofdbewoner (eigenaar, huurder) wonen en de woonbestemming mag niet aangetast worden;
- de hoofdbewoner dient 60% van de woning in gebruik te houden voor bewoning;
- het gebouw dient in het bestemmingsplan de woonbestemming te hebben.

Ten aanzien van de brandveiligheidseisen geldt er een adviesbeleid. Deze bovengrens van 5 bedden (= maximaal 5 personen) is ingegeven door de regelgeving die van toepassing wordt bij meer dan 5 personen: de gebruiksvergunning. Ten aanzien van de brandveiligheidseisen geldt er een adviesbeleid.

In de hotelbeleidsvisie wordt de ambitie geformuleerd om de vestigingsmogelijkheden voor bed & breakfast-gelegenheden te verruimen.
In het bestemmingsplan worden binnen de woonbestemming de mogelijkheden voor bed & breakfast-gelegenheden verder verruimd tot maximaal 4 kamers (maximaal 10 bedden). Het grootste deel van de woning dient in gebruik te blijven als woning (maximaal 50%). De verruiming heeft daardoor vooral betrekking op de wat grotere panden in de binnenstad. Tegelijkertijd is het van belang dat het kleinschalig en

persoonlijk blijft, er moet een hoofdbewoner zijn. Dat maakt het nu juist anders dan een overnachting in een hotel.
Bouwtechnische/ brandveiligheidseisen die samenhangen met logiesbedrijven uit Woningwet en Bouwbesluit. Bouwbesluit stellen specifieke brandveiligheidseisen voor logiesgebouwen (brandcompartimentering, rook, met betrekking tot brandpreventie).

Conclusie voor het bestemmingsplan

Binnen de verschillende centrum- en gemengde bestemmingen worden de aanwezige en recent vergunde hotels op de verbeelding aangeduid. Burgemeester en wethouders krijgen de bevoegdheid om onder voorwaarden extra hotelvestigingen mogelijk te maken. De randvoorwaarden die daarvoor gelden zijn in de voorafgaande tekst voldoende aangegeven.
Voor het grandhotel Karel V wordt een uitzondering gemaakt, deze wordt als zodanig bestemd. Op de verbeelding is de recente uitbreiding ingetekend.

Op grond van het collegebesluit uit 1998 wordt binnen woningen kleinschalige bed&breakfast mogelijk toegestaan. In de regels wordt een verruiming door middel van een ontheffing aan voorwaarden verbonden. De voorwaarden in het bestemmingsplan zijn hierboven beschreven.

5.3.5 Bedrijven en zakelijke dienstverlening

Voor de levendigheid en het economisch functioneren van de binnenstad zijn zakelijk dienstverlening en bedrijven in de binnenstad van groot belang. Het beleid is er dan ook op gericht om in de binnenstad een aantrekkelijk vestigingsmilieu te behouden. Vooral voor kleinschalige kantoren met een publieksfunctie en kleine bedrijven is de binnenstad een aantrekkelijke vestigingsplaats. Het is in het belang van de totale stad om aan deze behoefte ruimte te blijven bieden.

In de binnenstad kunnen zakelijke dienstverlening en ambachtelijke bedrijven enigszins gespreid een plaats krijgen. Voor de (autonome) groei van de werkgelegenheid is het van belang dat aan dergelijke initiatieven zoveel mogelijk medewerking wordt verleend. Bedrijven met een publieksfunctie dienen zoveel mogelijk aan secundaire winkel- en wandelroutes geconcentreerd te worden.

De eigenaren/gebruikers van de verschillende grachtstegen in het kernwinkelgebied (Massegracht, Hekelsteeg, Lauwersteeg, Jodenrijtje, Hamsteeg, Drieharingenstraat en Zakkendragerssteeg) zijn verenigd in de vereniging Grachtstegen. Door de vereniging worden de grachtenstegen beschouwd als levendige broedplaatsen voor nieuwe creatieve economie. Gedacht wordt aan gespecialiseerde “niche-winkeltjes” (bijzondere winkels die een gericht publiek trekken), ambachtelijke/kleinschalige bedrijvigheid, cultuur en ontspanning, horeca in combinatie met wonen (op de verdieping). De gemeente onderschrijft het gewenste karakter van deze stegen. Verruiming van de functie en een upgrade van de stegen komt de levendigheid ten goede. De Vereniging is in overleg met het Wijkbureau een projectaanpak aan het opzetten. Ook wordt een professionele organisatie opgezet om de gewenste ontwikkeling vorm te geven.

Ten aanzien van de werkgelegenheid gelden de volgende uitgangspunten:

- toelaten van gespreide kleinschalige kantoren en voorzieningen in de binnenstad;
- kleinschalige, niet-milieuhinderlijke bedrijven in bepaalde gemengde gebieden mogelijk maken.

Eventuele milieu-effecten en de ruimtelijke inpasbaarheid van initiatieven voor nieuwe bedrijvigheid vragen specifieke aandacht. Regulering van de effecten op de omgeving kan plaatsvinden middels de in de voorschriften opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten en daarnaast via de milieuwetgeving (vergunningverlening en handhaving). Een belangrijke voorwaarde tot toelating is dat de verkeersbewegingen en verkeersoverlast worden beperkt.

Conclusie voor het bestemmingsplan
Het behoud van de werkfunctie is één van de centrale opgaven, voor zover de mate van hinder van deze functie aanvaardbaar wordt geacht voor de woonfunctie in het gebied (bijvoorbeeld géén nieuw bouwbedrijf, maar wel zakelijke dienstverlening):

- In het kernwinkelgebied is de aanwezigheid van nieuwe bedrijven - anders dan detailhandel en dienstverlening met een publieksfunctie - niet wenselijk;
- In gemengde gebieden zijn de bestaande bedrijven en nieuwe kleinschalige (niet-milieuhinderlijke) bedrijven mogelijk. Ook zakelijke dienstverlening is toegelaten;
- Grootschalige kantoorvoorzieningen in de binnenstad worden als zodanig bestemd;

- In het kader van het stimuleren van functiemenging in de grachtstegen is de bestemming “Centrum-1 langs de stegen verruimd met de functieaanduiding "gemengd 2". Daarmee wordt binnen de stegen de toegestane functies uitgebreid met "zakelijke dienstverlening", "cultuur en ontspanning" , “maatschappelijke voorzieningen”en "bedrijven".

5.3.6 Maatschappelijke en culturele voorzieningen

Ten aanzien van de maatschappelijke en culturele voorzieningen wordt in de plantoelichting onderscheid gemaakt tussen voorzieningen waarvoor in de komende tijd geen veranderingen worden verwacht en voorzieningen waarin de looptijd van dit bestemmingsplan een zekere mate van dynamiek wordt verwacht. Maatschappelijke voorzieningen zullen positief worden bestemd, waarbij een zekere mate van vrije uitwisseling van functies mogelijk wordt gemaakt.

Ook de culturele voorzieningen worden positief bestemd. Door de bouw van het Muziekpaleis op het Vredenburg zullen op termijn de panden van Muziekcentrum Vredenburg, Tivoli en SJU vrijkomen. Wanneer het op het Jaarbeursterrein het Megaplex klaar is zullen de Catharijnebioscoop en Camera/Studio worden gesloten. Vermoedelijk zal op termijn ook de Rembrandtbioscoop sluiten. Vooralsnog zullen al deze vrijkomende panden hun culturele bestemming behouden.

In het kader van het Museumkwartier wordt de betekenis van de Oudegracht als aanloopstraat en drager versterkt. Dit geldt ook voor het gebied langs Lange Nieuwstraat. Langs de Lange en Korte Nieuwstraat wordt ruimte gegeven voor de toenemende vraag naar kleinschalige culturele voorzieningen.

Religieuze gebouwen
In de binnenstad hebben veel gebouwen tot op heden nog hun oorspronkelijke (of latere) religieuze functie, slechts in enkele gevallen is die functie niet of nauwelijks meer aanwezig. Het wordt steeds moeilijker om de functie van dergelijke doorgaans monumentale gebouwen in stand te houden. Vanwege onder meer de cultuurhistorische betekenis van de gebouwen, is het stimuleren van het zoeken naar nevengebruik of volledig hergebruik onderdeel van het gemeentelijk beleid. De functie en betekenis van kerken voor de stad Utrecht of specifiek voor de binnenstad gaat immers veel verder dan een bijdrage van de gebouwen aan het stadsbeeld en het silhouet van de stad. Door nevengebruik zijn kerkgebouwen bijvoorbeeld niet alleen in gebruik voor de eredienst, maar ook voor sociale en culturele doelen, van boekenbeurzen tot en met symposia.

In maart 2008 is een besluit genomen om het gebruik in de vorm van verhuur van een aantal bijzondere historische gebouwen, waaronder enkele binnenstadskerken, mogelijk te maken. De exploitatie en daarmee de instandhouding van het gebouw is daarmee gebaat. Mocht ondanks deze extra mogelijkheden voor de exploitatie de religieuze functie toch verdwijnen, dan is herbestemming van het monumentale gebouw een laatste optie. Daarbij gaat de voorkeur in eerste instantie uit naar (openbare) functies die geen geweld aandoen aan het gebouw. Een voorbeeld van volledig hergebruik is het Museum van Speelklok tot Pierement in de Buurkerk.

Conclusie voor het bestemmingsplan
In navolging van de nieuwe Wro wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen de hoofdbestemmingen "Maatschappelijk" en "Cultuur en ontspanning". De maatschappelijke bestemming heeft vooral betrekking op zorg, onderwijs en religie.
Kerken en andere religieuze gebouwen worden op de verbeelding binnen de gemengde bestemmingen specifiek aangeduid. In de regels worden de mogelijke nevenfuncties nader vastgelegd.

De hoofdbestemming "Cultuur en ontspanning" heeft betrekking op een breed spectrum aan functies variërend van museum, theater en muziekschool tot bioscoop, creativiteitscentrum en bowlingbaan tot speeltuin, sauna en wellness. In het bestemmingsplan wordt daarom een onderscheid gemaakt tussen geluidsproducerende voorzieningen als theater, schouwburg en bioscoop (Cultuur en ontspanning-1) en de voorzieningen als musea (Cultuur en ontspanning-2)

Binnen de gemengde gebieden worden maatschappelijke en culturele voorzieningen eveneens mogelijk gemaakt. Daar waar nodig worden ze specifiek aangeduid.

5.3.7 Verkeer (auto, langzaam verkeer, openbaar vervoer en parkeren)

Ten aanzien van de binnenstad wordt vooralsnog uitgegaan van de bestaande verkeersstructuur. Uitsluitend bestemmingsverkeer wordt in de binnenstad wenselijk geacht. Doorgaand autoverkeer wordt zoveel mogelijk geweerd. De binnenstad is slechts in zeer beperkte mate “doorwaadbaar”.
De twee belangrijkste ongewenste autostromen zijn het toeristisch toerverkeer en het woon-werkverkeer. Het doorgaande deel van het toeristische verkeer dient via de stadsring te worden geleid, het bezoekersdeel naar de daarvoor bestemde parkeerplaatsen.

Wat betreft de onderwerpen verkeer hebben een aantal zaken de komende tijd de aandacht:

- het gaat daarbij onder meer om verkeerscirculatie-vraagstukken (verbetering doorstroming HOV op binnenstadsas, onderzoek naar invoering éénrichtingsverkeer in diverse straten om de luchtkwaliteit te verbeteren et cetera);
- de aanhechting met het Stationsgebied, aanpassingen in het snelheidsregime (enkele 50-km zones naar 30 km);
- uitbreiding van het voetgangersgebied richting Domplein/Domstraat.

Autoparkeren
Wat betreft het parkeerbeleid zijn onder meer de parkeersituatie op het Janskerkhof, de Korte Minrebroederstraat en ontsluiting van parkeergarages in het stationsgebied vanaf de Catharijnesingel van belang. Het instrument bestemmingsplan kan hier maar heel beperkt voor worden ingezet, de nadruk zal daarom komen te liggen op het niet onmogelijk maken van gewenste ontwikkelingen of veranderingen.

Door de ontwikkeling van nieuwbouw en de recente koppeling van de parkeernormering aan de bouwvergunning resulteert in het verharden (realiseren van parkeerplaatsen) van de binnenterreinen waardoor de leefbaarheid van de binnenstad onder druk komt te staan. Het terugbrengen van de singels op de plekken waar deze in de tijd zijn verdwenen maakt dat de herkenbaarheid van de binnenstad als een samenhangend gebied wordt versterkt.

Voor wat betreft de parkeernormen wordt aangesloten op de nieuwe parkeernormen zoals vastgelegd de "Nota partiële herijking Parkeernormen gemeente Utrecht". Hierbij wordt voor nieuwe functies uitgegaan van een parkeren op eigen terrein plus, waar nodig en mogelijk, aanvullende collectieve garages. Voor kleinere projecten (tot maximaal 1.000 m² bvo) is daarbij de minimumnorm komen te vervallen, waardoor bijzondere ontwikkelingen op plekken mogelijk worden waar parkeerruimte op eigen terrein niet haalbaar is.

Fietsparkeren
Er is in de binnenstad onvoldoende bewaakte (alleen de stalling onder het stadhuis) en onbewaakte stallingcapaciteit. Naast het feit dat al deze fietsen in de openbare ruimte geen fraai beeld opleveren, leidt dit tekort aan stallingplaatsen op een aantal locaties tot hinderlijke en gevaarlijke situaties.
Er wordt momenteel gewerkt aan een plan voor de korte en middellange termijn om de fietsparkeersituatie in de binnenstad te verbeteren. Daarbij gaat het onder andere om:

- het uitbreiden van het aantal locaties met bewaakte stallingen en het stimuleren van het gebruik van de bewaakte stallingen. Daarbij gaat de voorkeur uit naar de realisatie van inpandige of ondergrondse stallingen, zodat de openbare ruimte ontlast wordt. Locaties waaraan gedacht wordt zijn o.a.: Janskerkhof, Lucas Bolwerk, Ledig Erf, Mariaplaats, Domplein. Een deel kan worden opgelost bij actuele bouwplannen in de vorm van stallingsgarages voor fietsen, zoals bij de plannen van de universiteit, maar ook bij panden langs de Lange Viestraat;
- voor een aantal van deze locaties worden plannen en samenwerkingen nu opgestart (bijvoorbeeld Janskerkhof met Universiteit);
- het herinrichten (reorganiseren) van bestaande klemmen op straat. Het huidige beeld, waarbij veel klemmen her en der verspreid staan, doet rommelig aan. Het zou beter zijn om op enkele plekken concentraties van fietsklemmen te realiseren, waardoor andere delen van de binnenstad vrij van geparkeerde fietsen kunnen zijn, in het bijzonder het kernwinkelgebied;
- het realiseren van meer inpandige buurtstallingen in de binnenstad;
- het opnemen van voldoende fietsparkeercapaceit bij herontwikkelingslocaties. Zeker waar het gaat om publiekstrekkende functies;
- handhaving in beperkte mate, maar alleen op die locaties waar voldoende capaciteit is georganiseerd;
- introductie van een leenfietssyteem. Een voorstel van de gemeenteraad wordt momenteel uitgewerkt.

Conclusie voor het bestemmingsplan
Voor wat betreft de voorgestelde verkeersmaatregelen dient te worden opgemerkt dat deze voor het merendeel vallen buiten de invloedssfeer van het bestemmingsplan. De aanwezige wegen zijn in overeenstemming met de gewenste verkeers- of verblijfsfunctie bestemd. Op deze wijze wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de beoogde doorgaande stroomfunctie van het autoverkeer op de rondweg, en het verblijfskarakter van de wegen en het overige openbare gebied in de binnenstad.

Binnen de diverse bestemmingen worden voldoende mogelijkheden geboden voor “ondergeschikte” aanpassingen in de bestaande inrichting. De inrichting van de openbare ruimte kan niet via het bestemmingsplan geregeld worden, maar wel via een beeldkwaliteitsplan.
Binnen de bebouwde bestemmingen worden (ondergrondse) parkeervoorzieningen niet onmogelijk gemaakt.

5.3.8 De onbebouwde ruimte

5.3.8.1 Openbaar gebied

Zoals in de inleiding reeds is vermeld wordt de openbare ruimte van de binnenstad gevormd door een patroon van straten, pleinen, grachten, stegen, singels en binnenterreinen. De aanwezigheid van stegen, grachten met de bijbehorende werfkelders en binnenterreinen maakt de binnenstad van Utrecht uniek en onderscheidt zich hierdoor van andere steden.

De openbare ruimte biedt de mogelijkheid om de binnenstad als een samenhangend gebied te ervaren. De samenhang wordt bereikt door een keuze van een specifieke profielopbouw en materiaal keuze. De profielopbouw wordt afgestemd op het specifieke gebruik van elk deel van de binnenstad. De kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte loopt terug. Met name de specifieke elementen zoals de werven. Het bestratingsmateriaal oogt versleten, stenen liggen los en onderhoud blijft achter. Dat geldt ook voor het voetgangersgebied in het winkelgebied en de stegen.

De openbare ruimte in een binnenstad is een economisch waardevol bezit. Door te investeren in een hoogwaardige inrichting met zorgvuldig onderhoud en beheer, blijft de openbare ruimte zijn aantrekkingskracht uitoefenen. Mensen moeten zich kunnen verplaatsen, te voet, per fiets, bus en auto. Er moeten plekken zijn om even uit te rusten en om de fiets en de auto te kunnen parkeren. Daarnaast moet er ruimte zijn voor evenementen, festiviteiten en de markt. De openbare ruimte moet gastvrij, veilig en aantrekkelijk zijn ingericht, zonder allerlei obstakels.

De druk op de openbare ruimte wordt steeds groter. Het verdient aandacht om met name het stallen van auto's en fietsen ondergronds en in gebouwde voorzieningen onder te brengen.

De specifieke Utrechtse elementen zoals de Singels, stegen, binnenterreinen en werven verdienen bijzonder aandacht. Singels behoeven een consistent groenontwerp en beheer, de stegen een consistent profiel en materialisering. De binnenterreinen blijven groen. De verschillende pleinen krijgen een eigen identiteit en gebruik. Om de binnenstad de rol, als huiskamer van de stad, te kunnen laten blijven vervullen zijn de aspecten, flexibiliteit, duurzaamheid, beheer en onderhoud en leefbaarheid het leidmotief:

- flexibiliteit
  Kenmerkend voor een binnenstad is dat de inrichting en gebruik voortdurend verandert. Een straat toegankelijk voor de auto verandert in voetgangersgebied en op een plein waar eerder auto's staan geparkeerd is nu ruimte voor terrassen zoals de Neude. Kortom het gebruik verandert terwijl de ruimtelijke structuur blijft. Door de openbare ruimte zelf centraal te stellen en deze neutraal in te richten, is het mogelijk functieveranderingen op te vangen zonder dat telkens ingrijpende veranderingen noodzakelijk zijn.
- duurzaamheid
  De kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte is van invloed op het functioneren van de binnenstad. De toegepaste materialen moeten tegen een stootje kunnen. Binnen de grenzen van de binnenstad kan overal (vracht, calamiteiten) verkeer komen.
- beheer en onderhoud
  Een ontwerp alleen heeft weinig zin. Schoon en heel houden in de oorspronkelijke staat van ontwerp is belangrijk. De warenmarkt, terrassen de aanwezigheid van prullenbakken en dergelijke maakt, dat het bestratingmateriaal niet mag vervuilen, slijten en verouderen.
- leefbaarheid
  Vuil in de straat, graffiti en beschadigd straatmeubilair hebben voor veel mensen een negatieve invloed

op de beleving van leefbaarheid. Ook om deze reden is de keuze van duurzame materialen die goed te onderhouden zijn belangrijk. Ook het overzichtelijk maken van de openbare ruimte draagt hiertoe bij. Het behoud van groen in de vorm van bomen en het "groen" houden van binnenterreinen hoort bij dit aspect. Een goede verlichting draagt bij aan de leefbaarheid in de vorm van sociale veiligheidbeleving.

Conclusie voor het bestemmingsplan
Met de verkeer-, groen- en waterbestemmingen wordt het middeleeuwse patroon van straten, pleinen, grachten, stegen, singels en binnenterreinen van de historische binnenstad van Utrecht vastgelegd. De werfkelders worden door middel van dwarsprofielen vastgelegd.

Voor wat betreft het openbaar onbebouwde gebied wordt opgemerkt dat de specifieke inrichting voor het merendeel valt buiten de invloedssfeer van het bestemmingsplan.

5.3.8.2 Groen en water

Het aanwezige groen en water speelt een belangrijke rol in de binnenstad:

- de grachten binnen het plangebied hebben met hun karakteristieke beplanting van grote bomen vooral een grote historische en recreatieve betekenis voor het stadsbeeld. De bomen horen bij het profiel van de grachten en dienen duurzaam beheerd te worden;
- het Zocherplantsoen dient aan de binnenstadszijde het karakter van stadspark te behouden. Het gaat daarbij om het samenspel van parkaanleg en lanen. Het is van belang om de singelgordel te blijven zien als "de ruimte van rooilijn tot rooilijn". Aan de binnenzijde (binnen het plangebied) is voornamelijk sprake van het stadspark, aan de buitenzijde (buiten het plangebied) vormen de lanen in principe een doorlopend kader.
  De aansluiting op de Maliebaan verdient speciale aandacht;

Met betrekking tot het Zocherplantsoen wordt in de beheervisie Singelgebied maatregelen genoemd die aanvullend zijn het bestemmingsplan:

- meer bescherming en zorg:
- herstel singelstructuur:
- versterken bomenstructuur;
- vergroten belevingswaarde;
- verbeteren paden en meubilair;
- benutten economische waarde.

Veel van de maatregelen betreft beheermaatregelen, zoals toezicht/handhaving, onderhoud, beplantingsmaatregelen en verlichting die geen regeling behoeven in het bestemmingsplan. Het Zocherplantsoen krijgt een brede groenbestemming. Binnen deze bestemming zijn diverse functies toegestaan.

Het Zocherplantsoen is tevens een rijksmonument en wordt door de Monumentenwet afdoende beschermd. Voor elke aanpassing in en van het park dient er advies te worden ingewonnen bij de monumentencommissie. Deze hanteert de Beheervisie als toetsingskader. Dit houdt in dat terughoudend wordt omgegaan met het realiseren van nieuwe bouwwerken in het Zocherplantsoen. Om deze reden is het niet noodzakelijk de bestemming verder te detailleren door bijvoorbeeld bestaande fietspaden en leidingen aan te geven. Dit gaat ten koste van de gewenste flexibiliteit en gebruiksmogelijkheden binnen de groenbestemming.

Een van de ambities uit de beheervisie betreft het heroveren van het parkareaal. Het Zocherplantsoen heeft in de loop van de jaren terrein verloren aan bijvoorbeeld parkeerplaatsen en het verbreden van wegen. Indien het in het kader van het parkeerbeleid mogelijk wordt parkeerplaatsen op te heffen, is het streven dat de vrijkomende ruimte wordt 'teruggegeven' aan het park (“het heroveren van het parkareaal”). Daarnaast is waar mogelijk verharding worden versmald ten behoeve van groei van bomen.

In het nieuwe gemeentelijke bomenbeleid is voor bomen ouder dan 50 jaar altijd een rooivergunning verplicht. Er wordt geen verder onderscheid gemaakt. Wel spreekt de bomennota zich uit voor extra aandacht voor monumentale bomen. Het biedt de mogelijkheid voor particulieren om subsidie voor instandhouding (werk aan de boom) te vragen aan de gemeente. Er is sprake van een monumentale boom als deze 80 jaar of ouder is, conform de indeling van de landelijke bomenstichting. Deze indeling wordt binnen de gemeente

gevolgd.

De bestaande watergangen zijn kenmerkend voor Utrecht; ze vervullen niet alleen een belangrijke rol in het historisch patroon, maar ook ten behoeve van de recreatievaart en de waterhuishouding en -berging. Daarnaast wordt de horeca langs de Oudegracht (op eeuwenoude wijze) met de bierboot bevoorraadt. Nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan de watertoets.

Conclusie voor het bestemmingsplan
Het aanwezige structurele openbaar groen wordt in overeenstemming met de huidige functie bestemd. Binnen de bestemming “Groen” worden voldoende mogelijkheden geboden voor “ondergeschikte” aanpassingen in de bestaande inrichting. Vanwege het monumentale karakter van het Zocherplantsoen worden voor deze aanpassingen advies ingewonnen bij de monumentencommissie.

Omdat nog niet zeker is op welke termijn de bestaande parkeerplaats in het Zocherplantsoen (vooral Asch van Wijckkade, Lucas Bolwerk en Lepelenburg) zullen verdwijnen, wordt binnen de bestemming "Groen" op de verbeelding de functieaanduiding "parkeerterrein)" opgenomen. Dit doet recht aan de bestaande situatie en begrensd direct het gebruik van de omvang van de parkeerplaatsen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om deze aanduiding van de verbeelding te verwijderen, waarmee de vrijkomende ruimte wordt 'teruggegeven' aan het park.

Beeldbepalende bomenrijen in het verblijfsgebied worden met de functieaanduiding “groen” op de verbeelding aangegeven en beschermd via een aanlegvergunningstelsel. Het doel van deze aanduiding is tweeledig. Enerzijds wordt daarmee de karakteristieke plek van bomen in de openbare ruimte aangegeven, wanneer deze zeer plaatsgebonden zijn. Anderzijds moet binnen deze zone de aanleg van ondergrondse leidingen vermeden worden.

De grachten en de stadssingels zijn bestemd tot Water.

5.3.8.3 Werfkelders

De werven vormen een dusdanig bijzonder gebied dat Utrecht een voordracht doet voor aanwijzing tot Wereld-erfgoed op de UNESCO-lijst. Voor het onderhoud en het gebruik van de werven is met Stadswerken een zogenaamd kwaliteitshandboek opgesteld.

De werfkelders zijn voor veel verschillende functies geschikt, variërend van bergplaats tot horecavestiging. Het is van belang om de werfkelders, in combinatie met de werven en grachten, ook voor de toekomst op veel verschillende manieren te kunnen laten gebruiken. Een bijzonder aspect daarbij is dat de werfkelders zelf particulier bezit zijn, maar dat de straat die erboven loopt deel uit maakt van de openbare ruimte.

Conclusie voor het bestemmingsplan
Het gedeelte van de werfkelders onder de openbare weg worden op de verbeelding binnen de verkeersbestemming aangeduid voor wat betreft de functies. Aan de hand van dwarsprofielen wordt de ondergrondse situering van de werfkelders ten opzichte van de bovengelegen weg verder verduidelijkt.
In een werfkelder wordt in eerste instantie dezelfde functie toegestaan als dat is toegestaan voor het bijbehorende (bovenliggende) hoofdgebouw. Aanvullend mag een werfkelder worden gebruikt als berging, kleinschalig hotel tot ten hoogste 2 kamers, als ruimte ten behoeve van detailhandel, maatschappelijke doeleinden of kleinschalige lichte vormen van bedrijvigheid. Deze functies mogen ook worden uitgeoefend in de kelder onder de aangrenzende hoofgebouwen, dus ook in de kelder onder bijvoorbeeld de bestemming Centrum-1. De werfkelder vormt in vrijwel alle gevallen één geheel met de kelder onder het hoofdgebouw.

In overeenstemming met het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht moeten horecavestigingen in de werfkelders specifiek worden aangeduid.

5.3.8.4 Privéterreinen

Tuinen
Een groot deel van het groene karakter ìn de binnenstad wordt in bepaalde delen mede bepaald door de aanwezige privé-tuinen. Sommige binnenterreinen van de bouwblokken die van buitenaf niet direct zichtbaar zijn, kunnen vanwege het aanwezige groen erg aantrekkelijk zijn.

De tuin-bestemming wordt met name gegeven aan voortuinen en eventueel aanwezige aaneengesloten groene delen van binnenterreinen en beoogt deze gedeelten vrij te houden van bijgebouwen en dergelijke. De bescherming van het groen speelt een rol bij de beoordeling. Binnen deze bestemming zijn vrijwel geen bouwwerken toegelaten.

Erven
De overwegend bebouwde gedeelten van achterterreinen krijgen dezelfde bestemming als de bestemming van het hoofdgebouw. Vele erven in het centrum zijn in de loop der jaren dichtgeslibd. De daken van de bijgebouwen worden vaak als dakterras gebruikt. Het maximum bebouwingspercentage is in principe afgestemd op de bestaande situatie. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen de centrumgebieden. In de centrumgebieden, kan indien nodig, ruimer met de erfbestemming worden omgegaan omdat het hier de niet-woonfunctie op de begane grond betreft.

Conclusie voor het bestemmingsplan
Ten aanzien van particuliere terreinen zijn de uitgangspunten voor het plan hierboven reeds vermeld.

5.4 Ontwikkelingslocaties in de binnenstad

Een bestemmingsplan geldt in principe voor 10 jaar. Van belang is het dus de ontwikkelingen in kaart te brengen die gaan spelen in die periode. In het centrumgebied vinden diverse ontwikkelingen plaats die van invloed zijn op het bestemmingsplan. Een aantal van deze plannen verkeert al in de realisatiefase en anderen in de schetsfase.

Wanneer ontwikkelingen concreet genoeg zijn worden ze planologisch-juridisch verankerd in het bestemmingsplan. De minder concrete plannen zullen wel genoemd worden in de plantoelichting, maar niet planologisch-juridisch worden vastgelegd. In een latere bestemmingsplanfase zullen de ontwikkelingen kort worden beschreven en daarbij zal worden aangegeven of ze wel of niet planologisch-juridisch worden vastgelegd.

5.4.1 Bestaande plannen in het plangebied

Binnen het plangebied zijn momenteel diverse plannen in ontwikkeling of net gerealiseerd:

- Op de locatie Vrouwjuttenstraat/ hoek Lange Nieuwstraat wordt een architectenbureau met woningen gerealiseerd inclusief een ondergrondse garage voor bewoners van het complex. Bouw is gestart in januari 2009. De nieuwbouwplannen worden in het bestemmingsplan vastgelegd. Naar verwachting wordt het complex begin 2010 opgeleverd.
- De plannen voor de herontwikkeling van de voormalige rechtbank aan de Hamburgerstraat zijn al uitgevoerd. In het monumentale pand (nr. 28) zijn diverse functies ondergebracht, zoals de stichting Natuur en Milieu, het Utrechts archief en een hotel. Ten behoeve van een horecavestiging (café en restaurant) is door B en W vrijstelling verleend voor horeca B en D. De nieuwe functies worden in het bestemmingsplan vastgelegd.
- De grondgebonden woningen aan de Eligenstraat en de appartementen aan de Groenestraat zijn gereed en in gebruik genomen. De woningbouw, aansluitend aan de Groenestraat, is nagenoeg gereed. Onder de nieuwe woningen wordt een parkeergarage gerealiseerd voor de bewoners aan de Groenestraat en de Eligenstraat. Deze nieuwe parkeergarage wordt in de toekomst aangesloten op de nog te bouwen parkeergarage onder het Centrum Maliebaan. Deze nieuwbouwplannen worden in het bestemmingsplan vastgelegd.
- Aan de ABC-straat wordt de nieuwbouw van het Centrum Maliebaan, een kliniek voor verslaafden gerealiseerd. De voormalige bebouwing van het WKZ is inmiddels gesloopt. Naar alle verwachting wordt op korte termijn gestart met de nieuwbouw.
- Bij het hotel Karel V is de nieuwe romeinse vleugel klaar en in gebruik genomen. In het bestemmingsplan is de uitbreiding op de verbeelding aangegeven.
- Ter verhoging van het woonklimaat in het gebied rond de Breedstraat is onder andere aan een drietal panden in de Hardebollenstraat 1, 8 en 13 de mogelijkheid om de begane grond als seksinrichting te gebruiken ontnomen. Hiertoe is een gedeeltelijke herziening van het geldende bestemmingsplan vastgesteld. Deze ongewenste functie wordt ook in het bestemmingsplan uitgesloten.
- Voor de bouw van het Muziekpaleis op het Vredenburg is vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO (oud) verleend. Daarom is dit meegenomen in het bestemmingsplan. Het plan voorziet in de bouw van een muziekpaleis dat plaats biedt aan 28.000 m² culturele voorzieningen met bijbehorende ondergeschikte horeca en detailhandel. Door de bouw van het Muziekpaleis zullen functies zoals muziekcentrum Tivoli en een aantal bioscopen het oude centrum verlaten.In artikel 8.4.2 zijn specifieke gebruiksregels opgenomen naar aanleiding van de MER, die voor het muziekpaleis is opgesteld. Door de inzet van

bijvoorbeeld combinatie-arrangementen worden bezoekersstromenn zoveel mogelijk gespreid. Daarnaast moet het gebruik van openbaar vervoer worden gestimuleerd. Dit kan door de verkoop van gecombineerde trein- en toegangskaarten en door korting op toegangskaarten bij gebruik van park&ride voorzieningen aan de rand van de stad.

- Het woonwinkelgebouw De Vredenburg wordt in het bestemmingsplan meegenomen. Hiervoor is vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO (oud) en tevens bouwvergunning verleend. Het complex bevat 6100 m2 bvo detailhandel, 300 m3 horeca in categorie D en maximaal 80 woningen vanaf de 3e verdieping. In de kelder komen 800 openbare fiets-stallingsplaatsen.

Conclusie voor het bestemmingsplan
De bovengenoemde ontwikkelingen zijn in dit bestemmingsplan verwerkt. De bouwplannen zijn op de verbeelding ingetekend. In de regels zijn betreffende gronden van de bijbehorende bestemmingen voorzien.

5.4.2 Nieuwe ontwikkelingen in het plangebied

Binnen het plangebied zijn een aantal plannen in voorbereiding die navolgend kort worden aangestipt:

- Voor grote vrijkomende beeldbepalende panden in de binnenstad wordt in eerste instantie uitgegaan van een zo breed mogelijke openbare bestemming, passend in het specifieke deelgebied waarbinnen de panden zijn gelegen. Voor de vestiging van een hotel of horeca zal in eerste instantie apart nog een wijzigingsprocedure doorlopen moeten worden. Indien gedurende de verdere bestemmingsplanprocedure blijkt dat een specifieke maatbestemming nodig blijkt te zijn dan zal deze alsnog worden toegevoegd.
- Aan de Hartsteeg worden plannen voorbereid voor twee nieuwe woningen langs de steeg.
- De locatie "Boekhoven Bosch" aan de Breedstraat betreft herontwikkeling van industrieel erfgoed en het wijzigen van de woontypologie.
- Voor de Camera Studio aan de Oudegracht,bestaan plannen voor het wijzigen van de functie bioscoop in detailhandel en woningen. Ontsluiting vindt plaats vanaf Vinkenburgstraat
- Voor de Geertekerk bestaat het voornemen om de huidige functie als kerk (religie) te verbreden naar een centrum voor oude muziek. Het doel is om de Bachvereniging in de kerk onderdak te laten vinden.
- In het voormalig schoolgebouw van het christelijk gymnasium aan de Oudegracht 373 wordt ruimte geboden aan appartementen.
- In het voormalige schoolgebouw van de Gregoriusschaal aan de Nieuwegracht worden eveneens appartementen gebouwd.
- Aan de Donkerstraat worden starterswoningen gerealiseerd.
- Er bestaan plannen om de achterbouw (kegelbaan) achter de Sociëteit De Vereeniging aan de Mariaplaats 14 te vervangen door nieuwbouw. De gemeente staat positief over het verbouwen van het deel van de achterzijde (maximale hoogte 4 m). Positief is dat door een kleinere uitbouw ruimte ontstaat voor een tuin aan de achterzijde richting Achter Clarenburg. Via deze toegang kunnen de woningen boven de winkels Achter Clarenburg worden ontsloten. In verband met de achterliggende woningen is aan de achterzijde van het perceel geen uitbreiding van horeca gewenst op het binnenterrein. De horeca dient geconcentreerd te worden aan de Mariaplaats. Verhuur van vergaderfaciliteiten wordt wel toelaatbaar geacht
- De gemeente staat welwillend tegenover een nieuw bouwplan op het achtererf van de percelen Herenstraat 41/43. Het geldend planologische regime biedt ter plaatse zeer ruime bebouwingsmogelijkheden, die niet passen binnen de stedenbouwkundige structuur van het gebied. Het is wel acceptabel aan- en bijgebouwen in twee bouwlagen te realiseren op het achtererf van beide percelen met een maximum oppervlakte van 170 m². Dit betreft een relatief kleinschalig initiatief, dat wel past binnen de stedenbouwkundige structuur. Bij de bouw moet de initiatiefnemer de historische verkaveling in acht nemen, de monumentale garage meer zichtbaar maken en de achtertuin vergroten. Over deze randvoorwaarden is met de initiatiefnemer in 2007 ambtelijk mondeling overeenstemming bereikt. Omdat het bouwplan nog globaal is en mogelijk nog een corridor wordt gerealiseerd (als verbinding tussen de nieuwbouw en bestaande bouw), is voor de ontwikkeling een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daardoor kan het plan worden uitgewerkt binnen de overeengekomen randvoorwaarden, maar is nog enige flexibiliteit mogelijk. Ten behoeve van de corridor wordt 10 m² toegevoegd aan de maximaal te realiseren oppervlakte.

Tot slot geldt op basis van het bestemmingsplan "Springweg e.o" voor het terrein ten zuiden van de Strosteeg-garage een uit te werken woonbestemming. Tot op heden is nog geen passende uitwerking gevonden voor het betreffende gebied. In het nieuwe bestemmingsplan krijgen de betreffende gronden weer een uit te werken woonbestemming. De uitwerkingsregels blijven nagenoeg gelijkluidend ten opzichte van het oude bestemmingsplan.

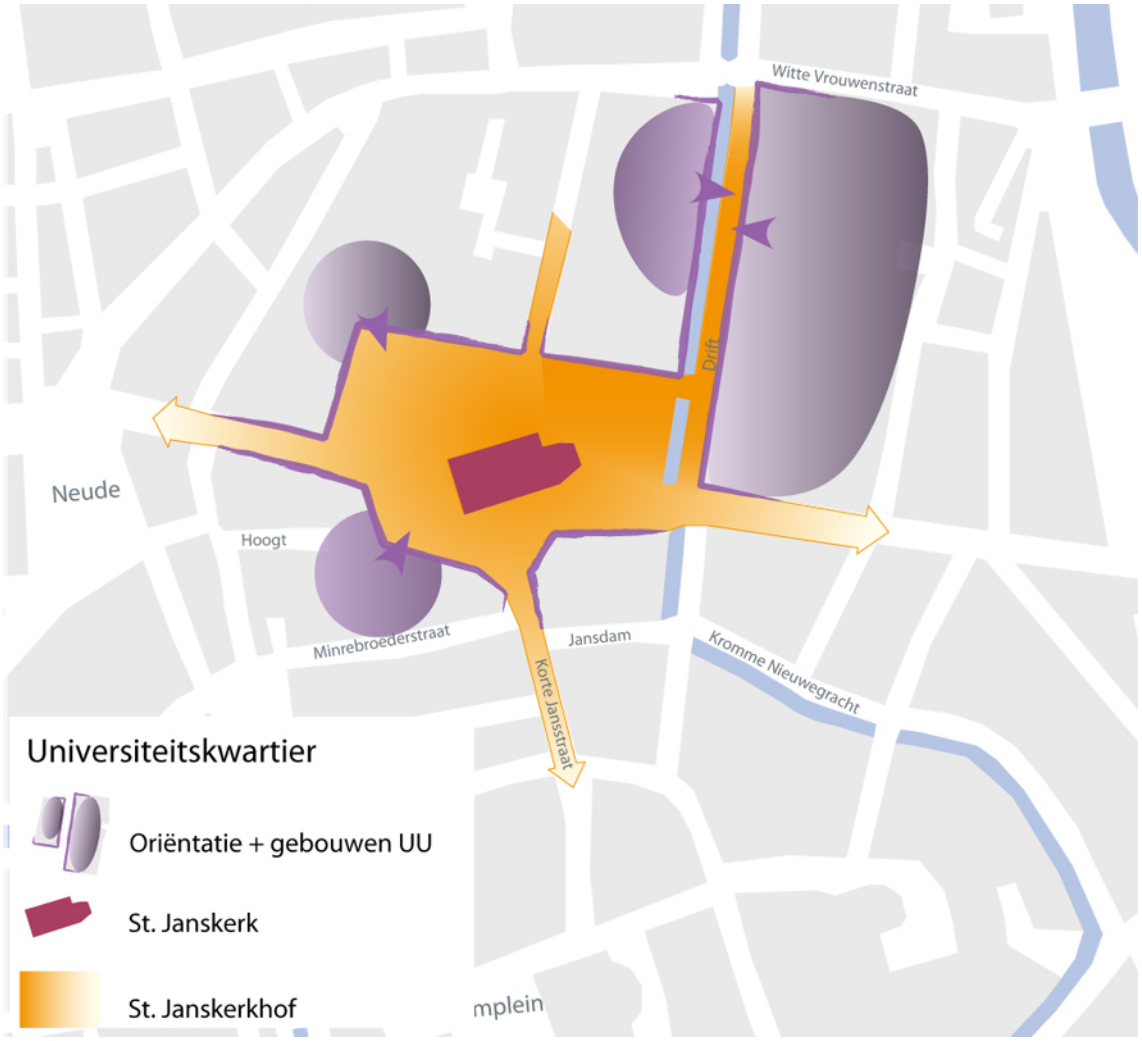
Dit geldt ook voor een deel van de resterende gronden aan de VrouwJuttenhof. Ook hier wordt woningbouw mogelijk gemaakt.

Conclusie voor het bestemmingsplan
Voor zover ze ruimtelijke consequenties hebben zijn de bovengenoemde plannen in het bestemmingsplan meegenomen. Waar nodig zijn de bouwplannen op de verbeelding ingetekend en zijn de betreffende gronden van de bijbehorende bestemmingen voorzien.

5.4.2.1 Ontwikkelingsvisie Janskerkhof

De Universiteit van Utrecht staat voor een belangrijke huisvestingsopgave. Een deel van de monumentale panden van de universiteit in de binnenstad voldoen, wat betreft schaal en mogelijkheden, niet meer aan de eisen van het moderne onderwijs. De Universiteit van Utrecht heeft in haar huisvestingsplan (medio 2004) voor de functies in de binnenstad de ambitie neergelegd om te streven naar een meer centrale plek in de binnenstad. Daarmee wordt een concentratie beoogd van de faculteiten Geesteswetenschappen en rechten rondom het Janskerkhof. Hierdoor ontstaat langzaam maar zeker een universiteitskwartier in de binnenstad. De plannen van de universiteit zijn ambitieus en zullen vele jaren in beslag nemen.
De eerste stappen daarin zijn gezet door plannen voor het Driftcluster, gelegen tussen Drift en Keizerstraat, en de aankoop van het binnenterrein tussen Boothstraat en Drift. Aan de vorige eigenaar van dit binnenterrein is begin 2007 een bouwvergunning afgegeven voor appartementen en een parkeergarage. De Universiteit wil in plaats hiervan onderwijsvoorzieningen realiseren.

Aan de zuidzijde van het Janskerkhof heeft de universiteit in het kader van de herontwikkeling plannen voor een fietsenkelder, die voor dubbelgebruik in aanmerking kan komen.



Afbeelding – ontwikkelingslocaties rondom St. Janskerkhof

Zowel de gemeente als de universiteit hechten aan een meer herkenbare aanwezigheid van de universiteit in de binnenstad. Het realiseren van een stimulerende studeer- en werkomgeving in de historische binnenstad:

- versterkt de aantrekkelijkheid van Utrecht als studentenstad;
- levert een positieve bijdrage aan het imago van een klassieke en tegelijkertijd moderne universiteit;
- verbetert het gebruik van de panden en de inrichting van de binnenterreinen in het Driftcluster;
- levert in sociaal, cultureel en economisch opzicht een belangrijke bijdrage aan de ontwikkeling en leefbaarheid van (het oostelijk deel van) de binnenstad.

Naast een museumkwartier en het 'winkelkwartier' is, als gevolg van de uitgevoerde en geplande investeringen van de universiteit, in het noordoostelijke deel van de binnenstad een universiteitskwartier in ontwikkeling. Een universiteitskwartier rond het Janskerkhof zal de Universiteit Utrecht nadrukkelijker en herkenbaarder positioneren in de binnenstad, waarbij de universiteit tal van economische, sociale en culturele impulsen aan het gebied zal kunnen geven. De aanwezigheid van Hogeschool van de Kunsten aan het Janskerkhof kan deze ambitie versterken.

Een grotere zichtbaarheid van de kennisinstellingen in Utrecht met het Janskerkhof als het culturele hart van de campus biedt Utrecht de mogelijkheid zich nog meer te presenteren als een ontmoetingsplaats voor talent, als een creatieve stad, waarbij naast de onderwijsinstellingen (een universiteitskwartier is meer dan alleen hoger onderwijs) ook andere inwoners, bezoekers en ondernemers betrokken kunnen worden.

Ondernemers Janskerkhof
Een aantal horecaondernemers aan het Janskerkhof heeft een plan gemaakt voor de herinrichting van het

plein. Daarbij wordt uitgegaan van de karakteristiek van het plein. Het plein zou zich qua gebruik moeten onderscheiden van het Neude. Dit betekent niet volzetten met terrassen, maar ruimte bieden voor andere functies die aansluiten bij bijvoorbeeld de Hogeschool van de Kunsten en de Universiteit.
Bezoekers moeten een reden hebben om vanuit het Neude naar het Janskerkhof te gaan. Genoemd worden een podium voor bijvoorbeeld een stadsdichter, voor modeshows van de Hogeschool van de Kunsten, maar ook een vijver, een betere plek voor het beeld/fontein, minder bomen, uitbreiding terrassen en (dus) minder parkeren.
Deze ontwikkelingen vormen de aanleiding om een breder kader op te stellen voor het faciliteren, sturen en begeleiden van de ontwikkelingen Janskerkhof en omgeving tot een universiteitskwartier.

Conclusie voor het bestemmingsplan
In het gebied Janskerkhof e.o. spelen diverse ontwikkelingen, die vragen om sturing en begeleiding. Voor het gebied bestaan bij diverse partijen wensen en ontwikkelingsideeën, maar ontbreekt een (gezamenlijk opgesteld) gedragen kader. Om echt succesvol te zijn vraagt het om een bredere, gezamenlijke aanpak, een door meer participanten gedragen visie. Als vervolg op de discussienota wordt voor het Janskerkhof en omgeving een ontwikkelingsvisie voorbereid.

Vooralsnog wordt nog uitgegaan van de bestaande situatie. Een groot deel van de plannen voor het Driftcluster worden in dit bestemmingsplan als bestaand meegenomen.

5.4.2.2 Sint Jacobsstraat e.o.: Wijk C

In de discussienota is destijds uitgebreid aandacht besteed aan de St Jacobsstraat en omgeving: Wijk C. Door de schaalvergroting in de jaren 70 is de architectuur en de omvang van de bebouwing anders dan elders in de historische binnenstad. Bij de aanwijzing van de oude binnenstad als beschermd stadsgezicht is het grootste deel van wijk C buiten beschouwing gelaten.
Recentelijk is de Weerdsingel weer teruggebracht, waardoor de relatie tussen de St Jacobsstraat en de Oudegracht/Bemuurde Weerd is versterkt. De singel krijgt straks een vervolg via de Paardenmarkt tot de Catharijnesingel.
De St. Jacobsstraat heeft een belangrijke functie als invalsroute voor auto's, bussen en fietsen. Er zijn twee parkeergarages aanwezig in het gebied, Paardenveld en La Vie. De St Jacobsstraat is een belangrijke ontsluitingsweg voor de binnenstad.

De identiteit van dit gebied is nu nog onduidelijk, evenals de functionele ontwikkeling van het gebied. Er is een kleinschalig en waardevol woongebied. In Wijk C heeft Utrecht zijn eigen Chinatown. Rondom de Willemstraat zijn er diverse kleine Chinese winkels. In het gebied langs de Waterpoort en de Zuilenstraat wordt ook gewoond. Deze kleinschalige woningen verwijzen nog naar het “oude wijk C”. De randen van het gebied zijn grootschalig, zoals Hoofdbureau van Politie aan het Paardenveld, Kamer van Koophandel aan de Waterstraat. Langs de St Jacobsstraat staan diverse grote panden met grootschalige functies. Hier bevindt zich ook het Jacobitheater. De architectuur is divers en recent. De wijze waarop de gevels aansluiten op de openbare ruimte oogt weinig attractief. De functies in de gebouwen compenseren dit niet.
De Oudegracht en ook de Bemuurde Weerd hebben een mix van functies: veel wonen (ook op maaiveld) ontwerpbureau's, horeca (vooral richting Lange Viestraat), kantoren, speciaalzaken op gebied van muziek en culturele centra als Rasa en Ekko.

Ontwikkelingsvisie Wijk C
Doordat de singelstructuur wordt afgemaakt zal de positie en de identiteit van het gebied veranderen. Voor Wijk C wordt dan ook voor het gewenste toekomstbeeld een ambitie geschetst:

- Uitgangspunt is het behoud van het kleinschalige wonen. Een mix van functies en goede routes kunnen de St Jacobsstraat en Wijk C tot een volwaardig aanloopgebied maken. Langs de Lange Viestraat en het Vredenburg is er de mogelijkheid om een goede ruimtelijke en functionele overgang te maken.
- De plannen op het plein Vredenburg betrekken de stedenbouwkundige structuur van Wijk C bij het huidige kernwinkelgebied. De Willemstraat en de St Jacobsstraat worden verlengd en worden omsloten door het nieuwe bouwblok op het Vredenburg en het nieuwe Muziektheater. De plannen van La Vie sorteren hierop voor, doordat een entree van de Bijenkorf behalve aan de Lange Viestraat ook aan de St Jacobsstraat wordt gerealiseerd.
- Kleinschalige, op elkaar afgestemde functies kunnen een thema (bv. muziekkwartier) manifest maken. De aanwezigheid van het nieuwe muziektheater is een conditie voor de functionele ontwikkeling in wijk C. Per slot was de wijk ook de bakermat voor het jazzpodium SJU. Het genoemde thema speelt hierop in. Ook op de Oudegracht en Bemuurde Weerd zijn dergelijke functies al aanwezig, zodat een functionele relatie

met Wijk C versterkt kan worden. Uitbreiding van de aanwezige (Chinese) horeca biedt het gebied een extra verblijfswaarde. Op strategische plekken, bijvoorbeeld langs de nieuwe singel en rond het plein van de Jacobskerk kan de horeca de loop van en naar het Paardenveld begeleiden en attractief maken.

- In het verlengde van de St. Jacobsstraat ligt de Oudenoord. Een belangrijke ontwikkeling rond de Zijdebalenstraat wordt voorbereid. Op deze plek wordt ruimte gecreëerd voor (stedelijke) woningbouw. Een goede relatie met de binnenstad geeft identiteit aan deze locatie.
- De inrichting van de openbare ruimte kan de identiteit van het gebied verder versterken. Van verkeer naar verblijf, met een blijvende bereikbaarheid van de La Vie garage. De Monicabrug met de opstelplek voor de rondvaartboten in de gracht is in potentie een belangrijke plek. Een vernieuwde inrichting van de openbare ruimte maakt deze route logisch en aantrekkelijk.
- Door de gebouwen rond de St. Jacobsstraat goed te positioneren kan het profiel worden versterkt en kan er een pleinwand rond de Jacobskerk worden gemaakt. De relatie met de Oudegracht kan zo versterkt worden.
- Het slopen van de loopbrug over de st Jacobstraat past in de stedebouwkundige opzet van wijk C aansluitend op het gebied rond het plein Vredenburg. Door de sloop wordt de zichtbaarheid op de st Jacobstraat verbeterd. Op deze wijze wordt de st Jacobstraat stedebouwkundig volwaardig onderdeel van de binnenstad.
- Mogelijke uitbreiding van "La Vie" aan de st Jacobstraat moet worden onderzocht en aansluiten op de bestaande bebouwing en functies. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de cultuurhistorische\ monumentale onderlegger van dit gebied. Met name de Rozenstraat is een waardevol stedebouwkundig "relict" waar zorg en aandacht an wordt besteed. Het realiseren van een entree aan de st. Jacobstraat is en waardevolle toevoeging.

Conclusie voor het bestemmingsplan
Als vervolg op de discussienota wordt voor Wijk C een ontwikkelingsvisie voorbereid. Vooralsnog wordt nog uitgegaan van de bestaande situatie.

5.4.2.3 Straatmanagement Breedstraatbuurt

De Breedstraatbuurt is een bijzondere buurt in de binnenstad. Het woon- werk en leefmilieu wordt in het algemeen gewaardeerd door de bewoners, ondernemers en andere gebruikers van de buurt. Toch doen zich in de buurt al vele jaren leefbaarheidspoblemen voor. Het betreft vooral rond hangende jongeren, verkeersoverlast en het aanzicht van de buurt. De problematiek wordt vooral veroorzaakt door een cumulatie van overlastgevoelige bedrijvigheid en voorzieningen op een klein oppervlak.

Door de betrokkenen is aangegeven dat de leefbaarheid, de veiligheid en het vestigingsklimaat van de buurt moet worden verbeterd. Met behulp van straatmanagement wordt de problematiek integraal en effectief aangepakt. In het Plan van Aanpak voor Straatmanagement in de Breedstraatbuurt "Ruimte voor vernieuwing" (Seinpost Adviesbureau, nr. 27106, d.d. september 2008) worden de ambities en opgaven voor de Breedstraatbuurt geformuleerd.

In het project wordt ingezet op twee sporen:

- spoor 1: voorzetting van nadruk op een schonere, veiligere en 'helere' buurt;
- spoor 2: aantrekken van nieuwe bedrijvigheid/straatmanagement.

Aanvullend wordt ingezet op “stimulerende handhaving” en extra inzet van de wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (BIBOB). Daarmee kan in kader van een vergunning- of subsidieverzoek onderzocht worden of de aanvraag misbruikt kan worden voor malafide activiteiten.

Voor de Breedstraatbuurt is een economische gebiedsvisie in voorbereiding. Dit document vormt voor het straatmanagement het uitgangspunt om te komen tot de gewenste invullingen van de leegstaande panden in de buurt. De gebiedsvisie dient ook een vertaling te krijgen in het bestemmingsplan.

Conclusie voor het bestemmingsplan
Voor de Breedstraatbuurt wordt momenteel in samenspraak met de betrokken partijen een economische gebiedsvisie voorbereid.

Vooralsnog wordt uitgegaan van de huidige situatie:

- de Voorstraat heeft als aanloopstraat naar de binnenstad een ruime gemengde bestemming (Gemengd-1) kregen waarbinnen de vestiging van detailhandel en aanverwante functies op de begane grond wordt nagestreefd. Op de bovenliggende verdiepingen mag uitsluitend worden gewoond;

- de Loefman Berchmakerstraat, de Hardebollenstraat en de Predikherenstraat hebben eveneens een gemengde bestemming (Gemengd-2), echter hier mag op de begane grond ook worden gewoond;
- de andere straten ten zuiden van de Breedstraat hebben een “lichte” gemengde bestemming (Gemengd-5). Binnen deze bestemming zijn kleinschalige vormen van bedrijvigheid en (zakelijke) dienstverlening op de begane grond toegestaan (ruimer dan de reguliere beroep -aan-huis-regeling);
- het gebied ten noorden van de Breedstraat heeft overwegend een woonbestemming.

De aanwezige horecavestigingen in het betreffende gebied zijn op de verbeelding specifiek aangeduid. Dit geldt ook voor de nog resterende seksinrichtingen in de Hardebollenstraat. In de regels zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om vrijkomende horecavestigingen van de verbeelding te verwijderen. Omdat de buurt buiten de horecaprofielen ligt is vestiging van een horecabedrijf op een andere locatie op grond van dit bestemmingsplan niet mogelijk.

5.4.2.4 Grifthoekbrug

De beoogde Grifthoekbrug is een nieuwe voetgangersverbinding tussen de Parkeergarage Grifthoek en het noord-oostelijk deel van de binnenstad. De brug heeft tot doel om de bereikbaarheid van dit deel van de binnenstad en het kernwinkelgebied aan noord-oostzijde te verbeteren. De Singel rond de binnenstad is ongeveer elke 150 tot 250 m oversteekbaar. Ter plekke van de noordoostkant wordt deze frequentie onderbroken. De afstand tussen de Wittevrouwenbrug en de Noorderbrug is ongeveer 500 m. De nieuwe brug past dus in de ritmiek van "oversteekbaarheid" van de singel.

Na realisatie van de brug fungeert de garage als een "bronpunt" voor dit deel van de binnenstad. De Grifthoekbrug vergroot het fijnmazig stelsel van looproutes van en naar de binnenstad.
De Grifthoekbrug is vooral gericht op voetgangers, mindervaliden en kinderwagens. De brug dient zo te worden ontworpen dat de binnenstad en de garage comfortabel te voet (inclusief kinderwagen en rolstoelen) bereikbaar zijn. De brug moet een logisch onderdeel worden van de looproute en goed zichtbaar zijn. Aan beide zijden dient de aansluiting van de brug op de openbare ruimte goed en logisch te zijn ontworpen voor de voetganger. In overleg met omwonenden en belanghebbenden wordt in de klankbordgroep gezocht naar maatregelen om het gebruik door fietsers en bromfietsers/scooters te ontmoedigen.

De aanleg van de brug zal daarom tot gevolg hebben dat voornamelijk voetgangers gebruik zullen maken van de brug. Via de Wolvenbuurt en Plompetorengracht zullen zij vervolgens hun weg vervolgen. Door toename van voetgangers neemt de levendigheid en sociale veiligheid toe. De verbeterde bereikbaarheid van het Griftpark voor de binnenstadsbewoners en bezoekers vergroot ook de leefbaarheid van het noordelijk deel van de binnenstad.

De route naar de Grifthoekbrug zal aan de binnenstadzijde over een deel van de huidige gevangenistuin lopen. Langs de gevangenistuin zal een wand gerealiseerd worden. De veiligheid van bewoners, passanten en ook gedetineerden staat voorop. De afdeling Beveiliging van het ministerie van Justitie zal de wand daarom beoordelen op de hiervoor genoemde veiligheid.

Geluidsoverlast moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Bij het ontwerp van de wand en bij de inpassing van de brug wordt hier rekening mee gehouden. In de klankbordgroep wordt in overleg met omwonenden en belanghebbenden gezocht naar maatregelen om geluidoverlast zoveel mogelijk te voorkomen.

Door de betere bereikbaarheid wordt de parkeergarage onderdeel van de parkeerbalans voor het noord-oostelijke deel van de binnenstad. De parkeergarage kan een bijdrage leveren voor de oplossing van de parkeerbehoefte als gevolg van nieuwe initiatieven voor werken en/of wonen. Ook biedt de parkeergarage de mogelijkheid om dit deel van de binnenstad beter te ontlasten van de parkeerdruk in de openbare ruimte. Het geeft hiermee de mogelijkheid om eventueel parkeerplaatsen op te heffen en deze plekken een andere functie te geven met meer “verblijfswaarde”. Op deze wijze wordt de leefbaarheid en levendigheid bevorderd. Een voorbeeld zijn de plannen om een deel van het Janskerkhof autovrij te maken (zie paragraaf 5.4.2.1).

Na realisatie van de brug is ook het Griftpark goed bereikbaar voor de binnenstad en omgekeerd. De leef- en gebruikskwaliteit van de gebieden aan weerszijden van de singel zal hierdoor toenemen.

De absolute en beleefbare tijdwinst na realisatie van de brug in vergelijking met de huidige situatie is meetbaar en aanwezig. Met de realisatie van een brug wordt de fysieke afstand tussen garage en de binnenstad zo klein mogelijk gemaakt. De huidige routes, zonder brug, zijn langer en voelen door de van het centrum afbuigende looprichting nog langer. De aanleg van de brug maakt het ook mogelijk dat men gevoelsmatig eerder in de binnenstad is; na de brug is men al in de binnenstad. Vanuit de parkeergarage is

de brug meteen zichtbaar. Hiermee is aangegeven dat de brug op deze plek de meest logische verbinding tussen garage en de binnenstad is. De Grifthoekgarage wordt binnenkort opgenomen in het Parkeerroute Informatiesysteem (PRIS).

Veranderingen en ontwikkelingen in de Binnenstad van Utrecht moeten zorgvuldig afgewogen worden, bijvoorbeeld in verband met monumentale aspecten en beschermde stadsgezichten. Dit speelt in deze omgeving een belangrijke rol. In het ontwerpproces en in het vergunningtraject wordt daarom rekening gehouden met de welstand- en monumentencommissie en de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten. Deze instanties zullen het ontwerp van de brug en de inpassing in de omgeving beoordelen op basis van monumentale aspecten en de status beschermd stadsgezicht.

Conclusie voor het bestemmingsplan
De brug is op de verbeelding als een functieaanduiding aangegeven. Bij het verstekken van een bouwvergunning voor de brug is een monumentenvergunning noodzakelijk.

5.4.3 Strategische panden en gebieden in de binnenstad

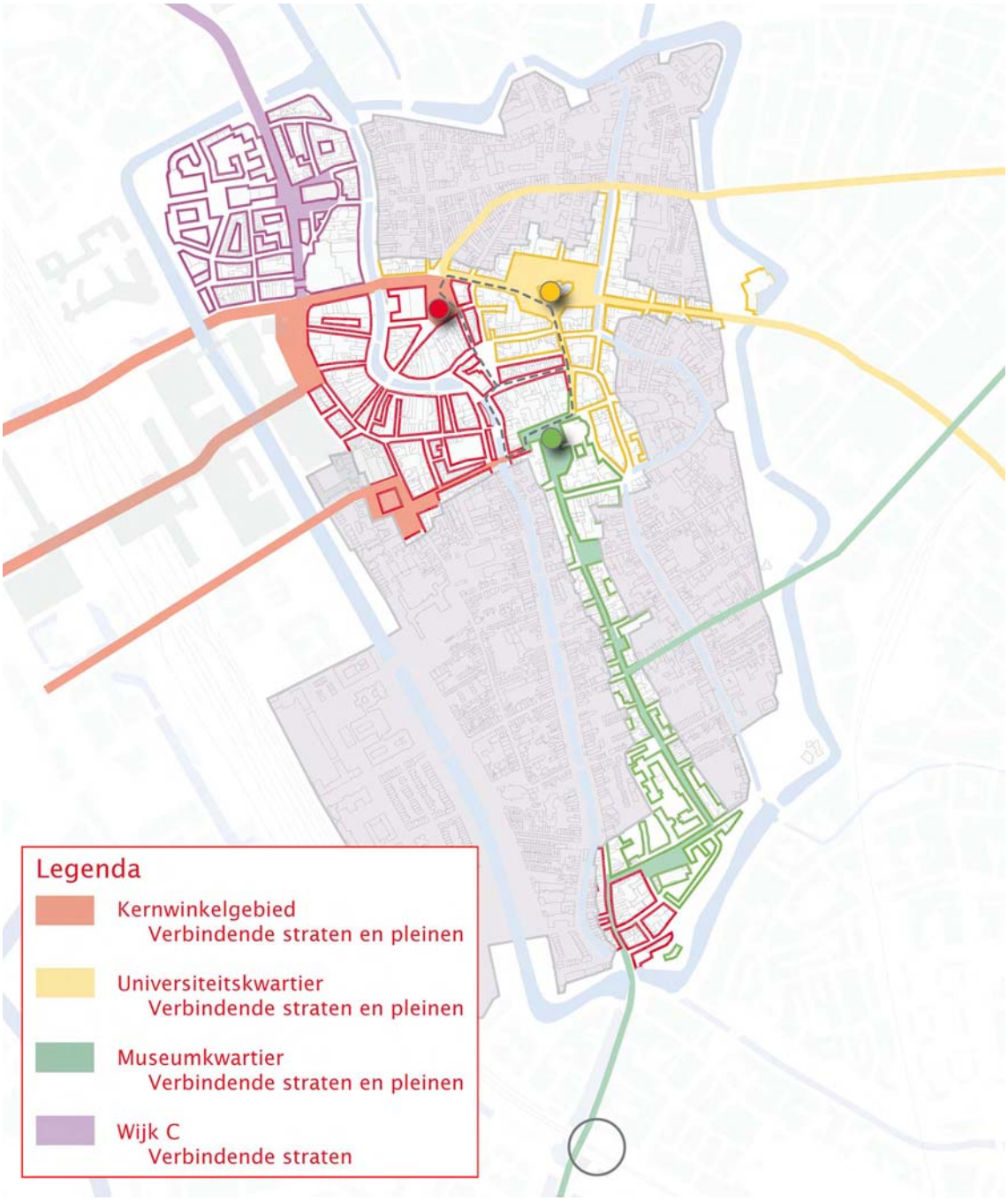
De kwaliteit van de openbare ruimte van de binnenstad gaat niet alleen over de openbare ruimte op 'straat' maar ook over de kwaliteit en de toegankelijkheid van de “openbare ruimte” in gebouwen. Veel van deze cultuurhistorische waardevolle panden hebben een betekenis voor zowel de stad als voor de bewoners en bezoekers. In het verleden zijn dergelijke panden geprivatiseerd en onttrokken aan het publieke domein. Dit heeft geleid tot een verschaling van de binnenstad.

De veelheid aan “openbare c.q. publieke” functies maakt de binnenstad aantrekkelijk. Behoud van dergelijke functies in de binnenstad is dan ook van belang in verband met de ontwikkelingen in het Stationsgebied en een nieuw centrum in Leidsche Rijn. Nieuwe openbare functies voor deze gebouwen is ook één van de speerpunten van Stadspromotie.

De binnenstad is meer dan alleen een gebied voor “het doen van boodschappen”. Het koopstromen onderzoek van de gemeente toont aan dat met name het kernwinkelgebied grote bezoekersaantallen trekt (40 miljoen op jaarbasis) terwijl de rest van de binnenstad betrekkelijk rustig is. Dat is deels een kwaliteit, maar de stad laat hier ook kansen liggen. De bezoekers van binnenstad worden er niet toe verleid verder te lopen om meer van de binnenstad te gaan ontdekken terwijl de binnenstad veel meer te bieden heeft zoals een museumkwartier, universiteit, cultuurpaleizen en snuffelwinkels.

In de binnenstad zijn diverse deelgebieden te onderscheiden, museumkwartier, universiteitskwartier en een winkelkwartier die de bezoeker en bewoner steeds andere kwaliteiten te bieden hebben. De opgave is de deelgebieden zodanig te verbinden dat de huidige bezoekersstromen zich meer zullen spreiden. Dat kan door zowel het verbeteren van de inrichting van de openbare ruimte van de belangrijkste routes in de deelgebieden als door het introduceren van aantrekkelijke (publieke) functies in strategische panden langs die routes. Deze panden hebben een strategische waarde. Er moet immers ook een goede aanleiding zijn om ergens naar toe te lopen of te fietsen en de route ernaartoe moet logisch en aantrekkelijk zijn.

De openbare ruimte heeft een belangrijke rol bij het verbinden van de deelgebieden. Naast de strategische panden is het belangrijk dat de inrichting van de openbare ruimte minder de sfeer van een verkeersruimte moet krijgen en meer een sfeer van “verblijf”. De bezoeker moet zich “welkom” voelen en niet dat hij “in de weg loopt”. Naast het veranderend gebruik zal de kwaliteit van de inrichting bepalend zijn. De keuze voor materialen moet afgestemd zijn op de kwaliteit die de binnenstad wil uitstralen. Samenhangend als het gaat om de monumentale binnenstad als geheel. Specifiek als het gaat om de “uitdrukking” van de plek.



Afbeelding – routes langs strategische panden in de binnenstad

5.4.3.1 Strategische panden

Er zijn in de stad diverse strategische panden, die een gewenste ontwikkeling passend bij het karakter van het deelgebied, kunnen generen. Het zijn vaak “dominante” beeldbepalende (vaak, maar zeker niet altijd monumentale) panden van forse afmeting, waardoor ze uitermate geschikt zijn voor een publieke, culturele en maatschappelijke functie. Voorkomen moet worden dat juist deze panden worden geprivatiseerd door deze op te delen in woonunits waarmee de strategische werking van dit pand vervalt. Voorbeelden van deze panden zijn het hoofdpostkantoor aan het Neude, Louis Hartloopercomplex, de bibliotheek aan de Oudegracht, de voormalige rechtbank en de verschillende musea.

Strategische panden zijn niet alleen gelegen langs de routes in de deelgebieden, zoals Lange Nieuwstraat/ Ledig erf, St Jacobsstraat/ Oudenoord, Voorstraat en Nobelstraat maar ook in het gebied tussen Neude, Janskerkhof en Domplein dat een schakelfunctie vervult tussen de diverse deelgebieden. Voor een functie moet aangesloten worden bij de ambitie van de diverse deelgebieden.

De impact van deze strategische panden wordt vergroot als de openbare ruimte van de routing in de deelgebieden worden verbeterd. Ondernemers kunnen dan profiteren van de toename van publiek, wat kan aanleiding zijn tot het doen van investeringen.
Rond het Janskerkhof is bijvoorbeeld de Universiteit bezig met forse investeringen. Niet meer van het zelfde maar specifiek toegesneden op de specifieke kwaliteit van het deelgebied, zoals bijvoorbeeld musea of faculteiten. Voor het Domplein geldt hetzelfde (zie ook paragraaf 5.4.3.3). Ook daar zijn investeringen zowel in de openbare ruimte als in strategische panden te verwachten die hun impact vergroot zien als de routes er naar toe worden vergroot.

Conclusie voor het bestemmingsplan
De meeste strategische panden hebben publieke bestemmingen gekregen in overeenstemming met het huidige gebruik dan wel het gewenste gebruik. De bestemmingen sluiten aan op de ambitie van het betreffende gebied.

Vooruitlopend op de verdere planvorming wordt voor een aantal panden de functie wonen specifiek uitgesloten. Deze wordt, gezien het bovenstaande, in elk geval niet wenselijk geacht. Ook kantoren worden op bepaalde plekken uitgesloten

5.4.3.2 Herbestemming hoofdpostkantoor Neude 11

Al enige tijd is bekend dat het hoofdpostkantoor aan het Neude (één van de strategische panden, genoemd in de vorige paragraaf) op korte termijn vrijkomt voor een nieuwe bestemming. Al enige tijd wordt nagedacht over een nieuwe invulling die recht doet aan het monumentale pand en de bijzondere ligging in de binnenstad en het kernwinkelgebied evenals de wensen van de nieuwe eigenaar. Een en ander is neergelegd in het rapport “Neude 11, Inventarisatie herbestemming Hoofdpostkantoor Utrecht” (gemeente Utrecht d.d. 27 november 2006).

Het hoofdpostkantoor is imposant en monumentaal van architectuur met als hoogtepunt de grote publiekshal die het tot de top van de Nederlandse baksteenarchitectuur maakt. Ook de ligging van het gebouw in de binnenstad is een bijzonder. Het gebouw vormt een belangrijke schakel tussen de noordelijke binnenstad en het winkelgebied alsmede tussen de Oudegracht en de oostkant van de binnenstad.
Het hoofdpostkantoor heeft van oorsprong een sterke publieke functie. Het is ontworpen als een huis der communicatie, een monumentale publieke hal aan een centraal plein. Mensen van uit alle richtingen in de stad kwamen er naar toe. Door ontwikkelingen op gebied van communicatie heeft het gebouw die algemene functie in het verleden min of meer verloren. Met een nieuw gebruik kan het gebouw die rol weer waar gaan maken.

Geredeneerd vanuit de uniciteit van het monument en de ligging in de binnenstad zijn in het rapport de volgende aanbevelingen van belang:

1. bij alle grote en kleine ingrepen uit het verleden heeft altijd de eenheid en ongedeeldheid van de hal het uitgangspunt gevormd. Dat betekent ook voor de toekomst:
   a. niet opdelen in kleinere ruimten, niet volzetten met meubelen en (hangende) objecten, zodat de ruimtelijkheid teniet wordt gedaan;
   b. niet uitbouwen of inbouwen dan binnen de contouren die het ontwerp zelf toelaat (goed zichtbaar aan de plaatsing van de balies c.q. de loketten binnen de bogen);
2. een ander belangrijk aspect is de oriëntatie van het gebouw aan de Neude. Zoals destijds ook bedoeld horen plein en gebouw onlosmakelijk bij elkaar. De hoofdentree is aan de Neude en het plein is als het ware het voorhof van het gebouw. De relatie zou omschreven kunnen worden als die tussen een 'buitenplein' (de Neude) en een binnenplein (de hal van het postkantoor).
   Om het plein te vrijwaren van de vele fietsen kan de kelder van het postkantoor (deels) als fietsenstalling gebruikt worden.
3. De nieuwe functie van het postkantoor moet weer bijdragen aan de zogenaamde 'spilfunctie' van het gebouw in de binnenstad. Een publieke functie zal als effect hebben dat de huidige route van de bezoekersstromen van het winkelkwartier aan de westzijde van de Oudegracht wordt uitgebreid in de richting van het oostelijk deel van de binnenstad (Oudkerkhof en Janskerkhof). Daarbij kunnen de mogelijkheden onderzocht worden om de relatie tussen Oudegracht, Postkantoor en Neude te versterken.

Conclusie voor het bestemmingsplan
Vooralsnog wordt nog uitgegaan van de bestaande situatie. Dit betekent dat het pand voorzien is van een ruime centrumbestemming (Centrum-2). Vooruitlopend op de verdere planvorming en in overeenstemming met het beleid ten aanzien van strategische panden wordt voor het hoofdpostkantoor de functies wonen en

kantoren specifiek uitgesloten. Deze worden, gezien het bovenstaande, in elk geval niet wenselijk geacht.

Voor het mogelijk maken van de hotel en horeca-ontwikkeling is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In de planregels zijn randvoorwaarden opgenomen om te garanderen dat het unieke en publieke karakter van het pand gewaarborgd blijft.

5.4.3.3 Domplein 2013

In 2005 is de stichting Domplein 2013 opgericht. De oprichting van de stichting werd gevolgd door het besluit van de gemeente Utrecht de doelstelling te ondersteunen en het Domplein als schatkamer van de Utrechtse, Nederlandse en Europese geschiedenis te ontsluiten in het kader van 300 jaar Vrede van Utrecht en Culturele Hoofdstad van Europa 2018.

De missie van Initiatief Domplein 2013 is om het Domplein te transformeren tot een nationaal plein dat, vanuit het besef van een rijke historie, in de actualiteit haar betekenis en allure toont en plaats biedt aan bewoners en bezoekers van Nederland met al hun verbindende en onderscheidende eigenschappen en uitingen. Om dat te bereiken zijn met het oog op het jaar 2013 drie aan elkaar gerelateerde ambities geformuleerd:

4. beleefbaar maken van de cultuurhistorische schatkist (2000 jaar geschiedenis, zowel ondergronds als bovengronds);
5. creëren van een gastvrij plein (zowel binnen, in gebouwen, als buiten, in openbare ruimte);
6. creëren van een 'podium' voor betekenisvolle programmering op het gebied wetenschap, religie en kunst & cultuur.

De Ontwikkelingsvisie Domplein 2005-2013 met het bijbehorende uitvoeringsprogramma, als kader voor alle ondergrondse en bovengrondse ontwikkelingen op, aan en onder het Domplein, is nog in voorbereiding.

In het uitvoeringsprogramma behelst verschillende stadia en ontwikkelingen. Zo zijn er nieuwe (ondergrondse) publiekscentra gepland en zijn er voor het pand Domplein 4-5 (het huidige Utrechts Centrum voor de Kunsten) plannen voor uitbreiding van het aantal functies.

Conclusie voor het bestemmingsplan
Voor zover ze ruimtelijke consequenties en voldoende zeker zijn, zijn de voorgenomen plannen in dit bestemmingsplan meegenomen. Grote delen van de bebouwing om het Domplein is voorzien van een ruime gemengde bestemming (Gemengd-2); de panden Domplein 4-5 zijn tevens bestemd als “Cultuur en Ontspanning”.
Voor de plannen die nog niet voldoende concreet zijn, en dus nog niet in dit bestemmingsplan zijn meegenomen, zal te zijner tijd worden bezien of een aparte planologisch-juridische procedure doorlopen dient te worden.

5.4.4 Ontwikkelingen buiten de bestemmingsplangrenzen

De dynamiek in de stad is groot. Projecten in de binnenstad bevinden zich in verschillende stadia van ontwerp of uitvoering. De bijna honderdduizend nieuwe bewoners in Leidsche Rijn zullen een steeds groter beroep doen op de binnenstad. Een nieuw stadscentrum zal functioneel zijn invloed hebben op het bestaande winkelhart. Ook direct rond de binnenstad spelen diverse ontwikkelingen die de komende jaren in toenemende mate hun invloed zullen hebben op de binnenstad, terwijl de binnenstad die ontwikkelingen ook zal beïnvloeden:

- de uitvoering van de plannen voor het Stationsgebied verkeren in de eerste fase. Woon- en winkelbebouwing, nieuwe bibliotheek, artplex, het herstel van de singels en de aanleg van een stadsboulevard zijn speerpunten. Deze plannen zullen een grote impact hebben op de historische binnenstad, omdat de concurrentiepositie van het huidige winkelgebied onder druk kan komen te staan. In het nieuwe Stationsgebied zijn tot 2015 circa 1.000 woningen gepland, onderverdeeld naar 100 huurappartementen voor studenten en circa 900 koopappartementen van 2 of 3 kamers. Deze plannen zijn nog niet definitief. De koopappartementen worden in ieder geval levensloopgeschikt gebouwd, dat wil zeggen dat ze gelijkvloers zijn en toegankelijk, ook voor senioren en mensen met een rolstoel. De functie van de nieuwbouw in het Stationsgebied is, naast uitbreiding van de winkelvoorzieningen, met name het vergroten van de leefbaarheid en de sociale veiligheid in dit gebied;
- in het gebied aan de noordzijde van de binnenstad, het gebied wijk C en St. Jacobsstraat, zullen het herstel van de singels, de ontwikkeling van het Zijdebalenterrein en het initiatief Oudenoord 275 (appartementen met publieke functies in de plint), kansen kunnen bieden;
- aan de zuidzijde van de binnenstad zal een toekomstig Station Vaartse Rijn en een HOV-halte de

bereikbaarheid van het Museumkwartier in de zuidelijke oude stad en van Rotsoord ten zuiden van het spoor (Pastoe en poppodium De Helling) dermate vergroten dat dit kansen kan bieden voor een verdere uitwerking van het Museumkwartier.

Hoofdstuk 6 Juridische plantoelichting

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de in dit plan gelegde bestemmingen en de daarbij behorende regels toegelicht. Allereerst worden in de volgende paragraaf de hoofdprincipes van de juridische regeling toegelicht. In paragraaf 6.3 wordt de systematiek van bestemmen uitgelegd in relatie tot de wettelijk voorgeschreven standaardisering en digitalisering. Vervolgens wordt in paragraaf 6.4 ingegaan op de opzet van de regeling betreffende het beschermd stadsgezicht. Deze regeling werkt namelijk door in het gehele plan. In paragraaf 6.5 wordt de functiemenging die in het bestemmingsplan is geregeld uitgelegd. Ook hiervoor geldt dat dit onderwerp terugkomt in het gehele plan. Horeca komt ook terug in diverse bestemmingen. Hiervoor is een aparte regeling opgenomen. Dit staat in paragraaf 6.6.

In de daarop volgende paragraaf (6.7) worden de bestemmingen toegelicht. In principe wordt daarbij per bestemming alleen ingegaan op de wat minder toegankelijke onderdelen. Tot slot komen nog enkele bijzondere onderwerpen aan bod die in de afzonderlijke bestemmingen regelmatig terugkomen. Dit betreft de volgende onderwerpen: hotels, bed & breakfast, aan huis verbonden beroep en bedrijf, evenementen, prostitutie, dakkapellen en onderdoorgangen.

6.2 Hoofdprincipes

De juridische regeling van het bestemmingsplan kent de volgende hoofdprincipes:

1. Ten eerste is het bestemmingsplan beschermend van aard. Een belangrijke doelstelling van het bestemmingsplan is het beschermen van het aangewezen beschermde stadsgezicht. Daarnaast zijn in de binnenstad talloze gemeentelijke- en rijksmonumenten te vinden. Daarom is gekozen voor een gedetailleerde wijze van bestemmen. De bouwmogelijkheden in het plan zijn redelijk beperkt. De bestaande bebouwing wordt “als recht” toegestaan. Daarbuiten zijn er weinig rechtstreekse nieuwe bouwmogelijkheden.
2. Ten tweede is de binnenstad een dynamisch gebied. Aangezien de bouwmogelijkheden vrij beperkt zijn, moet de ontwikkelingsruimte gevonden worden in het zo goed mogelijk benutten van alle ruimte voor de verschillende functies. Gelet op de dynamiek is gekozen voor ruime verzamelbestemmingen (“Centrum” en “Gemengd”). Functieveranderingen zijn hier, onder bepaalde voorwaarden, vrij gemakkelijk.
   De bestemming “Centrum” omvat de meeste “menging” , met name omdat detailhandel daaronder valt. De gebieden met die bestemming liggen in het kernwinkelcentrum. De bestemming “Gemengd” omvat eveneens een vrij uitgebreide menging, maar met meer aandacht voor de woonfunctie. De bestemming “Wonen” komt ook voor in “pure” vorm, maar omvat op nader aangegeven plaatsen ook diverse niet-woonfuncties.
   In de praktijk ontstaan zones met een verschillende functionele dynamiek. In “Centrum” en “Gemengd” kan een zekere mate van uitwisseling van functies plaatsvinden, zodat een behoorlijke flexibiliteit is gewaarborgd, zonder dat “zware” wijzigingsprocedures nodig zijn.

Voor de functie horeca geldt deze flexibiliteit niet, omdat deze functie in potentie problemen met zich me kan brengen voor de leefbaarheid in het gebied. Deze functie wordt afzonderlijk behandeld, buiten de algemene menging. Horeca mag in principe blijven op de huidige plaats.

Alhoewel het plan beschermend van aard is, is het niet de bedoeling om de hele binnenstad 'op slot te zetten'. Via ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden kunnen op een gecontroleerde en gedoseerde wijze afwijkingen en veranderingen worden toegestaan van wat als recht is toegestaan. Deze bevoegdheden zijn in het plan gekoppeld aan heldere, concrete toetsingscriteria, waarmee met name het straatbeeld en de belangen van direct omwonenden beschermd kunnen worden. Daarmee krijgt het plan, met het nodige respect voor de cultuurhistorische waarden en uitstraling, een zekere op de toekomst gerichte flexibiliteit.

6.3 Plansystematiek

6.3.1 Digitalisering

Met de invoering van de Wet op de ruimtelijke ordening is tevens geregeld dat bestemmingsplannen langs elektronische weg worden vastgelegd. Bestemmingsplannen dienen digitaal raadpleegbaar zijn. De invoering van deze digitalisering is uitgesteld tot 1 januari 2010. Dit bestemmingsplan is echter wel gemaakt zodat het digitaal raadpleegbaar wordt. Dit wil zeggen dat op het scherm de 'kaart' te zien is en dat voor ieder vlak op het beeldscherm te voorschijn komt welke regels voor de betreffende gronden gelden. In deze situatie spreekt men ook niet meer van een verbeelding, maar van de geografische plaatsbepaling of digitale verbeelding. In de regels komt de zinsnede 'op de verbeelding' niet meer voor, maar wordt gesproken over ' ter plaatse'. Hiermee wordt dus verwezen naar zaken die op de verbeelding terug te vinden zijn.

6.3.2 Standaardisering

Er is één landelijke voorziening waar alle ruimtelijke plannen voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Om te bewerkstelligen dat alle bestemmingsplannen toegankelijk zijn via deze landelijke voorziening dienen alle bestemmingsplannen te voldoen aan landelijk vastgelegde standaarden. De bekendste standaard is de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP). In deze standaard zijn de hoofdgroepen van bestemmingen bepaald, zoals Wonen, Bedrijven e.d. Het is verplicht om deze hoofdgroepen van bestemmingen aan te houden. Daarnaast zijn er nog aanduidingen, Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming nader of specifieker te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot het gebruik of de bouwmogelijkheden. De aanduidingen hebben daardoor juridische betekenis en komen ook altijd in de regels van het bestemmingsplan voor. Voor aanduidingen geldt in principe een voorgeschreven limitatieve lijst. De benaming is ook voorgeschreven. Hierdoor komt het bijvoorbeeld voor in het bestemmingsplan dat de aanduiding 'kantoor' is opgenomen, terwijl binnen de toegestane doeleinden gesproken wordt over zakelijke dienstverlening. In de regels wordt dan opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' zakelijke dienstverlening is toegestaan.

6.3.3 Opbouw regels

Ter uitvoering van de Wet ruimtelijke ordening zijn de planregels per hoofdstuk in alfabetische volgorde weergegeven. In het kader van de standaardisering van de bestemmingsplannen is de Utrechtse Leest opgesteld. Daarin zijn de 'standaardregels' voor de bestemmingsplannen binnen de gemeente Utrecht opgenomen. Deze regels zijn gegroepeerd in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

De opzet van de bestemmingsregels is steeds gelijk:

- bestemmingsomschrijving (met ondergeschikte en nevengeschikte doeleinden);
- bouwregels (met hoofdgebouw, aan- en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde);
- nadere eisen
- ontheffing bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- ontheffing van de gebruiksregels;
- aanlegvergunning
- wijzigingsbevoegdheid.

6.4 Regeling beschermd stadsgezicht

6.4.1 Binnen het bestemmingsplan

Een van de belangrijkste doelstellingen van het bestemmingsplan is het regelen van het beschermd stadsgezicht. Dit is terug te vinden op verschillende plaatsen in de regels. Ten eerste zijn de 'gewone' stedenbouwkundige bouwregels opgenomen binnen alle bestemmingen. Via deze bouwregels wordt geregeld welke bouwmassa ter plaatse is toegestaan. Deze bouwregels worden uitgelegd in paragraaf 6.4.3.

In aanvulling op deze bouwregels zijn specifieke regels opgenomen in de dubbelbestemming Beschermd stadsgezicht. In de dubbelbestemming is aanvullend de situering van de hoofdbebouwing geregeld, zoals bouwen in de voorgevelrooilijn. De dubbelbestemming staat beschreven in 6.4.4.

De structuren van tuinmuren in de binnenstad zijn beschermd in de tuinbestemming. Verder kent de binnenstad, met name rondom de grachten, een specifiek profiel. Deze profielen zijn eveneens vastgelegd. Tot slot zijn er historische groenstructuren die onderdeel uit maken van het beschermd stadsgezicht. Ook deze zijn beschermd. De regeling met betrekking tot de profielen en groenstructuren zijn te vinden in de bestemming Tuin (paragraaf 6.4.5) en de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied (paragraaf 6.4.6).

Voor vrijwel het gehele plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Daardoor wordt rekening gehouden met de archeologische waarden. In deze dubbelbestemming is een specifieke gebruiksregel opgenomen. Het handelen in strijd met de Archeologieverordening wordt beschouwd als strijdig gebruik in de zin van het bestemmingsplan (zie paragraaf 6.4.2).

6.4.2 Buiten het bestemmingsplan

Monumentenvergunning

Het beschermd stadsgezicht bestaat uit vele monumenten. Naast het bestemmingsplan gelden voor monumenten aparte aanvullende regels via de monumentenvergunning. Deze regels zijn niet (dubbel) opgenomen in het bestemmingsplan, maar de monumentenvergunning is wel een van de instrumenten dat aanvullend op het bestemmingsplan gebruikt wordt ter bescherming van alle afzonderlijke monumenten in het stadsgezicht.

Welstand

Daarnaast geldt dat binnen het beschermd stadsgezicht alle bouwactiviteiten bouwvergunningsplichtig zijn. Iedere bouwaanvraag wordt voorgelegd aan de welstandscommissie. Deze beoordeelt een bouwplan op het uiterlijk, zoals de gevelindeling. Binnen het beschermd stadsgezicht geldt het meest strikte welstandsregime. In het bestemmingsplan zijn geen regels opgenomen met betrekking tot het uiterlijk van de gebouwen, want dit is geregeld via welstand.

Bomenbeleid en kapvergunning

Binnen de gehele gemeente zijn alle bomen in beeld gebracht op een bomenkaart. Voor het kappen van bomen geldt dat een kapvergunning is vereist. Van het vereiste van een kapvergunning kan vrijstelling worden verleend voor onder andere bomen jonger dan 50 jaar. Monumentale bomen ouder dan 50 jaar vallen zijn over het algemeen beschermd via het bomenbeleid en kapvergunning. Vandaar dat de bescherming van afzonderlijke bomen niet in het bestemmingsplan zijn geregeld.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden is geregeld via een gemeentelijke verordening. Voor het bouwen en aanleggen in grote delen van de binnenstad geldt dat hiervoor een archeologievergunning is vereist. De archeologieverordening zal naar verwachting in december 2009 worden vastgesteld. In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen met een verwijzing naar de verordening.

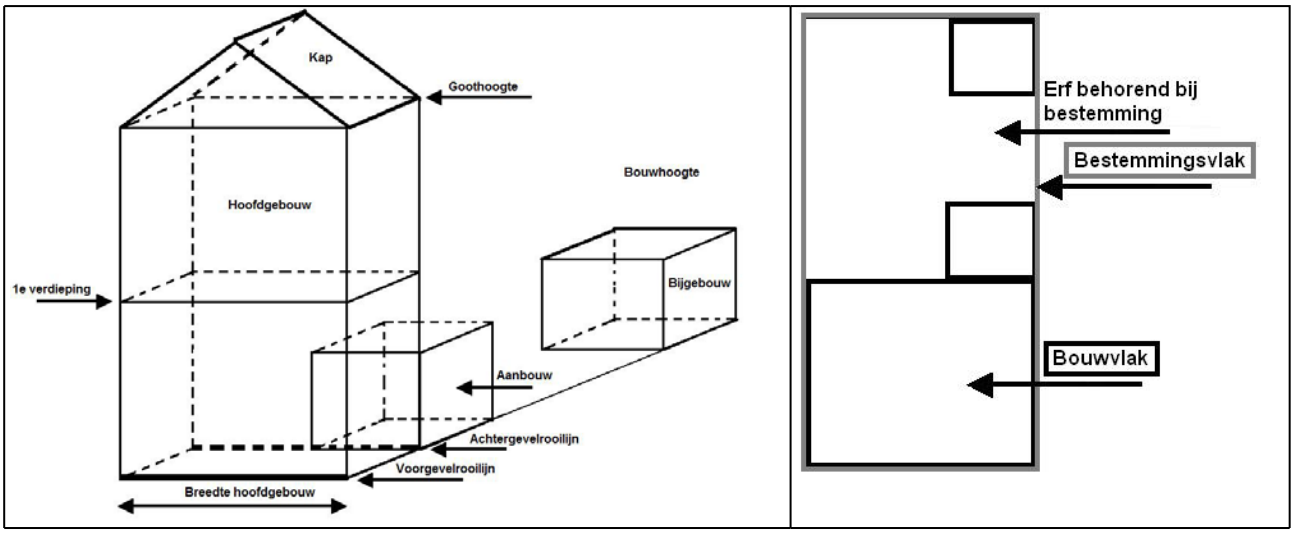
6.4.3 Bouwregels bestemmingsplan

Hoofdgebouwen

De bouwmassa bestaat uit het grondoppervlak van de bebouwing en de hoogte. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen het hoofdgebouw en de aan- en bijgebouwen. Het hoofdgebouw is het gebouw dat als

belangrijkste te kenmerken is. Het grondoppervlak waarop hoofdgebouwen mogen worden gebouwd is ter plaatse (op de verbeelding) aangeduid met een bouwvlak. In onderstaande figuren is een tekening opgenomen ter verduidelijking van de gebruikte begrippen. De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer en niet minder bedragen dan de feitelijke goothoogte van het hoofdgebouw. Voor alle panden binnen het beschermd stadsgezicht is een gevelopname gemaakt. Daarbij is de feitelijke goothoogte per pand ingemeten. De goothoogte is per pand terug te vinden in bijlage 1 behorende bij de regels. Deze goothoogten staan dus niet ter plaatse aangeduid! Voor de panden buiten het beschermd stadsgezicht of overige niet-ingemeten gebouwen (bijvoorbeeld parkeergarages) geldt dat de goothoogte ter plaatse is aangeduid.

Verder is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen om de goothoogte met maximaal 2 meter te kunnen verhogen voor panden die vallen onder de noemer 'overige waarden'. Overige waarden wil zeggen dat deze panden niet zijn aangeduid als architectonisch of bouwhistorische waarde op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart. Voor panden met een architectonische en/ of bouwhistorische waarde is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen om de goothoogte met maximaal 0,5 meter op te hogen.



Afbeelding - links een doorsnede van een feitelijke situatie, rechts is deze situatie' vertaald' naar de weergave op de verbeelding.

Hoofdgebouwen mogen worden afgedekt door een kap. Om te voorkomen dat de kap een aparte bouwlaag wordt (en hierdoor de goothoogte feitelijk wordt verhoogd) is opgenomen dat de kap een dakhelling dient te bevatten tussen de 30° en 60°. In de binnenstad zijn verschillende kappen te vinden. Een aantal kappen zal niet voldoen aan deze voorgeschreven dakhelling. Deze kappen hoeven niet aangepast te worden, maar mogen zo blijven. De variatie in het dakenlandschap is namelijk een kwaliteit van het beschermd stadsgezicht. Vandaar dat in de regels is opgenomen dat bestaande kappen die niet voldoen qua dakhelling, deze maatvoering mogen behouden.

Aan- en bijgebouwen

Het verschil tussen een aanbouw en een bijgebouw is dat een aanbouw direct grenst aan het hoofdgebouw (serres, uitbouwen en dergelijke) en dat een bijgebouw vrij staat van het hoofdgebouw (garages, bergingen e.d.). De aan- en bijgebouwen mogen zowel in het bouwvlak als op het erf gebouwd worden. Stel dat het bouwvlak nog niet volledig bebouwd is en een aanvrager wil een aanbouw plaatsen dan is dit toegestaan. Voor aan- en bijgebouwen gelden verschillende regels met betrekking tot de toegestane hoogte. Een aanbouw heeft een relatie met het hoofdgebouw en mag hier qua hoogte bij aansluiten. De hoogte van de aanbouw mag niet meer bedragen dan het vloerpeil van de 1e verdieping. Voor bijgebouwen geldt dat de maximale goothoogte 3 meter is. Een bijgebouw mag worden voorzien van een kap, mits de bouwhoogte niet hoger is dan 4,5 meter. Op enkele erven staan aanbouwen die in bouwhistorisch perspectief niet behoren tot de hoofdbouw, maar wel een hogere hoogte hebben dan het vloerpeil van de 1e verdieping. Deze huidige hoogte van deze aanbouwen mag worden aangehouden als maximaal toelaatbare hoogte. De maximaal toelaatbare hoogte van deze aanbouwen staat ter plaatse aangegeven.

In de planregels zijn bouwmogelijkheden van de aan- en bijgebouwen beperkt, maximaal 24 m² en niet meer dan 40% van de betreffende gronden (tenzij er in de bestaande situatie al meer bebouwing aanwezig is). Dit

betekent dat in principe een groot deel (normaal gesproken 60%) van de gronden buiten het bouwvlak onbebouwd blijven en als tuin kunnen worden ingericht. Een uitzondering op deze bouwmogelijkheden zijn de percelen binnen de Centrumbestemmingen. Hiervoor geldt dat deze volledig mogen worden bebouwd. Deze erven zijn nagenoeg gebouwd of mochten op basis van het vigerende bestemmingsplan al nagenoeg worden bebouwd met aan- en bijgebouwen.

Dakterrassen

Dakterrassen zijn onder voorwaarden toegestaan op hoofdgebouwen die volgens de Architectuur- en bouwhistorische waardenkaart een grijze kleur hebben én op aan- en bijbouwen. Ten eerste zal moeten worden voldaan aan die voorwaarden, maar daarnaast geldt dat verzoeken om dakterrassen beoordeeld worden door de welstandscommissie. Voor hoofdgebouwen met een (vermoedelijke) architectuur- en bouwhistorische waarde zijn dakterrassen slechts via een ontheffing mogelijk, mits aan een aantal voorwaarden is voldaan. Bij deze monumentale panden geldt daarnaast dat nog een monumentenvergunning vereist. In dit kader wordt beoordeeld of het dakterras geen afbreuk doet aan de monumentale waarden van het pand.

Onderdoorgangen

Kenmerkend voor de binnenstad zijn de vele stegen en onderdoorgangen. Om te voorkomen dat onderdoorgangen verdwijnen zijn deze apart aangeduid. Verder is het mogelijk binnen de centrumbestemmingen om via wijziging van de verbeelding nieuwe onderdoorgangen toe te staan.

6.4.4 Dubbelbestemming beschermd stadsgezicht

In aanvulling op de bouwregels in de bestemmingen zijn in de dubbelbestemming beschermd stadsgezicht nog extra regels opgenomen. Het beschermd stadsgezicht kenmerkt zich door de afwisseling in bouwmassa, dakvorm en situering en de individualiteit per pand. De bouwmassa is geregeld in de bouwregels bij de bestemmingen. In de dubbelbestemming zijn regels opgenomen om de situering en breedte van gebouwen vast te leggen en de bestaande de dakvorm te behouden.

Met betrekking tot de individualiteit per pand is vastgelegd dat de breedte van het hoofdgebouw niet meer en niet minder mag bedragen dan de bestaande breedte. De bestaande breedte is opgenomen bij de gevelopnames en zijn terug te vinden per adres in bijlage 1 behorende bij de regels. Voor sommige panden is geen maximale breedte opgenomen. Dan geldt er geen maximale breedte. Het is mogelijk om af te wijken van deze bepaling om twee gebouwen samen te voegen tot een geheel. Per geval zal een afweging moeten worden gemaakt. In enkele gebouwen zijn nog tussenmuren aanwezig met monumentale bouwhistorisch waarde (bijvoorbeeld 14de eeuwse muren). Verder mag de samenvoeging de karakteristieke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit niet aantasten. Tot slot mag de samenvoeging niet onomkeerbaar zijn. Mocht er in de toekomst reden zijn om panden weer te splitsen, dan moet dit mogelijk blijven.

De gebouwen moeten met hun voorgevel in de naar de weg gekeerde bouwgrens (voorgevelrooilijn) worden gebouwd. Ook voor de achtergevel geldt dat deze in de naar de weg gekeerde bouwgrens moet worden gebouwd (achtergevelrooilijn). Van deze regels kan worden afgeweken via een ontheffing die is opgenomen. Deze ontheffing kan worden verleend indien geen afbreuk wordt gedaan het beschermd stadsgezicht.

In de dubbelbestemming is vastgelegd dat de afdekking van een hoofdgebouw niet mag worden gewijzigd, tenzij sprake is van een plat dak. Dan mag een kap worden toegevoegd. Er is een verschil tussen de gebouwen die binnen en buiten het beschermd stadsgezicht vallen. De bouwvoorschriften bij de bestemmingen hebben betrekking op het gehele plangebied en deze aanvullende bepalingen hebben uitsluitend betrekking op het beschermd stadsgezicht. Wijk C en Hooch Boulandt liggen buiten het beschermd stadsgezicht. Daarvoor gelden de bouwbepalingen die in de bestemmingen zijn opgenomen.

Tot slot regelt het beschermd stadsgezicht dat er nadere eisen gesteld kunnen worden aan bouwwerken die binnen het beschermd stadsgezicht worden gebouwd. Ook kunnen nadere eisen worden gesteld bij de inrichting van de openbare ruimte.

6.4.5 Bestemming Tuin

Aan alle in hoofdzaak onbebouwde terreinen is in de binnenstad de bestemming Tuin gegeven. De onbebouwde (binnen)terreinen vormen één van de kwaliteiten van het beschermd stadsgezicht. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan om bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde op te richten. De binnenterreinen zijn vaak voorzien van eeuwenoude muren- en andere bouwwerken. Hiervoor geldt dat deze niet zomaar gesloopt mogen worden en dat hiervoor een aanlegvergunning is vereist. Het is dus mogelijk dat een perceel van één eigenaar deels in het erf valt, behorend bij de bestemming en deels in de bestemming tuin. Voor het gedeelte dat in het erf ligt, geldt dat hier aan- en bijgebouwen mogen worden opgericht en voor het gedeelte dat in de bestemming tuin ligt, geldt dat hier niet mag worden gebouwd.

6.4.6 Bestemming Verkeer- en verblijfsgebied

In de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied zijn twee specifieke aanlegvergunningvereisten opgenomen:

1. Ten eerste zijn er dwarsprofielen voorgeschreven voor de Oudegracht, de Plompetorengracht, de Kromme Nieuwegracht en de Nieuwegracht. Deze profielen zijn kenmerkend voor het stadsgezicht en mogen niet zonder meer gewijzigd worden. Vandaar dat een aanlegvergunning nodig is als er wijzigingen in de dwarsprofielen worden aangebracht. Op dat moment zal beoordeeld moeten worden of wijziging van de dwarsprofielen niet leidt tot aantasting van de structuur van het beschermd stadsgezicht.
2. Ten tweede zijn binnen het verblijfsgebied groenstructuren aanwezig, zoals bomenrijen of de bomen die aanwezig zijn op de werven. Deze groenstructuren en groenelementen zijn een belangrijke kwaliteit van de binnenstad en maken ook onderdeel uit van het beschermd stadsgezicht. Deze groenstructuren en groenelementen hebben de aanduiding groen (g) gekregen en vormen beplantingszones. Om te voorkomen dat de beplantingszones worden verwijderd of worden aangetast door werkzaamheden in de grond, is een aanlegvergunning vereist voor het uitvoeren van werken.

6.4.7 Architectuur- en bouwhistorische waardenkaart

Het bestemmingsplan is voorzien van een architectuur- en bouwhistorische waardenkaart. Hierop staat de rijks- en gemeentelijke monumenten aangegeven, maar ook andere panden die op basis van hun bouwhistorie of architectuur van bijzondere waarde zijn.

1. de panden die over deze architectuur en/of bouwhistorische waarden beschikken, zijn aangeduid met een rode kleur;
2. panden waarvan duidelijk is dat geen sprake is van bijzondere waarden, hebben een grijze kleur. Hierbij wordt gesproken over overige waarden;
3. daarnaast is nog een tussencategorie opgenomen met een gele kleur. Dit zijn panden die vermoedelijk over bouwhistorische waarden beschikken. Hiervoor geldt dat de tijd het zal moeten uitwijzen of deze gebouwen gezien worden als een voorbeeld van een bepaalde bouwperiode.

Voor de nadere uitleg van de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart wordt verwezen naar bijlage 9 bij deze toelichting.

6.5 Functiemenging

6.5.1 Diverse functies in diverse gebieden

Het tweede hoofdprincipe is dat de binnenstad een dynamische gebied is. De Binnenstad kenmerkt zich door de vele vormen van functiemenging die er zijn. Functiemenging wil zeggen dat er combinaties mogelijk zijn binnen panden en gebieden van wonen en werken. De toegestane functiemenging in het bestemmingsplan verschilt per deelgebied. Er wordt onderscheid gemaakt naar de volgende deelgebieden in de Ruimtelijke structuur (zie paragraaf 3.3):

1. kernwinkelgebied, zwaartepunt ligt bij detailhandel;
2. universiteitskwartier, zwaartepunt ligt bij onderwijs;
3. museumkwartier, zwaartepunt ligt bij ateliers en culturele en ontspanning;
4. wijk C, zwaartepunt ligt bij het wonen en het maken van verbindingen met het centrum.

Daarnaast zijn er in het centrum:

- woongebieden, het wonen staat centraal;
- aanloopstraten, dit zijn de aanloopstraten naar het winkelgebied;
- stimuleringsgebieden, dit zijn de verbindingsstraten van- en naar het centrum, in deze gebieden is het de bedoeling om functiemenging te stimuleren en om te fungeren als broedplaats voor nieuwe bedrijven en functies.

In de regels zijn drie verschillende centrumbestemmingen en vijf verschillende gemengde bestemmingen opgenomen. Per gemengde bestemming zijn in een tabel de functies opgenomen die mogelijk toelaatbaar zijn. Dit zijn de volgende functies:

- detailhandel (DH);
- publieksgerichte dienstverlening (PD);
- maatschappelijke voorzieningen (MV);
- cultuur en ontspanning (CO);
- ateliers (At);
- zakelijke dienstverlening (ZD);
- bedrijven (B);
- wonen (W).

Horeca is niet opgenomen als functie die zonder meer toelaatbaar is. Horeca is geen functie die makkelijk uitwisselbaar is. De horecavestigingen staan apart aangeduid.

In de tabel staat aangegeven welke bestemming binnen welk deelgebied geldt en welke functies op de begane grond en de verdiepingen zijn toegestaan. Voor de kelders geldt dat hier dezelfde functies zijn toegestaan die op de begane grond zijn toegestaan, met uitzondering van de werfkelders.

Deelgebied	Globale begrenzing	Functie deelgebied	Bestemming	Begane grond/kelders	Verdiepingen
Kernwinkelgebied	Oudegracht, Centrum 1 is specifiek de A1 locatie aan de Oudegracht (winkelrondje Oudegracht)	Winkelen, en publieksgerichte functies	Centrum 1	DH PD	DH PD W
Kernwinkelgebied	Catherijnesingel, Stadsboulevard, Neude, Korte Jansstraat, Oud Kerkhof, Zadelstraat en Mariaplaats	Centrum 2 zijn de warenhuizen en andere gebouwen die niet geschikt zijn om op de verdieping te wonen	Centrum 2	DH PD	DH PD MV ZD W
Kernwinkelgebied	Catherijnesingel, Stadsboulevard, Neude, Korte Jansstraat, Oud Kerkhof, Zadelstraat en Mariaplaats	Rest van het centrum	Centrum 3	DH PD	W
Aanloopstraten	St. Jansstraat,	Winkelen, publieke functies	Gemengd 1	DH PD B At	W
Stimuleringsgebieden	Smeestraat, Oudegracht gedeelte van centrum naar Twijnstraat	Broedplaats zijn, diversiteit bieden	Gemengd 2	Alle functies	W

Universiteitskwartier	Voorstraat, Nobelstraat e.o.	Onderwijs, maatschappelijke functies	Gemengd 3	MV ZD B At W	MV ZD W
Museumkwartier	Oudegracht Zuid - Lange Nieuwstraat	Culturele functies, atelies, CO	Gemengd 4	CO MV ZD B At W	CO MV W
Woongebieden diverse	Overige delen	Wonen staat voorop, uitsluitend reeds toegelaten bedrijven en kantoren	Gemengd 5	ZD B At W	W

Tabel - overzicht toegestane functies per deelgebied

6.5.2 Wonen op de verdiepingen

Binnen alle bestemmingen is wonen op de verdiepingen toegestaan.

Hoofduitgangspunt is dat de verdiepingen gebruikt worden voor wonen. Enkele bestemmingen laten naast wonen op de verdieping ook nog andere functies toe. Zo is het binnen de bestemming Centrum-1 toegestaan om op de eerste verdieping detailhandel en publieksgerichte dienstverlening te vestigen als uitbreiding van de bestaande vestiging op de begane grond. Voor diverse panden geldt dat ze nauwelijks geschikt zijn om te wonen. Om te voorkomen dat er leegstand ontstaat juist in dit gedeelte van het centrum, is het hier detailhandel en publieksgerichte dienstverlening toelaatbaar op de verdiepingen.

In het centrum zijn warenhuizen en andere panden, waarbij de verdiepingen altijd in gebruik zijn geweest als detailhandel, maatschappelijke voorziening of zakelijke dienstverlening. Deze panden hebben de bestemming Centrum-2 gekregen. Ook voor deze panden geldt dat andere functies op de verdiepingen toelaatbaar zijn.

Een derde categorie zijn de gebouwen van de universiteit in de binnenstad. Op de verdiepingen van deze panden bevinden zich bijvoorbeeld collegezalen of kantoren van de universiteit. Naast Wonen zijn binnen de bestemming Gemengd-3 behorend bij het universiteitskwartier op de verdiepingen ook maatschappelijke voorzieningen en zakelijke dienstverlening toegestaan. De laatste uitzondering is de bestemming Gemengd-4 behorend bij het universiteitskwartier. Bij culturele voorzieningen kan de verdieping ook gebruikt worden ten dienste van deze functie.

6.5.3 Bestaande afwijkende functies

In de regels zijn alle functies bij iedere bestemming in een tabel opgenomen. Ook functies die niet zijn toegestaan, zijn opgenomen in deze tabel. Voor deze functies geldt dat zij niet zijn toegestaan, tenzij sprake is van een bestaande, legale functie. Dit staat aangegeven via een voetnoot (2) in de tabel. Of sprake is van een bestaande, legale functie zal per geval bezien moeten worden. Een hulpmiddel hierbij kan bijlage 10 bij de toelichting zijn, waarin zo veel mogelijk de bestaande functies per adres staan aangegeven.

Voor functies die wel vallen binnen de omschrijvingen die staan opgesomd in de tabel, maar die niet zijn toegestaan binnen de betreffende bestemming, geldt dat ze mogen blijven in de bestaande omvang en op de bestaande plaats. Het is niet de bedoeling dat deze functies uitbreiden. Deze functies hoeven echter ook niet te verdwijnen. Zoals eerder aangegeven is diversiteit juist een van de kenmerken van de binnenstad. Deze afwijkende functies mogen blijven, maar niet uitbreiden. In enkele gevallen staat niet aangegeven dat afwijkende functies toegestaan zijn, omdat hiervan vaststaat dat deze situatie zich niet voordoet.

6.5.4 Functiemenging in kelders

In de kelders onder de bestemmingen zijn dezelfde functies toegestaan als op de begane grond. Voor de werfkelders geldt dat ze zijn gelegen onder de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied. In de werfkelders zijn de functies toegestaan die in de hoofdbouw zijn toegestaan alsmede detailhandel, ateliers, maatschappelijke doeleinden, hotels tot ten hoogste 2 kamers en bedrijven. De functies, die in de werfkelders zijn toegestaan, mogen ook worden uitgeoefend in de kelder onder de aangrenzende hoofgebouwen, dus ook in de kelder onder bijvoorbeeld de bestemming Centrum-1. De werfkelder vormt in vrijwel alle gevallen één geheel met de kelder onder het hoofdgebouw.

6.6 Horeca

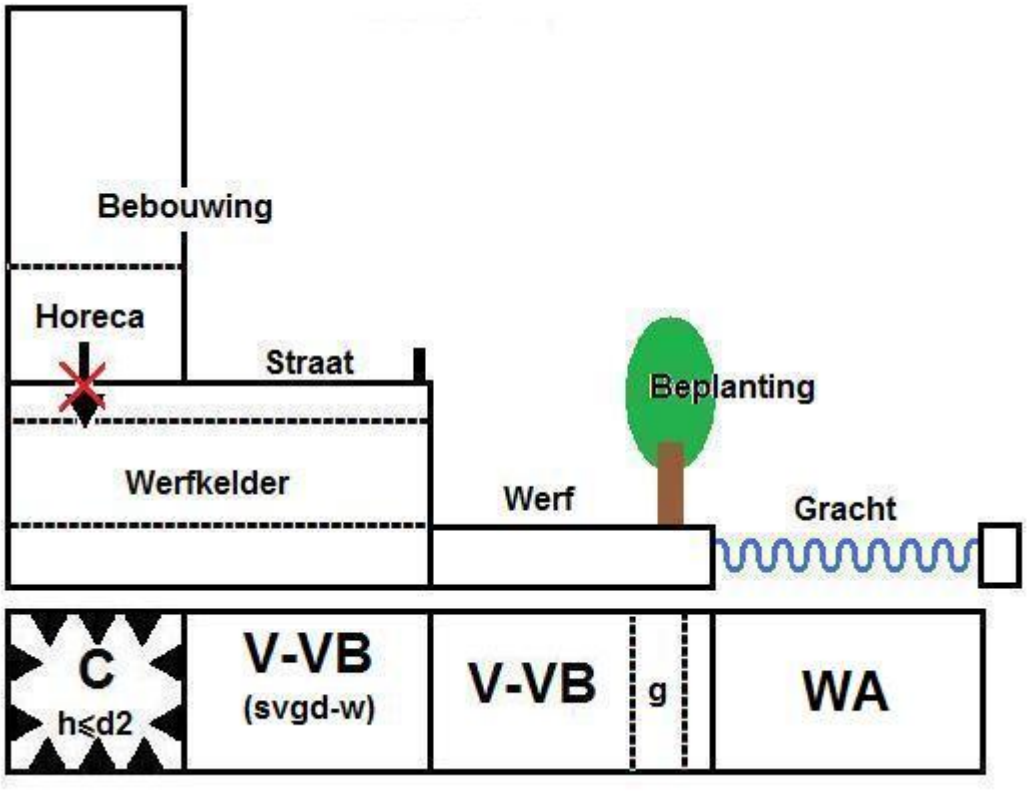
6.6.1 Horeca-indeling in categorieën via aparte aanduidingen

In dit bestemmingsplan is horeca apart geregeld. De bestaande horecabedrijven zijn via een aanduiding opgenomen op de kaart. Daarbij is een indeling gemaakt in categorieën. De zwaarste horecacategorie is A en hieronder vallen discotheken en dergelijke. De laagste horecacategorie is D2 en dit is winkelgerelateerde horeca , zoals een broodjeszaak. In bijlage 2 van de toelichting en bijlage 5 van de regels is de indeling met een toelichting hierop te vinden. In een zwaardere horecacategorie, zijn wel lichtere vormen van horeca toegestaan. Dus een discotheek kan worden vervangen door een restaurant. Andersom is niet toegestaan, dus een lichtere vorm van horeca mag niet worden vervangen door een zwaardere vorm van horeca. Een restaurant kan geen discotheek worden zonder herziening van het bestemmingsplan of ontheffing.

De aanduidingen staan op de kaart aangegeven. Over het algemeen geldt dat als horeca is toegestaan dat de aanduiding horeca voor het gehele perceel in het betreffende bestemmingsvlak geldt. Dus op het erf behorend bij een horeca-vestiging is ook horeca toegestaan. Indien een perceel een tuinbestemming heeft, dan valt dit gedeelte van het perceel buiten de aanduiding voor horeca. Dit is gedaan om te voorkomen dat horecagelegenheden kunnen uitbreiden naar de tuinbestemming. De tuinbestemming is bedoeld als open ruimte en niet om deze in te vullen ten dienste van horeca.

6.6.2 Horeca in kelders

Voor horeca geldt dat per aanduiding één horecavestiging is toegestaan. Deze horecavestiging mag zowel op de begane grond als uitbreiden naar de kelder. Een uitzondering hierop zijn de aanduidingen horeca in de bestemmingen naast de aanduiding werfkelder. De horeca dient zich dan te beperken tot de begane grond. Voor de horeca in de werfkelders is namelijk een aparte regeling opgesteld. In de figuur staat een dwarsdoorsnede van de situatie bij de werven. Daaronder is schematisch aangegeven hoe op de verbeelding deze situatie is vertaald. Als op de begane grond horeca is toegestaan, bijvoorbeeld binnen de bestemming Centrum dan is binnen deze bestemming de aanduiding h<d2 (of andere categorie horeca) opgenomen. De straat naast het gebouw heeft de bestemming Verkeer en verblijfsgebied en de aanduiding werfkelder (sgd-w). De werf heeft ook een verkeersbestemming. Daar waar de bomen staan in werven is de aanduiding (g) opgenomen ter bescherming van de beplantingszones. Dus indien horeca grenst aan de aanduiding werfkelder, is het niet toegestaan om horeca van de begane grond ook uit te oefenen in de kelder.



Afbeelding - geen horeca in kelders indien Centrumbestemming grenst aan de aanduiding werfkelders

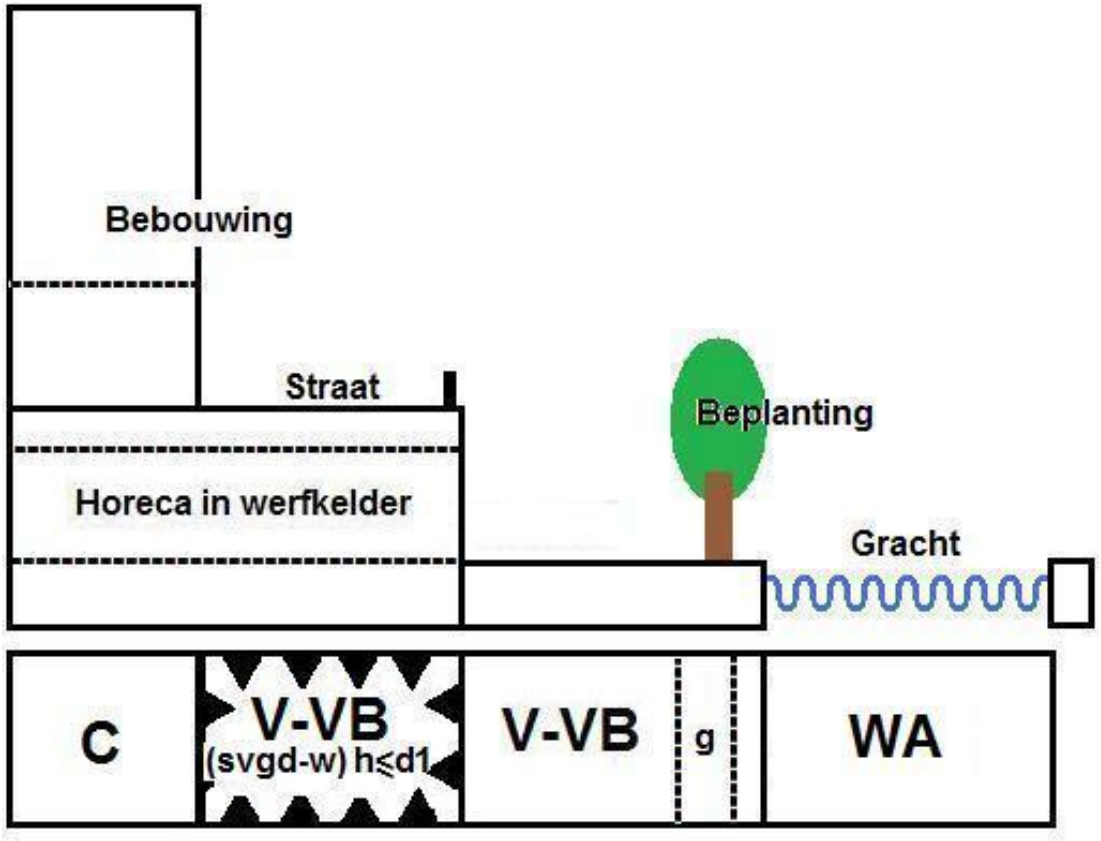
In de afbeelding staat een dwarsdoorsnede van de situatie bij de werven. Daaronder is schematisch aangegeven hoe op de verbeelding deze situatie is vertaald. Als op de begane grond horeca is toegestaan, bijvoorbeeld binnen de bestemming Centrum dan is binnen deze bestemming de aanduiding h<d2 (of andere categorie horeca) opgenomen. De straat naast het gebouw heeft de bestemming Verkeer en verblijfsgebied en de aanduiding werfkelder (sgd-w). De werf heeft ook een verkeersbestemming. Daar waar de bomen staan in werven is de aanduiding (g) opgenomen ter bescherming van de beplantingszones. Dus indien horeca grenst aan de aanduiding werfkelder, is het niet toegestaan om horeca van de begane grond ook uit te oefenen in de kelder.

6.6.3 Horeca in werfkelders

Voor de werfkelders geldt dat ze zijn gelegen onder de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied. De werfkelders zijn apart aangeduid.

Binnen de aanduiding werfkelders zijn apart aanduidingen voor horeca opgenomen. Horeca is dan toegestaan in de werfkelder onder de bestemming verkeer- en verblijf. Deze horeca mag wél uitgeoefend worden in de kelder onder de aangrenzende gebouwen. Dus ook in de werfkelder onder de betreffende bestemming (bijvoorbeeld centrum) doorlopen. De werfkelders vormen in de meeste gevallen een geheel met de kelders onder de gebouwen. Als horeca toelaatbaar is in de werfkelder dan is deze horeca ook toelaatbaar in de aangrenzende kelder.

In de afbeelding is schematisch aangegeven hoe deze situatie er feitelijk uitziet met daaronder de bestemmingsregeling. Als dus binnen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied (V-VB) binnen de aanduiding werfkelders (sgd-w) een horeca-aanduiding is opgenomen (h<d2), dan is horeca toegestaan onder de verkeersbestemming én in de kelder onder de gebouwen.



Afbeelding - horeca in werfkelders indien aangeduid

6.6.4 Terrassen

Indien in de regels wordt gesproken over terrassen, wordt bedoeld terrassen bij een horeca-voorziening. Voor terrassen geldt dat deze zijn toegestaan binnen de bestemming Verkeer- en verblijfsgebied. Deze zijn dus niet apart aangeduid. Het terrassenbeleid is opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening. Op basis van deze verordening is een terrasvergunning nodig en zijn ook diverse eisen gesteld aan de situering en het gebruik van de gronden ten behoeve van terras. Terrassen zijn op basis van artikel 34, de algemene gebruiksbepaling, niet toegestaan op de erven, tenzij sprake is van bestaande, legale terrassen.

6.6.5 Nieuwvestiging / uitbreiding horeca

Het bestemmingsplan laat uitsluitend de bestaande horecavestigingen toe. Indien nieuwe horeca zich wil vestigen of de bestaande horeca wil uitbreiding dan wordt beoordeeld of deze plannen binnen het beleidskader horeca. Via de buitenplanse ontheffingsmogelijkheid uit de Wet op de ruimtelijke ordening kan via een procedure ontheffing worden verleend voor deze gevallen. Dit staat ook beschreven in paragraaf 5.3.3.4 van deze toelichting.

6.6.6 (Additionele) horeca bij detailhandel

Bij sommige winkels die levensmiddelen verkopen, ontstaat de trend dat daar waar de producten gekocht kunnen worden, deze producten ook ter plaatse genuttigd kunnen worden. Het ter plaatse nuttigen van etenswaren valt onder horeca. Via een ontheffingsmogelijkheid is additionele horeca toegestaan voor de producten die ter plaatse verkocht worden.

Daarnaast is binnen enkele warenhuizen een restaurant aanwezig. Voor grotere winkels is zelfstandige horeca bij detailhandel toegestaan.

6.6.7 Additionele horeca bij maatschappelijke voorzieningen en cultuur & ontspanning

Ten dienste van deze voorzieningen is additionele horeca toegestaan bij maatschappelijke voorzieningen (onderwijs) en cultuur en ontspanning (musea, concerten e.d). Additionele horeca wil zeggen dat de hoofdfunctie centraal blijft staan, maar dat ten dienste van deze hoofdfunctie, ondergeschikt aan de hoofdfunctie horeca is toegestaan.

6.6.8 Zaalverhuur

Op basis van de notitie 'zaalverhuur in historische panden' is zaalverhuur bij historische gebouwen met een maatschappelijke functie toegestaan. Daar waar zaalverhuur valt binnen de reikwijdte van de notitie is een aanduiding opgenomen dat zaalverhuur is toegestaan. Zaalverhuur is uitsluitend bedoeld voor besloten bijeenkomsten en niet voor grote, openbare feesten (geen dance-partys) en dergelijke. (zie ook paragraaf 5.3.3.4). Nieuwe zaalverhuur is niet mogelijk binnen het bestemmingsplan. Hiervoor geldt ook dat een buitenplanse ontheffing nodig is (zie ook 6.6.5 Nieuwvestiging / uitbreiding horeca).

6.7 Artikelsgewijze toelichting

Op een aantal bestemmingen is in deze paragraaf een nadere toelichting opgenomen.

Artikel 1 Begrippen:

In dit artikel zijn de begripsbepalingen opgenomen. Begrippen die extra toelichting behoeven:

1. 1.37 detailhandel:en afhaalzaak:
   In het bestemmingsplan voor de binnenstad vallen afhaalzaken binnen de definitie van detailhandel.
2. 1.31 cultuur en ontspanning:en atelier
   Cultuur en ontspanning is een breed begrip waar alle vormen van kunst, cultuur en vrijetijdsbesteding onder kunnen vallen. Ook ateliers vallen onder het begrip cultuur en ontspanning. Daarnaast zijn ateliers ook als apart begrip opgenomen, omdat ateliers ook als aparte functie zijn toegestaan binnen de gemengde bestemmingen. De invloed van een atelier is naar zijn omgeving beperkt en is daarom makkelijk inpasbaar. Dit geldt echter niet voor alle vormen van cultuur en ontspanning, vandaar dat deze vorm van cultuur en ontspanning apart is geregeld.

Artikel 3 Bedrijf - Nutsbedrijf:

De grotere nutsgebouwen, zoals gebouwen ten behoeve van elektriciteitsvoorzieningen, gebouwen van de stadsverwarming en dergelijke zijn in deze bestemming ondergebracht, inclusief de ontsluitingsverhardingen. Deze nutsgebouwen zijn groter dan de nutsgebouwtjes die op grond van de algemene ontheffingsbepalingen kunnen worden toegelaten.

Artikel 4, 5 en 6: Centrum-1, Centrum-2 en Centrum-3

Bestemmingsomschrijving

In aanvulling op paragraaf 6.5 over functiemenging ter toelichting op de verschillende bestemmingen het volgende:

1. Detailhandel en publieksgerichte dienstverlening mogen overal op de eerste bouwlaag (begane grond), ook nieuwe vestigingen zijn toegestaan. Deze functie is op bovenverdiepingen niet toegestaan, behalve in de bestemmingen Centrum-1 en Centrum-2. De bestemming Centrum-1 is toegekend aan het kernwinkelgebied. In dit gebied ligt het accent op detailhandel. In afwijking van de regel 'alleen wonen op verdieping' mogen hier de 1e verdieping ook gebruikt worden ten dienste van detailhandel. De bestemming Centrum-2 is toegekend aan meer grootschalige panden waar detailhandel en/ of andere functies altijd al aanwezig zijn geweest, bijvoorbeeld De Planeet, De Bijenkorf e.d. Deze panden lenen zich in eerste instantie niet voor een woonfunctie op de verdieping en in deze panden zijn daarom ook niet-woonfuncties op de verdieping toegestaan.
2. Maatschappelijke voorzieningen en voorziening op het gebied van cultuur en ontspanning zijn in principe niet toegestaan, tenzij het gaat om een bestaande vestiging. Deze functies passen beter in de

aanloopgebieden naar het kernwinkelgebied dan in het kernwinkelgebied zelf.
3. Zakelijke dienstverlening is in principe niet toegestaan, tenzij het gaat om een bestaande vestiging. Een uitzondering hierop vormen de panden met de bestemming Centrum-2. Deze panden lenen zich niet voor een woonfunctie op de verdieping en in deze panden zijn daarom ook niet-woonfuncties op de verdieping toegestaan.
4. Werkplaatsen en praktijk-, kantoor- en opslagruimten (behorende bij niet-woonfuncties) mogen overal op de eerste bouwlaag (begane grond), ook nieuwe vestigingen. Deze functie is op bovenverdiepingen niet toegestaan, tenzij het een bestaande situatie betreft. Deze is toegestaan in de bestaande omvang en op de bestaande plaats. Een uitzondering hierop vormen de panden met de bestemming Centrum-2.
5. Wonen mag op uitsluitend op de verdieping. Toegangspartijen en bergingen bij woningen mogen overal (dit met het oog op het optimaal kunnen bevorderen van “wonen boven winkels”!).

Voor de stegen in het kernwinkelgebied is een aanduiding 'gemengd 2' opgenomen om juist wel andere functies dan detailhandel en publieksgerichte dienstverlening toe te staan. Daarnaast is aan het woonwinkelgebouw Vredenburg een specifieke aanduiding toegevoegd, zodat het gebouw conform de verleende vrijstelling wordt gebouwd en gebruikt. Tenslotte heeft het gebouw van de Bijenkorf een specifieke aanduiding 'warenhuis' gekregen. De reden is dat een vergadercentrum en drie aanwezige horecavestigingen positief worden bestemd.

Bouwen

De bouwregels staan beschreven in paragraaf 6.4.3. Specifiek voor de centrumbestemmingen is dat er geen maximale bebouwingsoppervlakte is opgenomen met betrekking tot aan- en bijgebouwen. De erven mogen binnen de centrumbestemmingen volledig worden bebouwd. Deze erven zijn in praktijk al grotendeels bebouwd en het is niet bezwaarlijk als deze gronden volledig worden bebouwd.

Dakterrassen zijn bij recht toegestaan op 'grijze hoofdgebouwen' en alle aan- en bijgebouwen én via ontheffing op gele en rode hoofdgebouwen (zie architectuur- en bouwhistorische waardenkaart, bijlage 9).

Wijzigingsbevoegdheid

Bij de bestemming Centrum-2 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ter plaatse van Neude 11, het postkantoor. Onder voorwaarden kan een hotel en horeca gevestigd worden. Binnen de bestemming Centrum-3 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen bij Mariaplaats 14. Het erf behorende bij de centrumbestemming kan worden gewijzigd in de bestemming Tuin. Hierdoor ontstaat een ontsluiting voor de woningen Achter Clarenburg. Nadat het bestemmingsplan gewijzigd is in de bestemming Tuin, kunnen burgemeester en wethouders de gebruiksmogelijkheden van de gronden behorend bij Mariaplaats 14 verruimen zodat de verhuur van vergaderruimte met additionele horeca mogelijk wordt.

Ook is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de loopbrug over de St. Jacobsstraat te kunnen slopen.

Artikel 7en 8: Cultuur en ontspanning-1en Cultuur en ontspanning-2

Cultuur en ontspanning is de bestemming die bedoeld is voor culturele functies en andere functies gericht op ontspanning. Onder deze bestemming vallen bioscopen, theaters, musea en dergelijke. Er is onderscheid aangebracht tussen de cultuur en ontspanning die iets meer of minder impact heeft op de omgeving:

1. in Cultuur en ontspanning-1zijn de musea en ateliers en dergelijke toegestaan;
2. in Cultuur en ontspanning-2zijn tevens activiteiten toegestaan die meer geluid met zich meebrengen, zoals theaters en bioscopen.

Door dit onderscheid aan te brengen kan op de plaats waar nu een 'lichte' vorm van cultuur en ontspanning is toegestaan deze functie niet zomaar vervangen worden door een 'zwaardere' vorm van cultuur en ontspanning.

Aan het Muziekpaleis is een specifieke aanduiding toegevoegd, zodat het gebouw conform de verleende vrijstelling wordt gebouwd en gebruikt.

Artikel 9, 10, 11, 12 en13: Gemengd-1, Gemengd-2, Gemengd-3, Gemengd-4 en Gemengd-5

Bestemmingsomschrijving

In het bestemmingsplan zijn vijf verschillende bestemmingen Gemengd opgenomen. Het verschil tussen de vijf gemengde bestemmingen heeft te maken met welke functies op de begane grond en/ of de verdiepingen zijn toegestaan.

Het verschil met de bestemming centrum is dat binnen deze bestemming de centrumfunctie bovengeschikt is. Bij een bestemming gemengd is het wonen nevengeschikt aan andere functies. Het gaat om gebieden die niet kunnen worden aangemerkt als “centrumgebied met detailhandelsvrijheid”, maar die wel een multifunctionele dynamiek hebben, passend in de binnenstad.
Het gemengde karakter, met name ook met de functie wonen, komt bijvoorbeeld tot uitdrukking in het feit dat wonen op de verdiepingen altijd is toegestaan. De functie wonen is met uitzondering van de bestemming Gemengd-1 ook altijd op de begane grond toegestaan. De bestemming Gemengd-1 is toegekend aan de aanloopwegen richting het centrum. Voor de aanlooproutes naar het centrum wordt een versterking van de op het publiek gerichte functies voorgestaan.

De bestemming Gemengd-2 is de meest algemene gemengde bestemming. Binnen deze bestemming zijn op de begane grond diverse functies toegestaan en op de verdiepingen uitsluitend wonen. Gemengd-3 is de bestemming die is opgenomen ten dienste van de Universiteitsgebouwen in het 'Universiteitskwartier'. Hier voert de maatschappelijke functie (onderwijs) de boventoon. Deze maatschappelijke functie is zowel toegestaan op de begane grond als op de verdiepingen.

In de omgeving van de Lange en Korte Nieuwstraat is de bestemming Gemengd-4 opgenomen. Binnen deze bestemming ligt het accent op 'cultuur en ontspanning'. Het betreft het gebied dat is aangeduid als museumkwartier. Binnen dit gebied kunnen galerieën en voorzieningen gericht op kunst en cultuur zich vestigen.

Verspreid in het plangebied liggen panden met de bestemming Gemengd-5. Dit is de meest beperkt gemengde bestemming. Vaak is sprake van bedrijfjes die te groot zijn om te vallen onder huis gebonden beroep of bedrijf. Het is wel gewenst om deze bedrijfjes verspreid in de stad toe te laten.

In iedere bestemming Gemengd is een tabel opgenomen met daarin aangegeven welke functies op de begane grond en welke functies op de verdieping zijn toegestaan. Ter toelichting op de verschillende bestemmingen het volgende.

1. Detailhandel en publieksgericht dienstverlening zijn toegestaan binnen Gemengd-1 en Gemengd-2. Deze functie is op bovenverdiepingen niet toegestaan.
2. Horeca mag alleen als deze functie is aangeduid.
3. Maatschappelijk is niet toegestaan binnen Gemengd-1. Binnen Gemengd-1 ligt de nadruk echt op de functies die gericht zijn op het publiek. Binnen Gemengd-3 is deze functie tevens op de verdieping toegestaan. Dit betreffen met name de gebouwen van de universiteit.
4. Cultuur en ontspanning is niet toegestaan binnen Gemengd-1. Binnen Gemengd-1 ligt de nadruk echt op de functies die gericht zijn op winkelen. Binnen Gemengd-4 is deze functie tevens op de verdieping toegestaan. Dit betreffen met name de gebouwen van de musea en andere culturele functies..
5. Zakelijke dienstverlening (kantoren) is niet toegestaan binnen Gemengd-1. In alle andere gemengde bestemmingen is zakelijke dienstverlening toegestaan, ook nieuwe vestigingen. Deze functie is op bovenverdiepingen niet toegestaan, tenzij het een bestaande situatie betreft.
6. Bedrijven die redelijkerwijs passen in een woonomgeving zijn toegestaan. Deze bedrijven mogen zich op de begane grond vestigen. Uitzondering hierop zijn de bestemmingen Gemengd-3 (Universiteitskwartier) en Gemengd-4 (Museumkwartier). Binnen deze gebieden is het de bedoeling de maatschappelijke respectievelijk de culturele functie te versterken.
7. Seksinrichtingen komen voor binnen de bestemming Gemengd-5 en zijn uitsluitend toegestaan indien een aanduiding is opgenomen.

Binnen Gemengd-2 en Gemengd-3 is de aanduiding religie terug te vinden. Dit betreft gebouwen, waarbij de begane grond in gebruik is ten dienste van religie. De verdiepingen zijn dan in gebruik als woning.

Bouwen

De bouwregels staan beschreven in paragraaf 6.4.3.

Buiten het bouwvlak zijn aan- en bijgebouwen toegestaan. De erven mogen binnen de gemengde bestemmingen voor 40% worden bebouwd. Dit sluit aan bij de regelingen zoals deze waren opgenomen in de vorige bestemmingsplannen.

Dakterrassen zijn bij recht toegestaan op 'grijze hoofdgebouwen' en alle aan- en bijgebouwen én via ontheffing op rode en gele hoofdgebouwen (zie architectuur- en bouwhistorische waardenkaart, bijlage 9).

Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 4' op blad 5 (Achter Drift 17-21) de bestemming Gemengd-3 wijzigen in de bestemming Tuin. Als het gebouw wordt gesloopt, wordt het vrijkomende terrein als tuin gebruikt.

Artikel 14 Groen

De verschillende soorten groen (met uitzondering van het snippergroen) zijn opgenomen in één bestemming. Een groot deel van het groen heeft een functie als plantsoen of als speelplek.

Binnen de bestemming Groen is ook waterbeheer, waterberging en sierwater toegestaan. Daarnaast mogen er binnen deze bestemming ook voet- en fietspaden worden gerealiseerd. Ter hoogte van de functieaanduiding “brug (br)” mag een langzaam verkeersverbinding worden gerealiseerd. Tevens is de functieaanduiding ' parkeerterrein' opgenomen binnen de Groenbestemming. Op enkele plaatsen zijn parkeerplaatsen gerealiseerd in het groen in het Zochterplantsoen. De bestemming Groen dient echter uitgangspunt te blijven. De aanduiding parkeren kan via een wijzigingsbevoegdheid verwijderd worden.

Artikel 15 Horeca

Het Hotel Karel V heeft de bestemming Horeca gekregen. Binnen deze bestemming is het hotel toegestaan de bij het hotel behorende horeca tot ten hoogste categorie b. Daarnaast is er nog een restaurant gevestigd los van het hotel. Hiervoor is een aparte aanduiding horeca tot ten hoogste categorie d1 opgenomen. Een deel van de voormalige rechtbank heeft eveneens een horecabestemming gekregen. In het gebouw zitten een hotel, een café en een restaurant. Om te regelen dat het pand conform de verleende vrijstellingen wordt gebruikt is een aanduiding op het pand gelegd, zodat de functies op de juiste plek worden gebruikt. Aan de voorzijde (op het binnenplein) is een terras gerealiseerd.

Artikel 16 Kantoor

In het plangebied zijn verschillende kantoorgebouwen aanwezig, voornamelijk in Hoogh Boulandt. Deze zijn als zodanig bestemd. Op het perceel Bergstraat 58 is een aparte aanduiding 'wonen' toegevoegd, aangezien op de verdieping gewoond wordt.

Artikel 17 Maatschappelijk

Binnen deze bestemming zijn verschillende maatschappelijke instellingen en voorzieningen ondergebracht. Het gaat daarbij om voorzieningen als welzijn, volksgezondheid, religie, sport, onderwijs openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren. Daarbij is een zekere uitwisseling van functies mogelijk gemaakt. Voor de kerken is een aparte aanduiding religie opgenomen. Voor kerken geldt dat naast de religieuze functie ook andere functies zijn toegestaan. De religieuze functie dient echter wel aanwezig te blijven en mag niet zomaar volledig worden vervangen door andere maatschappelijke functies. Mocht de religieuze functie toch geheel verdwijnen dan kan een andere bestemming gevonden worden. Hiervoor is dan een aparte ontheffing of herziening van het bestemmingsplan nodig.

Artikel 18 Maatschappelijk-Justitiële inrichting

In het gebied is één justitiële inrichting aanwezig. De specifieke bestemming justitiële inrichting is gekozen omdat uitwisseling van andere maatschappelijke voorzieningen niet passend is voor deze locatie.

Artikel 19 Tuin

Aan alle onbebouwde terreinen is binnen de binnenstad in de bestemming Tuin gegeven. De onbebouwde (binnen)terreinen vormen één van de kwaliteiten van het beschermd stadsgezicht. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan om bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde op te richten. De bestemming staat in dit geval niet voor een specifieke functie (bijvoorbeeld wonen of gemengd), maar is opgenomen om het onbebouwde karakter te behouden op deze plaatsen. Qua functie is toegestaan de functie die op de

aangrenzende gronden is toegestaan. De binnenterreinen zijn vaak voorzien van eeuwenoude muren- en andere bouwwerken die tezamen een structuur vormen. Voor deze muren geldt dat deze niet zomaar gesloopt mogen worden en dat hiervoor een aanlegvergunning is vereist. Verder zijn enkele tuinen ingericht ten behoeve van parkeren. Hiervoor is een aparte aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen. Tot slot zijn terrassen in zijn algemeenheid niet toegestaan binnen de bestemming Tuin. Bij de Hortus Botanicus is echter een terras ingericht in deze bijzondere tuin. Dit ene geval is specifiek aangeduid als terras.

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 5' op blad 5 (achter de Drift 17) de aanduiding 'parkeerterrein' verwijderen om het parkeerterrein te kunnen verwijderen. Daardoor kan het vrijkomende terrein weer als tuin worden gegebruikt.

Artikel 20, 21, 22, 23 en 24: diverse verkeerbestemmingen

De bestemming Verkeer (artikel 20) is van toepassing op de wegen waar de nadruk ligt op de afwikkeling van het doorgaande verkeer. Dit betreft de Catharijnesingel. De privaat toegankelijke bergingen en garageboxen in het plangebied hebben de bestemming Verkeer-Garagebox gekregen (artikel 21). Voor garageboxen geldt dat ze gebruikt dienen te worden voor stalling en berging. Gebruik van de garageboxen als detailhandel is nadrukkelijk niet toegestaan. Daarom is hiervoor een specifieke gebruiksregel opgenomen.

In de binnenstad zijn zowel bovengronds- als ondergronds parkeergarages aanwezig. Deze hebben de bestemming Verkeer-Parkeergarage (artikel 22). De spoorlijn heeft de bestemming Verkeer - Railverkeer(artikel 23). In deze bestemming zijn de spoorbaan en de daarbij behorende voorzieningen opgenomen.

De meeste wegen in het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied". Dit zijn de wegen met hoofdzakelijk een functie voor het bestemmingsverkeer. Ook de pleinen, de bermen van wegen en het snippergroen maken hier deel van uit. Er zijn kleine gebouwtjes toegestaan bijvoorbeeld voor het realiseren van fietsenstallingen. Binnen het verblijfsgebied zijn beplantingszones aanwezig. Dit zijn groenstructuren, zoals bomenrijen of de bomen die aanwezig zijn op de werven. Deze groenstructuren en groenelementen zijn een belangrijke kwaliteit van de binnenstad en maken ook onderdeel uit van het beschermd stadsgezicht. Deze groenstructuren en groenelementen hebben de aanduiding groen (g) gekregen. Om te voorkomen dat de beplantingszones worden verwijderd of worden aangetast door werkzaamheden in de grond, is een aanlegvergunning vereist voor het uitvoeren van werken.

Binnen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied is een functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd-werfkelder (sgd-w)' opgenomen. Onder de verkeersbestemming liggen de kelders die voor uiteenlopende doeleinden (niet zijnde verkeersdoeleinden) worden gebruikt. De werfkelders mogen gebruikt worden overeenkomstig het gebruik van het hoofdgebouw dat grenst aan de verkeersbestemming en voor opslag, detailhandel, ateliers, maatschappelijke doeleinden, hotels tot ten hoogste 2 kamers en bedrijven (zie paragraaf 6.4 en 6.5). Deze functies mogen ook worden uitgeoefend in de kelder onder de aangrenzende hoofgebouwen, dus ook in de kelder onder bijvoorbeeld de bestemming Centrum-1. De werfkelder vormt in vrijwel alle gevallen één geheel met de kelder onder het hoofdgebouw.

Op het St.Janskerkhof zijn twee kiosken aanwezig binnen de bestemming verkeer- en verblijf. Deze kiosken liggen in de aanduiding ' specifieke vorm van detailhandel- kiosk'. Binnen deze aanduiding zijn beide kiosken in de bestaande omvang toegestaan.

Artikel 25 Water

Water is in het plangebied een structurerend element. De watergangen hebben de bestemming 'Water'. Om het realiseren van de Grifthoekbrug, ter hoogte van de justitiële inrichting mogelijk te maken, is een aanduiding brug opgenomen. Hier mag een brug ten dienste van een langzaam verkeersverbinding worden gerealiseerd. De dwarsprofielen, zoals deze gelden binnen de bestemming Verkeer, hebben ook betrekking op de grachten. Ook binnen de bestemming Water dienen daarom deze profielen in acht te worden genomen.

Ter hoogte van de Wittevrouwenbrug is één ligplaats voor één woonboot opgenomen. Deze ligplaats staat apart aangeduid als zodanig. De tuin en de oeverbebouwing bij het woonschip zijn geregeld in de bestemming Groen.

Artikel 26 Wonen

Deze bestemming is gegeven aan gebieden en complexen met “zuiver” of overwegend een woonfunctie. Binnen deze bestemming is het toegestaan om een aan huis verbonden beroep- of bedrijf of bed & breakfast uit te oefenen (zie paragraaf 6.8 Bijzondere onderwerpen). De bouwregels komen overeen met de regeling binnen de bestemming 'Gemengd'. Dakterrassen zijn bij recht toegestaan op 'grijze hoofdgebouwen' en alle aan- en bijgebouwen én via ontheffing op rode en gele hoofdgebouwen (zie architectuur- en bouwhistorische waardenkaart, bijlage 9).

In deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ter plaatse van de percelen Herenstraat 41/43. Onder voorwaarden mag de oppervlakte van gebouwen op het achtererf maximaal 170 m² bedragen in twee bouwlagen. Bij de toepassing van deze bevoegdheid moet rekening worden gehouden met de karakteristieke ruimtelijke structuur en de stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht en de aanwezige, monumentale garage.

Artikel 27 Woongebied- Uit te werken 1

Voor het gebied rondom de Strosteeg is een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen, die de bouw mogelijk zal gaan maken voor woningen tot maximaal 2.500 m². Het vigerende bestemmingsplan bevatte reeds een uitwerkingsbevoegdheid voor dit gebied. De uitwerkingsregels uit het nog geldende bestemmingsplan zijn grotendeels overgenomen in dit bestemmingsplan. Zo mag de goothoogte maximaal 10,5 m, moeten minimaal 11 parkeerplaatsen worden aangelegd en mag de inrichting van het uit te werken woongebied de laad- en losmogelijkheden van bestaande bedrijven in het noordoosten van het bestemmingsvlak niet belemmeren. Hiervoor is nader onderzoek nodig.

Artikel 28 Woongebied- Uit te werken 2

Voor het gebied rondom de Vrouwjuttenhof is een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen. Het vigerende bestemmingsplan bevat reeds een uitwerkingsbevoegdheid voor dit gebied. De uitwerkingsregels uit het momenteel nog geldende bestemmingsplan zijn grotendeels overgenomen in dit bestemmingsplan.

Artikel 29 Waarde - Archeologie

Voor vrijwel het hele plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' Dit betekent dat bij de bestemmingsplantoets rekening moet worden gehouden met de archeologische waarden in de binnenstad. Bovendien is een specifieke gebruiksregel opgenomen dat het handelen in strijd met de Archeologieverordening beschouwt als gebruik in strijd met het bestemmingsplan.

Artikel 30 Waarde - Beschermd stadsgezicht

Deze bestemming is in paragraaf 6.4 nader uitgewerkt en toegelicht.

Artikel 31 Waterstaat - waterkering

De singels langs de grachten hebben de dubbelbestemming Waterstaat - waterkering gekregen. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 zijn Algemene regels opgenomen die gelden voor het gehele plan:

1. Artikel 32 bevat de Antidubbeltelregel. Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat een stuk grond dat al eens was betrokken bij het verlenen van een bouwvergunning bij de beoordeling van latere bouwplannen nogmaals wordt betrokken.
2. In artikel 33 is een algemene bouwregel opgenomen, namelijk dat bouwgrenzen overschreden mogen worden door stoepen, balkons en andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen. Hiermee wordt

voorkomen dat voor al deze kleine ondergeschikte onderdelen van gebouwen strijd met het bestemmingsplan ontstaat en dat hiervoor een aparte ontheffingsprocedure gevoerd moet worden. In bijzondere gevallen is ontheffing mogelijk om ook bestemmingsgrenzen te overschrijden.

3. Artikel 34 bevat een algemene gebruiksregel. In de Wro is reeds bepaald dat het verboden is de gronden te gebruiken in strijd met de gegeven bestemming. In aanvulling hierop is in dit bestemmingsplan expliciet bepaald dat het niet is toegestaan onbebouwde gronden te gebruiken als staanplaats, opslagplaats of stortplaats.
4. Artikel 35 heeft betrekking op de algemene aanduidingsregels. Op de verbeelding zijn twee zones opgenomen. Ten eerste is dit een geluidszone industrie (warmtekrachtcentrale). Binnen deze zone mogen geen gebouwen met een geluidsgevoelige bestemming worden gerealiseerd.
5. In artikel 36 zijn algemene ontheffingsregels opgenomen, bijvoorbeeld om met niet meer dan 10% te mogen af wijken van de aangegeven maatvoering.
6. Artikel 37 bevat algemene wijzigingsregels. Hierin is de regeling opgenomen om nieuwe kleinschalige hotelvestigingen mogelijk te maken. Ook kunnen via een wijziging nieuwe onderdoorgangen mogelijk gemaakt worden.
7. In artikel 38 is de procedure beschreven die doorlopen dient te worden bij wijziging van het plan of bij het gebruik maken van een ontheffing in de regels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk is in artikel 39 het overgangsrecht beschreven. Het overgangsrecht is voorgeschreven in het Besluit op de ruimtelijke ordening. Het overgangsrecht regelt dat bouw- en gebruiksmogelijkheden die in het oude bestemmingsplan legaal waren toegestaan ook zijn toegestaan in het nieuwe bestemmingsplan. In de regels van het bestemmingsplan is enkele keren opgenomen dat bestaande maatvoering of bestaande functies toelaatbaar zijn. Het verschil tussen het overgangsrecht en deze regels over de bestaande maatvoering of bestaande functies is dat overgangsrecht uitgaat van een situatie die onder het nieuwe bestemmingsplan niet wenselijk meer is, waarvan het de bedoeling is dat deze op termijn beëindigd wordt. Wat betreft de onderdelen waar expliciet is opgenomen dat de bestaande situatie wordt gerespecteerd, geldt dat deze niet beëindigd hoeft te worden, maar in stand kan blijven.

Artikel 40 bevat de slotregel. In dit artikel is de naam van het bestemmingsplan, de citeertitel, omschreven.

6.8 Bijzondere onderwerpen

6.8.1 Hotels

De regeling voor hotels is vergelijkbaar met de regeling voor horecavestigingen. Hotels zijn apart via een aanduiding terug te vinden in het bestemmingsplan. Kleinschalige hotels (tot maximaal 2 kamers) zijn bij recht mogelijk in werfkelders. In artikel 37 is via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid opgenomen om het aantal kleinschalige hotels (maximaal 15 kamers) uit te breiden.

6.8.2 Regeling aan huis verbonden beroep of bedrijf

Binnen alle bestemmingen met een woonfunctie is het toegestaan om een beroep of bedrijf aan huis uit te oefenen. Hieraan zijn wel beperkingen verbonden. Deze beperkingen zijn er op gericht dat de woonfunctie centraal blijft staan. Daarom is de maatvoering beperkt tot maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 40 m². Voor grote woningen met een vloeroppervlakte van meer dan 150 m2 is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen om 60 m² vloeroppervlak van de woningen te gebruiken ten dienste van een aan huis verbonden beroep of bedrijf.

6.8.3 Bed & breakfast

Een kleinschalige vorm van horeca en een bijzondere vorm van een aan huis verbonden beroep of bedrijf zijn de bedrijfjes gericht op 'bed & breakfast'. Het is toegestaan om per woonfunctie ten hoogste 5 bedden verdeeld over maximaal 2 kamers aan te bieden als betaalde overnachtingsmogelijkheid. Voorwaarde hierbij is – evenals bij het aan huis verbonden beroep of bedrijf – dat de woonfunctie centraal blijft staan. Via ontheffing kan deze regeling verruimd worden tot ten hoogste 10 bedden verdeeld over ten hoogste 4 kamers.

6.8.4 Evenementen

Evenementen moeten op grond van recente jurisprudentie in een bestemmingsplan zijn toegestaan als er sprake is van grootschalige, periodieke meerdaagse evenementen op dezelfde locatie. In de binnenstad worden jaarlijks terugkerende evenementen georganiseerd zoals de Vrijmarkt, de Uitdagen of de Singelloop. Om die reden zijn binnen de bestemmingen “Groen” en “Verkeer - Verblijfsgebied” evenementen toegestaan. Evenementen zijn geregeld via het evenementenbeleid. Daarnaast is voor evenementen een 'vergunning openbare ruimte' nodig op grond van de APV (Algemene Plaatselijke Verordening).

6.8.5 Prostitutie

In het plangebied van dit bestemmingsplan zijn prostitutiebedrijven gevestigd met een vergunning op basis van de APV. Gezien het in Utrecht gehanteerde maximumstelsel zijn nieuwe prostitutiebedrijven niet toegestaan en zijn prostitutiebedrijven expliciet uitgesloten in de begripsbepaling van een "aan huis verbonden beroep en bedrijf". De gemeente Utrecht hanteert een maximumstelsel, waarbinnen geen nieuwe vestigingen meer zijn toegestaan. Er geldt binnen dit bestemmingsplan geen algemeen verbod, maar prostitutie is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting'.

6.8.6 Dakkapellen

Voor de panden die niet vallen binnen het beschermd stadsgezicht geldt dat dakkapellen zijn toegestaan. Dit is anders voor de panden die onderdeel uitmaken van de dubbelbestemming beschermd stadsgezicht.

De dakvorm van de gebouwen mag binnen het beschermd stadsgezicht niet worden gewijzigd. Dit heeft tot gevolg dat hier dakkapellen niet zijn toegestaan. In Utrecht is bij de toetsing van dakkapellen de beoordeling door de welstandscommissie aan de hand van de welstandsnota het meest bepalend. In praktijk wordt via de ontheffingsregeling, zoals opgenomen in artikel 3.23 Wro (kruimelgevallenregeling) vergunning verleend voor het realiseren van dakkapellen. Deze wijze van ontheffing en vergunning verlening werkt goed in de praktijk. Gelet op het feit dat niet zozeer stedenbouwkundige criteria relevant zijn, maar welstandscriteria en de goed werkende praktijk via de kruimelgevallenregeling is er geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheid is opgenomen voor het realiseren van een dakkapel.

6.8.7 Lijst van bedrijfsactiviteiten

In het plangebied komen uitsluitend bedrijven voor in de categorie 1 en 2. Dit betreft bedrijven, waarvan de impact beperkt is. Voor gebieden waarin veel functiemenging voorkomt is een specifieke bedrijvenlijst, waarbij de bedrijven nader onderverdeeld zijn in categorie A, B1, B2 en C, waarbij A de lichtste categorie is en C de zwaarste categorie4. Op plaatsen waar binnen de bestemming bedrijven zijn toegestaan, zijn bedrijven in categorie A, B1 en B2 toegestaan. Via ontheffing zijn ook bedrijven in categorie C toegestaan of bedrijven die niet staan genoemd in de lijst, maar die wel vergelijkbaar zijn met bedrijven die zijn toegestaan.

Voor aan huis gebonden beroepen is bedrijvigheid in categorie A en B1 toegestaan. Via ontheffing kan hier ook bedrijvigheid in categorie B2 en C worden toegestaan. Hiervoor geldt wel dat deze bedrijven vergelijkbaar dienen te zijn qua milieu-aspecten als de bedrijvigheid in categorie A en B1.

6.9 Handhaving

6.9.1 Algemeen

In Utrecht wordt onder handhaven het gemeentelijk handelen verstaan die gericht is op “het bevorderen van de naleving van de rechtsregels of het beëindigen van overtredingen”. Om te kunnen handhaven is het nodig om toezicht uit te oefenen. Onder toezicht wordt het observeren en constateren verstaan of er wel of niet voldaan wordt aan de regels.
De handhaving zoals deze plaats vindt binnen de sector Publieke Diensten, richt zich in hoofdzaak op het observeren van gebeurtenissen, het bepalen of deze gebeurtenissen al dan niet in strijd zijn met de daarop van toepassing zijnde wet- en regelgeving en het handelend optreden wanneer sprake is van strijdigheid.

Zo handhaaft de afdeling Toezicht en Handhaving van de Sector Publieke Diensten namens het college onder andere de regels van het voorliggende bestemmingsplan.

Dit betekent dat de regels voor wat betreft het gebruik en de bebouwingsbepalingen door het bouwtoezicht gehandhaafd worden. Dit gebeurt veelal door toepassing tijdens het behandelen van de aanvragen om bouwvergunning, maar kan ook gebeuren als gevolg van toezicht tijdens de uitvoering van de bouw of op grond van een eigen constatering indien een bouwwerk of een perceel in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt.

6.9.2 Doelstelling

Doel van het bestemmingsplan is om een actueel kader te bieden waarbinnen bouwen en gebruiken kan worden gereguleerd. Doordat voor het plangebied verschillende bestemmingsplannen en stadsvernieuwingsplannen van kracht waren, bleken de voorschriften van en de verbeeldingen behorende bij de diverse regelingen verouderd. Dit betekende overigens niet dat er niet op de naleving van de voorschriften toegezien werd. Er zijn in de afgelopen jaren immers diverse handhavingsacties in het plangebied met succes afgerond, zoals aanpak van illegaal aangebrachte airco's bij winkels en horecapanden, illegaal aangebrachte rolluiken en de zogenoemde holle kiezen (slechte panden).

Het doel van het handhavend optreden van de gemeente is direct gekoppeld aan de noodzaak van een actueel bestemmingsplan. Voor bewoners van het plangebied is duidelijk waar zij aan toe zijn (qua bouwen, zoals bijvoorbeeld uitbreiding van de woning, en qua gebruik), maar het niet handhaven haalt de effectiviteit van een actueel bestemmingsplan onderuit. De toegevoegde waarde van het verlenen van een bouwvergunning voor een bijgebouw is niet groot indien er op andere plaatsen – zonder vergunning – bijgebouwen zijn geplaatst. Dit wordt nog eens problematischer zodra een bouwvergunning geweigerd wordt, terwijl diverse vergelijkbare bouwwerken reeds illegaal zijn geplaatst. In dit laatste geval is de roep om handhavend op te treden dan ook het grootst.

6.9.3 Instrumentarium

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft het college een tweetal instrumenten tot haar beschikking, te weten bestuursdwang en dwangsom:

8. bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het geconstateerde illegale bouwwerk c.1. gebruik) ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder. Dit kan betekenen dat een bouwwerk door de gemeente afgebroken wordt en de kosten van bijvoorbeeld de aannemer en de gemeentelijke (voorbereidings)kosten op de overtreder worden verhaald. Maar het is bijvoorbeeld ook mogelijk om (indien er zonder bouwvergunning gebouwd wordt en de bouw stilgelegd wordt d.m.v. een bouwstop) de bouwmaterialen weg te slepen en elders op te slaan;
9. een tweede optie is het opleggen van een last onder dwangsom. Dit betekent bijvoorbeeld dat het illegale gebruik gestaakt moet worden binnen een door het college gestelde termijn. Overschrijdt men de termijn, dan zal de dwangsom in rekening gebracht worden aan de overtreder. Doel van de dwangsom is het onaantrekkelijk maken van het voortzetten van de geconstateerde overtreding. De dwangsom zal dan ook in relatie moeten staan aan (en zal daarom altijd hoger zijn dan) het voordeel dat een overtreder heeft bij het voortzetten van de illegaliteit.

6.9.4 Wat betekent dit voor de binnenstad?

In het plangebied zal er gehandhaafd worden op het illegale gebruik van bouwwerken en percelen. Bijvoorbeeld in het kader van de bestuurlijke aanpak van de Breedstraatbuurt, hetgeen tot doel heeft deze buurt te verbeteren. Ook zal het project 'holle kiezen' worden voortgezet. Het betreft hier de aanpak van panden die in een slechte staat verkeren, leegstaan of slecht worden gebruikt en door hun locatie op negatieve wijze in het oog springen.
Verder zal er qua bouw gecontroleerd worden op de uitvoering van verleende bouwvergunningen. En op bouwwerkzaamheden uitgevoerd zonder bouwvergunning zoals dakterrassen en airco-units bij winkel- en horecapanden. Dit is vooral in de binnenstad kwalijk, omdat het daar ten koste gaat van de historische waarde. Uiteraard zal er ook gecontroleerd worden of in geval van een geweigerde bouwvergunning voor een winkel, de winkel niet alsnog in gebruik is genomen.

Voort zal de gemeente toezien op de – onder de Wet milieubeheer vallende- bedrijven. Dit vloeit indirect voort uit de regels van het bestemmingsplan. Indien er immers ter plaatse een bedrijfsactiviteit plaats mag

vinden, zal dit qua gebruik (intensiteit en hinder) gehandhaafd worden.
Het aanlegvergunningstelsel in dit bestemmingsplan zal gelet op de daarvoor geldende criteria veel handhavingstijd gaan kosten. Menig bewoner of eigenaar van de binnenstad zal niet op de hoogte zijn van het feit dat voor sommige schijnbaar eenvoudige werkzaamheden een vergunningplicht bestaat. Door de dichte en meestal gesloten binnenstadsbebouwing zijn deze werkzaamheden overigens veelal niet van de straatkant waar te nemen.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Advies wijkraad m.b.t. nota Plansystematiek en inhoud op hoofdlijnen

Vooruitlopend op het voorontwerp-bestemmingsplan is de notitie 'Plansystematiek en inhoud op hoofdlijnen', opgesteld, waarin voorstellen zijn gedaan over de uitgangspunten van het toekomstig bestemmingsplan. Een concept van deze notitie is op 13 mei 2008 besproken met de Wijkraad Binnenstad. Het verslag van deze bijeenkomst (zie bijlage 6 Advies wijkraad) heeft als basis gediend voor een advies van de Wijkraad aan het college van burgemeester en wethouders.

Op 28 januari 2009 is een concept van het voorontwerpbestemmingsplan met de Wijkraad Binnenstad besproken. Het verslag van deze bijeenkomst wordt te zijner tijd bij de toelichting gevoegd.

7.2 Resultaten inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad is op 24 februari 2009 door het college van B&W vrijgegeven voor inspraak en vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het bestemmingsplan heeft met ingang van 26 februari 2009 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen op het gemeentelijk informatiecentrum, de Balie Bouwen, Wonen en Ondernemen en op het Wijkcentrum Binnenstad. Het bestemmingsplan was gedurende deze periode ook via internet te downloaden (www.utrecht.nl). Op 17 maart en 19 maart 2009 zijn twee inloopavonden georganiseerd in het Nationaal Museum Speelklok tot Pierement. Tijdens deze druk bezochte avonden konden belangstellenden vragen stellen en desgewenst schriftelijk of mondeling een inspraakreactie geven.

In totaal zijn 161 inspraakreacties ontvangen. Deze zijn in bijlage 7 samengevat en van commentaar voorzien. Indien de inspraakreactie aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan, is dit aangegeven. De reacties zijn gebundeld per thema. Elke inspraakreactie heeft een nummer gekregen.

7.3 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening

Tegelijkertijd met de ter inzage legging is het voorontwerpbestemmingsplan verzonden aan diverse instanties overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Van een aantal instanties zijn reacties ontvangen. Deze reacties zijn in bijlage 7 samengevat en van commentaar voorzien

7.4 Resultaten ontwerp-terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 18 juni 2009 tot en met 29 juli 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. In totaal zijn 62 zienswijzen ingediend. Twee zienswijzen zijn te laat ingediend en blijven buiten behandeling. 21 zienswijzen zijn geheel of deels gegrond bevonden en hebben aanleiding gegeven het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen. Daarnaast is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Verwezen wordt naar het vaststellingsrapport, dat als losse bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan heeft in de eerste plaats met name tot doel om de bestaande situatie te actualiseren. De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan komen grotendeels voor rekening van de gemeente.

8.1 Nieuwe ontwikkelingen

Het bestemmingsplan is voor een groot deel consoliderend van aard. Het plan voorziet, naast de gebruikelijke (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande functies, slechts in beperkte mate in nieuwe ontwikkelingen. Het betreft in alle gevallen particuliere initiatieven waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze laatste kosten worden door middel van leges gedekt.
Mochten er andere kosten zijn die op grond van artikel 6.13 Wro dienen te worden verhaald, dan zal uitsluitend worden meegewerkt aan de ontheffing of wijziging nadat een exploitatieovereenkomst is gesloten.

8.2 Uitwerkingsplannen

In het bestemmingsplan zijn twee uit te werken bestemmingen opgenomen. Binnen deze uitwerkingsgebieden is het mogelijk om woningen te realiseren. Voor beide uitwerkingslocaties geldt dat via privaatrechtelijke overeenkomsten afspraken zijn gemaakt met betrekking tot het kostenverhaal.

8.3 Planschade

De enige kosten die uit dit plan kunnen voortvloeien, zijn planschadekosten. Deze zijn op voorhand niet uit te sluiten. De gemeente zal daarom bij iedere aanvraag bezien of er planschade kan ontstaan. Indien dit het geval kan zijn, zal met de belanghebbende aanvrager een overeenkomst worden gesloten, zoals bedoel in artikel 6.4a van de Wro. Daarmee kan worden voorkomen dat de gemeenschap de planschadekosten moet betalen in het belang van de aanvrager.

8.4 Geen exploitatieplan

Gezien het voorgaande is een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vooralsnog niet nodig. Mochten er in de toekomst toch ontwikkelingen voordoen waarbij de gemeente kosten moet maken dan zullen die uitsluitend onder de wijzigingsbevoegdheid vallen. Er zal dan eerst worden bezien of er een kostenverhaalovereenkomst kan worden gesloten. In het uiterste geval kan worden overwogen om bij wijzigingsbevoegdheid een exploitatieplan op te stellen. Dat is geen uitgangspunt en gezien de ontwikkelingsmogelijkheden niet de verwachting.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Onderzoeksrapporten

1. “Luchtrapportage bestemmingsplan Binnenstad” (SO Afdeling Milieu & Duurzaamheid, d.d. 10 december 2008)
2. “Ecologische beoordeling bestemmingsplan Binnenstad Utrecht” (Tauw BV, nr. 4608370, d.d. 11 februari 2009)

De documenten zijn als losse bijlage bijgevoegd.

StadsOntwikkeling

Gemeente Utrecht

Onderzoeksbijlagen

Bestemmingsplan Binnenstad

- Luchtkwaliteit
- Quick scan flora en fauna

februari 2010

www.utrecht.nl

Luchtrapportage bestemmingsplan Binnenstad

Conform: Wet luchtkwaliteit 2007

Kenmerk:	
Datum:	10 december 2008
Datum gewijzigd:	
Plannaam:	Bestemmingsplan Binnenstad
Auteur	Wiet Baggen
Rekenmodel:	CARII 7.0

SO Afdeling Milieu & Duurzaamheid

Postbus 8406	3503 RK UTRECHT
Telefoonnummer:	030 - 286 4760
Bezoekadres:	Ravellaan 96

Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel luchtkwaliteitsonderzoek	3
1.3	Onderzoeksgebied	4
1.4	Leeswijzer	5
2.	Wetgeving	6
2.1	Wet luchtkwaliteit	6
2.2	Besluit ‘niet in betekenende mate’ bijdragen	7
2.3	Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007	7
3.	Onderzoeksopzet	9
3.1	Maximale mogelijkheden in bestemmingsplan Binnenstad	9
4.	Conclusie	10
4.1	Gevolgen voor de luchtkwaliteit van het Bestemmingsplan Binnenstad	10

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het bestemmingsplan Binnenstad zijn verschillende nieuw-/verbouw plannen opgenomen. Deze ontwikkelingen kunnen invloed op het luchtkwaliteit hebben. Dit rapport onderzoekt of, als gevolg van de ontwikkelingen, overschrijdingen van de grenswaarden plaatsvinden.

1.2 Doel luchtkwaliteitsonderzoek

Het doel van dit onderzoek is het toetsen van de luchtkwaliteit in het onderzoeksgebied aan de Wet luchtkwaliteit (Wlk). Hiertoe is gekeken naar de eindsituatie, waarbij alle in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen (zoals beschreven in deze rapportage) volledig zijn gerealiseerd. Er is in kaart gebracht of sprake is van feitelijke of dreigende overschrijdingen van de grenswaarden, zoals gesteld in de Wlk. Er is de verwachting dat er geen grenswaarden worden overschreden door de plannen, aangezien de achtergrondconcentraties in het onderzoeksgebied laag zijn.

Voldoet de luchtkwaliteit in de eindsituatie aan de grenswaarden, zoals vermeld in de Wlk (zie ook hoofdstuk 2), dan is er geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Mocht er in de eindsituatie wel overschrijding van grenswaarden plaatsvinden, dan wordt vervolgens een vergelijking gemaakt met de autonome situatie, teneinde te kunnen bepalen of er sprake is van een ontwikkeling die "niet in betekenende mate (dit is een concentratietoename van niet meer dan 1%)" bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Mocht dit het geval zijn, dan zal onderzocht worden of er mogelijkheden bestaan om deze overschrijding te compenseren met maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren.

1.3 Onderzoeksgebied

Ligging en begrenzing bestemmingsplangebied
Het plangebied van bestemmingsplan Binnenstad wordt aan de noord-, oost- en zuidzijde grofweg begrensd door de singels en aan de westzijde door het spoor en het plangebied van het Stationsgebied. Het plangebied omvat dus niet alleen de historische binnenstad (het gebied tussen de singels) maar ook het gebied ten westen van de Catharijnesingel (voormalig AZU-terrein en omgeving rechtbank, ook wel genaamd 'Hooch Boulandt').

De ligging van het bestemmingsplangebied is in onderstaande luchtfoto aangegeven. De rode lijn vormt de begrenzing van het bestemmingsplangebied.

1.4 Leeswijzer

De effecten op de luchtkwaliteit, als gevolg van de realisatie van de ontwikkelingen in het bestemmingsplan Binnenstad zijn onderzocht en beschreven in voorliggend rapport.

In deze rapportage wordt allereerst in hoofdstuk 2 ingegaan op het wettelijke kader, waarna in hoofdstuk 3 de voor dit onderzoek gebruikte onderzoeksopzet. In hoofdstuk 4 wordt afgesloten met de conclusies.

2. WETGEVING

In dit hoofdstuk wordt de regelgeving rond luchtkwaliteit nader toegelicht.

2.1 Wet luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (Wlk) vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. Deze wet is de Nederlandse implementatie van de EU-richtlijnen voor luchtkwaliteit. Onder de Wlk vallen de volgende AMvB's en Ministeriele Regelingen:

- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (StB 440, 2007);
- Regeling niet in betekenende mate bijdragen (SC 218, 2007);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (SC 220, 2007);
- Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007 (SC 218, 2007).

De volgende regelingen zijn in voorbereiding:

- *AMvB Gevoelige bestemmingen;*
- *AMvB Gebiedsafbakening Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit;*
- *Smogregeling.*

Op basis van de Wlk zijn plannen die niet in betekenende mate (nibm) bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit vrijgesteld van toetsing. Plannen die wel in betekenende mate bijdragen moeten individueel getoetst worden aan de Wlk. Vanaf het moment van inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) kan er ook op programmaniveau getoetst worden. De verwachting is dat het NSL medio 2009 in werking zal treden.

In de Wet luchtkwaliteit en Bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. Van deze grenswaarden mag niet afgeweken worden.

Voor stikstofdioxide gelden er ook plandrempels. De plandrempel is het in de wet vastgelegde kwaliteitsniveau, waarboven een planmatige aanpak verplicht is. Hogere concentraties dan de plandrempel in de buitenlucht zijn tijdelijk toegestaan. Bij overschrijding van de plandrempel dient er een plan opgesteld te worden ter verbetering van de luchtkwaliteit. Deze plannen zijn erop gericht om op termijn aan de grenswaarden te voldoen. De plandrempel zakt jaarlijks en is op termijn gelijk aan de grenswaarden. Voor stikstofdioxide is in 2010 de plandrempel gelijk aan de grenswaarde.

In onderstaande tabellen is een overzicht gegeven van de grenswaarden en plandrempels.

Tabel 1: Normen uit de Wet luchtkwaliteit t.a.v. stikstofdioxide (NO_2)

Toetsingseenheid	Maximale Concentratie	Opmerking
Jaargemiddelde concentratie: Grenswaarde per 01-01-2010	40 µg/m^3	
Plandrempel 2008	44 µg/m^3	Tot 2010 neemt de plandrempel jaarlijks met 2 µg/m^3 af
Uurgemiddelde concentratie: Grenswaarde vanaf 01-01-2005	200 µg/m^3	Overschrijding maximaal 18 uur per kalenderjaar toegestaan
Alarmdrempel	400 µg/m^3	Overschrijding maximaal 18 x per kalenderjaar toegestaan bij gebieden > 100 km^2

Tabel 2:Normen uit de Wet luchtkwaliteit t.a.v. fijn stof (PM_{10})

Toetsingseenheid	Maximale Concentratie	Opmerking
Jaargemiddelde concentratie: grenswaarde per 01-01-2005	40 µg/m^3	
24-uursgemiddelde concentratie: grenswaarde vanaf 01-01-2005	50 µg/m^3	overschrijding maximaal 35 dagen per kalenderjaar toegestaan

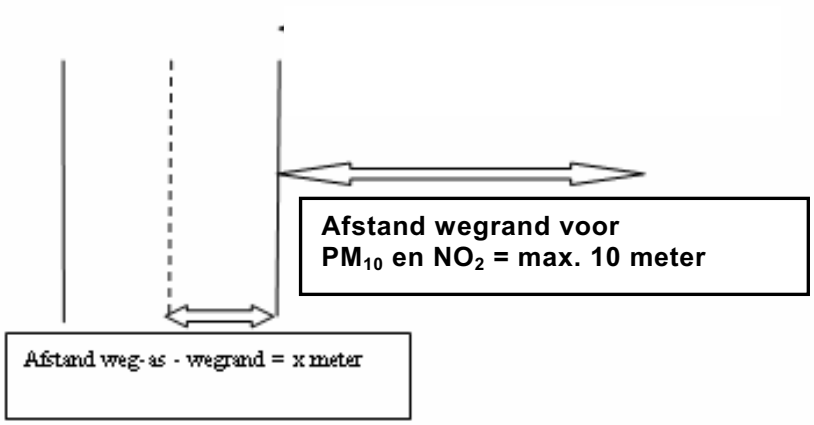
2.2 Besluit 'niet in betekenende mate' bijdragen

Projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Wanneer een ontwikkeling minder dan 3% bijdraagt (1% tot vaststelling NSL) [1] ten opzichte van de autonome situatie, dan is deze ontwikkeling per definitie 'niet in betekenende mate' en hoeft er geen toetsing aan de grenswaarden (zie Tabel 1) plaats te vinden. Deze 3% komt overeen met een maximale toename van 1,2 µg/m^3 (0,4 µg/m^3 tot vaststelling NSL) voor de concentraties fijn stof en stikstofdioxide. Blijft de ontwikkeling binnen de in deze regeling opgenomen grenzen is het project per definitie 'niet in betekenende mate' en hoeft er geen toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden.

2.3 Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007

In de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 zijn regels vastgelegd voor de wijze van uitvoering van luchtkwaliteitonderzoeken. In de regeling zijn het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit, de Meetregeling luchtkwaliteit 2005 en de regeling Ozon geïntegreerd. De regeling bevat bepalingen over de plaats waar bij wegen of inrichtingen gerekend dient te worden. Eén van de belangrijkste punten in de regeling zijn de vastgelegde meetafstanden voor NO_2 en PM_{10}. Bij het berekenen van de luchtkwaliteit langs wegen worden de concentraties stikstofdioxide en fijn stof bepaald op maximaal 10 meter van de wegrand (zie figuur 2.1). Als de rooilijn van bebouwing dichter bij de weg staat dan de hierboven gestelde afstanden dient de afstand vanaf de wegrand tot de rooilijn aangehouden te worden.

[1] Pas als het NSL definitief is vastgesteld is sprake van een 'niet in betekenende mate'-bijdrage van 3%. Om in de periode tussen de inwerkingtreding van de wet en de inwerkingtreding van het NSL toch gebruik te kunnen maken van 'niet in betekenende mate', is een interimperiode ingesteld. Gedurende deze periode mag de bijdrage die 'niet in betekenende mate' is maximaal 1% zijn (i.p.v. 3%). Dit komt neer op een maximale bijdrage van 0,4 µg/m3.



Figuur 2.1: Te hanteren afstanden voor NO_2 en PM_{10}

Tevens is in de regeling vastgelegd met welke rekenmethode gerekend dient te worden. Voor dit luchtkwaliteitonderzoek is gebruik gemaakt van standaardrekenmethode 1. Bij toepassing van deze methode voldoet de beschouwde situatie aan de volgende voorwaarden:

- De weg ligt in een stedelijke omgeving;
- De maximale rekenafstand is de afstand tot de bebouwing, met een maximum van 30 meter ten opzichte van de weg-as;
- Er is niet of nauwelijks sprake van een hoogteverschil tussen de wegen en de omgeving;
- Langs de weg bevinden zich geen afschermende constructies;

Concentraties van zwevende deeltjes (PM_{10}) die zich van nature in de lucht bevinden en niet schadelijk zijn voor de gezondheid van de mens kunnen in het onderzoek buiten beschouwing worden gelaten. Per gemeente is een aftrek voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof gegeven. Voor de gemeente Utrecht bedraagt deze correctie 3 $\mu g/m^3$. Voor het aantal overschrijdingen van de 24-uurgemiddelde grenswaarde fijn stof is bepaald dat deze in heel Nederland met 6 dagen verminderd mag worden.

3. ONDERZOEKSOPZET

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor het luchtonderzoek uitgewerkt.

3.1 Maximale mogelijkheden in bestemmingsplan Binnenstad

Het Bestemmingsplan Binnenstad is merendeels een conserverend bestemmingsplan. Het bestemmingsplan faciliteert echter bekende nieuwe bouwinitiatieven, die maximaal 300 woningen en/of 6.000 m2 b.v.o. kantoor zullen bedragen. Ook faciliteert het Bestemmingsplan Binnenstad de opsplitsing van woningen en stimuleert het Bestemmingsplan het wonen boven winkels, teneinde de trend van woningverdunning te beperken/te verminderen. Ook maakt het Bestemmingsplan Binnenstad functiewijzigingen mogelijk van bestaande functies. Voor het merendeel is het voorliggende plan conserverend van aard.

De afdeling Verkeer & Vervoer verwacht dat de verkeersintensiteiten in het plangebied in de toekomst licht zullen afnemen, dit als gevolg van de woningverdunning. Tevens zullen de toegestane functiewijzigingen géén extra autoverkeersbewegingen genereren, omdat er geen extra autoparkeergelegenheid wordt gecreëerd.

4. CONCLUSIE

4.1 Gevolgen voor de luchtkwaliteit van het Bestemmingsplan Binnenstad

Het voorliggende bestemmingsplan betreft grotendeels een conserverend bestemmingsplan. Er is geen sprake van de realisatie van nieuwe bestemmingen met bijbehorende verkeersaantrekkende werking die een negatieve beïnvloeding van de luchtkwaliteit tot gevolg hebben of het realiseren van gevoelige bestemmingen. Nader onderzoek is niet noodzakelijk; vandaar dat kan worden volstaan met een kwalitatieve beschrijving.

Doordat het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het vast te stellen Bestemmingsplan Binnenstad niet zal toenemen, maar eerder licht zal afnemen zal de luchtkwaliteit per saldo gelijk blijven, c.q. licht verbeteren.
Vanuit de Wet luchtkwaliteit zijn er dan ook geen belemmeringen voor het vaststellen van het Bestemmingsplan Binnenstad.

Tauw

Ecologische beoordeling Bestemmingsplan Binnenstad Utrecht

11 februari 2009

Kenmerk R001-4608370LJS-ibs-V02-NL

Verantwoording

Titel	Ecologische beoordeling Bestemmingsplan Binnenstad Utrecht
Opdrachtgever	Gemeente Utrecht
Projectleider	drs. Frank Aarts
Auteur(s)	drs. Frank Aarts, Lotte Schouten MSc
Veldbezoek	drs. Frank Aarts, Lotte Schouten MSc
Projectnummer	4608370
Aantal pagina's	47 (exclusief bijlagen)
Datum	11 februari 2009
Handtekening	Ontbreekt in verband met digitale versie. Dit rapport is aantoonbaar vrijgegeven.

Colofon

Tauw bv
afdeling Water
Australiëlaan 5
Postbus 3015
3502 GA Utrecht
Telefoon (030) 282 48 24
Fax (030) 288 94 84

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem worden gebruikt voor het doel waarvoor het is vervaardigd met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom.
De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Tauw. Kwaliteit en verbetering van product en proces hebben bij Tauw hoge prioriteit. Tauw hanteert daartoe een managementsysteem dat is gecertificeerd dan wel geaccrediteerd volgens:

- NEN-EN-ISO 9001.

Inhoud

Verantwoording en colofon **3**

1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding en doel 7
1.2 Natuurbeschermingswetgeving 7
1.3 Onderzoeksmethode 8
1.4 Belangrijke uitgangspunten 9

2 Locatie, ontwikkeling en soorten **11**
2.1 Situatie 11
2.2 Ontwikkelingen en acties 14
2.3 Relevante verwachte soorten 15
2.3.1 Flora 15
2.3.2 Grondgebonden zoogdieren 16
2.3.3 Vleermuizen 16
2.3.4 Vogels 17
2.3.5 Amfibieën en reptielen 19
2.3.6 Vissen 19
2.3.7 Ongewervelden 19
2.4 Samenvatting verwachte tabel 2 en 3-soorten 19
2.5 Hotspots 20
2.5.1 Groen 20
2.5.2 Water 21
2.5.3 Tuinen 21

3 Toetsing Flora- en faunawet **25**
3.1 Inleiding 25
3.2 Toetsing aanwezige soortgroepen 25
3.2.1 Werkzaamheden groen 26
3.2.2 Doorvoeren functieveranderingen 28
3.2.3 Bouwactiviteiten 29
3.2.4 Evenementen 32

4 Samenvatting **35**

5 Bronnen **37**

5.1 Literatuur 37
5.2 Internet 39

Bijlage(n)

1. Hotspotkaart
2. Toelichting natuurbeschermingswetgeving
3. Evenementenkalender Gemeente Utrecht
4. Toelichting op de volledigheid en actualiteit van de gegevens van Natuurloket
5. Inventarisatie vaatplanten door de Gemeente Utrecht 2001 - 2008
6. Inventarisatiegegevens (strikt) beschermde soorten vanuit Evaluatie Beschermingplan Muurplanten
7. Inventarisatiemethodieken vleermuizen, algemene broedvogels, gierzwaluwen, Grote bonte specht en vaatplanten

1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat elementaire informatie met betrekking tot het Bestemmingsplan Binnenstad, de natuurbeschermingswetgeving en de wijze waarop hieraan is getoetst.

1.1 Aanleiding en doel

In opdracht van Gemeente Utrecht heeft Tauw onderzoek gedaan naar de consequenties van natuurwetgeving voor het Bestemmingsplan Binnenstad. Het Bestemmingsplan Binnenstad en de daaruit voortkomende ontwikkelingen worden sterk gestuurd door het feit dat de Utrechtse binnenstad is aanwezen als beschermd stadsgezicht. De bescherming hiervan is primair geregeld in de Monumentenwet uit 1988. De hieruit voortkomende aanwijzing van monumenten leidt tot de verplichting van het opstellen van een beschermd bestemmingsplan voor het beschermde stadsgezicht. Het is niet de bedoeling dat de gehele binnenstad hierdoor ‘bevroren’ wordt. Wenselijke en noodzakelijke handelingen dienen op een dusdanige manier plaats te vinden dat het totale aangezicht niet of zo min mogelijk wordt geschaad. Hoe het geheel uitwerking gaat krijgen is een opgave die door middel van het vigerende bestemmingsplan is opgepakt. Een mogelijkheid die wordt voorgesteld is om de belangen van het beschermde gezicht kaderstellend te laten zijn voor verdere ontwikkeling. [Gemeente Utrecht, 2008]

Ondanks het conserverende karakter van het Bestemmingsplan Binnenstad, met als doel het instandhouden van het beschermd stadsgezicht, zijn ook enkele ontwikkelingen mogelijk. Deze ontwikkelingen kunnen een effect hebben op de ecologische waarden van de Utrechtse binnenstad. In deze rapportage worden de beschermde ecologische waarden van de Utrechtse binnenstad in kaart gebracht en worden de ontwikkelingen uit het Bestemmingsplan, die op deze waarden van invloed kunnen zijn, ecologisch getoetst.

In deze rapportage wordt antwoord gegeven op de vraag:
In hoeverre zijn de ontwikkelingen en acties uit het Bestemmingsplan Binnenstad Utrecht van invloed op aanwezige beschermde ecologische waarden en hiermee in strijd met de natuurbeschermingswetgeving?

1.2 Natuurbeschermingswetgeving

De huidige natuurbeschermingswetgeving kan worden onderverdeeld in soortbescherming en gebiedsbescherming.

Gebiedsbescherming wordt gewaarborgd door de Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet beschermt Natura 2000-gebieden, Beschermde natuurmonumenten en wetlands. Het plangebied ligt niet in of nabij een dergelijk natuurgebied. De planologische bescherming van gebieden, aangemerkt als (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur ((P)EHS), vindt plaats bij ruimtelijke procedures en andere vergunningaanvragen. Het plangebied maakt geen deel uit van de (P)EHS.

Soortbescherming wordt gewaarborgd door de Flora- en faunawet. Deze wet beschermt inheemse dier- en plantensoorten, waarbij onderscheid wordt gemaakt in verschillende beschermingscategorieën. Voor alle activiteiten met een mogelijk effect op beschermde dier- en plantensoorten is toetsing aan de Flora- en faunawet noodzakelijk.

Voor de toetsing van het Bestemmingsplan Binnenstad is alleen de Flora- en faunawet van toepassing.

Een uitgebreide beschrijving met betrekking tot natuurbeschermingswetgeving is opgenomen in bijlage 2.

1.3 Onderzoeksmethode

De mogelijke aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten is bepaald aan de hand van de volgende gegevens:

- Vrij beschikbare gegevens van het Natuurloket
- Externe bronnen zoals Vogelwacht Utrecht
- Gegevens van de binnenstad van de Gemeente Utrecht
- Regionale en landelijke verspreidingsatlassen
- Internetbronnen
- Onderzoek en ervaring van Tauw
- Een oriënterend veldbezoek op 21 oktober 2008

Het voornaamste doel van het veldbezoek is na te gaan in hoeverre verwachte, beschermde soorten daadwerkelijk in het plangebied voor kunnen komen op basis van habitatkarakteristieken. Tevens wordt een inschatting gemaakt van de belangrijkste groenstructuren, die als stapsteen kunnen fungeren voor verschillende diergroepen. Het veldbezoek betreft geen inventarisatie.

Aan de hand van de verkregen gegevens, zoals uitgewerkt in hoofdstuk 2, is een toetsing van de Flora- en faunawet uitgevoerd met het oog op het Bestemmingsplan Binnenstad. Deze toetsing is uitgewerkt in hoofdstuk 3. Aan de hand van de handelingen en acties die in het Bestemmingsplan Binnenstad staan beschreven worden de volgende zaken toegelicht:

- Relevante soorten
- Mogelijke knelpunten
- Noodzakelijke acties voorafgaand aan de uit te voeren handeling
- Tijdsperiode. Dit ter voorkoming van vertraging in de opgestelde planning
- Eventuele aanbevelingen

Tenslotte worden de gegevens samengevat en worden de aanbevelingen gedaan. Dit staat uitgewerkt in hoofdstuk 4.

1.4 Belangrijke uitgangspunten

- Door de Gemeente Utrecht is een vaatplanteninventarisatie uitgevoerd [2001-2008]. Deze lijst is gebruikt als basis voor de toetsing van handelingen uit het Bestemmingsplan Binnenstad.

- Nesten van de Gierzwaluw en van de Grote gele kwikstaart zijn momenteel nog niet jaarrond beschermd, maar worden in het nieuw op te stellen beleid mogelijk wel jaarrond beschermd. Deze soorten zijn als dusdanig meegenomen bij de toetsing.

2 Locatie, ontwikkeling en soorten

De handelingen uit het Bestemmingsplan Binnenstad zijn bepalend voor de eventuele effecten op beschermde soorten en essentiële gebieden voor deze soorten in de binnenstad van Utrecht. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige staat en gebruik van de betreffende delen van de binnenstad van Utrecht en de te verwachten soorten op basis van verspreidingsgegevens, het oriënterend veldbezoek en een deskundigenoordeel.

2.1 Situatie

Om (globale) locaties aan te duiden wordt in de ecologie veel gebruik gemaakt van een raster van kilometerhokken. Verspreidingsgegevens van dier- en plantensoorten worden veelal per kilometerhok gedocumenteerd. Het plangebied is gelegen in de kilometerhokken 136-454, 136-455, 136-456,137-454, 137-455 en 137-456. Figuur 2.1 geeft de ligging van het plangebied weer.

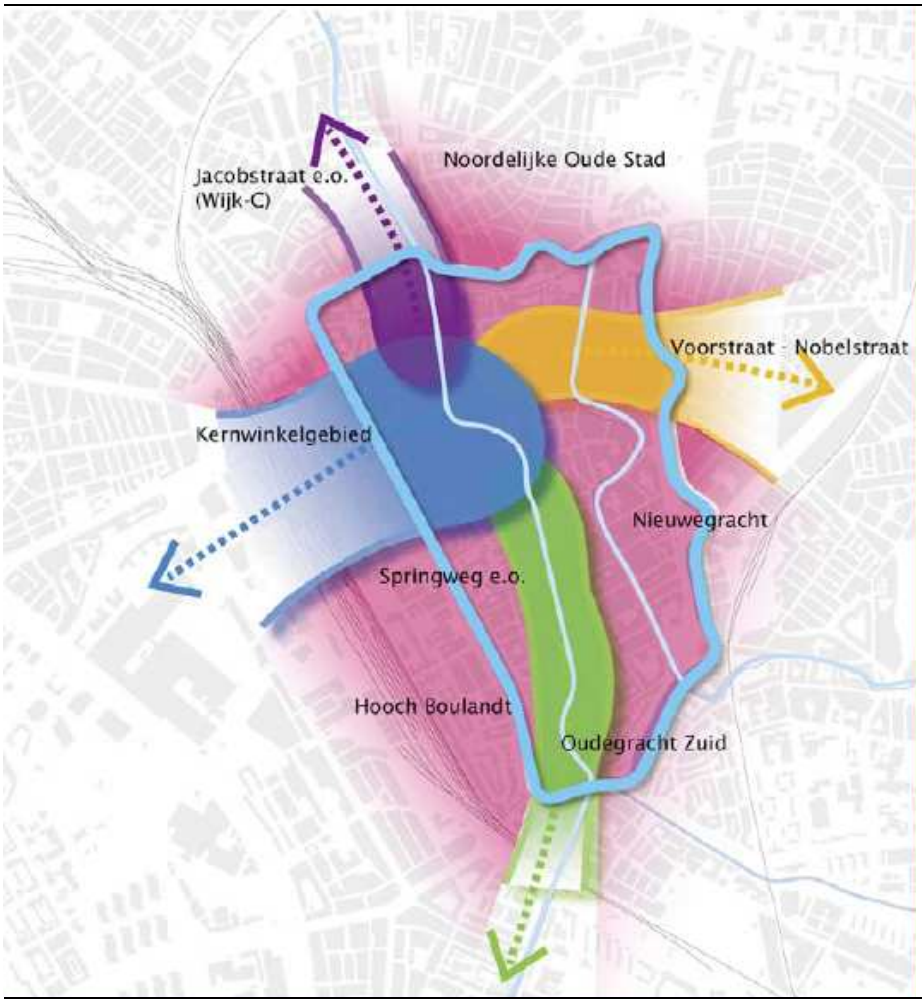
Figuur 2.1 Ligging van het plangebied (rode contour). Bron: [Gemeente Utrecht, 2008]

De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de singels aan de noord-, oost- en zuidzijde. In het westen vormen het spoor en grofweg de Rijnkade, Vredenburg en Catharijnekade de begrenzing.

De handelingen en acties die staan beschreven in het Bestemmingsplan Binnenstad gaan grotendeels uit van een deelgebiedenbenadering [Gemeente Utrecht, 2008]. Deze benadering onderscheidt verschillende deelgebieden op basis van verschillende functies, zoals winkelfunctie en groenfunctie (figuur 2.2).

De volgende functies staan beschreven:

- Bedrijf
- Bedrijf – nutsbedrijf
- Centrum 1-3
- Cultuur en ontspanning 1 & 2
- Gemengd 1-5
- Groen
- Horeca
- Kantoor
- Maatschappelijk
- Maatschappelijk justitiële inrichting
- Tuin
- Verkeer (garage, parkeergarage, railverkeer, verblijfsgebied)
- Water
- Wonen
- Uit te werken bestemmingen (gemengd, wonen)
- Dubbelbestemmingen (waarde- beschermde stadsgezicht, archeologie, waterkering



Figuur 2.2 Verschillende deelgebieden zoals beschreven in het Bestemmingsplan Binnenstad.
Bron: [Gemeente Utrecht, 2008]

2.2 Ontwikkelingen en acties

Het Bestemmingsplan Binnenstad beschrijft verschillende ontwikkelingen en acties met betrekking tot behoud en verandering van verschillende aspecten in de binnenstad van Utrecht. Naast ontwikkelingen en acties wordt in het bestemmingsplan Binnenstad gewerkt met de verschillende bestemmingen, zoals beschreven in paragraaf 2.1. Voor de toetsing aan de Flora- en faunawet zijn echter niet de bestemmingen zelf van belang, maar juist de voorafgaande ontwikkelingen en uiteindelijke effecten bij veranderingen. Vanuit ecologisch oogpunt zijn de handelingen uit het Bestemmingsplan Binnenstad geselecteerd die van invloed kunnen zijn op aanwezige beschermde natuurwaarden. In deze paragraaf zijn de handelingen onderverdeeld in vier groepen, welke verder zijn opgesplitst in relevante acties. Verantwoordelijkheid van de uitvoerbaarheid van de handelingen en acties uit het Bestemmingsplan Binnenstad ligt bij de Gemeente Utrecht.

De volgende handelingen en acties zijn opgenomen:

- Werkzaamheden groen
  Dergelijke werkzaamheden worden met betrekking tot het Bestemmingsplan Binnenstad opgesplitst in:
  - Kappen en snoeien;
  - Aanleg van beplantingszones.

- Doorvoeren functieveranderingen
  Onder het doorvoeren van een functieverandering wordt onder andere verstaan:
  - Algemene functieverandering, bijvoorbeeld van winkel naar horeca. Gebouwen in de binnenstad van Utrecht kunnen, onder voorwaarden, veranderen van functie.
  - Het creëren van een Bed & Breakfast met een beperkt aantal kamers en bedden. Voorwaarde hiervoor is wel dat er geen sprake van verkeersaantrekkende werking mag zijn en geen aantasting van de karakteristiek van het beschermd stadsgezicht.
  - Zaalverhuur in onder andere monumentale panden. Deze zaalverhuur dient bij te dragen aan het in goede staat houden van deze historische panden met een monumentale status. Hierdoor zijn aan de zaalverhuur voorwaarden verbonden.

- Bouwactiviteiten
  Onder bouwactiviteiten vallen:
  - Sloop van bestaande bebouwing of delen daarvan, hieronder verstaan “het geheel of gedeeltelijk afbreken van bestaande bebouwing en muren”;
  - Nieuwbouw, hier wordt naast de realisatie van bedrijfspanden en woningen, ook de bouw van schuurtjes in tuinen meegenomen;
  - Uitbreiding huidige panden;
  - Vervanging en aanpassing van daken;
  - Vervanging van gevels.

- Evenementen
  Toetsing hiervan wordt uitgevoerd aan de hand van de evenementenkalender 2008 (bijlage 3). Er kan hierbij onderscheid worden gemaakt in:
  - Uitbreiding van evenementen ten tijde van het broedseizoen;
  - Uitbreiding van evenementen die doorlopen tot in de avond en nacht;
  - Nieuwe evenementen.

2.3 Relevante verwachte soorten

In de Flora- en faunawet wordt onderscheid gemaakt in drie tabellen beschermde soorten: tabel 1-soorten (algemeen), tabel 2-soorten (beschermd) en tabel 3-soorten (strikt beschermd). Voor tabel 1-soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen, bestendig beheer en onderhoud en bij bestendig gebruik. Deze worden in dit rapport niet specifiek benoemd.

Uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat het gebied waarin het plangebied ligt met wisselende mate van volledigheid is onderzocht op het voorkomen van de verschillende soortgroepen uit de drie beschermingscategorieën. Op basis van verschillende literatuurbronnen is nader bekeken welke soorten in of in de omgeving van het plangebied voorkomen. Op basis van habitateisen, het oriënterend veldbezoek en deskundigenoordeel is een selectie gemaakt van de soorten die daadwerkelijk in of nabij het plangebied verwacht worden. Een toelichting op volledigheid en actualiteit van de gegevens van Natuurloket is opgenomen in bijlage 4.

NB. Hoewel vleermuizen zoogdieren zijn, worden deze vanwege hun afwijkende eigenschappen als afzonderlijke groep behandeld.

2.3.1 Flora

Inventarisatiegegevens van de Gemeente Utrecht geven aan dat zes verschillende beschermde soorten vaatplanten in de periode 2001-2008 zijn aangetroffen. Al deze zes soorten zijn opgenomen in tabel 2 van de Flora- en faunawet. Het betreft Waterdrieblad, Wilde marjolein, Maretak, Klein glaskruid, Steenbreekvaren en Tongvaren (figuur 2.3). In bijlage 5 zijn de exacte vindplaatsen van deze soorten beschreven. Bij een ander onderzoek naar muurplanten [Tauw, 2008a] langs delen van de Oudegracht, zijn Tongvaren en Gele helmbloem aangetroffen. Beide soorten zijn opgenomen in tabel 2 van de Flora- en faunawet. Ook bij de Catharijnebaan, net buiten het plangebied, is een standplaats van de Gele Helmbloem bekend [Waardenbrug, 2002; Tauw, 2008c]. Tijdens het veldbezoek is een Gele helmbloem aangetroffen bij de Keistraat. Oude gegevens van het Ministerie van LNV [Maes en Bakker, 2002] geven aan dat Steenbreekvaren, Tongvaren en Gele helmbloem ook in 2000 zijn aangetroffen op verschillende locaties in de binnenstad. De gegevens uit 2000 van deze inventarisatie zijn opgenomen in bijlage 6.

Kansrijke locaties in de binnenstad zijn met name oude muren, bijvoorbeeld kademuren en muren van (oude) gebouwen. Het is mogelijk dat meer dan zeven beschermde vaatplanten in het plangebied aanwezig zijn.

Figuur 2.3 Tongvaren en Gele helmbloem.

2.3.2 Grondgebonden zoogdieren

Natuurloket geeft aan dat alle betreffende kilometerhokken (136-454, 136-455, 136-456, 137-454, 137-455, 137-456) matig zijn onderzocht op de aanwezigheid van zoogdieren. In de kilometerhokken 136-455 en 135-455 zijn maximaal vier zoogdieren waargenomen die zijn opgenomen in tabel 2 of 3 van de Flora- en faunawet. Op basis van karakteristieken van het plangebied en verspreidingsgegevens [Broekhuizen, *et al*., 1992] zijn dit hoogstwaarschijnlijk verschillende vleermuissoorten die in en nabij het plangebied zijn waargenomen. Strikt beschermde grondgebonden zoogdiersoorten worden op basis van de verspreidingsgegevens [Broekhuizen *et al*., 1992] en habitatkarakteristieken niet in het plangebied verwacht.

2.3.3 Vleermuizen

Vleermuizen worden door het Natuurloket niet als afzonderlijke soortgroep behandeld, maar samengenomen met grondgebonden zoogdieren. Zoals in paragraaf 2.3.2 staat beschreven zijn de betreffende kilometerhokken matig onderzocht. In twee kilometerhokken zijn waarnemingen bekend van maximaal vier zoogdieren die zijn opgenomen in tabel 2 of 3 van de Flora- en faunawet. Dit zijn hoogstwaarschijnlijk vleermuizen. Alle vleermuissoorten zijn opgenomen in tabel 3 van de Flora- en faunawet en genieten hierdoor strikte bescherming.

Vanuit meerdere onderzoeken en waarnemingen [Tauw, 2006; Tauw, 2008c; persoonlijke communicatie Frank Aarts] blijkt dat de binnenstad van Utrecht zeer geschikt is voor verschillende vleermuissoorten. Waarnemingen van vleermuizen die het plangebied invliegen tijdens zonsopkomst [persoonlijke communicatie Frank Aarts] duiden op de aanwezigheid van verblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes.

Locaties van door Tauw uitgevoerde vleermuisinventarisaties in en nabij de binnenstad van Utrecht zijn onder andere het Jaarbeursplein [persoonlijke communicatie Frank Aarts], Vredenburg [2006] en het stationsgebied [2008c].

Tijdens deze inventarisaties zijn foerageergebieden en vliegroutes langs groenstructuren vastgesteld en tevens enkele verblijfplaatsen. Een winterverblijfplaats van gewone dwergvleermuizen, met een grote omvang, bevindt zich in “de Inktpot”, het kantoor van NS vastgoed aan de Catharijnebaan. De individuen van deze kolonie foerageren onder andere in de omgeving van het stationsgebied. In het stationsgebied zijn naast individuen van de Gewone dwergvleermuis ook individuen van de Laatvlieger waargenomen [Tauw, 2008c]. De Watervleermuis is bekend van de donkere delen van de Kromme Rijn, tot de hoogte van stadion Galgenwaard. Afhankelijk van de hoeveelheid licht langs het water [Limpens *et al.*, 2004], kan deze soort mogelijk ook verder stadinwaarts voorkomen.

Potentiële verblijfplaatsen in de binnenstad van Utrecht zijn met name de oudere gebouwen, kelders en bruggen. Gebouwbewonende vleermuissoorten verblijven bijvoorbeeld in spouwmuren, tussen spleten onder bruggen, in kelders en op zolders. Foerageergebieden en vliegroutes worden met name gevormd door de wat donkere delen van het groen, waaronder de singels, en de wat donkere steegjes en tuinen. Vleermuizen volgen tijdens het vliegen lijnvormige elementen, zoals bomen- en huizenrijen. Mogelijk voorkomende vleermuissoorten [Limpens *et al.*, 1997] zijn Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger en Watervleermuis. De Ruige dwergvleermuis en Watervleermuis zijn hoofdzakelijke boombewonende soorten. Voor beide soorten geldt dat ze, naast verblijfplaatsen in bomen, ook overwinteren in bijvoorbeeld bunkers en oude gebouwen. De andere genoemde soorten zijn gebouwbewonend. De Rosse vleermuis kan, gezien het habitat, geen binding hebben met het plangebied en slechts overvliegend worden waargenomen.

2.3.4 Vogels

Gedurende het broedseizoen zijn *alle* broedende vogels, de in functie zijnde nesten én de functionele omgeving hiervan beschermd. Voor enkele soorten die sterk afhankelijk zijn van een vaste nestlocatie, zoals roofvogels, uilen en spechten, geldt dat nestlocaties jaarrond beschermd zijn (Flora- en faunawet art. 11; bijlage 2). Gegevens verzameld door de Vogelwacht Utrecht worden doorgegeven aan SOVON [persoonlijke communicatie Vogelwacht Utrecht]. Deze vrij beschikbare gegevens van SOVON zijn gebruikt in deze rapportage.

Het Natuurloket geeft aan dat de betreffende kilometerhokken (136-454, 136-455, 136-456, 137-454, 137-455, 137-456) niet zijn onderzocht op de aanwezigheid van broedvogels.

Broedvogels

Het gehele plangebied is geschikt voor het voorkomen van broedvogels. Tijdens het veldbezoek zijn onder andere de volgende soorten waargenomen: Boomklever, Grote gele kwikstaart, Winterkoning, Ekster, Merel, Koolmees en Spreeuw. De bebouwing in de gehele binnenstad is geschikt voor nestlocaties van de Gierzwaluw. Gierzwaluwen zijn in kolonieverband broedende stadsbewoners. Ze nestelen onder dakpannen, dakgoten en dakkapellen, maar ook in nestkasten en gierzwaluwpannen [SOVON, 2002]. Vanuit eerdere onderzoeken zijn gegevens bij Tauw [2008c] bekend van verblijfplaatsen van gierzwaluwen in het V&D gebouw en in de Hagelstraat (beide buiten het plangebied).

Tijdens dit onderzoek [Tauw, 2008c] zijn tevens meerdere grote groepen (tot 250 individuen) waargenomen die foerageerden boven het centrum van Utrecht. Nesten van de Gierzwaluw en van de Grote gele kwikstaart zijn momenteel nog niet jaarrond beschermd, maar worden in het nieuw op te stellen beleid mogelijk wel jaarrond beschermd.

Vogels met jaarrond beschermde nestlocatie
Door de aanwezigheid van geschikte bomen kunnen spechtenholten van de Grote bonte specht niet worden uitgesloten. Waarnemingen van de Grote bonte specht (figuur 2.4) zijn bekend van de groenstructuren in het oosten en zuiden van het plangebied nabij de singels [persoonlijke communicatie Frank Aarts]. Roofvogelhorsten en uilennesten worden vanwege het stedelijk karakter van het plangebied niet verwacht.

Figuur 2.4 Grote bonte specht

2.3.5 Amfibieën en reptielen

Binnen het plangebied is geen geschikt habitat aanwezig voor amfibie- en reptielsoorten die zijn opgenomen in tabel 2 of 3 van de Flora-en faunawet. De aanwezigheid van deze (strikt) beschermde soorten in het plangebied is uitgesloten.

2.3.6 Vissen

Het Natuurloket geeft aan dat de betreffende kilometerhokken (136-454, 136-455, 136-456, 137-454, 137-455, 137-456) niet zijn onderzocht op de aanwezigheid van vissen. Eerder onderzoek van Tauw [2007a] wijst uit dat geen beschermde vissoorten aanwezig zijn in de Leidsche Rijn ter hoogte van Smakkelaarsveld. Soorten die hier zijn aangetroffen, zijn algemene soorten als Snoek, Baars en Blankvoorn. De Atlas van de Utrechtse vissoorten [De Jong *et al.,* 2003] geeft aan dat de (strikt) beschermde vissoorten Bittervoorn (tabel 3), Kleine modderkruiper (tabel 2) en Rivierdonderpad (tabel 2) in of nabij het plangebied zijn aangetroffen. Een natuurtoets uitgevoerd door Bureau Viridis [2008], betreffende baggerwerkzaamheden en oeverherstel Tolsteegsingel, Maliesingel en Wittevrouwensingel, geeft aan dat in deze watergangen mogelijk geschikt habitat aanwezig is voor de Bittervoorn, Kleine modderkruiper en Rivierdonderpad. Hiervoor is geen soortgericht visonderzoek uitgevoerd, maar is uitgegaan van zichtwaarnemingen, gegevens van nabijgelegen kilometerhokken en informatie van hengelaars. Aanwezigheid van deze (strikt) beschermde soorten in het plangebied is niet uitgesloten.

2.3.7 Ongewervelden

Uit zowel literatuurgegevens als het veldbezoek wordt de aanwezigheid van (strikt) beschermde ongewervelde diersoorten in het plangebied, zoals dagvlinders, libellen, mollusken en kevers [Bos *et al.*, 2006; Nederlandse Vereniging voor Libellenstudie, 2002; Gittenberger *et al.*, 2004; Turin, 2000] uitgesloten. Geschikt leefgebied voor dergelijke soorten is niet aanwezig in het plangebied. Voor (strikt) beschermde dagvlinders zijn geschikte biotopen bijvoorbeeld schrale hooilanden en natuurlijke heiden. Voor (strikt) beschermde libellen zijn dit bijvoorbeeld voedselarme wateren, hoogveen- en heidegebieden.

2.4 Samenvatting verwachte tabel 2 en 3-soorten

Op basis van de verspreidingsgegevens uit de beschikbare literatuurbronnen en het oriënterend veldbezoek zijn in tabel 2.1 de soorten weergegeven, waarvan verwacht wordt dat deze in of in de nabije omgeving van het plangebied voor kunnen komen. In de tabel zijn alleen de (strikt) beschermde soorten opgenomen (tabel 2 en 3). De algemene soorten (tabel 1), waarvoor veelal een vrijstelling geldt, zijn niet genoemd. Rode Lijst soorten zonder beschermde status zijn evenmin opgenomen.

Tabel 2.1 Beschermde soorten (tabel 2 en 3) die op basis van verspreidingsgegevens, het oriënterende veldbezoek en deskundigenoordeel in of in de nabije omgeving van het plangebied voor kunnen komen.

Soortgroep	Geen beschermde soorten verwacht	Vogels	Verwachte soorten tabel 2	Verwachte soorten tabel 3
Flora			Gele helmbloem Maretak Waterdrieblad Wilde Marjolein Klein glaskruid Steenbreekvaren Tongvaren	
Grondgebonden zoogdieren	x			
Vleermuizen				Gewone dwergvleermuis Ruige dwergvleermuis Laatvlieger Watervleermuis
Vogels		Meerdere soorten broedvogels		
Vogels (vaste verblijfplaatsen)		Grote bonte specht Gierzwaluwen[1] Grote gele kwikstaart[1]		
Reptielen	x			
Amfibieën	x			
Vissen			Kleine modderkruiper Rivierdonderpad	Bittervoorn
Ongewervelden	x			

2.5 Hotspots

Binnen het plangebied zijn, naar aanleiding van het veldbezoek en het literatuuronderzoek, zogenaamde “hotspots” vastgesteld. Deze hotspots zijn belangrijke onderdelen van de binnenstad voor (beschermde) soorten met (potentieel) hoge natuurwaarden. Deze locaties zijn weergegeven op de hotspotkaart in bijlage 1 en worden in onderstaande subparagrafen besproken.

2.5.1 Groen

Het ‘groen’ in de binnenstad van Utrecht is over het algemeen goed ontwikkeld. Het bestaat voornamelijk uit struiken, bomen en open delen met gras. Het groen kan grofweg worden opgesplitst in twee typen, namelijk het groen langs de singels en het groen tussen de bebouwing,

[1] Nestlocaties van de Gierzwaluw en de Grote gele kwikstaart zijn momenteel nog niet jaarrond beschermd, maar worden in het nieuw op te stellen beleid mogelijk wel jaarrond beschermd.

het ‘binnenstedelijk’ groen. Grote en belangrijke groene zones liggen in het oosten en zuiden van het plangebied langs de singels. Deze groene zones zijn met name geschikt voor broedvogels en vleermuizen. Voor broedvogels bieden deze structuren nestlocaties en een verhoogd voedselaanbod. Voor vleermuizen maken deze groenzones onderdeel uit van het foerageergebied en vliegroute, doordat grote delen vaak niet verlicht zijn en een goede aaneengesloten structuur vormen. De zone in het oosten en zuiden van het plangebied, langs de singel, biedt tevens goede mogelijkheden voor nestlocaties voor de Grote bonte specht. Het ‘binnenstedelijk’ groen is in die mate van belang dat ook deze zones door vleermuizen en algemene broedvogels gebruikt kunnen worden. Deze delen fungeren vaak als ‘stapsteen’, omdat verschillende groene zones hierdoor met elkaar verbonden worden.

Goed ontwikkelde groene zones in de binnenstad zijn schaars. Het is daarom van groot belang dat deze zones behouden blijven. Mogelijk kunnen er zelfs betere verbindingen worden aangelegd, door middel van meer geschikte ‘stapstenen’, tussen de verschillende groene zones.

2.5.2 Water

Onder ‘water’ vallen de grachten en de singels in de binnenstad van Utrecht. Deze wateren zijn voor verschillende soorten van groot belang. De Oudegracht en de Nieuwegracht vormen van noord naar zuid twee lijnvormige waterelementen in het plangebied. Langs grote delen van beide grachten zijn tevens bomenrijen aanwezig. Vleermuizen maken gebruik van deze lijnvormige elementen om zich te verplaatsen door het landschap. Hierdoor zijn deze wateren van groot belang voor in de stad aanwezige vleermuizen. Tevens is het water een belangrijk (potentieel) foerageergebied voor vleermuizen.

Beschermde vaatplanten in de vorm van muurplanten groeien op de muren en onder de bruggen langs de grachten en singels. Hierdoor vormt het water ook een belangrijke hotspot voor beschermde vaatplanten.

Omdat de handelingen en acties die zijn beschreven in het Bestemmingsplan Binnenstad niet worden uitgevoerd in het water, is het water in de binnenstad niet als hotspot aangegeven voor beschermde vissoorten. Het mag echter duidelijk zijn dat de stadsgrachten wel een belangrijke functie vervullen voor vissen.

2.5.3 Tuinen

Tijdens het veldbezoek zijn de meeste tuinen niet bezocht, doordat deze zijn afgesloten voor publiek. Enkele tuinen zijn vanaf de openbare weg beoordeeld. Per tuin moet gekeken worden naar de geschiktheid voor vleermuizen en vogels.

De tuinen in de binnenstad zijn in verschillende mate ontwikkeld. In goed ontwikkelde tuinen bestaat de beplanting uit oudere (hoge) bomen met een ondergroei. Deze beplanting is geschikt als foerageergebied van vleermuizen en voor nestlocaties van algemene broedvogels. De minder goed ontwikkelde tuinen zijn minder of niet geschikt door afwezigheid van geschikt groen.

Dit kan worden veroorzaakt door de aanwezigheid van verhardingen of door de aanwezigheid van sterk gecultiveerd groen. Ook speelt de aanwezigheid en mate van verlichting een grote rol, als wordt gekeken naar de geschiktheid van de tuin als foerageergebied van vleermuizen. De goed ontwikkelde tuinen fungeren grotendeels als ‘stapstenen’ door de stad, waarlangs soorten zich kunnen verplaatsen.

De tuinen staan op de kaart niet aangegeven als zogenoemde ‘hotspot’, omdat veel tuinen niet zijn beoordeeld. Afhankelijk van de mate van ontwikkeling van de tuin is deze geschikt als foerageergebied voor vleermuizen en nestlocaties voor vogels.

Figuur 2.5 Van boven naar beneden: water in de binnenstad met naastliggend groen die beide belangrijke lijnvormige elementen in het plangebied vormen en lijnvormige elementen langs de singel; goed ontwikkeld groen; goed ontwikkelde tuinen en minder goed ontwikkeld groen.

3 Toetsing Flora- en faunawet

De ontwikkelingen en acties uit het Bestemmingsplan Binnenstad kunnen gevolgen hebben voor beschermde soorten. In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de vraag: In welke mate worden door de Flora- en faunawet beschermde soorten planten of dieren door de handelingen en acties uit het Bestemmingsplan Binnenstad beïnvloed en is hiervoor een ontheffing van die wet noodzakelijk?

3.1 Inleiding

De bescherming van inheemse dier- en plantensoorten is vastgelegd in de Flora- en faunawet. Voor de mogelijkheid van het verlenen van een ontheffing wordt hierbij onderscheid gemaakt in drie categorieën beschermde soorten:

- Tabel 1-soorten: De meest algemene beschermde soorten. Voor deze soorten geldt een vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen, bestendig gebruik en bestendig beheer en onderhoud
- Tabel 2-soorten: Beschermde soorten. Hiervoor geldt een vrijstelling bij bestendig gebruik en bestendig beheer en onderhoud, wanneer wordt gehandeld volgens een geaccordeerde en door de initiatiefnemer onderschreven gedragscode
- Tabel 3-soorten: Strikt beschermde soorten bestaande uit de Habitatrichtlijnsoorten en een selectie van bedreigde soorten

De soortgroep vogels heeft een bijzondere status: Vaste verblijfplaatsen én de functionele omgeving van een aantal specifieke vogelsoorten zijn jaarrond beschermd. Gedurende het broedseizoen zijn *alle* broedende vogels, de in functie zijnde nesten én de functionele omgeving hiervan beschermd.

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

NB. Een nadere beschrijving van de Flora- en faunawet is opgenomen in bijlage 2.

3.2 Toetsing aanwezige soortgroepen

In het vorige hoofdstuk is beschreven in hoeverre beschermde dier- en plantensoorten daadwerkelijk in het plangebied kunnen voorkomen en in hoeverre het plangebied voldoet aan de eisen die deze soorten aan hun leefomgeving stellen. In deze paragraaf wordt getoetst of de handelingen en acties uit het Bestemmingsplan Binnenstad een effect kunnen hebben op de verwachte aanwezige beschermde soort(en). Per handeling wordt getoetst of effecten optreden op aanwezige beschermde soorten. De periode wanneer nader onderzoek wordt uitgevoerd, verschilt per soort. Een kalender voor nader onderzoek staat weergegeven in figuur 3.2. Een nadere omschrijving van de Flora- en faunawet, die het toetsingskader vormt, is opgenomen in bijlage 2.

3.2.1 Werkzaamheden groen

Werkzaamheden met betrekking tot groenstructuren kunnen worden opgesplitst in twee typen werkzaamheden. Voor elk van deze werkzaamheden worden de relevante soorten beschreven (tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet), de mogelijke knelpunten, noodzakelijke acties en tevens de periode waarin werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden.

Kap- en snoeiwerkzaamheden

- *Relevante soorten*

  Het verwijderen van groenstructuren, het kappen van bomen en het snoeien van beplanting heeft betrekking op algemene broedvogels, vogels met een vaste nestlocatie, vaatplanten en vleermuizen.

- *Knelpunten*

  Knelpunten kunnen optreden wanneer werkzaamheden worden uitgevoerd ten tijde van het broedseizoen van broedvogels en vogels met een vaste nestlocatie.

  Voor vogels met een vaste nestlocatie geldt tevens dat wanneer de nestlocatie in gebruik is deze jaarrond is beschermd. Knelpunten kunnen ontstaan doordat bomen worden gekapt met vaste nestlocaties. Voorbeelden hiervan zijn spechtenholten.

  Voor vaatplanten kunnen knelpunten optreden wanneer werkzaamheden in het gebied plaatsvinden waar beschermde soorten voorkomen. Er valt te denken aan vertrapping of verwijderen van (strikt) beschermde vaatplanten en het kappen van een boom waarin de Maretak groeit.

  Voor vleermuizen geldt dat knelpunten optreden wanneer kap- en snoeiwerkzaamheden plaatsvinden in een belangrijk foerageergebied en wanneer hierdoor belangrijke vliegroutes over grote afstanden worden onderbroken. Tevens treden knelpunten op wanneer verblijfplaatsen van boombewonende soorten in de te kappen bomen aanwezig zijn.

- *Noodzakelijke acties*

  Voordat de kap- en snoeiwerkzaamheden worden uitgevoerd, dient te worden onderzocht wat de functie van de betreffende groenstructuur is voor de relevante beschermde soorten.

  Voor broedvogels geldt dat gedurende het broedseizoen *alle* broedende vogels, de in functie zijnde nesten én de functionele omgeving hiervan beschermd zijn. Er mag dus in deze omgeving ook niet gekapt worden. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. Deze periode is indicatief, er geldt dat gedurende het broedseizoen *alle* broedende vogels, de in functie zijnde nesten én de functionele omgeving hiervan beschermd zijn.

  Indien in gebruik zijnde vaste nestlocaties van vogels zijn aangetoond, dient ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd alvorens te starten met de werkzaamheden.

Wanneer is vastgesteld dat het betreffende gebied een belangrijk onderdeel uitmaakt van het leefgebied van vleermuizen, zoals de aanwezigheid van verblijfplaatsen en foerageergebieden, dient ook ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd alvorens gestart wordt met de werkzaamheden.

Voordat de werkzaamheden plaatsvinden, dient te worden bepaald of het betreffende gebied geschikt is voor het voorkomen van (strikt) beschermde vaatplanten. Indien het plangebied geschikt is, dient een inventarisatie te worden uitgevoerd.

- *Tijdsperiode*

  De periode wanneer nader onderzoek wordt uitgevoerd, verschilt per soort. Een kalender voor de periode van nader onderzoek voor de relevante soorten staat weergegeven in figuur 3.2.

  Voor de aanvraag van een ontheffing van de Flora- en faunawet, moet worden gerekend op een duur van minimaal 13 weken.

Aanwijzen en aanleggen van beplantingszones

De aanleg van beplantingszones wordt hier algemeen benaderd. De mogelijkheid dat hiervoor bestaande bebouwing moet worden gesloopt, wegen moeten worden verlegd of bestaande beplanting dient te worden verwijderd, wordt buiten beschouwing gelaten. Wanneer er sprake is van dergelijke voorbereidende werkzaamheden dienen deze apart te worden getoetst. Enkele van deze handelingen, zoals kap van bomen, staan eerder in deze paragraaf beschreven.

Op het moment dat een bepaalde zone is aangewezen als beplantingszone geldt dat hier geen kabels, leidingen en verhardingen mogen worden aangelegd.

- *Relevante soorten*

  De aanleg van beplantingszones heeft positieve effecten op (strikt) beschermde soorten. Soorten waarop de aanleg van beplantingszones van invloed kan zijn, zijn broedvogels en vleermuizen.

- *Knelpunten*

  Niet van toepassing.

- *Noodzakelijke acties*

  Omdat de aanleg van beplantingszones louter positieve effecten heeft op de genoemde relevante soorten, zijn er geen noodzakelijke acties.

- *Tijdsperiode*

  Niet van toepassing

- *Aanbevelingen*

  Bij de aanleg van beplantingen kan rekening worden gehouden met het toekomstige gebruik van de beplanting door broedvogels en vleermuizen. Voor broedvogels moet rekening worden gehouden met beplanting dat voldoende nestgelegenheden biedt. Hierbij valt te denken aan onder andere dichte struiken. Voor vleermuizen kan de beplanting geschikt worden gemaakt als foerageergebied, door voor beplanting te kiezen waar veel insecten op af komen in verschillende jaargetijden. Tevens kunnen gebieden worden ingericht als onderdeel van een vliegroute door het gebruik van lijnvorige structuren.

  Door de aanleg van beplantingszones een ecologische tint te geven, kan een ‘groene as’ door de binnenstad van Utrecht worden aangelegd, waarin de verschillende groene zones als zogenaamde ‘stapstenen’ kunnen fungeren. Dit kan worden gezien als een kleine ecologische hoofdstructuur door de binnenstad van Utrecht. Van een dergelijke structuur hebben niet alleen (strikt) beschermde soorten uit tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet profijt, maar ook algemene soorten. Er valt te denken aan libellen, dagvlinders, grondgebonden zoogdieren en amfibieën die hun winterverblijfplaatsen hier kunnen vinden. Om bewustwording bij de burger te creëren kunnen langs de gehele structuur informatiezuilen worden geplaatst. Deze informatie kan uiteenlopen van soortinformatie tot algemene informatie over de ‘groene as’.

3.2.2 Doorvoeren functieveranderingen

Het doorvoeren van een functieverandering, zoals bedoeld in het Bestemmingsplan Binnenstad, kan worden onderverdeeld in drie verschillende functieveranderingen. Ten eerste maakt het Bestemmingsplan Binnenstad het openen van Bed & Breakfast mogelijk onder bepaalde voorwaarden. Ten tweede wordt zaalverhuur in verschillende gebouwen mogelijk gemaakt binnen de gestelde maatregelen. En ten slotte is er algemene functieverandering, bijvoorbeeld de verandering van horecafunctie naar commerciële functie. Voor deze functieveranderingen samen wordt één ecologische toetsing uitgevoerd. De effecten die optreden bij een functieverandering hebben met name betrekking op geluid. Een functieverandering betreft acties en handelingen binnen het betreffende gebouw en mogelijk op een bijbehorende binnenplaats. Er wordt niet gesproken over eventuele aanpassingen extern aan het gebouw. Wanneer dit het geval is, vallen werkzaamheden onder uitbreiding van huidige panden (paragraaf 3.3.3).

- *Relevante soorten*

  Relevante soorten bij het doorvoeren van een functieverandering zijn vleermuizen.

  Omdat een functieverandering alleen interne effecten heeft voor het betreffende pand, worden geen effecten verwacht op broedvogels en gierzwaluwen. Mochten er eventuele geluidsveranderingen zijn, dan is er in geen gevallen sprake van een te hoog geluidsniveau, waardoor een pand ongeschikt wordt als broed- of verblijfplaats. Voorbeeld waarbij nestlocatie en gebruik samengaan zijn nestlocaties van de Gierzwaluw in het gebouw van de V&D in de binnenstad [Tauw, 2008c].

- *Knelpunten*

  Knelpunten kunnen naar voren komen wanneer de zolders en kelders van (oude, monumentale) panden in gebruik worden genomen die eerder niet in gebruik waren. Mogelijk kunnen deze zolders en kelders door vleermuizen worden gebruikt als vaste verblijfplaats. Wanneer deze ruimten in gebruik worden genomen bij een functieverandering vindt bij aanwezigheid van een vleermuisverblijfplaats een aantasting van deze verblijfplaats plaats.

  Wanneer bij een functieverandering sprake is van een aanpassing van de verlichtingsintensiteit in de binnentuinen of een aanpassing in verlichting gericht op groenstructuren en water, kan dit eveneens leiden tot verstoring van leefgebied van vleermuizen.

- *Noodzakelijke acties*

  Vervolgacties, zoals nader onderzoek naar de functie van het pand voor vleermuizen, hoeven alleen te worden uitgevoerd wanneer sprake is van het in gebruik nemen van (zolder)ruimten die voorheen lange tijd niet gebruikt zijn. Indien deze ruimten door vleermuizen worden gebruikt als vaste verblijfplaats, dient ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

- *Tijdsperiode*

  De periode wanneer nader onderzoek wordt uitgevoerd, verschilt per soort. Een kalender voor de periode van nader onderzoek voor de relevante soorten staat weergegeven in figuur 3.2.

  Voor de aanvraag van een ontheffing van de Flora- en faunawet, moet worden gerekend op een duur van minimaal 13 weken.

3.2.3 Bouwactiviteiten

De acties en handelingen die vallen onder ‘bouwen, slopen en renoveren’ zijn erg uiteenlopend. Er kan worden gedacht aan sloopwerkzaamheden voorafgaand aan nieuwbouw realisatie, maar ook de realisatie van dakopbouwen en dakterrassen vallen onder deze paragraaf. Vaak is er sprake van sloop voorafgaand aan de daadwerkelijke acties. Exacte sloopwerkzaamheden staan niet in het Bestemmingplan Binnenstad beschreven, maar worden in deze paragraaf wel specifiek behandeld, omdat sloop vaak voorafgaat aan de daadwerkelijke actie of handeling.

- *Relevante soorten*

  Beschermde soorten die mogelijk kunnen worden geschaad, zijn broedvogels gierzwaluwen, vaatplanten en vleermuizen.

- *Knelpunten*

  Knelpunten treden op wanneer broedvogels in of nabij het te slopen gebouw broeden en wanneer nestlocaties aanwezig zijn met een jaarrond beschermde status.

Er geldt dat gedurende het broedseizoen *alle* broedende vogels, de in functie zijnde nesten én de functionele omgeving hiervan beschermd zijn. Werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen te worden gestart (indicatief van 15 maart – 15 juli).

Wanneer beschermde vaatplanten aanwezig zijn op bijvoorbeeld de te slopen muren, kunnen de werkzaamheden geen directe doorgang vinden. Dit geldt tevens als op nieuwbouwlocaties beschermde vaatplanten zijn aangetroffen.

Ook treden knelpunten op wanneer het plangebied een belangrijke functie heeft voor vleermuizen. Bij sloop, uitbreiding en aanpassingen aan daken en gevels kunnen vaste verblijfplaatsen worden verstoord. Bij nieuwbouw kunnen er knelpunten optreden wanneer de lichtintensiteit in de nieuwe situatie toeneemt ten opzicht van de oude situatie. Verlichting kan zowel vliegroutes als foerageergebieden van vleermuizen verstoren.

- *Noodzakelijke acties*

  Voordat de werkzaamheden worden uitgevoerd, dient een nader onderzoek te worden uitgevoerd, waarin wordt vastgesteld wat de functie van het betreffende gebied is voor de relevante beschermde soorten.

  Indien vaste nestlocaties van vogels zijn aangetoond, dient ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd alvorens te starten met de werkzaamheden. Nesten van de Gierzwaluw en de Grote gele kwikstaart zijn momenteel nog niet jaarrond beschermd, maar worden in het nieuw op te stellen beleid mogelijk wel jaarrond beschermd. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van nesten van deze soorten wordt daarom aanbevolen.

  Er dient vastgesteld te worden of beschermde vaatplanten aanwezig zijn in het plangebied. Een lijst met inventarisatiegegevens van de Gemeente Utrecht [2001-2008] van beschermde vaatplanten in de binnenstad van Utrecht is opgenomen in Bijlage 5.

  Wanneer, na nader onderzoek, is vastgesteld dat het betreffende gebied een belangrijk onderdeel uitmaakt van het leefgebied van vleermuizen, zoals de aanwezigheid van verblijfplaatsen of foerageergebieden, dient ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd alvorens gestart wordt met de werkzaamheden. Voor nieuwbouw geldt dat wanneer er geen verandering van de lichtintensiteit plaatsvindt, er geen aanvullende acties hoeven te worden ondernomen.

- *Tijdsperiode*

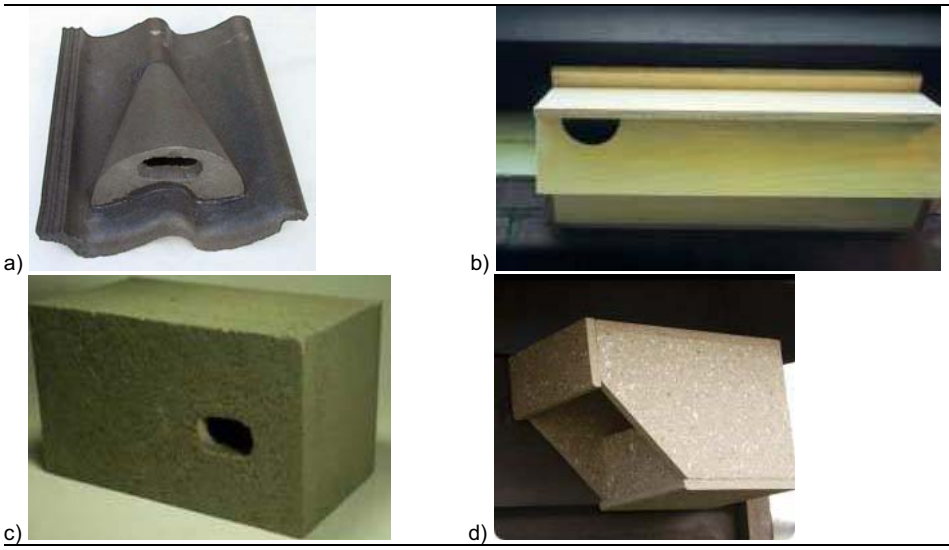
  De periode wanneer nader onderzoek wordt uitgevoerd, verschilt per soort. Een kalender voor de periode van nader onderzoek voor de relevante soorten staat weergegeven in figuur 3.2.

  Voor de aanvraag van een ontheffing van de Flora- en faunawet, moet worden gerekend op een duur van minimaal 13 weken.

- *Aanbevelingen*

  Nieuwbouw en uitbreiding is in ecologisch opzicht interessant voor het (weer) geschikt maken van de nieuwe bebouwing voor beschermde soorten, zonder dat de toekomstige bewoners/gebruikers hier last van ondervinden. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van gierzwaluwpannen en vleermuisstenen (figuur 3.1). Dergelijke pannen en stenen maken de nieuwbouw geschikt voor de betreffende soorten. De binnenstad van Utrecht wordt hierdoor in ecologisch opzicht aantrekkelijker voor vleermuizen en gierzwaluwen.

  Bij de bouw van bruggen kan aan speciale voorzieningen voor vleermuizen, gierzwaluwen en de Grote gele kwikstaart worden gedacht. Vleermuizen maken veelal gebruik van (oude) spleten en holten waarin ze overdag kunnen verblijven. Gierzwaluwen en de Grote gele kwikstaart nestelen kunnen beiden nestelen in holten en nissen onder bruggen. Voor vogelsoorten en voor vleermuizen kunnen speciale voorzieningen worden getroffen door het ophangen van soortspecifieke nestkasten.



Figuur 3.1 Voorbeeld van een nestkasten en –pannen voor gierzwaluwen (a-c; www.waveka.nl; www.vivara.nl) en een nestkast voor de Grote gele kwikstaart (b; www.vivara.nl).

3.2.4 Evenementen

Het gehele jaar door vinden verschillende evenementen in Utrecht plaats. Veel van deze evenementen, zoals 'culturele zondag', komen maandelijks terug. Andere evenementen zijn uniek en vinden slechts eenmalig plaats. Daarnaast is er nog een verschil in de grootte van de evenementen en de locatie. In deze subparagraaf worden de evenementen getoetst die periodiek op de evenementen kalender terugkomen. Hiervoor is de evenementenkalender 2008 gebruikt. Unieke (grootschalige) evenementen worden, wanneer deze van invloed kunnen zijn op het plangebied, ook meegenomen. De evenementen kunnen worden onderscheiden in:

- Uitbreiding van evenementen tijdens het broedseizoen
- Uitbreiding van evenementen die doorlopen tot in de avond en nacht
- Nieuwe evenementen

Wanneer uitbreiding van de evenementen plaatsvindt, dient dit, afhankelijk van de locatie, in overleg te worden gedaan met een ecoloog en mogelijk dient opnieuw voor die specifieke locatie van uitbreiding onderzoek te worden gedaan.

Wanneer evenementen in dezelfde orde van grootte worden gehouden, zoals aantal dagen en aantal mensen, als voorgaande jaren, is geen ontheffing van de Flora- en faunawet nodig.

- *Relevante soorten*

  Rekening moet worden gehouden met broedvogels en vleermuizen.

- *Knelpunten*

  Knelpunten kunnen optreden wanneer evenementen die plaatsvinden tijdens het broedseizoen worden uitgebreid of plaatsvinden nabij voor deze soorten belangrijke gebieden, de zogenaamde hotspots. Bijvoorbeeld 'Dag van het park' dat plaatsvindt in mei.

  In de huidige situatie lijken vleermuizen, gezien de hoge aantallen in en nabij de binnenstad, niet te worden verstoord door de evenementen die gedurende de avonduren plaatsvinden. Echter, wanneer evenementen, die doorlopen tot in de nacht én plaatsvinden in of nabij hotspots van vleermuizen worden uitgebreid, kan overlast ontstaan, bijvoorbeeld een evenement als 'Let's dance' nabij de Tolsteegbarrière. Ook een aanpassing aan de lichtintensiteit ten opzichte van voorgaande jaren, kan een knelpunt vormen wanneer het effect heeft op voor vleermuizen aangewezen hotspots.

  Tevens kunnen knelpunten optreden wanneer nieuwe evenementen op de kalender verschijnen die plaatsvinden tijdens het broedseizoen in of nabij voor algemene broedvogels aangewezen hotspots. Evenals nieuwe evenementen op de kalender die doorlopen tot in de avond en nacht in of nabij voor vleermuizen aangewezen hotspots.

  Bij het signaleren en benoemen van eventuele knelpunten in relatie tot evenementen in de binnenstad, moet echter altijd in ogenschouw worden genomen dat bij de huidige

bedrijvigheid in de binnenstad (inclusief de evenementen) er een gezonde populatie vleermuizen en een gezond broedvogelbestand aanwezig is.

- *Noodzakelijke acties*

  Wanneer evenementen worden uitgebreid in of nabij hotspots voor broedvogels en tevens plaatsvinden tijdens het broedseizoen, dient bij doorgang van het evenement nader onderzoek te worden uitgevoerd. Dit geldt tevens voor nieuwe evenementen tijdens het broedseizoen. Mogelijk is een ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk. Wanneer evenementen die doorlopen tot in de nacht worden uitgebreid en hierdoor plaatsvinden in of nabij hotspots van vleermuizen, dient nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de functie van het plangebied voor vleermuizen. Dit geldt tevens voor nieuwe evenementen die doorlopen tot in de nacht nabij hotspots van vleermuizen. Mogelijk is ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk bij doorgang van het evenement op deze locatie.

- *Tijdsperiode*

  De periode wanneer nader onderzoek wordt uitgevoerd, verschilt per soort. Een kalender voor periode van nader onderzoek voor de relevante soorten staat weergegeven in figuur 3.2.

  Voor de aanvraag van een ontheffing van de Flora- en faunawet, moet worden gerekend op een duur van minimaal 13 weken.

Maand / Soort	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec
Vaatplanten												
Algemene Broedvogels												
Gierzwaluwen												
Grote bonte specht												
Vleermuizen												
Vissen[2]												

[2] Uitvoering kan plaatsvinden mits de watertemperatuur tussen de 10 - 25℃ is

	Uitvoeren van nader onderzoek niet mogelijk
	Uitvoeren van nader onderzoek mogelijk

Belangrijke uitgangspunten:

- Er dient rekening mee te worden gehouden dat, wanneer het noodzakelijk is, ontheffing van de Flora- en faunawet aan te vragen, dit minimaal 13 weken duurt.
- Nader onderzoek is per soortgroep en soms zelf per soort verschillend. De aangegeven tijdsspannen zijn een benadering.
- Voor vleermuizen, broedvogels, gierzwaluwen, Grote bonte specht en vaatplanten is in bijlage 7 een specifiekere uitwerking van de uitvoering van nader onderzoek opgenomen.
- Nader onderzoek naar vleermuizen wordt uitgevoerd volgens door het Netwerk van Groene Bureaus opgestelde vleermuisprotocollen.
- Afhankelijk de handeling of actie kan voorafgaand aan nader onderzoek naar vleermuizen door een ecoloog worden bepaald of het betreffende pand wel geschikt is voor vleermuizen. Indien blijkt dat het gebouw niet geschikt is, hoeft geen nader onderzoek te worden uitgevoerd.
- Nader onderzoek naar vleermuizen bestaat uit meerdere bezoeken. Vleermuizen maken gebruik van een netwerk van verblijfplaatsen, waardoor onderzoek op verschillende momenten in de actieve periode van vleermuizen dient plaats te vinden.
- Indien werkzaamheden alleen effect hebben op broedvogels, kan ook vóór het broedseizoen worden gestart met de werkzaamheden. Indien vóór het broedseizoen wordt gestart, kan tijdens het broedseizoen worden doorgewerkt.
- Omdat de Gierzwaluw en de Grote gele kwikstaart momenteel nog niet op de lijst zijn opgenomen van soorten met jaarrond beschermde nestlocaties, zijn deze ondergebracht bij de broedvogels.

Figuur 3.2 Kalender voor het uitvoeren van nader soortgericht onderzoek.

4 Samenvatting

In opdracht van Gemeente Utrecht heeft Tauw onderzoek gedaan naar de consequenties van natuurwetgeving voor het Bestemmingsplan Binnenstad. Het Bestemmingsplan Binnenstad en de daaruit voortkomende ontwikkelingen worden sterk gestuurd door het feit dat de Utrechtse binnenstad is aanwezen als beschermd stadsgezicht. Ondanks het conserverende karakter van het Bestemmingsplan Binnenstad, zijn ook enkele ontwikkelingen mogelijk. Wenselijke en noodzakelijke handelingen dienen op een dusdanige manier plaats te vinden dat het totale aangezicht niet of zo min mogelijk wordt geschaad.

Aangezien de Utrechtse binnenstad niet in de nabijheid van een Natura 2000-gebied ligt en eveneens geen deel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur, beperkt de toetsing zich uitsluitend tot de Flora- en faunawet. Hierin is de Nederlandse soortbescherming verankerd.

De Utrechtse binnenstad wordt gekenmerkt door een afwisseling van water en groen met veelal oude bebouwing. De belangrijkste groenstructuren liggen aan de randen van de binnenstad langs de singels aan de oost- en zuidzijde. Daarnaast worden belangrijke groenstructuren in de binnenstad gevormd door de parken en tuinen tussen de bebouwing. Niet alle tuinen zijn als belangrijke groenstructuur te beschouwen. Dit is sterk afhankelijk van de aard van de aanwezige beplanting. Naast de groenstructuren dragen ook de waterelementen in de binnenstad voor een belangrijk deel bij aan de ecologische waarde van de binnenstad. De belangrijke waterstructuren beperken zich niet alleen tot de buitenzijde van het plangebied, maar ook de Oudegracht en de Nieuwegracht vormen twee belangrijke blauwe aders die dwars door de binnenstad stromen.

Door de afwisseling van groen, water en bebouwing is het soortenbestand van beschermde soorten in de binnenstad vrij uitgebreid. Soortgroepen, waarvan beschermde soorten voorkomen in de binnenstad, zijn vaatplanten, broedvogels, vleermuizen en vissen. De beschermde vaatplanten staan met name op kademuren en muren van oude gebouwen. Belangrijke kademuren met veel beschermde vaatplanten zijn onder andere te vinden langs de Oudegracht en de Nieuwegracht.

Broedvogels zijn te vinden in het gehele plangebied. De zones met de hoogste soortendichtheid bevinden zich echter in de goed ontwikkelde groenstructuren. Naast de algemene broedvogels als Koolmees, Boomklever, Ekster en Winterkoning komt in het plangebied ook een soort voor, waarvan de nestlocatie, mits deze in gebruik is, jaarrond is beschermd. Dit betreft de Grote bonte specht.

De meest voorkomende vleermuis in de binnenstad is de Gewone dwergvleermuis. Vleermuizen maken van veel verschillende delen van de binnenstad gebruik. De oude gebouwen, werfkelders en bruggen kunnen als winter- en zomerverblijfplaats worden gebruikt.

De groen- en waterstructuren en de tuinen in het plangebied zijn geschikt als foerageergebied of maken onderdeel uit van een vliegroute. Op deze manier zijn veel delen van de binnenstad van grote waarde voor deze soortgroep.

De laatste soortgroep, waarvan beschermde soorten in het plangebied voorkomen, betreft de vissen. Logischerwijs beperkt het voorkomen van deze soorten zich tot de waterelementen in de binnenstad.

Het bestemmingsplan maakt verschillende ontwikkelingen in de binnenstad mogelijk. De ontwikkelingen zijn kortweg samen te vatten als ‘werkzaamheden groen’, ‘doorvoeren van functieveranderingen’ en ‘bouwactiviteiten’. Daarnaast maakt het bestemmingsplan verschillende evenementen mogelijk. Om tot uitvoering van een van deze handelingen over te gaan, moet eerst inzicht worden verkregen of één of meerdere van bovenbeschreven beschermde soorten of soortgroepen hiervan hinder ondervindt. Als blijkt dat een mogelijk knelpunt optreedt, moet een aanvullend soortgericht onderzoek worden uitgevoerd of moet een ontheffing worden aangevraagd. Een combinatie van beide vervolgacties is ook mogelijk.

5 Bronnen

5.1 Literatuur

[Bos, F., M. Bosveld, D. Groenendijk, C. van Swaay., I. Wynhoff en De Vlinderstichting, 2006]
De dagvlinders van Nederland, verspreiding en bescherming (Lepidoptera: Hesperioidea, Papilionoidea). Nederlandse Fauna deel 7, Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij en European Invertebrate Survey – Nederland, Leiden. ISBN 90-5011-227-7.

[Broekhuizen, S., B. Hoekstra, V. van Laar, C. Smeenk & J.B.M. Thissen, 1992]
Atlas van de Nederlandse zoogdieren. Stichting Uitgeverij van de Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging, Utrecht.

[Bureau Viridis, 2008]
Natuurtoets en uitvoeringsplan voor baggerwerkzaamheden en oeverherstel Tolsteegsingel, Maliesingel en Wittevrouwensingel.

[Bureau Waardenburg, 2002]
Rapport: Beschermde soorten in stationsgebied Utrecht. Door: R. van Eekelen, M.M.B. van Os.

[FLORON, 2006]
Handleiding inventarisatieprojecten FLORON.

[Gemeente Utrecht, 2001-2008]
Gegevens van vaatplanten in de binnenstad. Door Wim Vuijk.

[Gemeente Utrecht, 2008]
Bestemmingsplan Binnenstad. Plansystematiek en inhoud op hoofdlijnen. Mei 2008.

[Gittenberger, E., Janssen, A.W., Kuijper, W.J., Kuiper, J.G.J., Meijer, T., van der Velde, G. en de Vries, J.N., 2004]
De Nederlandse zoetwatermollusken. Recente en fossiele weekdieren uit zoet en brak water. – Nederlandse Fauna 2. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij & EIS-Nederland, Leiden. 288 blz., 12 platen.

[de Jong, Th, Beenen, R., Heuts, P., 2003]
Atlas van de Utrechtse vissoorten. De verspreiding van vissoorten in de provincie Utrecht en beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Provincie Utrecht & Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. 114p.

[Limpens, H., K. Mostert & W. Bongers, 1997]
Atlas van de Nederlandse vleermuizen (2e druk). Stichting Uitgeverij van de Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging, Utrecht.

[Limpens, H., Twisk, P., Veenbaas, G., 2004]
Met vleermuizen overweg. Uitgave Dienst Weg- en Waterbouw, Delft, en Vereniging voor Zoogdierkunde en Zoogdierbescherming, Arnhem. 24 pp.

[Maes B. en Bakker, P., 2002]
Evaluatie Beschermingsplan Muurplanten. Muurplantenbeleid in de periode 1988-2000. Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij.

[Nederlandse Vereniging voor Libellenstudie, 2002]
De Nederlandse libellen (Odonata). Nederlandse Fauna 4. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV uitgeverij & European Invertebrate Survey- Nederland, Leiden.

[SOVON, 2002]
Atlas van de Nederlandse Broedvogels 1998-2000. Nederlandse Fauna 5. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij & European Invertebrate Survey-Nederland, Leiden.

[SOVON, 2004]
Handleiding Broedvogel Monitoring Project.

[Tauw, 2006]
Vleermuizenonderzoek Vredenbrug, Utrecht

[Tauw, 2007a]
Ecoscan en aanvullend vis- en floraonderzoek bij het Smakkelaarsveld te Utrecht.

[Tauw, 2008a]
Muurplanteninventarisatie Oudegracht en Drift, Gemeente Utrecht.

[Tauw, 2008b]
Quickscan stationsgebied Utrecht.

[Tauw, 2008c]
Ecologisch onderzoek stationgebied Utrecht. Vleermuizen, vaatplanten, gierzwaluwen.

[Turin, H., 2000]
De Nederlandse loopkevers, verspreiding en ecologie (Coleoptera: Carabidae). – Nederlandse Fauna 3. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij & European Invertebrate Survey-Nederland, Leiden. 666 blz., 16 platen, met cd-rom.

5.2 Internet

www.vleermuis.net
www.vzz.nl
www.ravon.nl
www.minlnv.nl
www.natuurloket.nl
www.floron.nl
www.sovon.nl
www.waveka.nl
www.vivara.nl

Bijlage

1

Hotspotkaart

Bijlage

2

Toelichting natuurbeschermingswetgeving

Flora- en faunawet

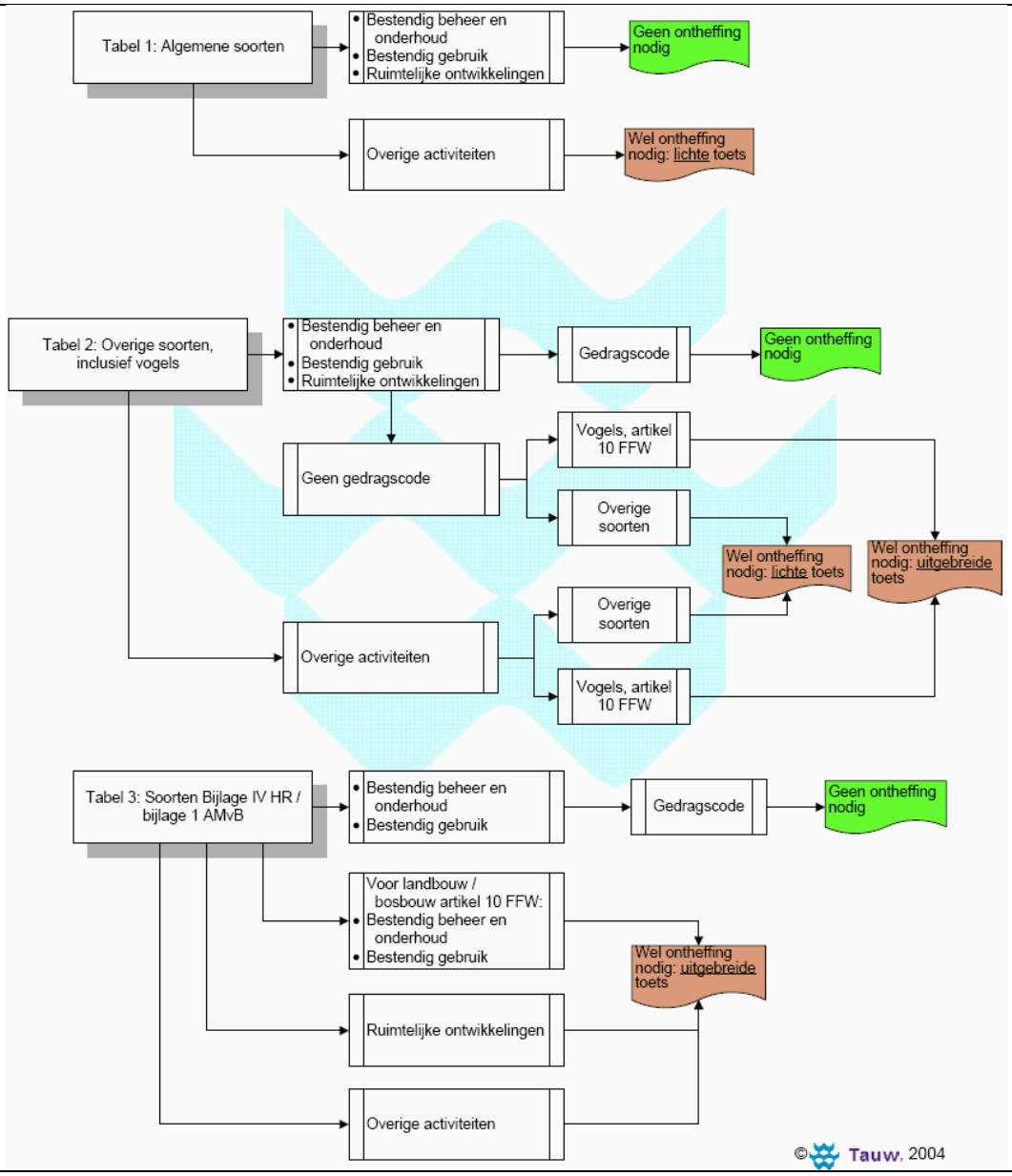
De Flora- en faunawet beschermt een groot aantal in Nederland voorkomende wilde dier- en plantensoorten. De beschermde diersoorten (vogels, vissen, zoogdieren, amfibieën, reptielen, insecten, et cetera) en ongeveer 100 plantensoorten zijn te vinden in tabellen, die deel uitmaken van de Flora- en faunawet. Niet elke soort is even zwaar beschermd, er wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën:

Tabel 1: Algemene en niet bedreigde soorten
Tabel 2: Schaarse soorten
Tabel 3: Meest zeldzame en bedreigde soorten

Naast de genoemde groepen zijn gedurende het broedseizoen alle broedvogels, broedplaatsen én de functionele omgeving van de broedplaatsen beschermd. Tevens zijn vaste verblijfplaatsen van een aantal vogelsoorten jaarrond beschermd.

Op grond van de Flora- en faunawet is het verboden: “nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren behorende tot een beschermde inheemse soort te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren” (artikel 11 Flora- en faunawet). Ook is het verboden: “dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, opzettelijk te verontrusten” (art. 10 Flora- en faunawet). Tenslotte is het verboden: “planten, behorende tot een beschermde inheemse plantensoort, te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen” (art. 8 Flora- en faunawet). Als er sprake is van overtreding van één van deze artikelen dan is het uitvoeren van een dergelijke activiteit alleen toegestaan met een ontheffing van de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Voor een aantal beschermde soorten geldt echter sinds 23 februari 2005 een vrijstelling.

In het kader van de Flora- en faunawet is begin 2005 een Algemene Maatregel van Bestuur in werking getreden. De stelling dat voor alle beschermde soorten ontheffing moet worden verkregen voordat mag worden gestart met de werkzaamheden, is binnen deze AMvB ten dele losgelaten. Een aantal algemene soorten, de tabel 1-soorten, mag vanaf 2005 bij bepaalde activiteiten worden verstoord zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Het gaat daarbij om de categorieën werkzaamheden ‘Beheer en onderhoud’ (bijvoorbeeld waterschapsbeheer, natuurbeheer, landbouw); ‘Bestendig gebruik’ (bijvoorbeeld recreatie of landbouw) en ‘Ruimtelijke ontwikkeling’ (bijvoorbeeld waterbouw, wegenaanleg). Activiteiten, die binnen deze categorieën vallen, kunnen onder voorwaarden zonder ontheffing worden uitgevoerd, óók als dit schadelijke effecten heeft voor bepaalde beschermde soorten. De zorgplicht blijft voor deze soorten echter gewoon gelden. Onderstaand is een stroomschema opgenomen met de bepalingen of een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig is.



Stroomschema ruimtelijke ontwikkelingen en Flora- en faunawet

Zoals weergegeven in het stroomschema, geldt de vrijstelling alleen bij bepaalde activiteiten en alleen voor soorten vermeld in tabel 1. Voor de tabel 2 en 3 soorten is bij bepaalde activiteiten (zie schema) geen ontheffing wanneer deze activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de Minister van LNV goedgekeurde en door de initiatiefnemer geaccordeerde gedragscode.

Wanneer beschermde soorten worden aangetast die niet tot de algemene beschermde soorten behoren, dan moet een ontheffing worden gevraagd. Zoals weergegeven in het stroomschema gelden hiervoor verschillende criteria afhankelijk van de beschermde status:

Algemeen voorkomende beschermde soorten ('tabel 1-soorten')
Voor deze soorten geldt een vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen en bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik.

Overige beschermde soorten ('tabel 2-soorten')
Voor de overige beschermde soorten kan door het Ministerie van LNV ontheffing worden verleend als geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (effecten op regionaal populatieniveau). Indien de gunstige staat van instandhouding van de soort wel in het geding komt, dienen mitigerende en/of compenserende maatregelen te worden getroffen. Voor initiatiefnemers die individueel of gezamenlijk beschikken over een door het Ministerie van LNV geaccordeerde gedragscode die aangeeft op welke wijze rekening wordt gehouden met beschermde soorten geldt voor deze soorten eveneens een vrijstelling.

Extra beschermde soorten ('tabel 3-soorten')
Voor extra beschermde soorten kan alleen ontheffing voor ontwikkelingen worden verleend indien aan de volgende criteria wordt voldaan:

- Er bestaat geen andere bevredigende oplossing; Dat betekent dat er alternatieven (zowel voor de locatie als voorgenomen ruimtelijke ingreep) onderzocht moeten worden voor de in het geding zijnde activiteit
- Er is sprake van de belangen, vermeld in art. 75, lid 4, sub a of genoemd in art. 2 van Vrijstellingsbesluit. Een essentiële ontheffingsgrond voor een ruimtelijk project of plan komt naar voren in art. 2 van het Vrijstellingsbesluit. Ontheffing kan worden verleend indien er sprake is van "dwingende reden van groot openbaar belang, met inbegrip van sociale en economische aard, en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten"
- Er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van de instandhouding van de soort op populatieniveau. Bij tabel 3-soorten kan het zijn dat schade aan een relatief klein aantal individuen reeds van invloed is op een (deel) populatie

Indien de gunstige staat van instandhouding van de betrokken soort(en) in het geding komt, dienen maatregelen te worden genomen om de instandhouding te garanderen. Dat kan door mitigerende en zonodig compenserende maatregelen te nemen. Of en welke mitigerende en/of compenserende maatregelen nodig zijn, kan de minister van LNV in de voorschriften bij de vergunning aangeven, veelal op voorstel van de initiatiefnemer.

Vogels

Vogels nemen in de Flora- en faunawet een bijzondere positie in. Voor het verstoren van broedende vogels tijdens het broedseizoen wordt in principe geen ontheffing verleend. Voor het aantasten van vogels geldt een zware toets, vergelijkbaar met die van tabel 3-soorten, waardoor de Minister enkel ontheffing verlenen kan voor overtreding van artikel 10 (opzettelijk verontrusten) nádat de uitgebreide toets doorlopen is. Voor het aantasten van vaste verblijfplaatsen voor diverse vogel soorten is ook een ontheffing nodig. Deze soorten zijn door de beoordelende instantie (DLG) enkele malen aangepast. De meest recente rechtsgeldige versie van de lijst noemt de volgende soorten [DLG werkdocument, 2007]: Bosuil, Steenuil, Kerkuil, Ransuil, Oehoe, Groene specht, Zwarte specht, Grote bonte specht, Boomvalk, Torenvalk, Slechtvalk, Rode wouw, Zwarte wouw, Zeearend, Wespendief, Buizerd, Sperwer, Havik. Daarnaast dient nesten van Zwarte kraai en Roek in sommige gevallen behouden te blijven als basis voor nestgelegenheid van een deel van bovenstaande (roof)vogels.

Zorgplicht

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen; artikel 2, lid 1. De tekst daarvan is als volgt: “Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, evenals voor hun directe leefomgeving. artikel 2, lid 2: De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterweg te laten voorzover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voorzover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.” De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, op zodanige wijze gebeurt dat het lijden zo beperkt mogelijk is.”

Over de Rode lijst

De Rode lijsten hebben geen wettelijke status. Soorten die op de Rode lijst zijn geplaatst, zijn alléén beschermd als ze ook in de Flora- en faunawet als beschermde soort zijn opgenomen. Een deel van de meest bedreigde dier- en plantensoorten heeft overigens eenzelfde status als de Habitatrichtlijnsoorten (zie eerder in deze bijlage onder *extra beschermde soorten*).

Bijlage

3

Evenementenkalender Gemeente Utrecht

Evenementenkalender 2008

Maand	Evenement	Locatie
Januari		
6	Culturele Zondag Nieuwjaarsduik	Domplein
13	FC Utrecht - SC Heerenveen	Stadion Galgenwaard
19	FC Utrecht - Roda JC	Stadion Galgenwaard
30	Uitreiking Utrechtse Sportprijzen	Beatrixtheater
Februari		
2	Carnaval	Binnenstad
3	FC Utrecht - Willem II	Stadion Galgenwaard
10	Culturele Zondag Jazz Enz	Diverse binnenlocaties
17	FC Utrecht - VVV Venlo	Stadion Galgenwaard
23	Trance Energy	Jaarbeurs
Maart		
2	FC Utrecht - PSV	Stadion Galgenwaard
16	FC Utrecht - AZ	Stadion Galgenwaard
23	Culturele Zondag De Kleine Parade	Diverse binnenlocaties
24	Jaarbeurs Utrecht Marathon	Jaarbeursplein en route
29/31	Tweetakt festival	Neude
30	FC Utrecht - FC Twente	Stadion Galgenwaard
April		
1/6	Tweetakt festival	Neude
5	Dansfeest	Vechtsebanen
14/26	Springdance	Janskerkhof en Neude
19	Armin van Buuren	Jaarbeurs
19/20	Elf Fantasy Fair	Kasteel de Haar
20	Culturele Zondag Utrechtse Helden	Diverse binnenlocaties

20	Sport Experience Utrecht	Griftpark
20	FC Utrecht - FC Groningen	Stadion Galgenwaard
29/30	Diverse evenementenpleinen	Jacobskerkhof, Domplein, Tolsteegbarrière, Korte Minrebroederstraat, Neude, Janskerkhof, Lucas Bolwerk
29/30	Vrijmarkt & Koninginnedag	Binnenstad
30	Koninginnedagbraderie	Lombok
Mei		
1	Lion's Boekenbeurs	Lepelenburg
2	Sport Experience Utrecht	Cruyff court, Wesley Sneijderveld
2-5/27-9	Utrecht Skate Parade	Openbare wegen Utrecht
4	Dodenherdenking	Binnenstad
4	Dodenherdenking	Dorpsplein (Vleuten)
5	Bevrijdingsfestival	Park Transwijk
11	Culturele Zondag Latin Sunday	Diverse binnenlocaties
17	Zuilerie	Amsterdamsestraatweg (Marnixlaan tot Julianaparklaan)
18	Benefietconcert	Lepelenburg
22/31	Festival aan de Werf	Neude, Griftpark en diverse andere locaties
25	Dag van het Park	Diverse parken in Utrecht
25-5/14-9	Lazy Sunday Afternoon	Lepelenburg
28/31	Kermis Vleuten	Dorpsplein
30/31	Smaak van Italië	Kasteel de Haar
31	Braderie Rijnlaan	Rijnlaan
Juni		
1	Kermis Vleuten	Dorpsplein
1	Smaak van Italië	Kasteel de Haar
7	Dansfeest	Vechtsebanen
8	21e Amnesty Sponsorloop	Neude

13/14	Night Fever	Binnenstad
13/22	Midzomergrachtfestival	Oudegracht, Jacobibrug en diverse binnenlocaties
20	Haar-ing party	De Brink, Haarzuilens
22	Sport Experience Utrecht	Tolsteegplantsoen
28/29	Wereldfeest	Julianapark
29	Lombok voetbalt	Majellapark
?	Zes Uurs Loop	Wilhelminapark
Juli		
11/16	Piekenkermis/Maliebaanfestival	Maliebaan
12/13	Tentfeest 't Spijck	Dorpeldijk (Vleuten)
13	Kromme Rijn Triatlon Hellas	Zwembad Kromme Rijn en omgeving
13	Sport Experience Utrecht	Park de Watertoren
13	Piekenbraderie	Nachtegaalstraat/Burgemeester Reigerstraat
13/20	Fleurig	Kasteel de Haar
18/27	De Parade	Moreelsepark
Augustus		
3	Culturele Zondag Muzikale Botenparade	Binnenstad
8/9	Let's Dance	Tolsteegbarrière
11/14	Uit-Dagen	Binnenstad, Griftpark, Uithof en zwembad Krommerijn
23/25	Sport Experience Utrecht	Julianapark
31	Ronde van Midden Nederland	Maliebaan
?	De Beschaving	Leidsche Rijn Park
September		
6	Lief Festival	Strijkviertel
6	Braderie Amsterdamsestraatweg	Amsterdamsestraatweg (Paardenveld tot Marnixlaan)

12/14	Ledig Herfst Festival	Tolsteegbarrière
13	Open monumentendag	Binnenstad
14	Sport Experience Utrecht	Leidsche Rijn Park
14	Culturele Zondag Uitfeest	Binnenstad
14	Autovrije dag	Binnenstad
14/16	Haarse feestweek	Brink Haarzuilens
24/30	Nederlands Filmfestival	Neude en diverse binnenlocaties
28	Singelloop	Binnenstad
Oktober		
1/3	Nederlands Filmfestival	Neude en diverse binnenlocaties
4	Sport Experience Utrecht	Vechtsebanen
14	Culturele Zondag Jong talent	Binnenstad
17/19	Bokbierfestival	Tolsteegbarrière
19	Maliebaanloop	Maliebaan en route
20	Braderie Kanaalstraat/Damstraat	Kanaalstraat/Damstraat
November		
9	Culturele Zondag Vuurdoop	Diverse binnenlocaties
14/16	Smartlappenfestival	Diverse binnenlocaties
15	Intocht Sinterklaas	Binnenstad
26/30	Country & Christmas Fair	Kasteel de Haar
December		
21	Culturele Zondag Gluren bij de Buren	Diverse binnenlocaties

Bijlage

4

Toelichting op de volledigheid en actualiteit van de gegevens van Natuurloket

Bron: www.natuurloket.nl

De gegevens die Het Natuurloket levert zijn afkomstig van de Particuliere Gegevensbeherende Organisaties (PGO's), die zijn verenigd in de Stichting Veldonderzoek Flora & Fauna (VOFF).

De databank van Het Natuurloket is niet compleet is, naar schatting bevat de databank 90% van alle beschikbare waarnemingen. Vooral op lokaal/regionaal niveau, bijvoorbeeld in Limburg, kunnen gegevens ontbreken. Er wordt voortdurend gewerkt om de databank van Het Natuurloket verder uit te breiden.

Vaatplanten (FLORON)
Per regio is het gemiddelde aantal aangetroffen plantensoorten per kilometerhok gegeven. Dit aantal is afhankelijk van o.a. bodemtype, waterhuishouding, schaal van het landschap en bodemgebruik. Daarom is de indeling van Nederland in 38 ecodistricten gebruikt als regio-indeling. Voor de mate van volledigheid zijn vier klassen onderscheiden:

- Niet onderzocht: er zijn geen waarnemingen gedaan
- Slecht onderzocht: het aantal soorten per kilometerhok is kleiner dan 26, of als het aantal soorten kleiner is dan het gemiddelde van het ecodistrict min twee maal de standaarddeviatie
- Goed geïnventariseerd: het aantal soorten is groter dan het gemiddelde van het ecodistrict minus de standaarddeviatie
- Matig onderzocht: alle andere gevallen

Het gemiddeld aantal aangetroffen soorten per kilometerhok loopt van 127 (grote, recente polders) tot 306 (kalkrijke duinen).

Zoogdieren (VZZ)
Van zoogdieren bestaat geen landsdekkende informatie over het voorkomen van soorten op kilometerhokniveau. De soortenlijst van dit kilometerhok geeft dus niet de werkelijke situatie weer. Voor een betrouwbaar beeld dient ter plaatse een inventarisatie uitgevoerd te worden.

Broedvogels (SOVON)
In de jaren 1998-2000 is er in het kader van het Atlasproject van de Nederlandse Broedvogels in geheel Nederland gewerkt aan het vergaren van broedvogeldata op het niveau van kilometerhokken. In besloten tot halfopen landschappen wordt 70-80% van de werkelijk in een kilometerhok aanwezige soorten vastgesteld. In open landschappen wordt uitgegaan van minimaal 80-100%. Een kilometerhok waar atlaswerk heeft plaatsgevonden wordt als redelijk onderzocht gekwalificeerd.

Het Landelijk Soortenonderzoek Broedvogels (LSB) is in zijn huidige opzet in 1996 van start gegaan. Het richt zich op het jaarlijks verzamelen van de aantallen broedgevallen van in kolonies broedende soorten en de aantallen broedgevallen van zeldzame soorten.

Van een selectie van zeldzame broedvogelsoorten wordt hierbij ook de verspreiding jaarlijks in kaart gebracht. Van de kolonievogelsoorten mag uitgegaan worden van een vrijwel landdekkende inventarisatie. Een kilometerhok is goed onderzocht als er na 1993 drie of meer keren een kolonie- en/of zeldzame soort is gemeld.

Het Broedvogel Monitoring Project (BMP) is in 1984 van start gegaan en heeft tot doel de aantalveranderingen van min of meer alge mene vogelsoorten te volgen. In vaste proefvlakken van 15 tot 500 hectare groot verspreid over Nederland wordt jaarlijks een vaste selectie aan soorten onderzocht. De selectie van soorten kan bestaan uit alle soorten of uit een set van bijzondere soorten, bijvoorbeeld alleen weidevogels (BMP-W). Als een proefvlak meerdere kilometerhokken snijdt zijn de aanwezige soorten in het proefvlak naar elk betrokken kilometerhok gekopieerd. Een kilometerhok is goed onderzocht als er na 1995 twee keer een proefvlak is onderzocht. Als er een BMP-W proefvlak is onderzocht is het kilometerhok redelijk onderzocht.

Wintervogels (SOVON)

Watervogels

Vanaf seizoen 1992/93 is de coördinatie van de watervogeltellingen ondergebracht bij SOVON. Het gaat daarbij om de maandelijkse ganzen- en zwanentellingen, maandelijkse tellingen van de Zoete Rijkswateren, de midwintertelling in januari en tellingen in de Waddenzee. Bij een evaluatie van deze verscheidenheid aan watervogelprojecten, bleek de genoemde opzet niet geheel te voldoen. Door de projectgewijze aanpak bleef de informatie over het voorkomen van watervogels versnipperd. Met ingang van het winterhalfjaar 2000/01 is het netwerk aan telgebieden uitgebreid, wordt het merendeel van de belangrijke watervogelgebieden in het winterhalfjaar maandelijks geteld en worden alle projectresultaten in een gezamenlijk rapport opgenomen.

Onderzoekskwaliteit:

- Een kilometerhok is goed onderzocht als er >25 maanden geteld is in de laatste 5 jaar
- Als er >10 en <25 maanden is geteld in de laatste 5 jaar is het hok redelijk onderzocht
- >5 en <10 maanden geteld is matig onderzocht.

Punt Transect Tellingen (PTT): het Punt Transect Tellingen project (PTT) is het oudste monitoringproject van SOVON en werd in 1978 in het leven geroepen omdat van veel, vooral algemeen voorkomende, wintervogels vrijwel niets bekend was over de aantalsontwikkelingen binnen Nederland. De doelstellingen van het door SOVON en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) opgezette project waren:
(a) het volgen van de aantalsontwikkelingen van zoveel mogelijk soorten winter- en trekvogels door de jaren heen, zo mogelijk in relatie tot de achterliggende oorzaken en
(b) Het volgen van de veranderingen in de verspreiding van winter- en trekvogels. De uitvoering van het project is op alle punten gestandaardiseerd en houdt in dat waarnemers puntsgewijs op een vaste route gedurende een vaste tijd alle vogels tellen.

Onderzoekskwaliteit: Als er minimaal 2 punten meerjarig zijn onderzocht is het kilometerhok matig onderzocht. In alle andere gevallen is het kilometerhok slecht onderzocht.

Reptielen en Amfibieën (RAVON)
De onderzoeksintensiteit voor reptielen en amfibieën is hoofdzakelijk gebaseerd op het aantal waarnemingen van de betreffende soortgroep (amfibieën of reptielen) per kilometerhok. Daarnaast is in de beoordeling meegewogen of de waarnemingen voldoende goed verspreid zijn over de seizoenen en over de aangetroffen soorten. De methodiek is toegelicht in een artikel in het RAVON tijdschrift (R. Creemers & J. van Delft, 2001, Dataverzameling en inventarisatie-activiteit in Nederland. RAVON 12, blz. 46-53.)

Vissen (RAVON)
De inventarisatieactiviteit voor vissen is hoofdzakelijk gebaseerd op het aantal aangetroffen soorten en het aantal bezoeken per kilometerhok. De methodiek dient nog nader verfijnd te worden. In de goed onderzochte hokken wordt een goed beeld verwacht van de kwalitatieve samenstelling van de visfauna in de genoemde onderzoeksjaren. Aanvullingen op deze soortenlijst kunnen voornamelijk nog verwacht worden bij toepassing van andere vismethodieken en/of veranderende milieu-omstandigheden of uitbreiding van verspreidingsgebieden van individuele soorten. Van de redelijk onderzochte hokken wordt geen volledig beeld verwacht van de kwalitatieve samenstelling van de visfauna. Aanvullingen kunnen verwacht worden door meer veldwerk, toepassing van andere vismethodieken en/of veranderende milieu-omstandigheden of uitbreiding van verspreidingsgebieden van individuele soorten. Slecht of niet onderzocht zijn alle kilometerhokken die niet in een van beide bovengenoemde categorieën vallen. In deze kilometerhokken is aanvullend onderzoek noodzakelijk.

De waarnemingen in het databestand van RAVON hebben hoofdzakelijk betrekking op vangsten met een steeknet. Elk vangstmiddel is echter selectief: het steeknet levert vooral veel jonge vis op en kleinere vissoorten. Juist veel van deze kleinere soorten vallen onder de Flora- en faunawet of de Habitatrichtlijn. Het schepnet is met name geschikt voor kwalitatieve bemonstering van kleinere watertypen als beken, sloten, weteringen en poelen. Voor meer kwantitatieve bemonsteringen worden doorgaans andere methodieken toegepast.

Dagvlinders (De Vlinderstichting)
Dagvlinders vliegen niet gedurende het gehele jaar. Sommige soorten vliegen in een generatie, die vaak niet meer dan vier tot zes weken als vlinder aanwezig is. De waarnemingen zijn gebaseerd op de waarnemingen van vlinders en slechts incidenteel op die van eitjes, rupsen of poppen. De momenten in een jaar dat in een kilometerhok naar vlinders is gekeken bepaalt dus de kans dat de aanwezige soorten allemaal gezien zijn. Voor de bepaling van de volledigheid van het onderzoek is dan ook gekeken naar de hoeveelheid waarnemingen in een kilometerhok en het aantal maanden dat er waarnemingen zijn gedaan.

Matig onderzocht: minder dan 10 waarnemingen uit maximaal een maand

- Redelijk onderzocht: minder dan 10 waarnemingen uit 2 of 3 maanden, minder dan 26 waarnemingen uit 1 maand
- Goed onderzocht: waarnemingen uit meer dan 3 maanden, meer dan 10 waarnemingen uit 2 of 3 maanden of meer dan 25 waarnemingen uit minimaal 1 maand

Libellen (EIS Nederland)

Libellen vliegen niet gedurende het gehele jaar. De meeste soorten vliegen in een generatie, die vaak niet meer dan zes tot acht weken als libel aanwezig is. De waarnemingen zijn gebaseerd op de waarnemingen van libellen en slechts incidenteel op die van larven of larvenhuidjes. De momenten in een jaar dat in een kilometerhok naar libellen is gekeken bepaalt dus de kans dat de aanwezige soorten allemaal gezien zijn. Voor de bepaling van de volledigheid van het onderzoek is dan ook gekeken naar de hoeveelheid waarnemingen in een kilometerhok en het aantal maanden dat er waarnemingen zijn gedaan.

- Matig onderzocht: minder dan 10 waarnemingen uit maximaal een maand
- Redelijk onderzocht: minder dan 10 waarnemingen uit 2 of 3 maanden, minder dan 26 waarnemingen uit 1 maand
- Goed onderzocht: waarnemingen uit meer dan 3 maanden, meer dan 10 waarnemingen uit 2 of 3 maanden of meer dan 25 waarnemingen uit minimaal 1 maand

Overige ongewervelden (EIS Nederland)

Deze groep is een samenvatting van zes verschillende groepen met beleidsrelevante soorten (de Habitatrichtlijn, de Flora- en faunawet en de Rode Lijst). De groepen die hierin verwerkt zijn: bijen, kevers, mieren, medicinale bloedzuiger, mollusken en rivierkreeften van de Habitatrichtlijn. Omdat het groepen betreft met een ver uiteenlopende biologie en ecologie zijn de methoden en perioden van waarnemen en gegevens verzamelen niet eenduidig. Bovendien betreft het hier gepresenteerde bestand een opsomming van deze verschillende groepen. Daardoor kan een indicatie voor de bepaling van de volledigheid niet gegeven worden.

Bijlage

5

Inventarisatie vaatplanten door de Gemeente Utrecht 2001 - 2008

Tabel B5.1 Locaties van beschermde vaatplanten in de binnenstad van Utrecht. De beschermde soorten zijn allemaal opgenomen in tabel 2 van de Flora- en faunawet. Gegevens (2001-2008) zijn verstrekt door de Gemeente Utrecht.

Soort	Aantal per locatie	Locatie(-s)
Maretak	1	In boom aan de singel bij de Sterrenwacht
Waterdrieblad	15	Weerdsingel WZ
	25	Weerdsingel WZ
Wilde marjolein	Max. 10	Tussen straatstenen op de Gruttersdijk (2 verschillende locaties)
	1	Tussen stenen Nieuwegracht
Klein glaskruid	50	Tegen fietsenrek aan Justus van Effenstraat in Centrum
	50	Tegen muur en gevel huis van “Kromme Rijn” straat
	1	Muur Plompetorengracht 25
	Max. 30	Muur Gruttersdijk (2 verschillende locaties)
	Max. 50	Muur Keizersgracht (2 verschillende locaties)
	10	In gevelput aan de Donkerstraat 22, Centrum
	10	Sluiscomplex Stenen brug, Bemuurde Weerd OZ
	1	Werfmuur Nieuwegracht
	5	Muur Tweede achterstraat, einde van de steeg
Steenbreekvaren	1	Stenen muurtje aan het begin Gruttersdijk
	2	Oudegracht 227
	10	Drift
	Max. 150	Plompetorengracht (10 verschillende locaties)
	10	Muur aan de Keizersgracht
	1	Op betonnen trap aan voorkant van het stadhuis
	1	Straatput aan de Zuilenstraat 50-56
	1	Straatput Keukenstraat
	1	Straatput Pietrskerkhof
	15	Muur Kromme Nieuwegracht
	3	Hoog op ballustrade van huis aan Pieterstraat 3
	5	Op waterkerende Vechtmuur bij Hogenoord 6
	1	Straatput aan de Blekerstraat/hoek Westplein
	23	Hoek Choorstraat/Stadhuisbrug hoog op winkel
	2	In gevelput aan Trans/Pausdam
Tongvaren	6	Stenenmuurtje aan begin Gruttersdijk
	Max. 1	Muur Nieuwegracht (2 verschillende locaties)
	12	Nis Nieuwegracht
	10	Muur Asch van Wijkbrug
	5	Muur aan de Keizersgracht
	2	Straatput Groenestraat 15
	2	Hoog op muur achter de Dom
	1	Muur aan de achterkant van ’t Hoogt
	1	Straatput Massegast

1	Straatput Willemstraat 25
3	Weerdsluizen Noord
1	Lekkende regenpijp Brugsteeg bij autobedrijf
10	Waterkerende muur bij Nieuwe Kade bij “Lovers”
1	Muur Abraham Dolesteeg
1	Straatput Keukenstraat 20
70	Werfmuur Oudegracht 113
70	Werfmuur Oudegracht 127
10	Werfmuur Oudegracht 230
1	Straatput Catharijnesingel
1	Muur Ledig Erf, W-zijde
1	Muur Ledig Erf, Z-zijde
2	Muur N-kant Bemuurde Weerdsluizen/Zeedijk
4	Muur Bemuurde Weerdsluizen OZ 41
Max. 4	Muur Bemuurde Weerdsluizen WZ (2 verschillende locaties)
Max. 3	Muur Bemuurde Weerdsluizen Zuid (3 verschillende locaties)
2	Muur Bemuurde Weerdsluizen Sluishuisje
2	Muur Bemuurde Weerdsluizen nr. 15
1	Muurtje Grutterdijk/hoek Adelaarsstraat
1	Straatput aan de Koekoekstraat 3
1	Muur aan de Noorderbrug aan de Singel
50	Werfmuur Oudegracht 129
1	Muur en nis onder Stadhoudersbrug
10	In gevelput aan Trans/Pausdam

Bijlage

6

Inventarisatiegegevens (strikt) beschermde soorten vanuit Evaluatie Beschermingplan Muurplanten

In deze bijlage is een tabel opgenomen waarin de soorten en hun vindplaats staat aangegeven zoals opgenomen in ‘Evaluatie Beschermingsplan Muurplanten’ [Maes en Bakker, 2002]. Alleen de soorten die zijn waargenomen in 2000 zijn opgenomen in de tabel.

Tabel B6.1 Locaties van beschermde vaatplanten in de binnenstad van Utrecht uit 2000 [Maes en Bakker, 2002]. De beschermde soorten zijn allemaal opgenomen in tabel 2 van de Flora- en faunawet.

Soort	Aantal per locatie	Locatie(-s)
Steenbreekvaren	1	Drift 29 ten n. van Noordbrug Citybios
	1	Drift t.o. 25 straatzijde
	6	Kromme Nieuwegracht 3 v.m. school
	1	Kromme Nieuwegracht 19, brug oostzijde
	1	Kromme Nieuwegracht 19, brug westzijde
	7	Kromme Nieuwegracht 26 straatzijde
	1	Plompetorenbrug Zuid
	3	Plompetorengracht 9 tweede gedeelte
	1	Plompetorengracht 12
	1	Plompetorengracht 13 tweede gedeelte
	1	Plompetorengracht 15 A
	74	Plompetorengracht 16
	209	Plompetorengracht 18
	6	Plompetorengracht 19 derde gedeelte
	81	Plompetorengracht 19 eerste gedeelte
	164	Plompetorengracht 19 tweede gedeelte
	2	Plompetorengracht 20
	4	Plompetorengracht 21
	25	Plompetorengracht 22
	205	Plompetorengracht 25
	2	Plompetorengracht 26
	11	Plompetorengracht 27
	1	Plompetorengracht hoek Wittevrouwenstraat 2
Tongvaren	15	Bemuurde Weerd OZ 14
	8	Bemuurde Weerd OZ 16
	2	Janskerkhof 15 A ten O van brug pleinzijde
	3	Janskerkhof 15 W van brug pleinzijde
	1	Janskerkhof 16 A ten W van trap pleinzijde
	1	Kromme Nieuwegracht brug naar 13 Oost
	5	Nieuwe kade 255-257 hoek
	1	Nieuwegracht 1A
	16	Oudegracht 113
	6	Oudegracht 115
	1	Oudegracht 121 (Blankenburgh)
		Oudegracht 129

	84	Oudegracht 129
	23	Oudegracht 131 Bakkerbrug ZW
	2	Oudegracht 137
	1	Oudegracht 161
	1	Oudegracht 209
	1	Oudegracht 214
	1	Oudegracht 230
	1	Oudegracht 230 A
	2	Oudegracht 232
	5	Sluiscomplex Oost kantoor West
	15	Sluiscomplex Oost kantoor Zuid
	67	Sluiscomplex sluishoofd
	3	Sluiscomplex West muur zuid
	1	
Gele helmbloem	1	Kromme Nieuwegracht brug naar 3 West
	2	Kromme Nieuwegracht 15, Pietersbr. o..zijde (links)
	4	Kromme Nieuwegracht 62 straatzijde Oost
	1	Nieuwegracht 20
	1	Nieuwegracht 35
	7	Nieuwegracht t.o. 62/64 Quintijnsbrug zuid-oost
	12	Nieuwegracht 63
	5	Nieuwegracht 64-64A
	1	Nieuwegracht 98
	3	Nieuwegracht 193

Bijlage

7

Inventarisatiemethodieken vleermuizen, algemene broedvogels, gierzwaluwen, Grote bonte specht en vaatplanten

Vleermuizen

Vooraf aan het nader onderzoek en de werkzaamheden kan gedurende het hele jaar worden gekeken of het betreffende gebouw/gebied geschikt is voor vleermuizen. Deze beoordeling dient door een ecoloog te worden uitgevoerd. Indien het gebouw/gebied niet geschikt blijkt voor vleermuizen hoeft geen nader onderzoek te worden uitgevoerd.

Inventarisatiemethode nader onderzoel

Vleermuizen worden, net als andere zoogdiersoorten, zoveel mogelijk geïnventariseerd conform de onderzoeksmethode gehanteerd door de Vereniging voor Zoogdierkunde en Zoogdierbescherming (VZZ).

De inventarisatie vindt plaats met behulp van een bat-detector (Petterson D100/D240x). Met dit apparaat worden de voor mensen onhoorbare, ultrasone geluiden van vleermuizen omgezet naar geluiden die wel voor de mens hoorbaar zijn. De verschillende soorten zijn te onderscheiden aan de hand van de door de vleermuis gebruikte frequentiehoogte, het ritme en de klank van het geluid. Daarnaast kunnen door middel van zichtwaarnemingen de aantallen worden geschat.

De verschillende onderdelen van het leefgebied vragen om een verschillende inventarisatiemethodiek.

Onderzoeksperiode

De meeste geschikte onderzoeksperiode voor vleermuizen is van half maart tot oktober, wanneer de vleermuizen actief zijn. In onderstaande tabel staan de maanden van het jaar en de activiteiten van vleermuizen weergegeven.

Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov
		Trek	Zomerverblijfplaats			Zwermen	Trek		
Winterslaap			Kraamtijd			Paartijd			Winterslaap
	Paartijd winterverblijf		Kraamkolonies						
	Foerageren								
Optie A		1	2 en 3			4 en 5			
Optie B		1	2 en 3						

Het tijdstip om nader onderzoek uit te voeren is met name in de avond en nacht. Voor het vaststellen van vaste verblijfplaatsen is de periode voorafgaand aan zonsopkomst de meest geschikte periode. De weersomstandigheden tijdens het vleermuizenonderzoek zijn van belang, waarbij het ten tijde van het onderzoek absoluut niet mag regen of te hard mag waaien.

Algemene broedvogels

Voor het inventariseren van boredvogels wordt de SOVON-methodiek gebruikt, zoals beschreven in de Handleiding Broedvogel Monitoring Project SOVON [2004]. De tabel, zoals opgenomen in de Handleiding [SOVON, 2004] staat hieronder weergegeven. Wanneer nader onderzoek nodig blijkt, dient per soort wordt een specifieke inventarisatie methode beschreven, afgestemd op de soort en op het betreffende gebied. De tabel kan hierbij als uitgangpunt worden gebruikt.

Tabel 1. Vergelijking per BMP onderdeel en per landschapstype van de inventarisatieperiode, aantal bezoekrondes, oppervlakte van het proefvlak en indicatie van het aantal te verwachte vogelsoorten. Onderaan is aangegeven onder Alle landschapstypen de duur van een standaardbezoekronde (een ronde kan uit meerdere bezoeken bestaan), en of soortgerichte bezoeken nodig zijn.
Gebruikte symbolen: - niet, + mogelijk, ++ geregeld.

Landschapstype	Onderwerp	Alle soorten	Bijzondere soorten	Weide- en akkervogels	Stadsvogels	Roofvogels
Oud loofbos en gemengd bos, park, tuin, moeras met struweel	Tijd van het jaar: Aantal bezoekrondes zonsopgang: Aantal nachtbezoeken: Bezoeken overdag, avond: Min/max. oppervlakte proefvlak: Aantal verwachte soorten:	½ februari-½ juli 10 2 + 10-30 ha 40-60	maart-½ juli 8 1-2 + 30-100 ha 15-40		½ maart-juni 5 1 + 10-30 ha 30-50	maart-augustus 6 - ++ 500-1000 5-6
Jong loofbos en gemengd bos, naaldbos, halfopen cultuurland met bosjes, bomenrijen, struweel e.d., duin en heide met struweel, open moeras en bebouwing zonder veel groen	Tijd van het jaar: Aantal bezoekrondes zonsopgang: Aantal nachtbezoeken: Bezoeken overdag, avond: Min/max. oppervlakte proefvlak: Aantal verwachte soorten:	maart-juni 6 2 + 20-50 ha 40-60	maart-juni 7 1-2 + 50-200 ha 15-35		½ maart-juni 5 + + 20-50 ha 30-50	maart-augustus 6 - ++ 500-1000 5-6
Open grasland met veel weidevogels en met enige bomen, moerasjes, boerderijen e.d.	Tijd van het jaar: Aantal bezoekrondes zonsopgang: Aantal nachtbezoeken: Bezoeken overdag, avond: Min/max. oppervlakte proefvlak: Aantal verwachte soorten:	½ maart-juni 7 1 + 30-60 ha 20-40	½ maart-juni 7 1 + 50-200 ha 10-25	april-½ juni 5 + ++ 30-60 ha 15-20		april-augustus 5 - ++ >1000 2-3
Open duin, heide, kwelder, schor met enige bomen, struiken, moerasjes e.d.	Tijd van het jaar: Aantal bezoekrondes zonsopgang: Aantal nachtbezoeken: Bezoeken overdag, avond: Min/max. oppervlakte proefvlak: Aantal verwachte soorten:	april-juni 7 1 + 40-120 ha 20-30	april-juni 5 1 + 50-250 ha 10-20			april-augustus 5 - ++ >1000 3-4
Open gras- of akkerland met relatief weinig vogels en met enige bomen, struiken, moerasjes e.d.	Tijd van het jaar: Grasland Akkerland Aantal bezoekrondes: Aantal nachtbezoeken: Bezoeken overdag, avond: Min/max. oppervlakte proefvlak: Aantal verwachte soorten:	april-½ juni ½ april-juli 7 1 + 50-250 ha 20-30	april-½ juni ½ april-juli 5 1 + 100-500 ha 10-25	april-½ juni ½ april-juli 5 + ++ 50-250 ha 10-20		april-augustus april-augustus 5 - ++ >1000 3-4
Alle landschapstypen	Gemiddelde duur bezoekronde: Soortgerichte bezoeken:	3 uren -	3-6 uren ++	3 uren -	3 uren +	3-6 uren ++

Gierzwaluwen

De periode van inventarisatie van gierzwaluwen loopt van 1 juni tot en met 15 juli [SOVON, 2004]. In deze periode worden op basis van zicht en geluid waarnemingen gedaan nabij gebouwen. Zichtwaarnemingen worden uitgevoerd met behulp van een verrekijker. Voor een volledig beeld van de functie van het plangebied voor de Gierzwaluw zijn drie veldbezoeken nodig.

- Onderzoeksperiode: 1 juni – 15 juli
- Tijdstip onderzoek: overdag en ‘s avonds
- Weersomstandigheden: geen regen en harde wind
- Werkzaamheden: in eerste instantie wordt de aanwezigheid van gierzwaluwen in het plangebied vastgesteld door langere tijd nabij potentiële nestlocaties te posten. Vervolgens worden exacte nestlocaties (indien aanwezig) met behulp van een verrekijker getraceerd

Grote bonte specht

Voorafgaand aan het nader onderzoek kunnen de bomen in het plangebied worden gecontroleerd op de aanwezigheid van spechtenholten. Wanneer dit niet het geval is kunnen de werkzaamheden doorgang vinden zonder de uitvoering van een volledig nader onderzoek.

De periode van inventarisatie van de Grote bonte specht loopt van 1 maart tot en met 30 juni [SOVON, 2004]. In deze periode worden op basis van zicht en geluid waarnemingen gedaan van in gebruik zijnde holten. Zichtwaarnemingen worden uitgevoerd met behulp van een verrekijker. Voor een volledig beeld van de functie van het plangebied voor de Grote bonte specht zijn drie veldbezoeken nodig.

- Onderzoeksperiode: maart - juni
- Tijdstip onderzoek: periode van zonsopkomst en in de ochtend
- Weersomstandigheden: geen regen en harde wind

Vaatplanten

Voor het inventariseren van vaatplanten wordt de FLORON-methodiek gebruikt, zoals beschreven in de Handleiding Inventarisatieprojecten Floron [2006].

- Onderzoeksperiode: april – 15 oktober
- Tijdstip onderzoek: overdag
- Weersomstandigheden: geen regen en harde wind

StadsOntwikkeling

www.utrecht.nl

Uitgave Gemeente Utrecht,
Bezoekadres Ravellaan 1, 3533 JE Utrecht
Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoon 030 - 286 48 02
Mail stedenbouw@utrecht.nl

Bijlage 2 Horecadifferentiatie

Type horeca	Inrichting	Activiteiten
categorie A	- discotheek - bar-dancing - zaalverhuur/party-centra*	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het bedrijfsmatig ten gehore brengen van muziek en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren, alsmede de verstrekking van (alcohol-houdende) dranken ter plaatse, al dan niet met levende muziek en al dan niet met kleine etenswaren. Het accent ligt op het ten gehore brengen van muziek en het gelegenheid geven tot dansen.
categorie B	- café - bar - brasserie	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van (alcoholhoudende) dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren. Het accent ligt op de verstrekking van drank.
categorie C	- cafeteria - snackbar - grill-room - fastfoodrestaurant - automatiek - snelbuffet	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van (al dan niet voor consumptie ter plaatse) bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholvrije dranken. Het accent ligt op de verstrekking van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide, kleine etenswaren.
categorie D.1	- restaurant - bistro - crêperie	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholhoudende en alcoholvrije dranken. Het accent ligt op de verstrekking van etenswaren voor consumptie ter plaatse.
categorie D.2	- lunchroom - konditorei	Een daghorecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het al dan niet voor gebruik ter plaatse verstrekken van al dan niet in dezelfde onderneming bereide of bewerkte etenswaren en dranken.
categorie D.2	- koffie-/theehuis	Een daghorecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholvrije dranken, met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren. Het accent ligt op de verstrekking van alcoholvrije drank.
categorie D.2	- ijssalon	Een daghorecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van consumptie-ijs voor gebruik ter plaatse.
	Daghoreca (D.2) is overwegend gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel, conform de winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande winkeltijden. Bij deze horeca dient de aard en omvang van de bedrijfsactiviteit te passen binnen een overwegend winkelgebied (centrumgebied) en is zij geheel of overwegend gebonden aan c.q. ondersteunend voor de (winkel)functie van dat gebied, daarbij lettend op de aard en de ligging van de andere gebruiksvormen in en het karakter van het gebied.	

* Het gaat hier om een regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen, in tegenstelling tot zaalverhuur ten behoeve van congressen en seminars

Bijlage 3 Monumentenlijst

MONUMENT NUMMER	ADRES (STRAAT + NR)	MONUMENT-CODE1
10	A B C STRAAT 0020	2
17	A B C STRAAT 0036	2
3906	A B C STRAAT 0038	2
5387	A VAN SCHENDELSTR 0002-0048	2
4931	A VAN SCHENDELSTR 0050-0162	2
1514	ABRAHAM DOLEHOF 0001	1
18	ABRAHAM DOLESTEEG 0001	2
20	ABRAHAM DOLESTEEG 0010	1
22	ABRAHAM DOLESTEEG 0012	1
4705	ABSTEDERBRUG	1
4659	ACHTER CLARENBURG ONGENUMMERD	2
76	ACHTER CLARENBURG 0002	1
78	ACHTER CLARENBURG 0004	1
79	ACHTER CLARENBURG 0005-0005B	1
3918	ACHTER CLARENBURG 0006	1
677	ACHTER DE DOM 0001	1
81	ACHTER DE DOM 0003	1
3919	ACHTER DE DOM 0005	1
83	ACHTER DE DOM 0007/007A	1
85	ACHTER DE DOM 0011	2
3921	ACHTER DE DOM 0012	1
86	ACHTER DE DOM 0013	2
87	ACHTER DE DOM 0014-0014E	1
5273	ACHTER DE DOM 0016 LINKS	1
88	ACHTER DE DOM 0016 RECHTS	1
89	ACHTER DE DOM 0020	1
90	ACHTER DE DOM 0022	1
92	ACHTER DE DOM 0028	1
93	ACHTER DE DOM 0030	1
94	ACHTER ST PIETER 0004-0004K	1
97	ACHTER ST PIETER 0007 LINKS	1
95	ACHTER ST PIETER 0007(RECHTS)	1
98	ACHTER ST PIETER 0009	1
99	ACHTER ST PIETER 0011	1
100	ACHTER ST PIETER 0013	1
101	ACHTER ST PIETER 0017	2
102	ACHTER ST PIETER 0019/0019BS	1
103	ACHTER ST PIETER 0021	1
104	ACHTER ST PIETER 0027	1
105	ACHTER ST PIETER 0050-0074	1
106	ACHTER ST PIETER 0080-0086	1
108	ACHTER ST PIETER 0140 C.A.	1
108	ACHTER ST PIETER 0140 C.A.	1
3924	ACHTER ST PIETER 0160	1
109	ACHTER ST PIETER 0180-0186	1
110	ACHTER ST PIETER 0200	1
111	ACHTER ST PIETER 0220	1
112	ACHTEROM 0002	1
3925	ACHTEROM 0004	1
3931	AGNIETENSTRAAT 0001	1
141	AGNIETENSTRAAT 0002	1
142	AGNIETENSTRAAT 0003	1
3932	AGNIETENSTRAAT 0004	1
143	AGNIETENSTRAAT 0005	1
144	AGNIETENSTRAAT 0006	1
3933	AGNIETENSTRAAT 0008	1
145	AGNIETENSTRAAT 0010	1
147	AGNIETENSTRAAT 0012	1
148	AGNIETENSTRAAT 0014	1
149	AGNIETENSTRAAT 0016	1
3935	AGNIETENSTRAAT 0018	1
150	AGNIETENSTRAAT 0020	1
151	AGNIETENSTRAAT 0022	1
152	AGNIETENSTRAAT 0024	1
3936	AGNIETENSTRAAT 0026	1
153	AGNIETENSTRAAT 0028	1
154	AGNIETENSTRAAT 0030	1
5387	ALBERT VERWEYSTR 0001-0021	2
179	AMBACHTSTRAAT 0002	1
181	AMBACHTSTRAAT 0005	1
3944	AMBACHTSTRAAT 0006	1
182	AMBACHTSTRAAT 0007/0007BS	1
183	AMBACHTSTRAAT 0008	1
184	AMBACHTSTRAAT 0010	1
3945	AMBACHTSTRAAT 0011	1
185	AMBACHTSTRAAT 0012	1

MONUMENT NUMMER	ADRES (STRAAT + NR)	MONUMENT-CODE1
186	AMBACHTSTRAAT 0013	2
4172	ANBACHTSTRAAT 0001A	1
198	ANDREASSTRAAT 0008	2
199	ANDREASSTRAAT 0010	2
202	ANNASTRAAT 0001	1
3948	ANNASTRAAT 0003/0003C	2
1355	ANNASTRAAT 0004C	1
8002	ANNASTRAAT 0004D	2
4807	ANNASTRAAT 0005A-0005C	2
204	ANNASTRAAT 0007	2
208	ANNASTRAAT 0013	2
1967	ANNASTRAAT 0014-0014C	2
3950	ANNASTRAAT 0015-0015/3	2
2669	ANNASTRAAT 0017A	2
210	ANNASTRAAT 0021	2
3951	ANNASTRAAT 0025	2
213	ANNASTRAAT 0029	2
214	ANNASTRAAT 0031	2
4721	BAKKERBRUG	1
3157	BAKKERSTRAAT 0018D-0018G	1
282	BAKKERSTRAAT 0020	2
284	BAKKERSTRAAT 0023	2
3968	BEGIJNEKADE 0001- 0006	1
5326	BEGIJNEKADE 0008 - 0018	1
3973	BEGIJNEKADE 0020-0020B	2
5165	BERGSTRAAT 0054	1
4722	BEZEMBRUG	1
4742	BIJLHOUWERBRUG	1
325	BIJLHOUWERSTRAAT 0008	1
341	BILTSTRAAT 95 C.A.	1
3988	BOOGSTRAAT 0001-0009	2
388	BOOGSTRAAT 0002-0020	2
8042	BOOGSTRAAT 0011-0021	2
407	BOOTHSTRAAT 0002A	1
408	BOOTHSTRAAT 0005	2
409	BOOTHSTRAAT 0006	1
410	BOOTHSTRAAT 0007	2
411	BOOTHSTRAAT 0008	1
412	BOOTHSTRAAT 0010	1
413	BOOTHSTRAAT 0012	1
414	BOOTHSTRAAT 0013	1
416	BOOTHSTRAAT 0014-0022	1
415	BOOTHSTRAAT 0015	1
417	BOOTHSTRAAT 0017-0017K	1
3992	BOOTHSTRAAT 0019	1
4558	BOOTHSTRAAT 0021/0023	2
3993	BOTERSTRAAT 0001	2
421	BOTERSTRAAT 0003-0003B	2
423	BOTERSTRAAT 0009-0011	2
3995	BOTERSTRAAT 0015	2
426	BOTERSTRAAT 0022/0022BS	1
2550	BRANDSTRAAT 0003	2
2516	BRANDSTRAAT 0019/0021	1
2514	BRANDSTRAAT 0023	2
442	BREEDSTRAAT 0001	1
444	BREEDSTRAAT 0003-0003B	1
3997	BREEDSTRAAT 0004/0004BS	1
445	BREEDSTRAAT 0005	1
446	BREEDSTRAAT 0006	2
3998	BREEDSTRAAT 0009/009A	1
447	BREEDSTRAAT 0010-0010D	1
3999	BREEDSTRAAT 0013	2
4000	BREEDSTRAAT 0017/0017BS	2
5431	BREEDSTRAAT 0019A	2
452	BREEDSTRAAT 0019/0019B	2
4001	BREEDSTRAAT 0021-0021B	2
8154	BREEDSTRAAT 0022	1
455	BREEDSTRAAT 0023	2
457	BREEDSTRAAT 0027-0027B	2
459	BREEDSTRAAT 0033	1
454	BREEDSTRAAT 0034/0036 CA	2
460	BREEDSTRAAT 0035	2
4819	BREEDSTRAAT 0049BS	2
464	BREEDSTRAAT 0053	2
466	BREEDSTRAAT 0058	1
467	BREEDSTRAAT 0059	2

MONUMENT NUMMER	ADRES (STRAAT + NR)	MONUMENT-CODE1
468	BREEDSTRAAT 0060-0072	1
472	BREEDSTRAAT 0076-0110	1
4713	BRIGITTENBRUG	1
473	BRIGITTENSTRAAT 0001	1
474	BRIGITTENSTRAAT 0003-0003D	1
4003	BRIGITTENSTRAAT 0004	2
475	BRIGITTENSTRAAT 0005	1
476	BRIGITTENSTRAAT 0006	1
4004	BRIGITTENSTRAAT 0007/0009	1
4004	BRIGITTENSTRAAT 0007/0009	1
4005	BRIGITTENSTRAAT 0011	1
480	BRIGITTENSTRAAT 0013	1
481	BRIGITTENSTRAAT 0014/14BS	2
5274	BRIGITTENSTRAAT 0015/0015G	1
5274	BRIGITTENSTRAAT 0015/0015G	1
482	BRIGITTENSTRAAT 0015-0015H	1
483	BRIGITTENSTRAAT 0016	1
5274	BRIGITTENSTRAAT 0017	1
5274	BRIGITTENSTRAAT 0017	1
4006	BRIGITTENSTRAAT 0018	1
485	BRIGITTENSTRAAT 0020	1
486	BRIGITTENSTRAAT 0022	1
487	BRIGITTENSTRAAT 0024	1
488	BROUWERSTRAAT 0001-0009	2
489	BROUWERSTRAAT 0002-0010	2
8040	BROUWERSTRAAT 0011-0023	2
8041	BROUWERSTRAAT 0012-0022	2
508	BRUNTENHOF 0005	1
509	BRUNTENHOF 0006	1
4011	BRUNTENHOF 0007	1
510	BRUNTENHOF 0008	1
511	BRUNTENHOF 0009	1
512	BRUNTENHOF 0010	1
513	BRUNTENHOF 0011	1
514	BRUNTENHOF 0012	1
515	BRUNTENHOF 0013	1
516	BRUNTENHOF 0014	1
517	BRUNTENHOF 0015	1
518	BRUNTENHOF 0016	1
519	BRUNTENSTEEG 0001	1
520	BRUNTENSTEEG 0002	1
521	BRUNTENSTEEG 0003	1
522	BRUNTENSTEEG 0004	1
542	BUURKERKHOF 0004	2
543	BUURKERKHOF 0005	2
4016	BUURKERKHOF 0006	2
544	BUURKERKHOF 0007	2
3824	BUURKERKHOF 0008E	1
545	BUURKERKHOF 0008-0008B	2
7921	BUURKERKHOF 0009	1
3813	BUURKERKHOF 0009E	2
549	BUURKERKHOF 0010	1
550	BUURKERKHOF 0011	1
551	BUURKERKHOF 0012	1
551	BUURKERKHOF 0012	1
4641	BUURKERKHOF 0015	2
3807	BUURKERKHOF 0017	1
3804	BUURKERKHOF 0101	1
554	CATHARIJNEKADE 0009	2
555	CATHARIJNESINGEL 0061	1
557	CATHARIJNESINGEL 0071	2
4017	CATHARIJNESINGEL 0072	2
4018	CATHARIJNESINGEL 0075	2
560	CATHARIJNESINGEL 0076	2
561	CATHARIJNESINGEL 0077/0077A	2
4019	CATHARIJNESINGEL 0078/0078BS	2
562	CATHARIJNESINGEL 0079/0079BS	2
563	CATHARIJNESINGEL 0081-0081B	2
4020	CATHARIJNESINGEL 0082	2
564	CATHARIJNESINGEL 0083/0083BS	2
4021	CATHARIJNESINGEL 0084/0084BS	2
565	CATHARIJNESINGEL 0085/0085BS	2
566	CATHARIJNESINGEL 0086/0086BS	2
4022	CATHARIJNESINGEL 0087-0087B	2
567	CATHARIJNESINGEL 0088/0088BS	2
568	CATHARIJNESINGEL 0089/0089BS	2

MONUMENT NUMMER	ADRES (STRAAT + NR)	MONUMENT-CODE1
4023	CATHARIJNESINGEL 0090/0090BS	2
569	CATHARIJNESINGEL 0091/0091BS	2
570	CATHARIJNESINGEL 0092/0092BS	2
4024	CATHARIJNESINGEL 0093/0093BS	2
571	CATHARIJNESINGEL 0094/0094BS	2
572	CATHARIJNESINGEL 0095-0095B	2
573	CATHARIJNESINGEL 0096/0096BS	2
574	CATHARIJNESINGEL 0097/0097BS	2
575	CATHARIJNESINGEL 0098/0098BS	2
576	CATHARIJNESINGEL 0099-0099B	2
2204	CATHARIJNESTEEG 0004-0004D	1
589	CATHARIJNESTEEG 0005	2
4029	CATHARIJNESTEEG 0006	2
4030	CHOORSTRAAT 0002	1
4387	CHOORSTRAAT 0003	1
591	CHOORSTRAAT 0006	2
592	CHOORSTRAAT 0007/0007BS	2
4031	CHOORSTRAAT 0009	2
593	CHOORSTRAAT 0010	2
596	CHOORSTRAAT 0014	1
5265	CHOORSTRAAT 0016 LINKS	1
597	CHOORSTRAAT 0016 RECHTS/0016A	1
598	CHOORSTRAAT 0020	1
598	CHOORSTRAAT 0020	1
599	CHOORSTRAAT 0022 LINKS	1
601	CHOORSTRAAT 0025	2
5266	CHOORSTRAAT 0026 LINKS	1
5266	CHOORSTRAAT 0026 LINKS	1
603	CHOORSTRAAT 0028	1
604	CHOORSTRAAT 0030	1
605	CHOORSTRAAT 0032	2
606	CHOORSTRAAT 0033	2
607	CHOORSTRAAT 0034	2
608	CHOORSTRAAT 0036	1
3309	DOELENSTRAAT 0001-0003E	1
3313	DOELENSTRAAT 0005/0005A	2
2994	DOELENSTRAAT 0009/0011	2
4042	DOELENSTRAAT 0012-0046	1
4662	DOMPLEIN ONGENUMMERD	1
655	DOMPLEIN 0003	2
656	DOMPLEIN 0004	1
659	DOMPLEIN 0010	1
660	DOMPLEIN 0011/0011A	1
661	DOMPLEIN 0012/0012A/B	1
662	DOMPLEIN 0013/0014A/B	1
663	DOMPLEIN 0014	1
664	DOMPLEIN 0015/0014A/B	1
665	DOMPLEIN 0016/0016BSA	1
666	DOMPLEIN 0017-0017BSA	1
667	DOMPLEIN 0020/0020BS	2
668	DOMPLEIN 0021	1
669	DOMPLEIN 0022	2
670	DOMPLEIN 0023/0023BS	2
671	DOMPLEIN 0024	2
672	DOMPLEIN 0025	2
673	DOMPLEIN 0026	2
674	DOMPLEIN 0027/0027A	2
675	DOMPLEIN 0028	2
5709	DOMPLEIN 0029 (HOOFDGEBOUW)	1
4839	DOMPLEIN 0029 (KAPITTELZAAL)	1
676	DOMPLEIN 0030	1
677	DOMPLEIN 0031	1
678	DOMSTRAAT 0004	1
679	DOMSTRAAT 0005-0013	1
680	DOMSTRAAT 0006	1
5272	DOMSTRAAT 0050-0056	1
711	DONKEREGAARD 0001	1
712	DONKEREGAARD 0003	1
713	DONKEREGAARD 0004	2
5365	DONKEREGAARD 0007 (LINKS)	1
5597	DONKEREGAARD 0007 (RECHTS)	2
5267	DONKEREGAARD 0009	1
716	DONKEREGAARD 0011	1
717	DONKEREGAARD 0013	1
723	DONKERSTRAAT 0015-0019A	1
726	DONKERSTRAAT 0021	2

MONUMENT NUMMER	ADRES (STRAAT + NR)	MONUMENT-CODE1
727	DONKERSTRAAT 0022	2
728	DONKERSTRAAT 0023	1
729	DONKERSTRAAT 0024	2
730	DONKERSTRAAT 0025	1
5139	DORSTIGE HARTHOF 0009	2
7950	DORSTIGE HARTHOF 0009	2
2561	DORSTIGE HARTSTG 0001A/0001B	1
1541	DORSTIGE HARTSTG 0021-0021A	1
1536	DORSTIGE HARTSTG 0040	1
2434	DRAKENBURGSTRAAT 0001/0003	1
746	DRIFT 0001	1
4131	DRIFT 0002	1
747	DRIFT 0003	1
749	DRIFT 0006 LINKS	1
5256	DRIFT 0006 RECHTS	1
750	DRIFT 0008	1
751	DRIFT 0009	1
752	DRIFT 0011	1
753	DRIFT 0013	1
754	DRIFT 0015	1
755	DRIFT 0017	1
756	DRIFT 0019	1
757	DRIFT 0021	1
758	DRIFT 0023	1
759	DRIFT 0025	1
760	DRIFT 0027	2
761	DRIFT 0029	1
762	DRIFT 0031	1
4667	DRIFT; BRUG NR. 0006	1
4668	DRIFT; BRUG NR. 0008	1
2621	ELIGENHOF 0015-0025	1
768	ELIGENSTRAAT 0037C	1
769	ELIGENSTRAAT 0039	2
4062	ELIGENSTRAAT 0041	2
770	ELIGENSTRAAT 0043	2
771	ELIGENSTRAAT 0045	2
772	ELIGENSTRAAT 0047	2
4063	ELIGENSTRAAT 0049	2
773	ELIGENSTRAAT 0051	2
774	ELIGENSTRAAT 0053	2
775	ELIGENSTRAAT 0063	2
776	ELIGENSTRAAT 0065	2
4068	FOCKSTRAAT 0001/0002	2
806	FOCKSTRAAT 0003-0029	2
8044	FOCKSTRAAT 0004	2
8045	FOCKSTRAAT 0031	2
4723	GAARDBRUG	1
838	GANZENMARKT 0002	2
840	GANZENMARKT 0004	2
842	GANZENMARKT 0010	2
844	GANZENMARKT 0016/0016A	1
847	GANZENMARKT 0024; LINKS	1
7895	GANZENMARKT 0024; RECHTS	2
848	GANZENMARKT 0028	2
849	GANZENMARKT 0030	1
851	GANZENMARKT 0034	1
858	GEERTEBOLWERK 0001 C.A.	1
3256	GEERTEBOLWERK 0019	2
4724	GEERTEBRUG	1
4673	GEERTEKERKHOF ONGENUMMERD	1
861	GEERTEKERKHOF 0002	1
4076	GEERTEKERKHOF 0003/0004	2
863	GEERTEKERKHOF 0007	2
865	GEERTEKERKHOF 0012/0012BS	2
4078	GEERTEKERKHOF 0015	2
868	GEERTEKERKHOF 0023	1
870	GEERTESTRAAT 0002B-0002C	2
874	GEERTESTRAAT 0008	1
876	GEERTESTRAAT 0010/0010BIS	2
885	GEERTESTRAAT 0023	2
887	GEERTESTRAAT 0024/0026	2
889	GEERTESTRAAT 0028	2
4082	GEERTESTRAAT 0030/0030BS	1
5387	H ROLAND HOLSTSTR 0002-0022	2
4725	HAMBURGERBRUG	1
938	HAMBURGERSTRAAT 0001/0001BS	1

MONUMENT NUMMER	ADRES (STRAAT + NR)	MONUMENT-CODE1
939	HAMBURGERSTRAAT 0002-0002C	1
939	HAMBURGERSTRAAT 0002-0002C	1
940	HAMBURGERSTRAAT 0003	1
941	HAMBURGERSTRAAT 0004/0004A	1
944	HAMBURGERSTRAAT 0009	1
945	HAMBURGERSTRAAT 0011/0011BS	2
947	HAMBURGERSTRAAT 0015/0015F	1
948	HAMBURGERSTRAAT 0016	2
4092	HAMBURGERSTRAAT 0017/0017BS	1
4093	HAMBURGERSTRAAT 0019	1
950	HAMBURGERSTRAAT 0021	1
951	HAMBURGERSTRAAT 0023/0023BIS	1
4094	HAMBURGERSTRAAT 0025	1
952	HAMBURGERSTRAAT 0028	1
5336	HAMBURGERSTRAAT 0030	1
4095	HAMBURGERSTRAAT 0038-0038H	1
5458	HAMBURGERSTRAAT 0040	1
4397	HAMBURGERSTRAAT 0002A-0002C	1
4397	HAMBURGERSTRAAT 0002A-0002C	1
2445	HAMSTEEG 0010-0016	2
599	HANENGESCHREI 0002	1
960	HARDEBOLLENSTRAAT 0010	2
4096	HARDEBOLLENSTRAAT 0012	2
5431	HARDEBOLLENSTRAAT 0015	2
962	HAVERSTRAAT 0002	1
963	HAVERSTRAAT 0003/0003BIS	2
2537	HAVERSTRAAT 0004A-0004J	1
965	HAVERSTRAAT 0005/0005BIS	2
966	HAVERSTRAAT 0006	1
970	HAVERSTRAAT 0010	2
974	HAVERSTRAAT 0014	2
976	HAVERSTRAAT 0016/0016BIS	2
978	HAVERSTRAAT 0018	2
979	HAVERSTRAAT 0020-0020B	1
981	HAVERSTRAAT 0024	2
4098	HAVERSTRAAT 0026-0026D	1
984	HAVERSTRAAT 0028/0028BS	2
985	HAVERSTRAAT 0029	2
986	HAVERSTRAAT 0030	1
4099	HAVERSTRAAT 0035/0035BIS	2
988	HAVERSTRAAT 0037/0037BIS	2
4100	HAVERSTRAAT 0038	2
989	HAVERSTRAAT 0039	2
990	HAVERSTRAAT 0040/0040BS	2
4101	HAVERSTRAAT 0043	2
2469	HEKELSTEEG 0005	1
5159	HEKELSTEEG 0006-0010	1
4772	HERENBRUG	1
2181	HERENSTRAAT 0001B/0001C	2
999	HERENSTRAAT 0005	1
1001	HERENSTRAAT 0007/0009	1
1005	HERENSTRAAT 0013	2
1007	HERENSTRAAT 0017	1
1013	HERENSTRAAT 0023-0023BSA	2
1014	HERENSTRAAT 0025A-0025W	1
4102	HERENSTRAAT 0026/0026BIS	2
1015	HERENSTRAAT 0027	1
1016	HERENSTRAAT 0028	1
1017	HERENSTRAAT 0030	1
4103	HERENSTRAAT 0033 - 0033D	1
1018	HERENSTRAAT 0034	1
1019	HERENSTRAAT 0035	2
1020	HERENSTRAAT 0036	2
1021	HERENSTRAAT 0038	1
1022	HERENSTRAAT 0039 RECHTS	1
1023	HERENSTRAAT 0041/0043	2
4104	HERENSTRAAT 0042 C.A.	1
1025	HERENSTRAAT 0044	2
4105	HERENSTRAAT 0046	1
1026	HERENSTRAAT 0048	1
4675	HERENSTRAAT; POORTJE 0029/0031	1
1039	HOFPOORT 0001	1
2166	HOFPOORT 0001A	1
1040	HOFPOORT 0002	1
1041	HOFPOORT 0004	1
952	HOFPOORT 0009	1

MONUMENT NUMMER	ADRES (STRAAT + NR)	MONUMENT-CODE1
1056	HOOGT 0001	1
1057	HOOGT 0002	1
1058	HOOGT 0004	1
1059	HOOGT 0006	1
1060	HOOGT 0008	1
1061	HOOGT 0010	1
1062	HOOGT 0012	1
4726	JACOBIBRUG	1
1082	JACOBIJNENSTRAAT 0002-0002B	1
1083	JACOBIJNENSTRAAT 0007	1
4113	JACOBIJNENSTRAAT 0011	2
1087	JACOBIJNENSTRAAT 0015-0015B	2
4114	JACOBIJNENSTRAAT 0016-0016B	1
4267	JACOBIJNENSTRAAT 0019-0019B	1
1089	JACOBIJNENSTRAAT 0020	2
4115	JACOBIJNENSTRAAT 0022-0022D	1
4112	JACOBIJNENSTRAAT 001B	1
2542	JACOBSGASTHUISSTEEG 0024	1
1090	JACOBSGASTHUISSTG 0013	2
5262	JACOBSKERKHOF 0022	1
1100	JAN MEIJENSTRAAT 0001	2
4727	JANSBRUG	1
5277	JANSDAM 0014A	1
4768	JANSDAMBRUG	1
4678	JANSKERKHOF ONGENUMMERD	1
1137	JANSKERKHOF 0001	1
1138	JANSKERKHOF 0002	1
4129	JANSKERKHOF 0003	1
1140	JANSKERKHOF 0004	2
1141	JANSKERKHOF 0006	2
4130	JANSKERKHOF 0009	1
1143	JANSKERKHOF 0010	1
1144	JANSKERKHOF 0011	1
1145	JANSKERKHOF 0012	1
4131	JANSKERKHOF 0013	1
1146	JANSKERKHOF 0013A	1
1147	JANSKERKHOF 0014	1
1148	JANSKERKHOF 0015	1
1149	JANSKERKHOF 0015A	1
1150	JANSKERKHOF 0016/0016BIS	1
1151	JANSKERKHOF 0017/0017A	2
1152	JANSKERKHOF 0018	1
1153	JANSKERKHOF 0019-0019AD	1
1154	JANSKERKHOF 0020	1
1155	JANSKERKHOF 0021/0021BS	1
1156	JANSKERKHOF 0022	1
1157	JANSKERKHOF 0024	1
1158	JANSKERKHOF 0025/0025BIS	2
1159	JANSKERKHOF 0026	1
5281	JANSKERKHOF 0026; AANBOUW	1
1160	JANSKERKHOF 0027	1
1161	JANSKERKHOF 0028	1
1162	JANSKERKHOF 0030-30A	1
1164	JANSVELD 0004	1
4132	JANSVELD 0006	1
1165	JANSVELD 0007/0007BS	2
1166	JANSVELD 0008	1
1167	JANSVELD 0009/0009BS	2
1168	JANSVELD 0010	1
1169	JANSVELD 0011-0011B	1
4133	JANSVELD 0012	1
1170	JANSVELD 0014	1
1171	JANSVELD 0016	1
1172	JANSVELD 0017-0017/2	2
1173	JANSVELD 0018	1
1175	JANSVELD 0020	1
5420	JANSVELD 0022-0022D	2
5420	JANSVELD 0022-0022D	2
3420	JANSVELD 0024A	1
1179	JANSVELD 0028	1
1180	JANSVELD 0030/0030BS	2
1181	JANSVELD 0041	2
1182	JANSVELD 0044	2
1186	JERUZALEMSTRAAT 0005	2
1187	JERUZALEMSTRAAT 0007	1
1188	JERUZALEMSTRAAT 0008-0008B	1

MONUMENT NUMMER	ADRES (STRAAT + NR)	MONUMENT-CODE1
7887	JERUZALEMSTRAAT 0010-0010B	1
1191	JERUZALEMSTRAAT 0015/0015BS	1
1192	JERUZALEMSTRAAT 0016/0016BS	2
1193	JERUZALEMSTRAAT 0017	1
4135	JERUZALEMSTRAAT 0020	1
4104	JERUZALEMSTRAAT 0022	1
4845	JODENRIJTJE ONGENUMMERD	2
6368	K MINREBROEDERSTR 0002	1
4163	K MINREBROEDERSTR 0005/0005BS	1
1354	K MINREBROEDERSTR 0007/0007A	1
1355	K MINREBROEDERSTR 0011	1
4164	K MINREBROEDERSTR 0013	2
8002	K MINREBROEDERSTR 0015	2
8004	K MINREBROEDERSTR 0017	2
5271	K MINREBROEDERSTR 0023	1
4728	KALISBRUG	1
4141	KALVERSTRAAT 0012-0014	2
1228	KEISTRAAT 0003	1
1229	KEISTRAAT 0005	1
1230	KEISTRAAT 0007	1
1231	KEISTRAAT 0009	1
4142	KEISTRAAT 0024	1
2278	KEIZERSTRAAT 0001-0001D	2
1232	KEIZERSTRAAT 0005-0025	2
1235	KEIZERSTRAAT 0014/0016A	1
1236	KEIZERSTRAAT 0016	2
4144	KEIZERSTRAAT 0020-0024	1
1243	KEIZERSTRAAT 0035	1
1245	KEIZERSTRAAT 0047A/0049	1
1267	KEUKENSTRAAT 0005	2
1273	KINTGENSHAVEN 0001	1
4849	KINTGENSHAVEN 0001A	1
2106	KINTGENSHAVEN 0002	1
1276	KINTGENSHAVEN 0003	2
1277	KINTGENSHAVEN 0004	1
1278	KINTGENSHAVEN 0006	1
2746	KLEINE GEERTEKERKHOF 0011	2
1283	KLEINE GEERTEKHF 0008	2
1284	KLEINE GEERTEKHF 0009	2
1285	KLEINE GEERTEKHF 0010	2
4150	KLEINE SLACHTSTR 0003	2
1290	KOCKSTRAAT 0001-0006	2
8031	KOCKSTRAAT 0007-0012	2
8032	KOCKSTRAAT 0013-0016	2
1329	KORTE JANSSTRAAT 0002-0002D	1
1329	KORTE JANSSTRAAT 0002-0002D	1
4158	KORTE JANSSTRAAT 0003;B,D,G	2
1330	KORTE JANSSTRAAT 0005; 3A,C,E	2
1333	KORTE JANSSTRAAT 0011	2
1336	KORTE JANSSTRAAT 0017/0017A	2
4161	KORTE JANSSTRAAT 0018	2
1337	KORTE JANSSTRAAT 0019/0019A	2
5221	KORTE JANSSTRAAT 0021	2
1338	KORTE JANSSTRAAT 0023	2
466	KORTE LAUWERSTR 0001-0001E	1
454	KORTE LAUWERSTR 0002-0004	2
1350	KORTE LAUWERSTR 0034	1
4162	KORTE LAUWERSTR 0036	1
1357	KORTE NIEUWSTRAAT 0002	1
4165	KORTE NIEUWSTRAAT 0004	1
1358	KORTE NIEUWSTRAAT 0006	1
6370	KORTE NIEUWSTRAAT 0006A-0006M	1
3238	KORTE NIEUWSTRAAT 0006N-0006R	1
1359	KORTE NIEUWSTRAAT 0008-0008E	1
1360	KORTE NIEUWSTRAAT 0010A-0010K	1
952	KORTE NIEUWSTRAAT 0014	1
1361	KORTE ROZENDAAL 0001	2
8033	KORTE ROZENDAAL 0003	2
8033	KORTE ROZENDAAL 0003	2
8034	KORTE ROZENDAAL 0005	2
8035	KORTE ROZENDAAL 0007-0019	2
8036	KORTE ROZENDAAL 0021	2
8038	KORTE ROZENDAAL 0023	2
8039	KORTE ROZENDAAL 0025	2
1381	KROMME NIEUWEGR 0003	1
1382	KROMME NIEUWEGR 0006	1

MONUMENT NUMMER	ADRES (STRAAT + NR)	MONUMENT-CODE1
1383	KROMME NIEUWEGR 0007	1
4170	KROMME NIEUWEGR 0008-0008B	1
1384	KROMME NIEUWEGR 0009	1
1385	KROMME NIEUWEGR 0010-0010B	1
1385	KROMME NIEUWEGR 0010-0010B	1
4171	KROMME NIEUWEGR 0011-0011C	1
1386	KROMME NIEUWEGR 0012-0012D	1
1387	KROMME NIEUWEGR 0013	1
4172	KROMME NIEUWEGR 0014	1
1388	KROMME NIEUWEGR 0015	1
4173	KROMME NIEUWEGR 0018	1
1390	KROMME NIEUWEGR 0020	1
1391	KROMME NIEUWEGR 0022	1
4174	KROMME NIEUWEGR 0024	1
1392	KROMME NIEUWEGR 0025	1
1393	KROMME NIEUWEGR 0026	1
1394	KROMME NIEUWEGR 0027	1
1395	KROMME NIEUWEGR 0028	1
1396	KROMME NIEUWEGR 0029	1
1397	KROMME NIEUWEGR 0031	1
1398	KROMME NIEUWEGR 0033-0033E	1
5202	KROMME NIEUWEGR 0034	2
1399	KROMME NIEUWEGR 0036	1
1400	KROMME NIEUWEGR 0037	1
1401	KROMME NIEUWEGR 0038-0038J	1
1402	KROMME NIEUWEGR 0039	1
1403	KROMME NIEUWEGR 0040	1
1404	KROMME NIEUWEGR 0042	1
1405	KROMME NIEUWEGR 0043	1
1406	KROMME NIEUWEGR 0044	1
1407	KROMME NIEUWEGR 0045	1
4175	KROMME NIEUWEGR 0046	1
1408	KROMME NIEUWEGR 0047	1
4176	KROMME NIEUWEGR 0047E/0049CA	1
1410	KROMME NIEUWEGR 0050	2
1411	KROMME NIEUWEGR 0054	1
1412	KROMME NIEUWEGR 0056-0056J	1
4177	KROMME NIEUWEGR 0058	1
1413	KROMME NIEUWEGR 0060	1
1414	KROMME NIEUWEGR 0062	2
1415	KROMME NIEUWEGR 0066	1
1416	KROMME NIEUWEGR 0068	1
4178	KROMME NIEUWEGR 0080-0080BS	1
1418	KROMME NIEUWEGR 0084-0084C	1
4179	KROMME NIEUWEGR 0086	1
1419	KROMME NIEUWEGR 0088-0088BS	1
1420	KROMME NIEUWEGR 0090-0090BS	1
4180	KROMME NIEUWEGR 0092-0092BS	1
1421	KROMME NIEUWEGR 0094-0094BS	1
4683	KROMME NIEUWEGR; BRUG KEISTR 9	1
4854	KROMME NIEUWEGR; BRUG NR 03/05	1
4685	KROMME NIEUWEGR; BRUG NR. 07	1
4686	KROMME NIEUWEGR; BRUG NR 09/13	1
4692	KROMME NIEUWEGR; BRUG NR 10	1
7945	KROMME NIEUWEGR; BRUG NR 17/21	1
4688	KROMME NIEUWEGR; BRUG NR 25/27	1
4689	KROMME NIEUWEGR; BRUG NR 29	1
4690	KROMME NIEUWEGR; BRUG NR 35	1
4691	KROMME NIEUWEGR; BRUG NR 37	1
4693	KROMME NIEUWEGR; BRUG NR 39	1
4694	KROMME NIEUWEGR; BRUG NR 41	1
4695	KROMME NIEUWEGR; BRUG NR 43	1
4696	KROMME NIEUWEGR; BRUG NR 45/47	1
4769	KROMME NIEUWEGR; BRUG NR 49/1	1
4697	KROMME NIEUWEGR; BRUG NR 49/2	1
4682	KROMME NIEUWEGR; ONGENUMMERD	1
341	KRUISSTRAAT 0303-0313	1
286	L ELISABETHSTRAAT 0001A	2
1457	L ELISABETHSTRAAT 0009; POORT	1
4190	L ELISABETHSTRAAT 0013	2
1458	L ELISABETHSTRAAT 0015	2
1460	L ELISABETHSTRAAT 0024	2
1466	L ELISABETHSTRAAT 0034	2
1468	L ELISABETHSTRAAT 0036	2
1476	LANGE JANSSTRAAT 0024-0024B	2
1477	LANGE JANSSTRAAT 0026/0026BS	2

MONUMENT NUMMER	ADRES (STRAAT + NR)	MONUMENT-CODE1
1478	LANGE JANSSTRAAT 0028/0028BS	2
1480	LANGE JUFFERSTR 0005	2
1481	LANGE JUFFERSTR 0007/0007BS	2
5269	LANGE JUFFERSTRAAT T.0. 0010	1
5194	LANGE KOESTRAAT 00033A	2
1490	LANGE LAUWERSTR 0015/0015BS	1
4204	LANGE LAUWERSTR 0022	1
1497	LANGE LAUWERSTR 0032-0032D	1
1499	LANGE LAUWERSTR 0036	2
5468	LANGE LAUWERSTR 0134-0138	1
1509	LANGE NIEUWSTRAAT 0002	1
1510	LANGE NIEUWSTRAAT 0003	2
1511	LANGE NIEUWSTRAAT 0004	1
1512	LANGE NIEUWSTRAAT 0005	2
1513	LANGE NIEUWSTRAAT 0006	1
4206	LANGE NIEUWSTRAAT 0008	1
1514	LANGE NIEUWSTRAAT 0009/009A	1
4207	LANGE NIEUWSTRAAT 0011	1
1517	LANGE NIEUWSTRAAT 0015	1
1518	LANGE NIEUWSTRAAT 0016	2
1519	LANGE NIEUWSTRAAT 0018	2
4210	LANGE NIEUWSTRAAT 0020	1
1522	LANGE NIEUWSTRAAT 0023	1
4211	LANGE NIEUWSTRAAT 0024-0024H	1
4394	LANGE NIEUWSTRAAT 0025D-0025H	1
1523	LANGE NIEUWSTRAAT 0025/0025BS	2
1525	LANGE NIEUWSTRAAT 0028	1
1526	LANGE NIEUWSTRAAT 0029	1
1528	LANGE NIEUWSTRAAT 0033	1
1529	LANGE NIEUWSTRAAT 0034	1
1530	LANGE NIEUWSTRAAT 0035	2
1531	LANGE NIEUWSTRAAT 0036	1
1532	LANGE NIEUWSTRAAT 0037/0037A	2
1533	LANGE NIEUWSTRAAT 0038	1
1534	LANGE NIEUWSTRAAT 0039	2
1535	LANGE NIEUWSTRAAT 0041	1
1536	LANGE NIEUWSTRAAT 0043 C.A.	1
1537	LANGE NIEUWSTRAAT 0046	2
5236	LANGE NIEUWSTRAAT 0048A-0048R	2
1539	LANGE NIEUWSTRAAT 0050	1
1540	LANGE NIEUWSTRAAT 0052	1
4215	LANGE NIEUWSTRAAT 0052A	1
1541	LANGE NIEUWSTRAAT 0053/0053BS	1
1542	LANGE NIEUWSTRAAT 0054-0054B	1
1543	LANGE NIEUWSTRAAT 0056	1
4217	LANGE NIEUWSTRAAT 0061	2
1547	LANGE NIEUWSTRAAT 0063-0063K	1
1548	LANGE NIEUWSTRAAT 0064	2
4218	LANGE NIEUWSTRAAT 0065/0065A	1
1549	LANGE NIEUWSTRAAT 0066	1
4862	LANGE NIEUWSTRAAT 0067/0067A	1
1550	LANGE NIEUWSTRAAT 0068	2
4219	LANGE NIEUWSTRAAT 0070	2
1552	LANGE NIEUWSTRAAT 0071; LINKS	2
1551	LANGE NIEUWSTRAAT 0071 RECHTS	2
1551	LANGE NIEUWSTRAAT 0071 RECHTS	2
4220	LANGE NIEUWSTRAAT 0073/0073BS	2
1556	LANGE NIEUWSTRAAT 0076-0076F	1
1560	LANGE NIEUWSTRAAT 0081	2
1558	LANGE NIEUWSTRAAT 0081A	2
1563	LANGE NIEUWSTRAAT 0083	2
1565	LANGE NIEUWSTRAAT 0085	1
1564	LANGE NIEUWSTRAAT 0086	1
1571	LANGE NIEUWSTRAAT 0099/0099BS	2
4226	LANGE NIEUWSTRAAT 0107	2
1574	LANGE NIEUWSTRAAT 0108-0132	1
5258	LANGE NIEUWSTRAAT 0110	1
4698	LANGE NIEUWSTRAAT; POORT 03/09	2
4770	LANGE NIEUWSTRAAT; POORT 61/63	1
1584	LANGE ROZENDAAL 0002-0014	2
8028	LANGE ROZENDAAL 0016-0026	2
8029	LANGE ROZENDAAL 0028-0038	2
8030	LANGE ROZENDAAL 0040-0046	2
1609	LANGE ROZENDAAL 0041	2
1612	LANGE ROZENDAAL 0045	2
4409	LANGE ROZENDAAL 0002A/0002B	1

MONUMENT NUMMER	ADRES (STRAAT + NR)	MONUMENT-CODE1
1614	LANGE SMEESTRAAT 0001/0001BS	1
4241	LANGE SMEESTRAAT 0002	1
1615	LANGE SMEESTRAAT 0003	1
1616	LANGE SMEESTRAAT 0004	1
1617	LANGE SMEESTRAAT 0006	1
1618	LANGE SMEESTRAAT 0008/0008BS	2
1619	LANGE SMEESTRAAT 0011/0011BS	2
1621	LANGE SMEESTRAAT 0013	2
1626	LANGE SMEESTRAAT 0019/0019BS	2
4242	LANGE SMEESTRAAT 0020/0020BS	1
1630	LANGE SMEESTRAAT 0028/0028BS	2
1632	LANGE SMEESTRAAT 0032-0032B	1
1633	LANGE SMEESTRAAT 0033	2
4246	LANGE SMEESTRAAT 0037	2
1635	LANGE SMEESTRAAT 0040	1
1641	LANGE SMEESTRAAT 0061	2
4250	LANGE SMEESTRAAT 0063	2
2566	LANGE SMEESTRAAT 0002A-0002C	1
2566	LANGE SMEESTRAAT 0002A-0002C	1
1642	LANGE VIESTRAAT 0002	2
1664	LAUWERHOF 0029	1
2451	LAUWERSTEEG 0001-0011	1
3147	LAUWERSTEEG 0010-0018	1
3147	LAUWERSTEEG 0010-0018	1
5444	L.BERCHMAKERSTR 0017D-0019	2
4263	L.BERCHMAKERSTR 0021	1
1731	L.BERCHMAKERSTR 0023	2
1732	L.BERCHMAKERSTR 0025	2
1734	L.BERCHMAKERSTR 0036	1
1734	L.BERCHMAKERSTR 0036	1
4265	L.BERCHMAKERSTR 0038	1
1736	L.BERCHMAKERSTR 0042/0042BS	2
4266	L.BERCHMAKERSTR 0044	2
1738	L.BERCHMAKERSTR 0048/0048BS	1
4267	L.BERCHMAKERSTR 0050	1
1672	LEPELENBURG 0001-0039	2
1673	LEPELENBURG 0101	1
1675	LICHTEGAARD 0001/0001BS	1
1676	LICHTEGAARD 0002	1
1677	LICHTEGAARD 0003	1
1678	LICHTEGAARD 0004	1
1679	LICHTEGAARD 0005	1
1680	LICHTEGAARD 0006	1
1681	LICHTEGAARD 0007/0007BS	1
1682	LICHTEGAARD 0008	1
1685	LIJNMARKT 0001	2
1686	LIJNMARKT 0002	2
1688	LIJNMARKT 0004	1
1689	LIJNMARKT 0006-0006C	1
1691	LIJNMARKT 0008	1
5263	LIJNMARKT 0012 LINKS	1
1693	LIJNMARKT 0012 RECHTS	1
4255	LIJNMARKT 0013/0013BS	2
1694	LIJNMARKT 0014	1
1695	LIJNMARKT 0015/0015BS	2
1696	LIJNMARKT 0016	1
1697	LIJNMARKT 0018	1
4257	LIJNMARKT 0020A/0020ABS	1
1699	LIJNMARKT 0020/0020BS	1
5264	LIJNMARKT 0022	1
4258	LIJNMARKT 0024	1
1702	LIJNMARKT 0025	1
1703	LIJNMARKT 0026	1
1704	LIJNMARKT 0027	1
1705	LIJNMARKT 0028/0028BS	1
4259	LIJNMARKT 0029	2
1706	LIJNMARKT 0030	1
1707	LIJNMARKT 0031	1
1708	LIJNMARKT 0032/0032-2	1
1709	LIJNMARKT 0033	1
1710	LIJNMARKT 0034	1
1711	LIJNMARKT 0035-0035B	1
1712	LIJNMARKT 0037	1
1713	LIJNMARKT 0038	1
1714	LIJNMARKT 0039/0039A	2
1715	LIJNMARKT 0040	1

MONUMENT NUMMER	ADRES (STRAAT + NR)	MONUMENT-CODE1
1716	LIJNMARKT 0041	2
1717	LIJNMARKT 0042	1
1718	LIJNMARKT 0043	1
1719	LIJNMARKT 0044	1
1720	LIJNMARKT 0045/0045BS	2
1721	LIJNMARKT 0046	1
1722	LIJNMARKT 0047	1
1723	LIJNMARKT 0048	1
1724	LIJNMARKT 0048A/0050	1
1451	LN VAN PUNTENBURG 0002/0002A	1
4704	LUCASBOLWERK ONGENUMMERD	1
1739	LUCASBOLWERK 0001	2
1740	LUCASBOLWERK 0002-0002C	2
1741	LUCASBOLWERK 0004/0005	2
1744	LUCASBOLWERK 0007/0008	1
1746	LUCASBOLWERK 0009-0011	1
1749	LUCASBOLWERK 0012/0013	2
1751	LUCASBOLWERK 0014, 0015, 0016	2
1754	LUCASBOLWERK 0017/0018	1
4664	MAARSBERGERBRUG	1
4729	MAARTENSBRUG	1
4714	MAGDALENABRUG	1
1760	MAGDALENASTRAAT 0003	2
3010	MAGDALENASTRAAT 0021-0025	1
4706	MALIEBRUG	1
3610	MANENBURG 0001/0002	1
1894	MARIAHOEK 0001 A	2
1895	MARIAHOEK 0002	2
1896	MARIAHOEK 0003-0004	1
1898	MARIAHOEK 0005	1
4292	MARIAHOEK 0006	1
1899	MARIAHOEK 0007	1
1900	MARIAHOEK 0009	1
1901	MARIAHOEK 0011	1
4293	MARIAHOEK 0012	1
1902	MARIAHOEK 0013/0014	1
1904	MARIAHOEK 0015-0015C	1
1905	MARIAHOEK 0016	1
4294	MARIAHOEK 0017	2
1906	MARIAHOEK 0021	2
5191	MARIAPLAATS 0001/0001BS	2
4295	MARIAPLAATS 0004	2
1909	MARIAPLAATS 0009/0009BS	1
1910	MARIAPLAATS 0010/0010C	1
4296	MARIAPLAATS 0011/0012	2
1912	MARIAPLAATS 0014	1
1913	MARIAPLAATS 0016-0016C	2
1914	MARIAPLAATS 0017-0017B	2
1916	MARIAPLAATS 0022	1
1917	MARIAPLAATS 0027	1
1918	MARIAPLAATS 0028	1
1919	MARIAPLAATS 0029	2
1922	MARIAPLAATS 0045/0045BS	1
1922	MARIAPLAATS 0045/0045BS	1
1925	MARIAPLAATS 0049	1
1926	MARIAPLAATS 0050/0050BS	1
1927	MARIAPLAATS 0051	1
5198	MARIAPLAATS 0051A	2
1928	MARIAPLAATS 0052	2
4773	MARIAPLAATS; KLOOSTERGANG OOST	1
4708	MARIAPLAATS; KLOOSTERGANG ZUID	1
4709	MARIAPLAATS; POMP	1
1931	MARIASTRAAT 0001	2
1932	MARIASTRAAT 0002	2
1933	MARIASTRAAT 0004	1
1935	MARIASTRAAT 0010	2
1936	MARIASTRAAT 0012	2
4992	MARIASTRAAT 0013	2
4298	MARIASTRAAT 0028	1
1937	MARIASTRAAT 0030	1
1939	MARIASTRAAT 0032/0034 RECHTS	1
4299	MARIASTRAAT 0035	2
1942	MARIASTRAAT 0039/0039B	2
1943	MARIASTRAAT 0041	2
1947	MARIASTRAAT 0049/0049A	1
8130	MARIASTRAAT 0032/0034 LINKS	1

MONUMENT NUMMER	ADRES (STRAAT + NR)	MONUMENT-CODE1
1960	MINREBROEDERSTR 0001	1
4302	MINREBROEDERSTR 0002	1
8004	MINREBROEDERSTR 0003B-0003D	2
5349	MINREBROEDERSTR 0003/0003A	1
1962	MINREBROEDERSTR 0005	1
4303	MINREBROEDERSTR 0006	2
1963	MINREBROEDERSTR 0007/0007A	2
4304	MINREBROEDERSTR 0009	2
1966	MINREBROEDERSTR 0011-0011D	1
4305	MINREBROEDERSTR 0012/0014	1
1967	MINREBROEDERSTR 0013-0013D	2
4306	MINREBROEDERSTR 0015-0015M	1
7995	MINREBROEDERSTR 0016 (LINKS)	1
1969	MINREBROEDERSTR 0016 (RECHTS)	2
1970	MINREBROEDERSTR 0021	1
1974	MINREBROEDERSTR 0025/0025BIS	2
1975	MINREBROEDERSTR 0026-0026B	2
1976	MINREBROEDERSTR 0027	2
1977	MINREBROEDERSTR 0028	1
1978	MINREBROEDERSTR 0030/0030BIS	1
2026	MOREELSEPARK 0001	1
4313	MOREELSEPARK 0002	1
2027	MOREELSEPARK 0003	1
2028	MOUTSTRAAT 0003-0005	2
2069	MUNTSTRAAT 0001	1
1391	MUNTSTRAAT 0002A	1
2072	MUNTSTRAAT 0003	1
2073	MUNTSTRAAT 0004	1
2074	MUNTSTRAAT 0005	1
2075	MUNTSTRAAT 0006/0006A	1
2076	MUNTSTRAAT 0007	1
5192	MUNTSTRAAT 0009	2
2105	NATHANAELSPOORT 0002	1
2106	NEUDE 0001 CA	1
2107	NEUDE 0002/0002BS	1
2108	NEUDE 0003/0003BS	2
2109	NEUDE 0011	1
2111	NEUDE 0029/0029BS	1
2112	NEUDE 0030-0030F	2
2115	NEUDE 0035/0035BS	1
2116	NEUDE 0036	1
2117	NEUDE 0037/0037BS	2
2118	NEUDE 0039 LINKS	1
5237	NEUDE 0039 RECHTS	2
2124	NICOLAASDWARSSTR 0002	1
2126	NICOLAASDWARSSTR 0004	1
2127	NICOLAASDWARSSTR 0005	2
2128	NICOLAASDWARSSTR 0006	1
2129	NICOLAASDWARSSTR 0008	1
2130	NICOLAASDWARSSTR 0010	1
2131	NICOLAASDWARSSTR 0012	1
2132	NICOLAASDWARSSTR 0020	2
5278	NICOLAASDWARSSTR, ONGEN	1
2133	NICOLAASKERKHOF 0001/0002	1
2134	NICOLAASKERKHOF 0008	1
2135	NICOLAASKERKHOF 0009	1
2141	NICOLAASSTRAAT 0008	2
2177	NIEUWEGR AD WERF 0020S	1
2162	NIEUWEGRACHT 0001/0001A	1
2163	NIEUWEGRACHT 0002	1
2164	NIEUWEGRACHT 0003	1
2165	NIEUWEGRACHT 0004-0004B	1
2166	NIEUWEGRACHT 0005	1
2167	NIEUWEGRACHT 0006	1
2168	NIEUWEGRACHT 0010	1
2169	NIEUWEGRACHT 0011	1
2170	NIEUWEGRACHT 0012	2
2171	NIEUWEGRACHT 0013	1
2172	NIEUWEGRACHT 0014	1
2173	NIEUWEGRACHT 0015	1
4337	NIEUWEGRACHT 0016	1
2174	NIEUWEGRACHT 0017	1
2175	NIEUWEGRACHT 0018/0020B	1
2176	NIEUWEGRACHT 0019	1
2178	NIEUWEGRACHT 0020S-0022C	1
2177	NIEUWEGRACHT 0020/0020P	1

MONUMENT NUMMER	ADRES (STRAAT + NR)	MONUMENT-CODE1
4338	NIEUWEGRACHT 0021/0021A	1
2179	NIEUWEGRACHT 0022A-0022C	1
4339	NIEUWEGRACHT 0023	1
2181	NIEUWEGRACHT 0024A	2
2180	NIEUWEGRACHT 0024/0024BS	2
4340	NIEUWEGRACHT 0026/0026BS	1
5458	NIEUWEGRACHT 0027A	1
2183	NIEUWEGRACHT 0027/0027A CA	1
4341	NIEUWEGRACHT 0028	1
2184	NIEUWEGRACHT 0029/0029BS	1
2185	NIEUWEGRACHT 0030-0030E	2
2186	NIEUWEGRACHT 0031	1
2187	NIEUWEGRACHT 0032-0032G	1
2188	NIEUWEGRACHT 0033-0033B	1
2189	NIEUWEGRACHT 0034	1
2190	NIEUWEGRACHT 0035-0035C	1
2191	NIEUWEGRACHT 0036-0036P	1
2192	NIEUWEGRACHT 0037	1
2193	NIEUWEGRACHT 0038	1
2194	NIEUWEGRACHT 0039-0039B	1
2195	NIEUWEGRACHT 0040	1
2196	NIEUWEGRACHT 0041	1
2197	NIEUWEGRACHT 0042	1
2198	NIEUWEGRACHT 0043	1
2199	NIEUWEGRACHT 0044	1
4342	NIEUWEGRACHT 0045	1
2200	NIEUWEGRACHT 0046	1
2201	NIEUWEGRACHT 0047	1
2202	NIEUWEGRACHT 0048	1
4343	NIEUWEGRACHT 0049	1
2203	NIEUWEGRACHT 0050-0050BS	2
2204	NIEUWEGRACHT 0051	1
4344	NIEUWEGRACHT 0052	1
2205	NIEUWEGRACHT 0053	1
2206	NIEUWEGRACHT 0054	1
2208	NIEUWEGRACHT 0056	1
4345	NIEUWEGRACHT 0057	1
2209	NIEUWEGRACHT 0058	1
2210	NIEUWEGRACHT 0059	1
4346	NIEUWEGRACHT 0060	1
2211	NIEUWEGRACHT 0061	1
2212	NIEUWEGRACHT 0062A/0062ABS	1
2212	NIEUWEGRACHT 0062A/0062ABS	1
2213	NIEUWEGRACHT 0063	1
4347	NIEUWEGRACHT 0064-0064B	1
2214	NIEUWEGRACHT 0065/0067A	1
2216	NIEUWEGRACHT 0067	1
2217	NIEUWEGRACHT 0068	1
2218	NIEUWEGRACHT 0069A	1
2219	NIEUWEGRACHT 0070	1
2220	NIEUWEGRACHT 0071	1
2221	NIEUWEGRACHT 0072	1
2222	NIEUWEGRACHT 0073	1
2223	NIEUWEGRACHT 0074	1
2224	NIEUWEGRACHT 0075	1
2225	NIEUWEGRACHT 0076	1
2226	NIEUWEGRACHT 0077	1
2227	NIEUWEGRACHT 0078/0078BS	2
2228	NIEUWEGRACHT 0079/0079BS	1
2229	NIEUWEGRACHT 0081	1
2230	NIEUWEGRACHT 0082	1
2231	NIEUWEGRACHT 0083	1
4348	NIEUWEGRACHT 0084/0084BS	1
2232	NIEUWEGRACHT 0085	1
2233	NIEUWEGRACHT 0086	1
4349	NIEUWEGRACHT 0088	1
5592	NIEUWEGRACHT 0092	2
2235	NIEUWEGRACHT 0094	1
2236	NIEUWEGRACHT 0096/0098	1
4350	NIEUWEGRACHT 0119	1
2237	NIEUWEGRACHT 0121	1
2238	NIEUWEGRACHT 0123/0123BS	2
5275	NIEUWEGRACHT 0125A	1
5233	NIEUWEGRACHT 0125-0125BSA	1
2239	NIEUWEGRACHT 0135-0135D	1
2240	NIEUWEGRACHT 0137-0137J	1

MONUMENT NUMMER	ADRES (STRAAT + NR)	MONUMENT-CODE1
4351	NIEUWEGRACHT 0145	1
2242	NIEUWEGRACHT 0147	1
2243	NIEUWEGRACHT 0149	1
2244	NIEUWEGRACHT 0151	1
4352	NIEUWEGRACHT 0153	1
2246	NIEUWEGRACHT 0157	1
2247	NIEUWEGRACHT 0159	1
2248	NIEUWEGRACHT 0161	1
2249	NIEUWEGRACHT 0163	1
2250	NIEUWEGRACHT 0165	1
2251	NIEUWEGRACHT 0181	1
2252	NIEUWEGRACHT 0183	1
4983	NIEUWEGRACHT 0185/0185A	1
2253	NIEUWEGRACHT 0187	1
2254	NIEUWEGRACHT 0189	1
2255	NIEUWEGRACHT 0191	1
2258	NIEUWEGRACHT 0199	1
2259	NIEUWEGRACHT 0201	1
2260	NIEUWEGRACHT 0203	1
4353	NIEUWEGRACHT 0205	1
4718	NIEUWEGRACHT; HOFPOORT	1
5193	NIEUWEGRACHT; SIONSKAMEREN	2
2145	NIEUWEKADE 0201	1
2146	NIEUWEKADE 0211	1
2147	NIEUWEKADE 0215	1
2148	NIEUWEKADE 0217	1
2149	NIEUWEKAMP 0002	1
4005	NIEUWEKAMP 0002A	1
2151	NIEUWEKAMP 0004	1
2152	NIEUWEKAMP 0006	1
4336	NIEUWEKAMP 0008	1
2153	NIEUWEKAMP 0010	1
7951	NIEUWEKAMP 0011-0011R	2
2154	NIEUWEKAMP 0012	1
2155	NIEUWEKAMP 0013-0015BS	2
2156	NIEUWEKAMP 0014/0014BS	1
2158	NIEUWEKAMP 0016/0016BS	1
2159	NIEUWEKAMP 0017 (LINKS)	1
8010	NIEUWEKAMP 0017 (RECHTS)	1
2160	NIEUWEKAMP 0018/0018BS	1
2161	NIEUWEKAMP 0020/0020BS	1
2264	NOBELDWARSSTRAAT 0004	2
2267	NOBELDWARSSTRAAT 0018/0018BS	1
2268	NOBELDWARSSTRAAT 0020	2
2271	NOBELDWARSSTRAAT 0027	1
2272	NOBELDWARSSTRAAT 0029	1
751	NOBELSTRAAT 0002A/0002B	1
2277	NOBELSTRAAT 0004	1
2278	NOBELSTRAAT 0006	2
1740	NOBELSTRAAT 0028-0030	2
7266	NOBELSTRAAT 0121-0137	2
5192	NOBELSTRAAT 0215	2
2291	NOBELSTRAAT 0239	2
2293	NOBELSTRAAT 0263/0273	2
2297	NOBELSTRAAT 0313	2
2469	OUDEGR AD WERF 0157	1
2364	OUDEGRACHT 0001	2
2365	OUDEGRACHT 0002	1
2366	OUDEGRACHT 0003A-0003C	1
2367	OUDEGRACHT 0004-0004BSA	2
2368	OUDEGRACHT 0005A/C/E	1
2369	OUDEGRACHT 0006-0006B	1
2370	OUDEGRACHT 0008	1
2371	OUDEGRACHT 0008A/0010	1
2373	OUDEGRACHT 0012	1
2374	OUDEGRACHT 0014	1
2375	OUDEGRACHT 0016/0016BS	1
2376	OUDEGRACHT 0017	1
2377	OUDEGRACHT 0018	1
2378	OUDEGRACHT 0019	2
4375	OUDEGRACHT 0020-0020D	1
5254	OUDEGRACHT 0021; WERFMUUR	1
2380	OUDEGRACHT 0023	2
2381	OUDEGRACHT 0025	2
2382	OUDEGRACHT 0026	1
4376	OUDEGRACHT 0027	1

MONUMENT NUMMER	ADRES (STRAAT + NR)	MONUMENT-CODE1
2383	OUDEGRACHT 0028-0028K	1
2384	OUDEGRACHT 0029	1
2385	OUDEGRACHT 0030-0030C	1
2386	OUDEGRACHT 0032/0032BS	1
4377	OUDEGRACHT 0034/0034A	1
2387	OUDEGRACHT 0035	2
2388	OUDEGRACHT 0037	2
2389	OUDEGRACHT 0039	2
31028	OUDEGRACHT 0034, 0040E	1
2391	OUDEGRACHT 0041-0041BSA	1
2392	OUDEGRACHT 0042	2
2393	OUDEGRACHT 0043/0043BS	1
2394	OUDEGRACHT 0044/0044A	1
2395	OUDEGRACHT 0045/0045BS	1
2396	OUDEGRACHT 0046-0046B	1
2396	OUDEGRACHT 0046-0046B	1
2397	OUDEGRACHT 0047/0047BS	1
2398	OUDEGRACHT 0048	1
2399	OUDEGRACHT 0050/0050BS	1
2400	OUDEGRACHT 0053-0053H	1
2401	OUDEGRACHT 0055-0055B	1
2402	OUDEGRACHT 0057	1
2403	OUDEGRACHT 0058/0058BS/WERF	2
2406	OUDEGRACHT 0062-0062BSA	2
2407	OUDEGRACHT 0063-0063BSA	1
2408	OUDEGRACHT 0064 C.A.	1
4378	OUDEGRACHT 0065-0065D	1
2409	OUDEGRACHT 0066	1
2410	OUDEGRACHT 0067-0067B	1
2411	OUDEGRACHT 0068	1
4379	OUDEGRACHT 0069	1
2413	OUDEGRACHT 0071	1
2414	OUDEGRACHT 0072/0072B	2
2416	OUDEGRACHT 0076	1
4380	OUDEGRACHT 0077	2
2417	OUDEGRACHT 0078/0078BS	1
2418	OUDEGRACHT 0079	2
2419	OUDEGRACHT 0080	2
2420	OUDEGRACHT 0082-0082C	1
2421	OUDEGRACHT 0084/0084E/G	2
2422	OUDEGRACHT 0086	1
2423	OUDEGRACHT 0088-0088L	1
2424	OUDEGRACHT 0090	1
2425	OUDEGRACHT 0092	1
2426	OUDEGRACHT 0099	1
2427	OUDEGRACHT 0101/0103	2
2429	OUDEGRACHT 0105	2
2430	OUDEGRACHT 0107/0107BS	1
2431	OUDEGRACHT 0109/0109BS	1
2432	OUDEGRACHT 0111	1
2433	OUDEGRACHT 0113/0113BS	1
2434	OUDEGRACHT 0114	1
2435	OUDEGRACHT 0115	2
2436	OUDEGRACHT 0116/0116BS	1
2439	OUDEGRACHT 0119/0119BS	1
4382	OUDEGRACHT 0120	1
2440	OUDEGRACHT 0121/0121BS	1
2441	OUDEGRACHT 0122	1
2442	OUDEGRACHT 0123	1
4383	OUDEGRACHT 0124	1
2443	OUDEGRACHT 0125/0125BS	1
2444	OUDEGRACHT 0127	2
2445	OUDEGRACHT 0127A-0129	2
5386	OUDEGRACHT 0129; ACHTERHUIS	2
2446	OUDEGRACHT 0130	1
2447	OUDEGRACHT 0131	2
2448	OUDEGRACHT 0132A	1
4385	OUDEGRACHT 0133	1
2449	OUDEGRACHT 0135	2
5261	OUDEGRACHT 0136 LINKS	1
2450	OUDEGRACHT 0136 RECHTS	2
2451	OUDEGRACHT 0137	1
4386	OUDEGRACHT 0138	2
2452	OUDEGRACHT 0139/0139A	1
2453	OUDEGRACHT 0140	1
2454	OUDEGRACHT 0141/0141BS	2

MONUMENT NUMMER	ADRES (STRAAT + NR)	MONUMENT-CODE1
2455	OUDEGRACHT 0142	1
2456	OUDEGRACHT 0143/0143BIS	2
2457	OUDEGRACHT 0144/0144BS	1
2458	OUDEGRACHT 0145	2
2460	OUDEGRACHT 0147/0147BS	1
2462	OUDEGRACHT 0149	1
2464	OUDEGRACHT 0151	1
2465	OUDEGRACHT 0152/0152BIS	1
2466	OUDEGRACHT 0153	1
2468	OUDEGRACHT 0155	1
4919	OUDEGRACHT 0156	2
2469	OUDEGRACHT 0157	1
2470	OUDEGRACHT 0158/0158B	1
2471	OUDEGRACHT 0159/0159BS	1
5159	OUDEGRACHT 0161 C.A.	1
2472	OUDEGRACHT 0163/0163BS	2
2473	OUDEGRACHT 0165	2
4387	OUDEGRACHT 0167	1
2475	OUDEGRACHT 0168/0168BS	1
4388	OUDEGRACHT 0173	1
2478	OUDEGRACHT 0175/0175BS	1
2480	OUDEGRACHT 0177	1
4389	OUDEGRACHT 0179/0179BS	1
2481	OUDEGRACHT 0181/0181D	1
2482	OUDEGRACHT 0183/0183BS	1
2483	OUDEGRACHT 0184/0184BS	1
2484	OUDEGRACHT 0185/0185BS	1
4390	OUDEGRACHT 0186/0186BS	1
2520	OUDEGRACHT 0187-0187G	1
2522	OUDEGRACHT 0189/0189BS	1
2522	OUDEGRACHT 0189/0189BS	1
2523	OUDEGRACHT 0191/0191BS	1
5268	OUDEGRACHT 0192 LINKS	1
2524	OUDEGRACHT 0192 RECHTS	1
2525	OUDEGRACHT 0193	1
2526	OUDEGRACHT 0194-0194B	1
2527	OUDEGRACHT 0195	2
2528	OUDEGRACHT 0196	2
2529	OUDEGRACHT 0197-0197B	2
2530	OUDEGRACHT 0198	1
2531	OUDEGRACHT 0199-0199D	1
2533	OUDEGRACHT 0201/0201BS	2
2535	OUDEGRACHT 0203-0203/3	1
2536	OUDEGRACHT 0204	1
2537	OUDEGRACHT 0205 C.A.	1
2538	OUDEGRACHT 0206	1
2539	OUDEGRACHT 0207-0207C	1
4395	OUDEGRACHT 0208	1
2540	OUDEGRACHT 0209/0209B	1
2541	OUDEGRACHT 0210	1
2542	OUDEGRACHT 0211/0211BS	1
2543	OUDEGRACHT 0212-0212D	1
4396	OUDEGRACHT 0213	1
4396	OUDEGRACHT 0213	1
2544	OUDEGRACHT 0214/0214BSA	1
2545	OUDEGRACHT 0215/0215F	1
2546	OUDEGRACHT 0216/0216BS	1
2547	OUDEGRACHT 0217-0217B	1
4397	OUDEGRACHT 0218	1
4397	OUDEGRACHT 0218	1
2485	OUDEGRACHT 0219	1
3905	OUDEGRACHT 0222/0222BS	1
2488	OUDEGRACHT 0223/0223BS	1
2490	OUDEGRACHT 0225-0225B	1
2491	OUDEGRACHT 0226/0226BS	1
2492	OUDEGRACHT 0227-0227C	1
2494	OUDEGRACHT 0229	1
2497	OUDEGRACHT 0231/0231BS	1
2498	OUDEGRACHT 0232/0232BS	1
2500	OUDEGRACHT 0234	1
2501	OUDEGRACHT 0235	1
2502	OUDEGRACHT 0237-0237B	1
2503	OUDEGRACHT 0238	1
2504	OUDEGRACHT 0239	1
2505	OUDEGRACHT 0240	1
2506	OUDEGRACHT 0241	1

MONUMENT NUMMER	ADRES (STRAAT + NR)	MONUMENT-CODE1
4391	OUDEGRACHT 0242	1
2507	OUDEGRACHT 0243/0243A	1
2508	OUDEGRACHT 0244	1
2509	OUDEGRACHT 0245 C.A.	1
2511	OUDEGRACHT 0249	1
4393	OUDEGRACHT 0251	1
2514	OUDEGRACHT 0253/0253BS C.A.	2
2515	OUDEGRACHT 0254	1
2516	OUDEGRACHT 0255-0255B	1
4394	OUDEGRACHT 0256-0256B	1
2517	OUDEGRACHT 0257-0257B	1
2518	OUDEGRACHT 0258-0258B	1
2519	OUDEGRACHT 0259	1
2548	OUDEGRACHT 0260	1
2549	OUDEGRACHT 0261	1
2550	OUDEGRACHT 0263/0263BS	2
2551	OUDEGRACHT 0265-0265H	2
2553	OUDEGRACHT 0266	1
2554	OUDEGRACHT 0267-0267C	1
2555	OUDEGRACHT 0268	1
2556	OUDEGRACHT 0269-269B	1
2557	OUDEGRACHT 0270	1
2558	OUDEGRACHT 0271	1
2559	OUDEGRACHT 0272-0272C	1
2560	OUDEGRACHT 0273	1
2561	OUDEGRACHT 0274	1
2562	OUDEGRACHT 0275/0275BS	1
2563	OUDEGRACHT 0276/0276BS	1
2564	OUDEGRACHT 0277/0277BS	1
2565	OUDEGRACHT 0278	1
2566	OUDEGRACHT 0279	1
2566	OUDEGRACHT 0279	1
4982	OUDEGRACHT 0280	1
2567	OUDEGRACHT 0281	1
4398	OUDEGRACHT 0282	1
2568	OUDEGRACHT 0283	2
2569	OUDEGRACHT 0284	1
4399	OUDEGRACHT 0286	1
5139	OUDEGRACHT 0288/0288BS	2
2572	OUDEGRACHT 0289	1
2573	OUDEGRACHT 0290-0290B	1
4400	OUDEGRACHT 0291	1
2574	OUDEGRACHT 0292	1
2575	OUDEGRACHT 0293/293A	1
2576	OUDEGRACHT 0294	1
4401	OUDEGRACHT 0295	1
2577	OUDEGRACHT 0296	1
2578	OUDEGRACHT 0298	1
2579	OUDEGRACHT 0299-0299N	1
4402	OUDEGRACHT 0300	1
2580	OUDEGRACHT 0301	1
2581	OUDEGRACHT 0302	1
2582	OUDEGRACHT 0303	2
2583	OUDEGRACHT 0304	2
2584	OUDEGRACHT 0305	1
5099	OUDEGRACHT 0307A-0307L	1
2585	OUDEGRACHT 0308/0308A	1
2586	OUDEGRACHT 0309-0309D	2
2587	OUDEGRACHT 0310-0310J	1
2588	OUDEGRACHT 0311	1
2589	OUDEGRACHT 0312	1
2590	OUDEGRACHT 0313/0313BS	1
2592	OUDEGRACHT 0315	1
2594	OUDEGRACHT 0317	1
2595	OUDEGRACHT 0319	1
2596	OUDEGRACHT 0320/0320A	1
2597	OUDEGRACHT 0321	1
2598	OUDEGRACHT 0322-0322D	1
4403	OUDEGRACHT 0323	1
2599	OUDEGRACHT 0325/0325BS	1
2600	OUDEGRACHT 0327-0327B	1
2601	OUDEGRACHT 0328-0328C	2
4404	OUDEGRACHT 0329	1
2603	OUDEGRACHT 0331/0331BS	1
2605	OUDEGRACHT 0333	1
2606	OUDEGRACHT 0335	1

MONUMENT NUMMER	ADRES (STRAAT + NR)	MONUMENT-CODE1
2607	OUDEGRACHT 0336	1
2608	OUDEGRACHT 0337	1
4902	OUDEGRACHT 0339/0339BS	1
2610	OUDEGRACHT 0341	1
4407	OUDEGRACHT 0342/0342A	1
2611	OUDEGRACHT 0343	1
2612	OUDEGRACHT 0344/0344BS	2
4408	OUDEGRACHT 0345/0345BS	2
2613	OUDEGRACHT 0346	1
2614	OUDEGRACHT 0347	1
2615	OUDEGRACHT 0348/0348BS	1
2616	OUDEGRACHT 0349	1
2618	OUDEGRACHT 0351	1
2619	OUDEGRACHT 0352	2
2620	OUDEGRACHT 0353/0353BS	2
2621	OUDEGRACHT 0354	1
2622	OUDEGRACHT 0355/0355BS	2
2624	OUDEGRACHT 0357	1
2626	OUDEGRACHT 0359	1
2627	OUDEGRACHT 0360	2
2628	OUDEGRACHT 0361-0361B	1
2629	OUDEGRACHT 0363/0363BS	1
2631	OUDEGRACHT 0365	1
2632	OUDEGRACHT 0366-0366B	2
2633	OUDEGRACHT 0368	2
2634	OUDEGRACHT 0369H-0371P	1
2632	OUDEGRACHT 0370B	2
4411	OUDEGRACHT 0371	1
2637	OUDEGRACHT 0374/0374BS	2
2638	OUDEGRACHT 0376/0376BS	2
2639	OUDEGRACHT 0378/0378BS	1
2640	OUDEGRACHT 0380/0380BS	2
2640	OUDEGRACHT 0380/0380BS	2
2641	OUDEGRACHT 0381	2
2642	OUDEGRACHT 0382/0382BS	1
2643	OUDEGRACHT 0383	2
2644	OUDEGRACHT 0384-0384B	2
2650	OUDEGRACHT 0399/0399A	2
4903	OUDEGRACHT 0401A-0401CN	1
2651	OUDEGRACHT 0403A-0403J	2
2652	OUDEGRACHT 0405	1
2653	OUDEGRACHT 0407	1
4905	OUDEGRACHT; ZWERFKEI	1
2347	OUDEKAMP 0001	2
2349	OUDEKAMP 0003/0003A	2
2351	OUDEKAMP 0005	1
4372	OUDEKAMP 0006	2
2352	OUDEKAMP 0007	1
2353	OUDEKAMP 0008	1
2355	OUDEKAMP 0010	2
4373	OUDEKAMP 0012	1
2358	OUDEKAMP 0016	2
2359	OUDEKAMP 0017	2
7305	OUDEKAMP 0021/0021BS	2
2655	OUDKERKHOF 0002	1
2656	OUDKERKHOF 0003 (VISMARKT)	2
2657	OUDKERKHOF 0005/0005BS	1
5270	OUDKERKHOF 0006 LINKS	1
2658	OUDKERKHOF 0006 RECHTS	1
2659	OUDKERKHOF 0007	1
2660	OUDKERKHOF 0009	2
2663	OUDKERKHOF 0015/0015BS	2
2666	OUDKERKHOF 0019/0019A	2
2667	OUDKERKHOF 0020	1
2668	OUDKERKHOF 0021	2
2669	OUDKERKHOF 0022/0022BIS C.A.	2
2670	OUDKERKHOF 0023	1
4412	OUDKERKHOF 0025	2
2672	OUDKERKHOF 0027/0027BIS	1
2674	OUDKERKHOF 0029	1
2675	OUDKERKHOF 0031/0031BS	1
2676	OUDKERKHOF 0034/0034BS	2
2677	OUDKERKHOF 0035	1
2678	OUDKERKHOF 0037	2
2680	OUDKERKHOF 0041	1
2681	OUDKERKHOF 0043	1

MONUMENT NUMMER	ADRES (STRAAT + NR)	MONUMENT-CODE1
2683	OUDKERKHOF 0046	2
576	PASTEURSTRAAT 0001	2
4715	PAULUSBRUG	1
2733	PAUSDAM 0001	1
2734	PAUSDAM 0002	1
2735	PAUSDAM 0003	1
4176	PAUSDAM 0010	1
4716	PAUSDAMBRUG	1
2408	PAUWSTRAAT 0002A/0002B	1
1734	PAUWSTRAAT 0015	1
1734	PAUWSTRAAT 0015	1
2744	PAUWSTRAAT 0030/0030BS	2
2746	PELMOLENWEG 0007-0009	2
7997	PELMOLENWEG 0010	2
7997	PELMOLENWEG 0010	2
7998	PELMOLENWEG 0011/0012	2
8030	PELMOLENWEG 0013	2
2752	PELMOLENWEG 0013 A	2
2752	PELMOLENWEG 0013 A	2
4428	PELMOLENWEG 0014	2
2753	PELMOLENWEG 0015	2
4687	PIETERSBRUG	1
108	PIETERSKERKHOF 0001	1
108	PIETERSKERKHOF 0001	1
2782	PIETERSKERKHOF 0003	1
2783	PIETERSKERKHOF 0005	1
2784	PIETERSKERKHOF 0007	1
5729	PIETERSKERKHOF 0008	2
2785	PIETERSKERKHOF 0009	1
2786	PIETERSKERKHOF 0010	2
2787	PIETERSKERKHOF 0012	1
2792	PIETERSKERKHOF 0018	2
2793	PIETERSKERKHOF 0019 - 0019B	1
4436	PIETERSKERKHOF 0025/0025BS	2
2798	PIETERSTRAAT 0001	1
2799	PIETERSTRAAT 0002	1
4437	PIETERSTRAAT 0004	1
2800	PIETERSTRAAT 0006	1
4735	PLOMPETORENBRUG	1
2802	PLOMPETORENGRACHT 0001	1
4439	PLOMPETORENGRACHT 0002	1
2803	PLOMPETORENGRACHT 0003	1
2804	PLOMPETORENGRACHT 0004/0004BS	1
2805	PLOMPETORENGRACHT 0005	1
2807	PLOMPETORENGRACHT 0007	1
2809	PLOMPETORENGRACHT 0009	1
2810	PLOMPETORENGRACHT 0010/0010BS	1
2811	PLOMPETORENGRACHT 0011A-0011G	1
2812	PLOMPETORENGRACHT 0012	1
2813	PLOMPETORENGRACHT 0013A-0013C	1
2815	PLOMPETORENGRACHT 0015	1
2816	PLOMPETORENGRACHT 0017	1
2817	PLOMPETORENGRACHT 0018-0018L	1
4440	PLOMPETORENGRACHT 0019	1
2818	PLOMPETORENGRACHT 0021	1
2819	PLOMPETORENGRACHT 0022	1
4441	PLOMPETORENGRACHT 0024-0024C	1
2820	PLOMPETORENGRACHT 0025	1
2821	PLOMPETORENGRACHT 0026	1
4442	PLOMPETORENGRACHT 0027	1
2822	PLOMPETORENGRACHT 0029	1
2823	PLOMPETORENGRACHT 0031	1
3468	PLOPETORENGRACHT 0002A	2
2825	PREDIKHERENKERKHF 0001-0001B	2
4443	PREDIKHERENKERKHF 0005	1
2827	PREDIKHERENKERKHF 0006	2
4980	PREDIKHERENKERKHF 0007A-0007C	1
2829	PREDIKHERENKERKHF 0009	1
2835	PREDIKHERENKERKHF 0024	2
2838	PREDIKHERENSTRAAT 0005	1
2839	PREDIKHERENSTRAAT 0006/0006A	2
2840	PREDIKHERENSTRAAT 0007	1
2842	PREDIKHERENSTRAAT 0009	1
2846	PREDIKHERENSTRAAT 0015/0015BS	1
2848	PREDIKHERENSTRAAT 0018/0018A	2
4448	PREDIKHERENSTRAAT 0020/0020BS	1

MONUMENT NUMMER	ADRES (STRAAT + NR)	MONUMENT-CODE1
2849	PREDIKHERENSTRAAT 0023/0023BS	2
2850	PREDIKHERENSTRAAT 0024/0024BS	1
2851	PREDIKHERENSTRAAT 0025	1
4449	PREDIKHERENSTRAAT 0026	1
2852	PREDIKHERENSTRAAT 0027	1
4450	PREDIKHERENSTRAAT 0030	2
2855	PREDIKHERENSTRAAT 0032	2
4774	QUINTIJNSBRUG	1
4908	REGULIERSTEEG 0002A/J/K	1
4907	REGULIERSTEEG 0002B/D/E/H	1
2548	REGULIERSTEEG 0002C/0002G	1
2355	RIDDERHOFSTAD 0002/0002A	2
2911	RIDDERSCHAPSTRAAT 0002	2
4460	RIDDERSCHAPSTRAAT 0004	1
5222	RIDDERSCHAPSTRAAT 0008-008BSA	2
2913	RIDDERSCHAPSTRAAT 0010	1
4461	RIDDERSCHAPSTRAAT 0012/0012BS	1
2915	RIDDERSCHAPSTRAAT 0014/0014BS	1
2916	RIDDERSCHAPSTRAAT 0016	2
2938	ROZENSTRAAT 0017/0017BIS	2
4738	SCHALKWIJKSTRAAT ONGENUMMERD	1
4468	SCHALKWIJKSTRAAT 0004/0004BS	2
2940	SCHALKWIJKSTRAAT 0006	1
2941	SCHALKWIJKSTRAAT 0008	1
4469	SCHALKWIJKSTRAAT 0012	1
2942	SCHALKWIJKSTRAAT 0014	1
2943	SCHALKWIJKSTRAAT 0016	1
2944	SCHALKWIJKSTRAAT 0018	1
4470	SCHALKWIJKSTRAAT 0020	1
2946	SCHALKWIJKSTRAAT 0030	2
2953	SCHALKWIJKSTRAAT 0067	2
2978	SCHOUTENSTRAAT 0002	1
2979	SCHOUTENSTRAAT 0004/0004BS	1
4480	SCHOUTENSTRAAT 0006/0006BS	2
2981	SCHOUTENSTRAAT 0007/0007A	2
2982	SCHOUTENSTRAAT 0008/0008BS	2
2985	SCHOUTENSTRAAT 0012/0012A	2
2985	SCHOUTENSTRAAT 0012/0012A	2
4482	SCHOUTENSTRAAT 0013	1
2986	SCHOUTENSTRAAT 0014/0014A	2
4483	SCHOUTENSTRAAT 0016	2
2990	SCHOUTENSTRAAT 0021/0021BS	1
2994	SCHUTTERSTRAAT 0002-0016 C.A.	2
2995	SCHUTTERSTRAAT 0005-0013	2
5909	SCHUTTERSTRAAT 0017/0019	1
4485	SERVAASBOLWERK 0001A	1
4486	SERVAASBOLWERK 0008/0009	2
3010	SERVAASBOLWERK 0010	1
8126	SERVAASBOLWERK 0011-0013	1
8127	SERVAASBOLWERK 0014	1
4717	SERVAASBRUG	2
4739	SERVETSTRAAT ONGENUMMERD	1
3013	SERVETSTRAAT 0001/0001BS	2
4489	SERVETSTRAAT 0003-0005B	1
3015	SERVETSTRAAT 0004	2
3016	SERVETSTRAAT 0006	1
4490	SERVETSTRAAT 0007	1
3017	SERVETSTRAAT 0008A/0008B	1
3020	SLACHTSTRAAT 0002	1
3021	SLACHTSTRAAT 0005	2
4917	SMALLE BEGIJNESTR 0003/0004	2
4730	SMEEBRUG	1
7943	SPRINGWEG ONGEN	2
1922	SPRINGWEG 0002/0002BIS	1
1922	SPRINGWEG 0002/0002BIS	1
3026	SPRINGWEG 0004	1
3028	SPRINGWEG 0006	1
3029	SPRINGWEG 0007-007B	2
3030	SPRINGWEG 0008	1
3031	SPRINGWEG 0009	2
3033	SPRINGWEG 0012/0012BS	2
3034	SPRINGWEG 0014/0014BS	2
3035	SPRINGWEG 0015	1
4492	SPRINGWEG 0016/0016BS	2
3036	SPRINGWEG 0017	1
3037	SPRINGWEG 0018/0018BS	2

MONUMENT NUMMER	ADRES (STRAAT + NR)	MONUMENT-CODE1
4493	SPRINGWEG 0019/0019BS	1
858	SPRINGWEG 0021-0025	1
3043	SPRINGWEG 0046-0046BSA	2
3046	SPRINGWEG 0053-0053J	1
3047	SPRINGWEG 0054	2
3048	SPRINGWEG 0058/0058BS	2
3049	SPRINGWEG 0059	1
3050	SPRINGWEG 0060	2
3051	SPRINGWEG 0061/0061BS	2
3053	SPRINGWEG 0063	1
3054	SPRINGWEG 0064/0064BS	2
3055	SPRINGWEG 0065 C.A.	1
3056	SPRINGWEG 0066	2
3058	SPRINGWEG 0068/0068BS	2
3059	SPRINGWEG 0070	2
3060	SPRINGWEG 0071	1
3061	SPRINGWEG 0072	2
7999	SPRINGWEG 0073/0073A (RECHTS)	2
7999	SPRINGWEG 0073/0073A (RECHTS)	2
3062	SPRINGWEG 0073/0073B (LINKS)	2
3063	SPRINGWEG 0074	2
3064	SPRINGWEG 0077	2
3065	SPRINGWEG 0078/0080	2
4495	SPRINGWEG 0082	2
3067	SPRINGWEG 0084 C.A.	1
4496	SPRINGWEG 0086	2
3069	SPRINGWEG 0091-0091E	1
3071	SPRINGWEG 0093	1
4497	SPRINGWEG 0099	2
3073	SPRINGWEG 0100	1
3074	SPRINGWEG 0101	2
3075	SPRINGWEG 0102	1
4909	SPRINGWEG 0102A	1
2509	SPRINGWEG 0102C-0102E	1
3078	SPRINGWEG 0104	1
3079	SPRINGWEG 0106	1
3080	SPRINGWEG 0107/0107BS	2
3081	SPRINGWEG 0108	1
3082	SPRINGWEG 0109	2
3083	SPRINGWEG 0110	1
3084	SPRINGWEG 0111	2
3085	SPRINGWEG 0112	1
3086	SPRINGWEG 0113-0113B	2
3087	SPRINGWEG 0114	1
3088	SPRINGWEG 0116	1
3090	SPRINGWEG 0118	1
3091	SPRINGWEG 0120	1
3092	SPRINGWEG 0122	1
3093	SPRINGWEG 0124	1
3094	SPRINGWEG 0126	1
3095	SPRINGWEG 0128	1
3096	SPRINGWEG 0130/0130A	1
4498	SPRINGWEG 0150/0150BS	1
3100	SPRINGWEG 0151/0151BS	2
3101	SPRINGWEG 0152-0152B	2
3102	SPRINGWEG 0153	2
3103	SPRINGWEG 0155	2
3105	SPRINGWEG 0157/0157BS	2
3106	SPRINGWEG 0159	1
3107	SPRINGWEG 0162, 0164, 0168	2
7519	SPRINGWEG 0166	2
3109	SPRINGWEG 0182-0182B	1
3110	SPRINGWEG 0184/0184	1
7260	SPRINGWEG 0402 - 0492	2
4741	STADHUISBRUG	1
6368	STADHUISBRUG 0001/0003	1
4387	STADHUISBRUIG 0005	1
4925	STADSBINNENGRACHT	1
4788	STADSBUITENGRACHT	1
4665	STAMMETSBRUG	1
551	STEENWEG 0006	1
551	STEENWEG 0006	1
3121	STEENWEG 0009	2
3122	STEENWEG 0011	2
3124	STEENWEG 0013	2
3127	STEENWEG 0018	2

MONUMENT NUMMER	ADRES (STRAAT + NR)	MONUMENT-CODE1
3129	STEENWEG 0027	2
3130	STEENWEG 0028	2
4504	STEENWEG 0030	2
3134	STEENWEG 0033/0033BS	1
3137	STEENWEG 0037	2
3138	STEENWEG 0038	2
3141	STEENWEG 0041	2
3142	STEENWEG 0042/0042BS	2
3143	STEENWEG 0043	2
3144	STEENWEG 0044	1
3146	STEENWEG 0046	2
3147	STEENWEG 0049	1
3147	STEENWEG 0049	1
3150	STEENWEG 0052	2
3153	STEENWEG 0058	2
3154	STEENWEG 0060	2
3155	STEENWEG 0062	2
3157	STEENWEG 0065 C.A.	1
3159	STEENWEG 0066/0068	2
5356	STERRENBOS 0081	1
5357	STERRENBOS 0083	1
3165	STERRENBURG 0001	1
5356	STERRENHOF 0001-0004	1
3168	STERRENHOF 0005-0010	1
5357	STERRENHOF 0011-0014	1
1096	ST.-JACOBSSTRAAT 0171	1
2522	STROSTEEG 0010-0010C	1
2522	STROSTEEG 0010-0010C	1
2752	SUIKERSTRAAT 0017	2
2752	SUIKERSTRAAT 0017	2
3191	TELINGSTRAAT 0005/0005BS	2
3192	TELINGSTRAAT 0009/0009BIS	2
3194	TELINGSTRAAT 0012	2
4512	TELINGSTRAAT 0015/0015BS	2
3198	TOLSTEEGBARRIERE 0001/0001BS	1
4514	TOLSTEEGBARRIERE 0002	1
4743	TOLSTEEGBRUG	1
6356	TOLSTEEGBRUG 0001; BRUG C.A.	1
6355	TOLSTEEGBRUG 0001; POLITIEPST	1
4744	TRANS ONGENUMMERD	1
3238	TRANS 0001	1
3239	TRANS 0002/0002BS	2
6370	TRANS 0003-0003D	1
3241	TRANS 0004	1
3242	TRANS 0005	1
3243	TRANS 0006	1
3244	TRANS 0007	1
3245	TRANS 0008	1
3246	TRANS 0009	1
3247	TRANS 0010	1
3248	TRANS 0011-0011C	1
3249	TRANS 0012	1
3250	TRANS 0013	1
3251	TRANS 0014	2
3252	TRANS 0015	1
3253	TRANS 0017	1
3254	TRANS 0019-0041	1
3256	TUINSTRAAT 0004-0042 (EVEN)	2
4526	TWIJNSTR AD WERF 0001C	2
4533	TWIJNSTR AD WERF 0001H	1
4910	TWIJNSTR AD WERF 0001J	1
4911	TWIJNSTR AD WERF 0001K	1
3323	TWIJNSTR AD WERF 0005	1
4534	TWIJNSTR AD WERF 0006-0006B	1
3318	TWIJNSTR AD WERF 0012A	2
4746	TWIJNSTR AD WERF; TWIJNSTR 0025	2
4747	TWIJNSTR AD WERF; TWIJNSTR 0035	2
3276	TWIJNSTRAAT 0001/0001BS	1
3278	TWIJNSTRAAT 0003	2
3280	TWIJNSTRAAT 0005-0005B	2
3281	TWIJNSTRAAT 0006	1
4526	TWIJNSTRAAT 0007-0007E	2
3282	TWIJNSTRAAT 0009/0009BS	1
3283	TWIJNSTRAAT 0011	1
3284	TWIJNSTRAAT 0012/0012A	1
4527	TWIJNSTRAAT 0013	1

MONUMENT NUMMER	ADRES (STRAAT + NR)	MONUMENT-CODE1
3285	TWIJNSTRAAT 0014	1
3286	TWIJNSTRAAT 0015-0015B	1
3292	TWIJNSTRAAT 0023	2
3293	TWIJNSTRAAT 0024-0024BSA	2
4530	TWIJNSTRAAT 0025/0025BS	2
3295	TWIJNSTRAAT 0028/0028BS	2
3296	TWIJNSTRAAT 0032	1
3297	TWIJNSTRAAT 0034/0034BS	2
3298	TWIJNSTRAAT 0035	1
3300	TWIJNSTRAAT 0037-0037B	2
3301	TWIJNSTRAAT 0039/0039BS	2
3304	TWIJNSTRAAT 0044/0044A	2
3305	TWIJNSTRAAT 0045	2
3307	TWIJNSTRAAT 0047/0047BS	2
3308	TWIJNSTRAAT 0048/0046 RECHTS	1
3309	TWIJNSTRAAT 0050	1
3310	TWIJNSTRAAT 0053	1
3311	TWIJNSTRAAT 0054	2
3313	TWIJNSTRAAT 0056	2
3314	TWIJNSTRAAT 0058/0058BS	1
3316	TWIJNSTRAAT 0065/0065BS	1
3317	TWIJNSTRAAT 0067/0067BS	1
3318	TWIJNSTRAAT 0069	2
3319	TWIJNSTRAAT 0075	2
4532	TWIJNSTRAAT 0077/0077BS	2
3320	TWIJNSTRAAT 0079-0079E	2
3953	V ASCH V WIJCKSKD 0001-0001BS	1
217	V ASCH V WIJCKSKD 0002-0002BS	1
218	V ASCH V WIJCKSKD 0003-0003BS	1
218	V ASCH V WIJCKSKD 0003-0003BS	1
4808	V ASCH V WIJCKSKD 0004/0004BS	1
219	V ASCH V WIJCKSKD 0006	1
220	V ASCH V WIJCKSKD 0006A	1
221	V ASCH V WIJCKSKD 0007	1
222	V ASCH V WIJCKSKD 0008	1
223	V ASCH V WIJCKSKD 0014D-0015	1
5276	V ASCH V WIJCKSKD 0015A-0015C	1
225	V ASCH V WIJCKSKD 0016	1
226	V ASCH V WIJCKSKD 0017-0017BS	1
227	V ASCH V WIJCKSKD 0018	1
228	V ASCH V WIJCKSKD 0019 C.A.	1
230	V ASCH V WIJCKSKD 0021-0021BS	1
3954	V ASCH V WIJCKSKD 0023	1
231	V ASCH V WIJCKSKD 0024/0026	2
232	V ASCH V WIJCKSKD 0025	1
3955	V ASCH V WIJCKSKD 0027	1
234	V ASCH V WIJCKSKD 0028/0028A	1
234	V ASCH V WIJCKSKD 0028/0028A	1
235	V ASCH V WIJCKSKD 0029	1
236	V ASCH V WIJCKSKD 0030	1
8156	V ASCH V WIJCKSKD 0033	2
238	V ASCH V WIJCKSKD 0039	1
4700	VAARTSCHERIJNBRUG	2
4775	VIEBRUG	1
4544	VINKENBURGSTRAAT 0002/0002BS	1
3368	VINKENBURGSTRAAT 0003	2
3369	VINKENBURGSTRAAT 0005	2
3370	VINKENBURGSTRAAT 0006	2
3373	VINKENBURGSTRAAT 0016	2
3374	VINKENBURGSTRAAT 0018	2
4547	VINKENBURGSTRAAT 0019/0019BS	1
3375	VISMARKT 0003-0003D	1
3376	VISMARKT 0004-0004B	1
4548	VISMARKT 0008	1
3379	VISMARKT 0010/0010BS	2
3381	VISMARKT 0013	1
5170	VISMARKT 0013-0013M	2
3382	VISMARKT 0014	1
3383	VISMARKT 0015/0015A	1
3384	VISMARKT 0016	1
3385	VISMARKT 0017	1
3386	VISMARKT 0018/0018BS	1
3387	VISMARKT 0019	1
3388	VISMARKT 0020/0020BS	1
3389	VISMARKT 0021; KELDERS LOFEN	1
8000	VISMARKT 0021; PAND	2

MONUMENT NUMMER	ADRES (STRAAT + NR)	MONUMENT-CODE1
3391	VISMARKT 0023	1
598	VISMARKT 0025/0025BIS	1
598	VISMARKT 0025/0025BIS	1
4750	VISMARKT; POORTJE 0011/0013	2
3393	VISSCHERSPLEIN 0001-0011	1
3393	VISSCHERSPLEIN 0001-0011	1
1702	VISSCHERSPLEIN 0062/0070	1
3398	VISSCHERSSTEEG 0011-0013BS	1
3401	VOETIUSSTRAAT 0002A	1
3400	VOETIUSSTRAAT 0002-0002B-D.	1
101	VOETIUSSTRAAT 0003	2
3403	VOETIUSSTRAAT 0004	1
4731	VOLLERSBRUG	1
3406	VOOR CLARENBURG 0001	1
4550	VOOR CLARENBURG 0002	1
3407	VOOR CLARENBURG 0003	1
3409	VOOR CLARENBURG 0007/0007BS	1
4552	VOOR CLARENBURG 0010	1
4553	VOORSTRAAT 0003-0003B	2
3413	VOORSTRAAT 0004/0004BS	2
3415	VOORSTRAAT 0006/0006BS	1
5420	VOORSTRAAT 0009-0013BIS A	2
5420	VOORSTRAAT 0009-0013BIS A	2
4554	VOORSTRAAT 0010	1
3416	VOORSTRAAT 0012	2
3417	VOORSTRAAT 0014	1
3419	VOORSTRAAT 0018	2
3420	VOORSTRAAT 0019/0019BS	1
3421	VOORSTRAAT 0020	1
3423	VOORSTRAAT 0025	1
3427	VOORSTRAAT 0029/0029BS	2
3429	VOORSTRAAT 0031/0031BS	2
3432	VOORSTRAAT 0034/0034BS	2
8117	VOORSTRAAT 0039 LINKS	2
3433	VOORSTRAAT 0039 RECHTS	1
3435	VOORSTRAAT 0041-0041C	2
3437	VOORSTRAAT 0044	1
3438	VOORSTRAAT 0045/0045BS	2
3439	VOORSTRAAT 0046	2
3442	VOORSTRAAT 0058/0058BS	2
3443	VOORSTRAAT 0059	1
3444	VOORSTRAAT 0060-0060B	2
3445	VOORSTRAAT 0061	1
3446	VOORSTRAAT 0064	2
3447	VOORSTRAAT 0066/0066BS	1
4557	VOORSTRAAT 0068/0068BS	1
3450	VOORSTRAAT 0074	2
4558	VOORSTRAAT 0077	2
3451	VOORSTRAAT 0079/079BS	2
3452	VOORSTRAAT 0080-0080C	2
3454	VOORSTRAAT 0082/0082BS	1
3456	VOORSTRAAT 0084/0084BS	1
3457	VOORSTRAAT 0086	2
3458	VOORSTRAAT 0088-0088BB	2
5358	VOORSTRAAT 0089	1
3459	VOORSTRAAT 0090	2
3460	VOORSTRAAT 0092/0092BS	2
3462	VOORSTRAAT 0098-0098B	1
3463	VOORSTRAAT 0100	2
3465	VOORSTRAAT 0104-104A/BS	1
3468	VOORSTRAAT 0110	2
3469	VREDENBURG 0001	2
3470	VREDENBURG 0003	1
4559	VREDENBURG 0034/0034A	1
3475	VREDENBURG 0035/0035BS	2
3476	VREDENBURG 0039/0039BS	2
3477	VREDENBURG 0040	1
4751	VROUWJUTTENSTR; POORTJE OG 338	2
4407	VROUWJUTTENSTRAAT 0001	1
3479	VROUWJUTTENSTRAAT 0002-0002BS	2
3484	VROUWJUTTENSTRAAT 0016	2
3485	VROUWJUTTENSTRAAT 0018	2
3486	VROUWJUTTENSTRAAT 0020	2
3493	VROUWJUTTENSTRAAT 0038	2
3494	VROUWJUTTENSTRAAT 0040/0040BS	2
3497	WALSTEEG 0001/0001BS	2

MONUMENT NUMMER	ADRES (STRAAT + NR)	MONUMENT-CODE1
858	WALSTEEG 0004	1
4779	WATERSTRAAT ONGENUMMERD	1
4732	WED ONGENUMMERD	1
5100	WED 0001	1
3504	WED 0003A	2
3506	WED 0005/0007	1
4753	WEERDBRUG/WEERDPOORT	2
4733	WEESBRUG	1
5283	WERFMUREN DIVERSE GRACHTEN	1
4590	WIJDE BEGIJNEHOF 0029-0033	2
4587	WIJDE BEGIJNEHOF 0032	2
3586	WIJDE BEGIJNEHOF 0042	2
4756	WIJDE BEGIJNESTR ONGENUMMERD	2
3590	WIJDE BEGIJNESTR 0001	1
3591	WIJDE BEGIJNESTR 0003/0003BS	1
4915	WIJDE BEGIJNESTR 0005-0005D	1
4915	WIJDE BEGIJNESTR 0005-0005D	1
3592	WIJDE BEGIJNESTR 0006/0008	2
4914	WIJDE BEGIJNESTR 0015A-0015E	1
3593	WIJDE BEGIJNESTR 0017-0017D	1
3594	WIJDE BEGIJNESTR 0019	1
4589	WIJDE BEGIJNESTR 0021-0021B	1
3595	WIJDE BEGIJNESTR 0027/0027BS	1
3596	WIJDE BEGIJNESTR 0112-0112E	1
3597	WIJDE BEGIJNESTR 0114-0114E	1
3598	WIJDE BEGIJNESTR 0124	1
3599	WIJDE BEGIJNESTR 0126-126D	1
4591	WIJDE BEGIJNESTR 0128	1
3600	WIJDE DOELEN 0002A CA	1
3601	WIJDE DOELEN 0008/0008A	1
3610	WIJDE DOELEN 0027	1
5596	WIJDE POORT	2
6297	WILLEMSPLANTSOEN 0002 (KERK)	1
3643	WILLEMSPLANTSOEN 0003 (PAST)	1
3644	WILLEMSPLANTSOEN 0004	2
4599	WILLEMSPLANTSOEN 0005/0005A	2
3645	WILLEMSPLANTSOEN 0006	2
3646	WILLEMSPLANTSOEN 0007/0007A	2
4600	WILLEMSPLANTSOEN 0008-0012	2
5194	WILLEMSTRAAT 0009A/0009B	2
3651	WITTEVROUWENKADE 0001	1
3652	WITTEVROUWENKADE 0002-0005	2
3652	WITTEVROUWENKADE 0002-0005	2
3654	WITTEVROUWENKADE 0006	1
3707	WITTEVROUWENSTR 0001-0003	1
4620	WITTEVROUWENSTR 0002	1
4621	WITTEVROUWENSTR 0005	1
4622	WITTEVROUWENSTR 0007	1
3711	WITTEVROUWENSTR 0009	1
4623	WITTEVROUWENSTR 0011/0011BS	1
3714	WITTEVROUWENSTR 0013	2
3715	WITTEVROUWENSTR 0015	2
3716	WITTEVROUWENSTR 0017/0017BS	2
3717	WITTEVROUWENSTR 0018/0020	2
3719	WITTEVROUWENSTR 0022/0022BS	2
3721	WITTEVROUWENSTR 0024	2
4626	WITTEVROUWENSTR 0026/0026BS	1
3722	WITTEVROUWENSTR 0028-0028C	1
3723	WITTEVROUWENSTR 0030	1
3724	WITTEVROUWENSTR 0032	1
3725	WITTEVROUWENSTR 0034/0034BS	1
3726	WITTEVROUWENSTR 0036-0036BBS	1
3728	WITTEVROUWENSTR 0042-0042A	2
3729	WITTEVROUWENSTR 0044/0044BS	1
4621	WITTEVROUWENSTR 0003A-0003D	1
3766	WOLVENPLEIN 0027; COMPLEX	1
6255	WOLVENPLEIN 0027; HOOFDGEBOUW	1
6256	WOLVENPLEIN 0027; KERK	1
6257	WOLVENPLEIN 0027; RINGMUUR	1
5259	WOLVENPLEIN (WOLVENBURG)	1
5195	WOLVENSTRAAT 0001	2
4635	WOLVENSTRAAT 0003	2
3770	WOLVENSTRAAT 0005	2
4636	WOLVENSTRAAT 0007-0025	2
4636	WOLVENSTRAAT 0007-0025	2
3800	ZADELSTRAAT 0001/0001BS	2

MONUMENT NUMMER	ADRES (STRAAT + NR)	MONUMENT-CODE1
3801	ZADELSTRAAT 0002	2
3804	ZADELSTRAAT 0009	1
4640	ZADELSTRAAT 0011-0011C	2
3807	ZADELSTRAAT 0013	1
3808	ZADELSTRAAT 0014/0014BS	2
4641	ZADELSTRAAT 0015	2
4642	ZADELSTRAAT 0019-0019B	1
3812	ZADELSTRAAT 0020	2
3813	ZADELSTRAAT 0021	2
4643	ZADELSTRAAT 0023	2
3816	ZADELSTRAAT 0025	2
3824	ZADELSTRAAT 0033	1
3825	ZADELSTRAAT 0035/0035BS	2
3827	ZADELSTRAAT 0037	2
3828	ZADELSTRAAT 0038/0038BS	2
3830	ZADELSTRAAT 0041	2
3832	ZADELSTRAAT 0045	1
3833	ZADELSTRAAT 0047	2
3838	ZAKKENDRAGERSSTG 0022-0040	1
4734	ZANDBRUG	1
5465	ZILVERBERGHOF 0003	1
3854	ZILVERSTRAAT 0012	1
3856	ZILVERSTRAAT 0014	2
3861	ZILVERSTRAAT 0034	1
4649	ZILVERSTRAAT 0036	1
3862	ZILVERSTRAAT 0038	1
7748	ZONNENBURG 0001-0003	1
5079	ZONNENBURG (BASTION)	1
605	ZOUTMARKT 0012-0012C	2
5266	ZOUTMARKT 0018A-0018C	1
5266	ZOUTMARKT 0018A-0018C	1
3884	ZUILENSTRAAT 0001/0001A	2
3884	ZUILENSTRAAT 0001/0001A	2
3886	ZUILENSTRAAT 0003/0003BS	2
3887	ZUILENSTRAAT 0005	1
3890	ZUILENSTRAAT 0009	1
3891	ZUILENSTRAAT 0010/0010BS	1
4653	ZUILENSTRAAT 0011	1
3893	ZUILENSTRAAT 0013	1
4654	ZUILENSTRAAT 0015-0015K	1
3894	ZUILENSTRAAT 0017	1
3897	ZUILENSTRAAT 0023	1
4655	ZUILENSTRAAT 0025/0025BS	1
3898	ZUILENSTRAAT 0050/0054	1
3899	ZUILENSTRAAT 0052/0056	1
4656	ZUILENSTRAAT 0058-0066	1
3067	ZWAANSTEEG 0002/0004	1
4496	ZWAANSTEEG 0003	2
2494	ZWAANSTEEG 0011	1
2490	ZWAANSTEEG 0051	1
114	1E ACHTERSTRAAT 0001	1
2365	1E ACHTERSTRAAT 0001A	1
115	1E ACHTERSTRAAT 0002	1
3926	1E ACHTERSTRAAT 0003	1
2369	1E ACHTERSTRAAT 0003A	1
119	2E ACHTERSTRAAT 0063	2

Bijlage 4 Uitleg Monumentenlijst

De lijst met beschermde monumenten en beeldbepalende panden bevatten een aantal gegevens. Deze worden deels met codes en lettercombinaties aangegeven.

Monumentencode:

De monumentstatus van een pand wordt in de lijst aangegeven met een cijfer:

1. is een rijksmonument.

2. is een gemeentelijk monument.

'Gemeentelijk monument' wil in dit geval niet zeggen dat het pand eigendom is van de gemeente Utrecht, maar dat het op de gemeentelijke monumentenlijst staat.

Bijlage 5 Aanwijzingstekst beschermd stadsgezicht binnenstad Utrecht

DE MINISTER VAN CULTUUR, RECREATIE EN MAATSCHAPPELIJK WERK EN DE STAATSSECRETARIS VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Overwegende dat het gedeelte van Utrecht, gemeente Utrecht, dat de vermoedelijk reeds in de Romeinse tijd gestichte “oude stad” omvat, met zijn voornamelijk uit de middeleeuwen daterend historisch plan van grachten, straten en historische bebouwing, waaronder vele kerken, werven en andere beschermde monumenten, een historisch waardevolle stedebouwkundige totaliteit vormt, welke een beeld oplevert dat van algemeen belang is vanwege de schoonheid en het karakter ervan.

Gelet op de artikel 20 van de Monumentenwet;

Gehoord de Monumentenraad, de raad van de gemeente Utrecht,

Gedeputeerde Staten van Utrecht en de Rijksplanologische Commissie;

BESLUITEN:

Het gebied in de gemeente Utrecht zoals is aangegeven op de bij deze beschikking behorende tekening nr. 019 en zoals omschreven in de toelichting bij deze beschikking, aan te wijzen als stadsgezicht in de zin van artikel 20 van de Monumentenwet.

Van deze beschikking, waarvan mededeling zal worden gedaan in de Nederlandse Staatscourant, zal afschrift worden gezonden aan de Monumentenraad, de raad van de gemeente Utrecht, Gedeputeerde Staten van Utrecht en de Rijksplanologische Commissie.

Gemeente: Utrecht

Het beschermde stadsgezicht omvat het op de bijgevoegde kaart (rijksdienst voor de Monumentenzorg, tekening nr. 019) door een stippellijn omgrensde gebied.

In een zeer groot deel van Utrechts “oude stad”, dat wil zeggen het gebied binnen de singels, vertoont het historische – voornamelijk uit de middeleeuwen daterende – plan van grachten en straten en de aanliggende bebouwing een zodanige samenhang en in historisch opzicht gezien een zodanige kwaliteit, dat de definitie van het stadsgezicht in de Monumentenwet hierop van toepassing geacht moet worden.

De demping van de singelgrachten, gedurende vele jaren een strijdvraag, is beperkt gebleven tot het noordwestelijk gedeelte tussen de Bemuurde Weerd en het Sterrebos. Het gedempte gedeelte begrenst een stadsdeel (de zogenaamde wijk C), waarin reconstructie van stratenplan en bebouwing reeds gedeeltelijk zijn beslag heeft gevonden. Voorts zullen meer zuidelijk, bij en op het Vredenburg, werken in het kader van het plan Hoog-Catharijne voortgang vinden.

Het gedeelte van de “oude stad”, waarin zich de verscheidenheid van “stadsgezichten” voordoet, is daarom globaal begrensd door de singelgrachten en door een lijn achter de bebouwing aan de westzijde van de Oude Gracht (inclusief de Jacobikerk) tot de Hamsteeg, voortgaande in zuidwestelijke richting naar de Mariaplaats.

Utrecht behoort tot de oudste stedelijke nederzettingen van ons land, waarvan de belangrijkste bloeitijd viel in de 12de en 13de eeuw. Het plan van straten en grachten dateert, behalve enige wijzigingen uit later tijd, uit de middeleeuwen.

Bij de vorming van dit stratenplan zijn twee omstandigheden van grote betekenis geweest: de vestigingen van

het geestelijk gezag met als centrum de immuniteiten van St. Maarten en van Oudmunster en de loop van het water (Rijn) binnen het stadsgebied, het middel van communicatie met de buitenwereld (handel) in de middeleeuwen.

De vestigingen van geestelijk gezag waren tevens centra van wereldlijke macht (bisschop en kapittels), waarbij de situering van de centrale immuniteiten teruggaat op de vestiging van het Romeinse gezag op het huidige Domplein en de directe omgeving ervan. Deze Romeinse vestiging in de vorm van een castellum met toebehoren moet in relatie gestaan hebben met de toenmalige stroomtakken van de Rijn. Vast staat voorts, dat de in de 12de eeuw genoemde "novum fossatum" betrekking heeft op gedeelten van de Oude Gracht. De oudste stedelijke ontwikkeling (stadsrechten 1122) moet gelocaliseerd worden aan de Oude Gracht, in het bijzonder in de omgeving van de oudste stadskerk, de Buurkerk (voor de eerste maal vermeld in 1131, doch stellig van oudere datum, wellicht 11de eeuw), en wel ter weerszijden daarvan.

In laatstgenoemde - 11de - eeuw kwam ook het "kerkenkruis" tot stand met de immuniteiten van St. Marie, St. Jan en St. Pieter, respectievelijk ten westen, ten noorden en ten oosten van de Domkerk. Ten zuiden van de Domkerk en de kerk van St. Salvator (Oudmunster) vond tezelfder tijd de St. Paulusabdij een plaats. De Jacobikerk werd gesticht na het doortrekken van de Oude Gracht tot de Vecht (de Weerd) in de tweede helft van de 12de eeuw.

De vestiging van de St. Nicolaaskerk, de meest zuidelijke parochiekerk binnen de singels, kan teruggaan op een voorstedelijke bewoning in dit stadsdeel; de Geertekerk werd ten slotte in 1259 binnen de ommuring van de stad gebracht. De ligging van deze kerk bij de wal en aan het einde van de Springweg lijkt "toevallig".

Het bochtige tracee van de Springweg doet een hogere ouderdom vermoeden, wellicht een voorstedelijke. In vergelijking hiermee is de vrijwel rechte (Lange) Nieuwstraat duidelijk van latere oorsprong (14de eeuw). De aanleg van deze straat, die voor 1618 in het noorden dood liep op het terrein van de voormalige Paulusabdij, zal in verband staan met de aanleg van de Nieuwe Gracht, zoals wij die nu kennen. Eveneens in de 14de eeuw zal het regelmatig patroon van dwarsstraten (zoals de Zuylenstraat, de Schalkwijkerstraat en de Heerenstraat) aan beide zijden van de Nieuwe Gracht ontstaan zijn. Sommige hiervan in eerste instantie nog niet als "straat", maar als pad door of langs een kloosterterrein. Tegen het einde van de 14de eeuw werd de Kromme Nieuwe Gracht naar het noorden verlengd met de Drift en de Plompetorengracht.

Omstreeks 1400 heeft dit stadsplan zich ontwikkeld tot het patroon, zoals wij dit kennen van de oudste stadsplattegrond uit het midden van de 16de eeuw (Jacob van Deventer). Deze plattegrond en de wat latere uit de 16de eeuw geven dan tevens een indruk van de concentraties van bebouwing. Duidelijk blijkt dan ook het zwaartepunt van de bebouwing te liggen langs de Oude Gracht. Daar en in de directe omgeving hiervan werden de vele middeleeuwse stenen huizen aangetroffen van aanzienlijke geslachten. In het oostelijke stadsdeel, bij de Nieuwe Gracht, konden evenwel in de late middeleeuwen nog vele kloosters, voornamelijk vrouwenkloosters een plaats vinden.

Eveneens omstreeks het einde van de 14de eeuw zal de huidige profilering van de Oude Gracht met zijn werven en werfkelders zijn vorm hebben gekregen. Het voor Nederland vrijwel unieke verschijnsel van de sterk verdiept liggende gracht is, evenals andere details van Utrechts topografie, moeilijk te verklaren. Natuurlijke oorzaken kunnen moeilijk een directe aanleiding tot de aanleg geweest zijn. Een reeks van kunstmatige ingrepen, enerzijds met betrekking tot het woonniveau (verhoging), anderzijds ten aanzien van het waterpeil (verlaging) zullen in de late middeleeuwen tot het zo karakteristieke profiel van de grachten hebben bijgedragen. Een belangrijke rol speelde de eerste sluis bij Vreeswijk (1373); deze gaf aan Utrecht de mogelijkheid het waterpeil in de hand te houden.

Het verdwijnen van de geestelijke vestigingen in de tweede helft van de 16de eeuw bracht een openleggen van de immuniteiten en kloosterterreinen met zich mee. In de 17de eeuw ontstonden zo onder meer de Korte Nieuwstraat, de Boothstraat, de Keistraat en ook de bebouwing rondom het Janskerkhof. Deze tijd geeft voorts een intensivering te zien van de bebouwing in de zuidelijke en oostelijke stadsdelen. Uitbreidingen van het 143 ha. omvattende stadsgebied (exclusief de Bemuurde Weerd) zijn in de Gouden Eeuw niet verder gekomen dan het papieren stadium. Reeds in de 16de eeuw waren de vestingwerken gemoderniseerd met bastions, deels van steen (aan de zuidzijde), deels (iets later) van aarde (aan de oost- en noordzijde).

De 19de eeuw kenmerkte zich door een ingrijpende afbraak van stadsversterkingen (muren en poorten), vele woonhuizen en grote gebouwen, zoals de Mariakerk en de ruïne van het schip van de Dom. Daarentegen leverde de parkaanleg, onder meer van Zocher, op de voormalige wallen en bastions een positieve bijdrage aan het stadsbeeld en hetzelfde geldt voor vele sobere, een zekere deftigheid ten teen spreidende nieuwe woonhuizen, die zich meestal op een weinig opvallende wijze in het oudere stramien van de bebouwing

kunnen voegen.

Vooral het eigenlijke hart van de stad heeft in onze tijd vele vormveranderingen als gevolg van functieveranderingen te zien gegeven (ontwikkeling van de winkelcity met de daaraan verbonden schaalvergroting). Het nagenoeg ontbreken van oost-west verbindingen leidde tot de aanleg (sterke verbreding) van het tracee Viestraat-Potterstraat-Lange Jansstraat-Nobelstraat naar plannen uit de twintiger jaren. Een opvallende plaats in deze doorbraak kreeg het postkantoor (1924) tussen de Oude Gracht en de Neude. Duidelijk op zichzelf staat de kantoorflat aan de Neude, solitair zowel ten opzichte van het verleden als ten opzichte van de toekomst.

Tot de elementen, die een stadsgezicht in de zin van de Monumentenwet bepalen worden gerekend:

a. het patroon van straten, wegen, pleinen, grachten en andere waterlopen;
b. de aard, het type en de hoogte van de bebouwing;
c. de indeling van de openbare ruimte;
d. de afmetingen van de bebouwing, alsmede de bekapping;
e. de beplanting;
f. de gevelindeling en het materiaalverbruik.

De waarde, die aan het historische stadsbeeld gehecht moet worden, is afhankelijk van de waarde, die aan de onder a. tot en met f. genoemde onderdelen van de historisch-stedebouwkundige totaliteit toegekend worden.

De waarde van de historische karakteristiek wordt aangegeven in een drietal klassen A, B en C, zoals op bijgaande toelichtende kaart is aangegeven. Deze indeling in klassen, die evenwel een vereenvoudiging van de aanwezige waarden inhoudt, dient als een uitgangspunt gekozen te worden voor de nadere uitwerking van de bescherming van het stadsgezicht in het kader van het bestemmingsplan ex artikel 37, lid 5 van de Wet op de Ruimtelijk Ordening.

Ten aanzien van klasse A zij opgemerkt, dat alle hiervoor opgesomde elementen voor het “beeld” van belang zijn; met betrekking tot de klasse B zijn voornamelijk de elementen a tot en met e van belang, terwijl bij de klasse C de nadruk valt op de elementen a en b.

Een andere indeling van de genoemde klassen A tot en met C leidt voor het beschermde gebied in de oude stad van Utrecht tot een groepering van kleinere gebieden, zoals op de bijgaande toelichtende kaart is aangegeven.

Gebieden klasse A

De noord-zuid lopende grachten: de Oude Gracht en de reeks Plompetorengracht-Drift-Kromme Nieuwe Gracht en Nieuwe Gracht en de hierop aansluitende voormalige immuniteiten met de Janskerk, Domkerk en Pieterskerk vormen de gebieden waarin de historische identiteit van de stad Utrecht op de meest waardevolle wijze naar voren komt. Zeer belangrijk voor deze gebieden is de samenhang tussen open ruimten (grachten met werven en boombeplanting, voorts het Janskerkhof met beplanting) en de aanliggende bebouwing bestaande uit de voornaamste middeleeuwse kerken, het stadhuiscomplex, vele in oorsprong middeleeuwse huizen, voornamelijk aan de Oude gracht, en het merendeel van de latere patriciërshuizen (langs de Plompetorengracht, Drift, Janskerkhof en verder zuidwaarts). Gelegen in gesloten gevelwanden is deze bebouwing ondanks afwisseling in stijl, karakter, afmetingen en tijd van ontstaan, door schaal, ritme (verticale gevelindeling) en materiaalgebruik (baksteen en pleisterwerk) van een homogeen karakter, gezien vanuit de totaliteit van de historisch-stedebouwkundige structuur. De hoogte van de bebouwing bedraagt doorgaans twee of drie bouwlagen met kap, de breedte van de percelen kan variëren van 6-7 meter (noordelijk gedeelte van de Oude Gracht) tot 15-20 meter (Drift-Nieuwe Gracht).

De bedoelde gebieden geven voorts een grotere, ver in het verleden teruggaande functionele verscheidenheid, variërend van grote bedrijvigheid in het historische stadshart in de “Bocht” van de Oude Gracht en ten zuiden hiervan tot het verstilde gebied van de Nieuwe Gracht bij het Servaas Bolwerk. Direct vanwege het karakter sluiten bij de grachten een aantal straten (“dwarsstraten”) aan, waaronder de Trans, de Hamburgerstraat, de Herenstraat, de Zuilenstraat en de Brigittenstraat.

Gebieden klasse B

De gebieden B omvatten de wallen en singels vanaf de Biltstraat tot het Ledige Erf, het “tussengebied” van de grachten vanaf de Ganzenmarkt en Minderbroederstraat naar het zuiden (Domplein-Korte-Lange Nieuwstraat met de dwarsstraten, voor zover deze niet tot de gebieden met de classificatie A gerekend zijn, en omgeving

Nicolaaskerk), voorts de omgeving van de Springweg en de Mariaplaats-Zadelstraat en tenslotte twee kleine gebieden aan de noordzijde van de oude stad, te weten het Predikheren kerkhof en de Noorderstraat-Bagijnekade. De bebouwing langs deze straten wordt in het algemeen gekenmerkt door een nauwe parcellering en een meer bescheiden allure. Zeer opmerkelijk is daarbij de omstandigheid dat de oost-west gesitueerde straten in het zuidelijke deel van de oude stad slechts zelden geheel in elkaars verlengde liggen, maar telkens enigermate verspringen. Daardoor heeft dit stadsbeeld, ondanks de openheid van de grachten en de Lange Nieuwstraat, een grote mate van beslotenheid verkregen.

De singels en grachten vormen de omvatting van het oude stadsgebied en hebben daardoor een belangrijke karakterbepalende waarde. In het profiel van de singelgrachten vormt de bebouwing langs de singels mede een duidelijk beeldbepalend element. Deze bebouwing is daarom, tot een diepte van circa 15 meter binnen het stadsgezicht betrokken. Vooral de hoogte van deze, voornamelijk aaneengesloten, bebouwing en de ligging van de voorgevels in één rooilijn zijn in het profiel van de singels van belang. Als zodanig zou de strook ter diepte van 15 meter als “gebied C” kunnen worden geclassificeerd: slechts als medebepalend element in het profiel van de stadsbuitengracht, die ter plaatse tot klasse B behoort, is deze strook in diezelfde klasse ondergebracht.

De omgeving van de Springweg wordt gekenmerkt door een bijzonder levendig fijnmazig patroon van kleine huizen, gegroepeerd aan de in flauwe bochten verlopende hoofdstraat. Het ten noorden daarbij aansluitende gebied rond de Mariaplaats herbergt nog vele restanten van de bebouwing binnen de immuniteit van St. Marie. De omgeving van de Nicolaaskerk (met het gebouw van de Fundatie van Renswoude en het voormalige St. Nicolaasklooster) alsmede de door het niveauverschil van straat en water zeer opmerkelijke Twijnstraat behoren mede in deze categorie. In de kleine gebieden in het noorden van de oude stad (omgeving Predikheren kerkhof en Bagijnekade-van Asch van Wijckskade) wordt het karakter voornamelijk bepaald door forse 19de eeuwse woonhuizen. Opgemerkt wordt dat door de ligging van deze gebieden een sterke samenhang bestaat met de A-gebieden. De mogelijkheden tot het handhaven van de karakteristiek van deze laatste zijn ten nauwste afhankelijk van de ontwikkelingen in de tussenliggende en aangrenzende stadsdelen klasse B.

Gebieden klasse C

De resterende gebieden binnen het beschermde stadsgezicht ressorteren onder klasse C. Het zijn enerzijds gebieden waarbinnen nieuwe bebouwing kort geleden is verrezen (Wilhelmina kinderziekenhuis, Willem Arntszstichting, Keizerstraat e.o., Neude), dan wel waar de oude stedebouwkundige structuur reeds is verdwenen (het gebied tussen Springweg en Geerte Bolwerk). Daarnaast zijn in deze categorie ondergebracht gebieden waarbinnen de verkrotting zover is voortgeschreden, dat herstel van de bestaande bebouwing onmogelijk moet worden geacht (omgeving Keukenstraat). Bovendien komt in deze gebieden veel bebouwing voor, waarvan het behoud uit architectuur-historisch oogpunt niet kan worden bepleit of waarvan de schaal zelfs strijdig is met de schaal van de omgeving.

Daarentegen worden in deze gebieden toch ook uit een oogpunt van de oude stadsstructuur (waaronder de stadsbuitengracht met bebouwing aan de noordzijde van de oude stad) en historische bebouwing waardevolle elementen aangetroffen. In dit opzicht nemen de Breedstraat-Jacobijnenstraat de in het verlengde liggende Loeff Berchmakerstraat en Predikherenstraat een bijzondere plaats in, mede in relatie tot de bebouwing aan het noordelijke gedeelte van de Oude Gracht en langs de van Asch van Wijckskade.

Een nadere uitwerking van het beschermde stadsgezicht zal plaats moeten vinden in bestemmingsplannen ex artikel 37, lid 5 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Hierbij wordt vooropgesteld, dat een bescherming ex artikel 20 van de Monumentenwet geen bevriezing van de gegeven situatie inhoudt. Ook voor het veiligstellen van de uit een historisch oogpunt belangrijke bebouwing zou een dergelijke bevriezing funeste gevolgen kunnen hebben. Door middel van bestemmings- en bebouwingsvoorschriften zal gestreefd moeten worden naar een adequate bescherming, die optimaal dient te zijn ten aanzien van de aan deze bescherming te stellen eisen.

Zoals reeds is opgemerkt, kan de globale indeling in drie klassen (A, B en C), die voor de bepaling van de waarde van de historische karakteristiek is gegeven, voor de aard van de bescherming als uitgangspunt dienen. Ook binnen de als A, B of C aangegeven gebieden zal echter nader onderzoek noodzakelijk zijn voor een goede afweging tussen de te nemen beschermde maatregelen en de gewenste ontwikkeling, zo deze strijdig met elkaar zouden zijn. Nieuwe ontwikkelingen zullen zowel in de gebieden A, B als C mogelijk zijn. In de gebieden A zullen deze zich zoveel mogelijk moeten voegen in het bestaande stedelijke weefsel, waarbij rooilijnen (van de voorgevels en in vele gevallen ook van de achtergevels), parcellering, hoogte en vormgeving

van de bebouwing, benevens het gebezigde materiaal, gezien vanaf de openbare ruimte van groot belang zijn. Analoge uitgangspunten dienen te gelden voor het gebruik en de detaillering van de openbare ruimte.

De “speelruimte” in de bestemmings- en bebouwingsvoorschriften voor deze gebieden zullen mede in de plannen dienen vast te liggen, bijvoorbeeld door middel van duidelijk omschreven alternatieve bestemmingen en percentages (bij breedte en hoogte van de bebouwing), waarmede van de “basisvoorschriften” kan worden afgeweken. Bij uitvoering van plannen zullen mogelijkheden tot restauratie en rehabilitatie belangrijke aandacht vragen.

In de gebieden B zal de bescherming voornamelijk gericht dienen te zijn op de schaal van de bebouwing ten opzichte van de openbare ruimte. Een grotere flexibiliteit (vergeleken met gebied A), ook in gebruik en bestemming van binnenterreinen, zal hier mogelijk zijn.

Tenslotte zal in de gebieden C de nadruk vallen op de voornaamste elementen van het stratenpatroon, mede gezien in het totale ruimtelijke patroon van de oude stad, alsmede op de hoogte van de bebouwing.

Bijlage 6 Advies wijkraad

Bijeenkomst met de Wijkraad 13 mei 2007

Onderwerp : 'Bestemmingsplan Binnenstad, Plansystematiek en inhoud op hoofdlijnen'

Datum : 13 mei 2007

Locatie : Zalencentrum Driehoek, Willemsplantsoen 1c

Aanwezig :

Namens de Wijkraad Binnenstad:

Chiel Rottier, Han van Dobben, Hans Dortmond, Harry Spek en Peter Zonderland

Namens de projectgroep voor het bestemmingsplan :

Raoul Meijer (STeM/JZ, projectleider bestemmingsplan), Marianne Coopmans (Wonen), Marjon van Caspel (Programma's, gebiedsmanager), Henk Jansen (STeM/Monumenten), Jan Stel (STeM/JZ), Taco Gerritsma (Amer Advies), Wypke van Pagée (STeM/JZ) en Carien Vugts (STeM/JZ, verslag)

Afwezig (met kennisgeving) :

Martijn Kok (STeM/JZ, projectleider bestemmingsplan), Kjeld Vosjan (EZ), Luc Eerden (Wijkbureau Binnenstad), Ben Nijssen en Theo Poort (beiden Wijkraad)

Aanleiding

De gemeente werkt aan een voorontwerpbestemmingsplan dat eind 2008/begin 2009 gereed moet zijn om inspraak over te voeren.

Voor het opstellen van een voorontwerp-bestemmingsplan is echter een aantal principiële keuzes nodig over de te volgen plansystematiek. De Kadernota, en ook de tegelijkertijd (6 september 2007) door de gemeenteraad vastgestelde Discussienota voor de binnenstad, geven weliswaar al uitgangspunten voor de te maken keuzes, het is belangrijk te weten of de uiteindelijke keuzes ook breed gedragen worden.

Normaal gesproken worden de uitgangspunten uit een Kadernota (zonder tussenkomst van de gemeenteraad) vertaald in een voorontwerp-bestemmingsplan waarover inspraak en overleg kan worden gevoerd. Gezien het belang van de binnenstad is er echter voor gekozen om de raadscommissie voor Stedelijke Ontwikkeling te betrekken bij het op te stellen voorontwerp-bestemmingsplan. Dat gebeurt aan de hand van de notitie 'Plansystematiek en inhoud op hoofdlijnen', waarin voorstellen worden gedaan over de uitgangspunten van het toekomstig bestemmingsplan. De gemeenteraad, die uiteindelijk het bestemmingsplan zal moeten vaststellen, wordt zo al in een vroeg stadium gevraagd in te stemmen met een aantal principiële keuzes die gemaakt moeten worden om te kunnen komen tot een breed gedragen bestemmingsregeling voor de binnenstad.

Om duidelijkheid over het draagvlak voor voorgestelde keuzes nog meer te vergroten, is op 13 mei 2008 een concept van deze notitie besproken met de Wijkraad Binnenstad. Voorliggend verslag van deze bijeenkomst zal als basis dienen voor een advies van de Wijkraad aan het college van burgemeester en wethouders. Voor deze werkwijze is in overleg met de Wijkraad gekozen in een aantal eerder, positief verlopen, overleggen.

Verslag

Raoul Meijer start het overleg door eerst een introductierondje te houden.

Aan de leden van de wijkraad wordt de meest recente nieuwe versie van het 'Plan van Aanpak, Uitvoering Programma Binnenstad' (bijlage 1 in de notitie) uitgereikt.

De Wijkraad complimenteert de aanwezigen met de notitie en noemt deze over het algemeen overzichtelijk, to the point en compleet.

Hieronder worden de vragen/opmerkingen van de Wijkraad over de notitie behandeld.

1. Geef in de paragraaf over wonen/woonbeleid (hoofdstuk 3.1 in de notitie) aan hoe het woonbeleid in de historische binnenstad zich verhoudt tot dat in het Stationsgebied. Zijn er bijvoorbeeld relaties tussen toevoeging van woningen in het Stationsgebied en woningvraag/woonwensen en eventuele toevoegingen van woningen in de historische Binnenstad?
Geef daarnaast meer duidelijkheid over de in deze paragraaf genoemde getallen en termen. Als bijvoorbeeld gesproken wordt over 'sociale huur/koop' is dat dan inclusief zg. onzelfstandige eenheden van SSH en Altrecht?
De Wijkraad geeft tenslotte aan blij te zijn met het gegeven dat uitgegaan wordt van het tegengaan van uitbreiding van voorzieningen voor maatschappelijke opvang.

Toegezegd wordt hier in de toelichting van het bestemmingsplan te zijner tijd meer aandacht aan te besteden. Duidelijker zal worden gemaakt op welke manier het woonbeleid zal worden vormgegeven. Overigens is het bestemmingsplan niet het meest voor de hand liggende instrument om woonbeleid mee te regelen, maar belangrijk is dat het bestemmingsplan geen beperkende factor mag zijn voor hetgeen via andere instrumenten geregeld wordt.
Op de vraag of bij de sector 'sociale huur/koop', ook de onzelfstandige SSH en Altrecht worden meegeteld, wordt overigens bevestigend geantwoord.
Het tegengaan van uitbreiding voorzieningen maatschappelijke opvang ('begeleid wonen') is uitgangspunt van het beleid. Bestuurlijk is ook met Altrecht afgesproken dat verdere concentratie van begeleid wonen moet worden tegengegaan.
Onderzocht wordt nog hoe het bestemmingsplan hierin een rol kan spelen en of dat wenselijk is. Een bestemmingsplan is niet het meest flexibele instrument wanneer gereageerd moet worden op veranderingen in de woningmarkt. Wellicht biedt de nieuwe Wet ruimtelijke ordening mogelijkheden.

2. De wijkraad vraagt om helderheid over "de ontwikkelingen in Wijk C", waarover in paragraaf 1.3.6 gesproken wordt.

Bedoeld wordt dat de invloedssfeer van het Stationsgebied bepaald moet worden: Wijk C grenst aan het Stationsgebied waar veel ontwikkelingen plaatsvinden. Daarnaast spelen bijvoorbeeld vraagstukken als het al dan niet betrekken van de St. Jacobsstraat bij het Kernwinkelgebied.
In het Plan van Aanpak Uitvoering Programma Binnenstad (bijlage 1 van de notitie) en de Discussienota wordt hieraan aandacht besteed. De ambitie die in de Discussienota is neergelegd voor het deelgebied St. Jacobsstraat/Wijk C zal op korte termijn worden vertaald in een structuurvisie (in een eerder stadium werd gesproken van een 'Masterplan'), die samen met belanghebbenden (waaronder bewoners) zal worden opgesteld. De relatie met het Stationsgebied krijgt hierbij speciale aandacht, evenals de mogelijkheid van een nieuw theater (in kader van haalbaarheidstudies Stadsschouwburg) op het Paardenveld. De gewenste nieuwe verkeerscirculatie Wijk C wordt ook meegenomen.

3. De Wijkraad adviseert om de uitkomsten van de structuurvisie voor Wijk C mee te nemen in het kader van het bestemmingsplan.

Het is de bedoeling het traject van de Structuurvisie nog dit jaar op te starten en zo snel mogelijk af te ronden (zie ook hieronder). Resultaten die duidelijk zijn voordat de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan start, zullen zeker worden meegenomen.
Overigens zal ook voor het Janskerkhof een structuurvisie opgesteld worden. Daarvoor geldt hetzelfde: resultaten die duidelijk zijn voordat de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan start, zullen worden meegenomen.

4. De Wijkraad geeft aan het conserverend karakter van de bouwvoorschriften, gezien de historische waarden in de binnenstad, op zich goed te begrijpen. De vraag is echter hoe het vrijstellingsregime georganiseerd wordt: hoe voorkom je willekeur bij het verlenen van vrijstellingen?
Daarnaast: in hoeverre is er überhaupt nog ruimte voor vernieuwingen en "gekke" architectuur?

De voorgestelde regeling komt meer rigide over dan deze werkelijk is. In principe wordt net als in andere bestemmingsplannen in de Utrecht de bestaande situatie vastgelegd, ook in die plannen worden de meeste wijzigingen aan panden niet rechtstreeks toegestaan. Flexibiliteit wordt echter gegeven via diverse vrijstellingsmogelijkheden op de hoofdregel.
Wel wordt voorgesteld in de (historische) binnenstad strikter om te gaan met de bestaande maten. Niet het aantal bouwlagen, maar de goothoogte wordt geïnventariseerd. Daarnaast wordt onder meer de pandbreedte van belang geacht. De historische betekenis van de bebouwing in de binnenstad rechtvaardigt deze uitgebreidere regeling. Niet alleen omdat de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht een beschermende regeling vraagt, maar met name om ervoor te zorgen dat aanpassingen en wijzigingen worden ingepast in de historische context.
De voorgestelde regeling is dan ook niet bedoeld om de stad 'op slot' te zetten, maar juist om grip te houden op wijzigingen. Het is de bedoeling de historische karakteristiek te behouden en nadrukkelijk een plaats te geven in de toekomstige ontwikkeling. Wijzigingen zijn dus in principe mogelijk zolang ze passen binnen de historische structuur van de stad. Moderne architectuur is daarbij allerminst uitgesloten. De bedoeling is met name om grote ingrepen die niet passen in de maat en schaal van de historische context, te voorkomen of beter in te passen. Gedacht kan worden aan ingrepen zoals die in het verleden hebben plaatsgevonden bij bijvoorbeeld het Wilhelmina Kinderziekenhuis, de Springhavergarage en het Willem Arntszhuis.

5. Gevraagd wordt of het voordragen voor monumentenstatus ook door particulieren kan gebeuren en of daar gemeentelijk beleid voor bestaat.
Daarnaast is gevraagd wat het verschil is tussen rijks- en gemeentelijke monumenten.
En wat zijn beeldbepalende panden?

Het merendeel van het initiatief voor bescherming van monumenten ligt bij het rijk en de gemeente, maar ook een particulier of een andere belanghebbende kan een aanvraag indienen. Monumenten zijn in de meeste gevallen aangewezen door de overheid zelf (rijk en gemeente), op basis van inventarisaties. De eerste formele monumentenbescherming dateert van de jaren '60, na de vaststelling van de eerste Monumentenwet (1961). Er zijn daarna diverse bouwhistorisch belangrijke (veelal eeuwenoude) panden in de Utrechtse binnenstad aanvullend aangewezen als rijksmonument.
Vanaf eind jaren '80 liep het Monumenten Inventarisatieproject jongere bouwkunst en stedenbouw 1850-1940. Ook dit project leidde tot de aanwijzing van nieuwe rijksmonumenten. De gemeente heeft bovendien panden die van 'lokaal' belang zijn ook beschermd, als gemeentelijk monument. Er zijn nu zo'n 1400 rijks- en 1600 gemeentelijke monumenten in de gemeente, waarvan een groot deel in de binnenstad staan.
Soms worden categorieën gebouwen geïnventariseerd, zoals recent naoorlogse kerken of scholen. In het laatste gemeentelijke Monumentenbeleidsplan (van 2004) zijn die inventarisaties reeds aangekondigd. Bescherming van vooroorlogse objecten is met het nieuwste rijksbeleid vrijwel niet meer aan de orde, het rijk richt zich nu op de periode van de wederopbouw.
Ook particulieren en particuliere organisaties (bijvoorbeeld vereniging Oud-Utrecht) kunnen een verzoek tot aanwijzing tot monument indienen, mits men (statutair) belanghebbend is.
Wat betreft het verschil tussen een rijksmonument en een gemeentelijk monument: de mate van bescherming en de (monumenten-)vergunningplicht bij wijzigingen komen vrijwel overeen, financieel is er wel een groot verschil tussen de beide soorten. Zo geldt de mogelijkheid van fiscale aftrek alleen voor een rijksmonument. Binnen het beschermd stadsgezicht binnenstad staan ook enkele honderden panden die zijn aangemerkt als 'beeldbepalend pand'. De juridische betekenis van die status is beperkt. Wel zijn er mogelijkheden voor financiële ondersteuning bij restauratie, op een vergelijkbare manier als bij gemeentelijke monument.

6. Gevraagd wordt de groenstructuur van het Zocherplantsoen goed te benadrukken: er moet voor gezorgd worden dat er niet steeds stapsgewijs delen van de groene rand worden verloren gaan voor bijvoorbeeld de aanleg van parkeerplaatsen.

Deze mening wordt gedeeld. Voor het Zocherplantsoen zal een beschermende groenbestemming worden opgenomen, waarbinnen parkeren niet mogelijk is. Op plaatsen waar nu al, al dan niet tijdelijk, parkeervoorzieningen zijn aangelegd binnen de oorspronkelijke groenzone moet nagedacht worden over een uitsterfconstructie. Overigens is het Zocherplantsoen naast een belangrijke groenstructuur een rijksmonument.

Ingrepen zijn daarom niet zonder meer mogelijk.

7. Uit de tekst blijkt volgens de Wijkraad niet duidelijk dat momenteel een herziening/update plaatsvindt van de detailhandelsnota 'Boodschap aan winkels'.

Dat is inderdaad ten onrechte niet echt duidelijk uit de tekst op te maken. In de uiteindelijke bestemmingsplantoelichting zal hier meer aandacht aan besteed worden.

8. De Wijkraad verzoekt bij het gemengd bestemmen van de Voorstraat/Nobelstraat ook aandacht te schenken aan de leefbaarheid van beide straten. Leefbaarheid is in sommige delen problematisch. Langdurige(r) leegstand, weinig parkeermogelijkheden en laagwaardige horeca dragen hieraan bij.

Hieraan zal zeker aandacht geschonken worden, zij het dat dit via een bestemmingsplan niet makkelijk is. Wel zal zorgvuldig omgegaan worden met de eventuele uitbreiding van horecamogelijkheden. Daarnaast zal met name ingezet worden op het beleid voor 'bijzondere panden': cultuurhistorisch waardevolle panden kunnen, door deze (weer) een bijzondere functie te geven dan wel te laten behouden, 'spin off' genereren voor nieuwe ontwikkelingen, waardoor beide straten aantrekkelijker worden. Een goed voorbeeld is de werking die van het voormalig politiebureau aan de Tolsteegbrug uitgaat sinds de vestiging van het Louis Hartloopercomplex. Aan de Voorstraat kan bijvoorbeeld de Citybioscoop zo'n rol vervullen.

9. Bekijk naast de kwantiteit ook de kwaliteit van de horeca. Kijk bijvoorbeeld naar wat er gebeurd is aan de Servetstraat (Griekse traiteur).

Dat is lastig. Kwaliteit van horeca is in bestemmingsplannen niet te regelen. Aandacht zal echter gegeven aan toename van afhaalloketten. Bekeken zal worden of hiertegen in het bestemmingsplan iets ondernomen kan worden. Voor nieuw toe te voegen horeca zijn overigens strikte voorwaarden geformuleerd, naast de introductie van maximale aantallen.

10. Laat kwaliteit een onderdeel zijn van de visie op de Binnenstad: benoem het soort winkels, het soort horeca en het soort toerisme dat je wilt trekken.

Ook hiervoor geldt dat dit via het bestemmingsplan niet te regelen is. Wel zal via het Plan van Aanpak Uitvoering Programma Binnenstad bijzondere aandacht gegeven worden aan de openbare ruimte. Een kwaliteitsimpuls voor de openbare ruimte is aantrekkelijk voor investeerders in de binnenstad.

11. Wat betreft ruimtelijke regelingen voor afzuiginstallaties e.d. op daken vraagt de Wijkraad vraagt in hoeverre daar greep op gehouden kan worden.

Dit is een punt van aandacht en verder onderzoek. Momenteel wordt onder meer bekeken in hoeverre van een ondernemer verlangd kan worden dat (vanwege de historische bebouwing in de binnenstad) extra investeringen worden gedaan om het dakenlandschap te sparen.

12. Verwarring bestaat over het begrip 'monumentale tuinen' (paragraaf 2.4.3).

Het begrip 'monumentale tuin' is overdrachtelijk bedoeld. Overigens is de paragraaf over bebouwen van binnenterreinen al verduidelijkt ten opzichte van de concept-notitie die de Wijkraad heeft beoordeeld. Aandacht voor verdere verduidelijking zal worden gegeven bij de uitwerking van de voorstellen hierover in de bestemmingsplantoelichting.

13. Uit het schema in paragraaf 3.2.4 is volgens de Wijkraad op te maken dat functies die vallen onder 'cultuur en ontspanning' niet op de begane grond gevestigd zou mogen worden in het kernwinkelgebied. De Wijkraad geeft aan dat nu al verschillende functies die onder dit begrip vallen voorkomen en vraagt of dit bijvoorbeeld betekent dat het Festival aan de Werf in de toekomst niet meer mogelijk zou zijn.

Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dergelijke functies in de toekomst onmogelijk te maken, zeker niet als ze nu al voorkomen. De bedoeling is echter bij nieuwe functies hierin te kunnen sturen. Om met name het museumkwartier een impuls te kunnen geven, dient eerst bezien te worden of dergelijke functies in en rond de Lange Nieuwstraat gevestigd kunnen worden. Voor festivals als het Festival aan de Werf gelden overigens andere regels. Dit zijn geen permanente functies die in panden plaatsvinden, maar 'evenementen'. Hiervoor wordt in alle bestemmingen die het openbaar gebied betreffen (groen, verkeer, etc.) een regeling getroffen.

'Instrumentenmatrix'

Door de gemeente is nog aangegeven dat gewerkt wordt aan een overzicht van de verschillende instrumenten die ingezet kunnen worden. Een regeling in het bestemmingsplan is namelijk niet altijd voor de hand liggend of in sommige gevallen zelfs onmogelijk. Andere instrumenten lenen zich daar dan mogelijk beter voor.

Een overzicht van de diverse instrumenten zal worden opgenomen in een 'matrix' die waarschijnlijk aan het bestemmingsplan zal worden toegevoegd als bijlage. Deze matrix kan een antwoord geven op vragen als 'wanneer bescherm je bebouwing via een regeling in het bestemmingsplan en wanneer via het instrumentarium uit de Monumentenwet?'. Maar ook kan hiermee antwoord gegeven worden op vragen over bijvoorbeeld kwaliteitsaspecten (hoe regel je dat) of omgaan met afzuig- en airco-installaties op daken.

Verdere procedure

Raoul Meijer schenkt tot slot aandacht aan de verdere procedure. Afgesproken is dat de Wijkraad voorliggend verslag zal gebruiken als basis voor een advies aan het college van burgemeester en wethouders.

Het verslag en advies worden volgens planning, tezamen met de Notitie Plansystematiek en inhoud op hoofdlijnen op 27 mei in het college en dan op 17 (of 24) juni in de raadscommissie voor Stedelijke Ontwikkeling behandeld.

Indien college en raadscommissie instemmen met de voorgestelde systematiek kan een voorontwerp-bestemmingsplan worden opgesteld. Het is vervolgens de bedoeling om nog eind dit jaar inspraak te organiseren over het voorontwerp-bestemmingsplan. Hiervoor worden een of meerdere inloopavonden georganiseerd. De Wijkraad geeft aan hierbij betrokken te willen worden. Dit zal nader besproken worden.

De Notitie Plansystematiek zal op de speciale website voor bestemmingsplan de Binnenstad geplaatst worden.

Bijlage 7 Inspraaknota (samenvatting en beantwoording inspraak en vooroverleg)

Het document is als losse bijlage bijgevoegd.

StadsOntwikkeling

Gemeente Utrecht

Nota van inspraak

Bestemmingsplan Binnenstad

Inclusief overleg en wijkraadadvisering,

Juni 2009

www.utrecht.nl

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 5

2. BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIES 7

2.1 THEMA ONJUISTHEDEN EN ONDUIDELIJKHEDEN 7
(1) 7
(2) 8
(5) 9
(9) 9
(80) 10
(84) 10
(21) 10
(13) 10
(14) 11
(17) 11
(18) 12
(19) 12
(20) 13
(23) 13
(27) 14
(28) 14
(29) 15
(30) 15
(31) 16
(33) 16
(35) 16
(48) 17
(49) 18
(74) 19
(75) 20
(76) 21
(156) 22
(78) 22
(81) 22
(82) 23
(92) 24
(93) 24
(95) 25
(96) 25
(108) 26
(109) 26
(110) 27
(111) 28
(152) 29
(114) 29
(117) 30
(118) 31
(121) 32
(122) 32
(125) 33
(126) 34
(128) 34
(142) 35
(145 & 146) 35
(149) 35
(154) 36

(158) ... *37*
(159) ... *44*
(22) ... *45*
2.2. HORECA ... 46
(3) ... *47*
(4) ... *47*
(8) ... *47*
(55) ... *48*
(67) ... *48*
(91) ... *48*
(94) ... *49*
(111) ... *49*
(93) ... *50*
(113) ... *50*
(120) ... *51*
(135) ... *51*
(140, 141) ... *52*
(143) ... *52*
(147) ... *52*
(26, 150) ... *53*
2.3. COFFEESHOPS EN PROSTITUTIE (BREEDSTRAAT) ... 54
(7) (79) ... *54*
(24) ... *54*
(29) ... *55*
(124) ... *55*
2.4. GRIFTHOEKBRUG ... 56
Insprekers (10, 12, 16, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 50, 52, 53, 54, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 69, 70, 71, 72, 73, 85, 86, 89, 90, 97, 98, 99, 101, 102, 103, 104, 105, 107, 130, 131, 132, 133, 134, 137, 138, 139, 161) ... *56*
(51) ... *57*
(41) ... *57*
(83) ... *57*
(87) ... *58*
(88) ... *59*
(100, 101) ... *59*
(134) ... *59*
(136) ... *59*
(137) ... *60*
2.5. STEDENBOUWKUNDIGE BEPALINGEN EN BEBOUWINGSREGELS ... 61
(11) ... *61*
(48) ... *61*
(68) ... *62*
(77) ... *62*
(93) ... *63*
(94) ... *64*
(106) ... *64*
(129, 140, 141) ... *65*
(135, 140, 141) ... *65*
(143) ... *65*
(34) ... *66*
(94) ... *66*
2.6. GROEN ... 67
(15) ... *67*
(29) ... *67*
(55) ... *68*
(111) ... *68*
(157) ... *69*
(135, 140, 141) ... *70*

2.8.NIEUWE INITIATIEVEN EN ONTWIKKELINGEN 71
(25) *71*
(32) *71*
(112) *71*
(116) *72*
(155) *72*
(119) *73*
(127) *73*
(144) *73*
(148) *74*
(153) *74*
(74) *75*
2.9 ALGEMEEN 77
(48) *77*
(111) *78*
(135, 140) *78*
(133) *78*
(111) *79*

3. VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1. BRO 81

1.Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Postbus 555, 3990 GJ Houten *81*
2.Kamer van Koophandel, Postbus 48, 3500 AA Utrecht *81*
3.VROM Inspectie, Postbus 1006, 2001 BA Haarlem *83*
4.RACM, Postbus 1600, 3800 BP Amersfoort *83*
5.BRUL, Postbus 3154, 3502 GD Utrecht *85*
6.Provincie Utrecht, Pythagoraslaan 101, 3584 BB Utrecht *86*
7.Pro-rail, Postbus 2038, 3500 GA Utrecht *86*
8.VAC Utrecht, Pieter Nieuwlandstraat 98, 3514 HL Utrecht *86*
9. Bestuur Regio Utrecht, Postbus 14107, 3508 SE Utrecht *86*
10. Universiteit Utrecht, Postbus 80125, 3508 TC Utrecht *86*
11.Koninklijke Horeca Nederland, Postbus 566, Woerden *87*
12.Wonen boven Winkels Utrecht, Doelenstraat 40, 3512 XJ Utrecht *88*

4. ADVIES WIJKRAAD 91

BIJLAGE 1: OVERZICHT INSPREKERS EN INSTANTIES 95

1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad is op 24 februari 2009 door het college van B&W vrijgegeven voor inspraak en vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het bestemmingsplan heeft met ingang van 26 februari 2009 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen op het gemeentelijk informatiecentrum, de Balie Bouwen, Wonen en Ondernemen en op het Wijkcentrum Binnenstad. Het bestemmingsplan was gedurende deze periode ook via internet te downloaden (www.utrecht.nl/bestemmingsplannen).
Op 17 maart en 19 maart 2009 zijn twee inloopavonden georganiseerd in het Nationaal Museum Speelklok tot Pierement. Tijdens deze druk bezochte avonden konden belangstellenden vragen stellen en desgewenst schriftelijk of mondeling een inspraakreactie geven.
In totaal zijn 160 inspraakreacties ontvangen. Deze zijn in **hoofdstuk 2** samengevat en van commentaar voorzien. Indien de inspraakreactie aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan, is dit aangegeven. De reacties zijn gebundeld per thema. Elke inspraakreactie heeft een nummer gekregen.

Tegelijkertijd met de ter inzage legging is het voorontwerpbestemmingsplan verzonden aan diverse instanties overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Van een aantal instanties zijn reacties ontvangen. Deze reacties zijn in **hoofdstuk 3** samengevat en van commentaar voorzien

In **hoofdstuk 4** wordt verslag gedaan van de reactie van de Wijkraad die in de gelegenheid is gesteld een advies over het voorontwerpbestemmingsplan uit te brengen.

Als bijlage 1 bij de Nota van Inspraak is het complete overzicht van de insprekers en instanties opgenomen. In het overzicht is aangegeven bij welk thema de inspraakreactie is ondergebracht.

2. Beantwoording inspraakreacties

2.1 Thema onjuistheden en onduidelijkheden

(1)

Samenvatting:

Inspreker is eigenaar van Domplein 23 en 23b en de daarbij behorende tuin (achter Domplein 24). Slechts een gedeelte van de woning is in het bouwvlak opgenomen. Verzocht wordt het bouwvlak aan te passen. De woning dateert uit 1932.
Ook wordt bezwaar gemaakt tegen de bestemming van de tuin bij het pand als Gemengd 3, terwijl er in werkelijkheid een tuin aanwezig is. Hoe kan dit?
Inspreker is tevens eigenaar van Oudegracht 209. Ook hier is de achtergrens van het pand onjuist weergegeven en stemt het bouwvlak niet overeen met de feitelijke situatie. Verzocht wordt dit aan te passen.

Gemeentelijk reactie:

- In het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad hebben de gronden op het perceel Domplein 23 en 23b de bestemming "Wonen" gekregen. De woning is daar naar onze mening op correcte wijze als hoofdgebouw op de plankaart omgrensd door een bouwvlak. Een hoofdgebouw wordt door zijn aard, functie, constructie of afmeting dan wel door zijn bestemming aangemerkt als het belangrijkste bouwwerk.
  Het betreffende deel van de bebouwing op het achterterrein wordt aangemerkt als een aanbouw. Op de achtergelegen gronden (buiten het bouwvlak) zijn binnen de woonbestemming aan- en bijgebouwen toegestaan. Een aanbouw is aan het hoofdgebouw aangebouwd en in bouwkundig opzicht te onderscheiden van het hoofdgebouw (omvang, goothoogte en dergelijke). Een bijgebouw staat los van het hoofdgebouw en is bovendien in functioneel opzicht onderschikt aan het hoofdgebouw (schuur, garage en dergelijke). In de planregels zijn bouwmogelijkheden van de aan- en bijgebouwen beperkt, maximaal 24 m2 en niet meer dan 40% van de betreffende gronden (tenzij er in de bestaande situatie al meer bebouwing aanwezig is). Ook de bouwhoogte van aan- en bijgebouwen is beperkt. Dit betekent dat in principe een groot deel (normaal gesproken 60%) van de gronden buiten het bouwvlak onbebouwd blijven en als tuin kunnen worden ingericht.
  Het achterste deel van de gronden van het perceel zijn bestemd als "Tuin". Op deze gronden is geen bebouwing toegestaan.
- Voor het naastgelegen perceel geldt in het nieuwe bestemmingsplan ongeveer hetzelfde principe. Hier hebben de gronden de bestemming "Gemengd – 3" gekregen. Het hoofdgebouw is voorzien van een bouwvlak. Op de direct aansluitende gronden zijn volgens de bestemming "Gemengd – 3" aan- en bijgebouwen mogelijk. In de regels zijn de bouwmogelijkheden van de aan- en bijgebouwen beperkt, maximaal 24 m2 en niet meer dan 40% van de betreffende gronden (tenzij er in de bestaande situatie al meer bebouwing aanwezig is). Dit betekent dat in principe een groot deel (normaal gesproken 60%) van de gronden buiten het bouwvlak onbebouwd blijven en als tuin kunnen worden ingericht. In de bestemmingsomschrijving (artikel 12.1) zijn tuinen en erven niet als functieomschrijving benoemd. De inspraakreactie geeft aanleiding om de bestemmings-omschrijving aan te vullen. Aan de bestemmingsomschrijving van "Gemengd-3" worden tuinen en erven toegevoegd.
- De gronden van het perceel Oudegracht 209 zijn bestemd tot "Gemengd-2". Op het betreffende perceel heeft een nadere specificering van de hoogtematen binnen het bouwvlak plaatsgevonden. De resterende gronden (buiten het bouwvlak) mogen worden bebouwd met aan- en uitbouwen. De bouwmogelijkheden van de aan- en bijgebouwen zijn wederom beperkt, maximaal 24 m2 en niet meer dan 40% van de betreffende gronden (tenzij er in de bestaande situatie al meer bebouwing aanwezig is). Dit betekent dat in principe een groot deel (normaal gesproken 60%) van de gronden buiten het bouwvlak onbebouwd blijven en als tuin kunnen worden ingericht.
  In de bestemmingsomschrijving (artikel 11.1) zijn tuinen en erven niet als functieomschrijving benoemd. De inspraakreactie geeft aanleiding om de bestemmingsomschrijving aan te vullen. In de diverse bestemmingen worden tuinen en erven aan de bestemmingsomschrijving toegevoegd.

(2)

Samenvatting

a. De huidige parkeerplaatsen op de hoek Herenstraat en Lepelenburg (in het Zocherplantsoen) zijn als Groen aangegeven. Is dit correct en is daarmee de parkeerbestemming verdwenen?
b. De hoek van Servaasbolwerk (naast de voormalige bunker) is als tuin bestemd terwijl het openbaar groen is. Dit is niet correct.
c. De achtertuin van Leewenbergh wordt als tuin bestemd, terwijl Leewenbergh een culturele bestemming heeft met additionele horeca. Wat betekent dat voor de tuin? Wat mag hier georganiseerd worden?
d. Inspreker heeft twijfels bij de wijze van bestemmen in het gebied tussen de Lepelenburg en Bruntenhof. Hier is sprake van teveel verkeersbestemming.
e. Daarnaast wordt aangegeven dat de bestemming van het gebied tussen Servaasbolwerk nummer 15 en 18/33 onjuist is.
f. Ten slotte wordt verzocht meer fietsenstallingen in de binnenstad te realiseren (inspreker realiseert zich dat dit buiten het kader van dit bestemmingsplan valt)

Gemeentelijk reactie:

a. Op basis van het vigerende bestemmingsplan "Nieuwegracht – Oost" hebben de gronden de bestemming "Groen", deze gronden dienen ingericht te worden overeenkomstig de bestemming. In de toelichting van het oude plan is al aangegeven dat ten aanzien van de gronden (Zocherplantsoen) de wens bestaat om de functies verkeer en parkeren terug te dringen ten gunste van de groenvoorziening.
   In het nieuwe plan is aan het Zocherplantsoen wederom de bestemming "Groen" toegekend. Het betreffende parkeerterrein maakt deel uit van het Zocherplantsoen. Voor het Zocherplantsoen is door de gemeente Utrecht in 2003 de "Beheervisie Singelgebied" opgesteld. Een van de ambities uit de beheervisie betreft het heroveren van het parkareaal. Het Zocherplantsoen heeft in de loop van de jaren terrein verloren aan bijvoorbeeld parkeerplaatsen en het verbreden van wegen. Indien het in het kader van het parkeerbeleid mogelijk wordt parkeerplaatsen op te heffen, is het streven dat de vrijkomende ruimte wordt 'teruggegeven' aan het park (“het heroveren van het parkareaal”). Daarnaast zal waar mogelijk verharding worden versmald ten behoeve van groei van bomen.
   Een en ander betekent dat de betreffende parkeerplaatsen op termijn zeker zullen gaan verdwijnen. Dit is vooral afhankelijk van de toename van het aantal publieke parkeervoorzieningen elders in de binnenstad (of direct daarbuiten).
   De inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Omdat nog niet zeker is op welke termijn de parkeerplaats op Lepelenburg zullen verdwijnen, wordt binnen de bestemming "Groen" op de plankaart de functieaanduiding "parkeerterrein (p)" opgenomen. Dit doet recht aan de bestaande situatie en begrensd direct het gebruik van de omvang van de parkeerplaatsen. In het verlengde van deze aanpassing wordt een aantal andere bestaande parkeervoorzieningen die in de beheervisie worden genoemd (vooral Asch van Wijckkade, Lucas Bolwerk en Lepelenburg) bestemd als “Groen”, met een parkeeraanduiding. Hierdoor wordt de groenbestemming uitgebreid. Aan de "Beheervisie Singelgebied" is in de toelichting nog geen aandacht besteed. De toelichting wordt op dit punt aangevuld.
b. De locatie betreft de gronden tussen de Servaasbolwerk nr.15 en nr. 18/33. Op basis van het geldende bestemmingsplan "Nieuwegracht – Oost" hebben de gronden tussen Servaasbolwerk nummer 15 en 18/33 de bestemming "Openbaar groen (OG-1)".
   In het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad is op de plankaart ten onrechte aan de gronden de bestemming "Tuin (T)" gegeven. De inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op de plankaart wordt de bestemming "Tuin" veranderd in de bestemming "Groen".
c. In het geldende bestemmingsplan "Nieuwegracht – Oost" zijn de gronden van de achtertuin al bestemd als "Tuinen". In de voorschriften is bepaald dat de betreffende gronden uitsluitend mogen worden ingericht en gebruikt als tuin.
   In het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad hebben de gronden wederom de bestemming "Tuin". De gronden mogen conform de bestemmingsomschrijving (artikel 20.1) worden gebruikt 'overeenkomstig het toegestane gebruik op de aangrenzende gronden'. De Leeuwenbergh zelf heeft in het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad de bestemming "Cultuur en ontspanning (CO-1)" gekregen. Volgens de bestemmingsomschrijving van CO-1 (artikel 8, lid 1, sub b) behoort het gebruik van de gronden ten behoeve van additionele horeca tot de mogelijkheden. Daarmee is additionele horeca in de aangrenzende tuin mogelijk. Dit is een onbedoelde consequentie van de

bestemmingsomschrijving van de bestemming "Tuin" omdat dit zou betekenen dat in veel (binnen)tuinen in de binnenstad mogelijkheden voor horeca ontstaan die mogelijk tot overlast kunnen leiden. De inspraakreactie geeft dan ook aanleiding om de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Tuin" aan te passen.

d. Op basis van het vigerende bestemmingsplan "Nieuwegracht – Oost" hebben de gronden tussen de Lepelenburg en Bruntenhof de bestemming "Openbaar groen (OG-1)" en "Woondoeleinden (W-2)". In het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad zijn aan de gronden de bestemmingen "Groen (G)", "Tuin (T)" en "Wonen (W)" toegekend, waarbij de grenzen overeenkomen met het vigerende bestemmingsplan. Uitsluitend aan de noordzijde van het gebied heeft een beperkte strook groen plaats gemaakt voor "Verkeer – Verblijfsgebied (V-VB)". Uit inventarisatie is gebleken dat dit in overeenstemming is met de feitelijke situatie. Een en ander blijkt ook uit de ondergrond.
e. Op basis van het geldende bestemmingsplan "Nieuwegracht – Oost" hebben de gronden tussen Servaasbolwerk nummer 15 en 18/33 de bestemming "Openbaar groen (OG-1)", "Tuinen" en "Tuinen/ parkeren toegestaan".
   De inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In het nieuwe bestemmingsplan is aan de gronden de bestemming "Tuin (T)" gegeven. Wat betreft de gronden tussen Servaasbolwerk nummer 15 en 18/33 is al onder punt b geconstateerd dat deze gronden de bestemming “Groen” moeten krijgen. De gronden rondom Servaasbolwerk 15 met de bestemming “Tuin” worden voorzien van een functieaanduiding "parkeerterrein (p)", dit geldt overigens ook voor de gronden achter de bebouwing Nieuwegracht 92 en 94.
f. De gemeente deelt deze wens. Het fietsparkeerbeleid is erop gericht om goede fietsparkeervoorzieningen aan te bieden bij herkomst- en bestemmingslocaties. Het gaat hierbij om een reeks van stallingvoorzieningen, zoals fietsklemmen en fietsenstallingen (buurtstallingen, besloten en publieke fietsenstalling). Het bestemmingsplan beoogt nieuwe voorzieningen mogelijk te maken.

(5)

Samenvatting

Op dit moment zit er een bedrijfsbestemming op het pand Springweg 83. Inspreker wil deze bedrijfsbestemming graag handhaven in het bestemmingsplan Binnenstad.

Gemeentelijk reactie:

Volgens de inventarisatie van het bestemmingsplan (zie bijlage 11 bij dit bestemmingsplan) is op het perceel een winkel (Springweg 83) aanwezig en een bovenwoning (nummer 83a). Ter plaatse heeft een atelier gezeten. Het nu geldende bestemmingsplan "Oude Stad Springweg e.o." maakt ook een bredere bestemming mogelijk dan alleen wonen (woondoeleinden en winkel).

De inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De Springweg is een straat waar als uitloper van het kernwinkelgebied van oudsher een zekere mate van menging van doorgaans kleinschalige functies aanwezig is. Het betreffende pand en de aanwezige winkelfunctie sluiten hierbij aan. Omdat de reguliere woonbestemming te beperkend is zal de bestemming worden veranderd in “Gemengd – 2”, in overeenstemming met tal van andere panden langs dit deel van de Springweg.

(9)

Samenvatting

Inspreker vraagt zich of de woonbestemming van de panden Oudegracht-Tolsteegzijde 342-362 juist is. Is hier uitsluitend sprake van een woonfunctie? Het lijkt erop dat de panden een bestemmingswijzing ondergaan. De panden hebben in het geldende bestemmingsplan de bestemming “GB13”. Inspreker geeft aan dat in zijn pand al meer dan 10 jaar zijn bedrijf is gevestigd.

Gemeentelijk reactie:

Op basis van het geldende bestemmingsplan “Oude Stad Oudegracht – Zuid” hebben de percelen Oudegracht-Tolsteegzijde 342-362 de bestemming "Gemengde bebouwing (GB-13)". Volgens artikel 26, lid 3, mag de begane grond gebruikt worden voor zowel woondoeleinden, als winkel, als ruimte ten behoeve van dienstverlening en/of als bedrijfsruimte (cat.1 en 2).

Uit de inventarisatie van de bestaande situatie (zie bijlage 11 bij de toelichting) blijkt dat de woonbestemming niet in overeenstemming is met het bestaande gebruik. In de betreffende straatwand van de Oudegracht zijn op diverse percelen winkeltjes en bedrijfsruimtes gevestigd op de begane grond. De inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De betreffende gronden krijgen de bestemming "Gemengd – 2". Deze bestemming is in overeenstemming met de geldende bestemming en het huidige gebruik.

(80)

Samenvatting
Het pand waar de bedrijven van insprekers is gevestigd is ten onrechte als wonen bestemd. Ter plaatse is een winkel en een ontwerpstudio gevestigd. Het onderbreken van de bebouwingsstrook in deze zone is überhaupt onverstandig.

Gemeentelijk reactie:
Zie antwoord onder inspraakreactie 9.

(84)

Samenvatting
Inspreker maakt bezwaar tegen de bestemming Wonen voor het blok waarin Oudegracht 360 ligt. Dit betekent dat er geen bedrijvigheid meer kan plaatsvinden. Als het gehele pand wonen mag worden, betekend dit dat het historisch stadsgezicht zou kunnen veranderen door bijvoorbeeld geraniums op de vensterbank. De voorpui heeft nu het karakter van een winkelpand.
Ook is het niet mogelijk beneden te wonen, omdat daar geen voorzieningen voor aanwezig zijn.
Ten slotte strookt het niet met het levendige karakter van de buurt om een heel blok dezelfde functie te geven. Ook is niet logisch te verklaren waarom het ene blok wonen moet zijn en het andere niet.

Gemeentelijk reactie:
Zie antwoord onder inspraakreactie 9.

(21)

Samenvatting
Inspreker geeft aan dat Oudegracht 304 de bestemming GD3 heeft, maar denkt dat het pand de bestemming GD2 moet hebben, omdat de hele rij deze bestemming heeft.

Gemeentelijk reactie:
Op basis van het geldende bestemmingsplan Oude Stad Oudegracht – Zuid hebben de percelen 342-304 de bestemming "Gemengde bebouwing (GB-12)". Volgens artikel 25, lid 3, mag de begane grond gebruikt worden voor zowel woondoeleinden, als winkel, als ruimte ten behoeve van dienstverlening en/of kantoor. De verdiepingen mogen uitsluitend gebruikt worden voor woondoeleinden.

In het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad heeft de Oudegracht 304 ten onrechte bestemd als "Gemengd (GD-3)". Op basis van de gemeentelijke gegevens (Bijlage 11) is aan de Oudegracht 304, onder andere, gebruik in de categorie 'winkel' en 'bedrijfsruimte' aanwezig. Dit is in deze bestemming niet mogelijk.
Volgens de inventarisatie van het bestemmingsplan (zie bijlage 11 bij dit bestemmingsplan) zijn op het perceel Oudegracht 304, onder andere een 'winkel' en 'bedrijfsruimte' aanwezig. De aanwezige functies sluiten aan bij de gewenste rol van dit deel van de Oudegracht als aanloopstraat en drager van het Museumkwartier. Omdat de gemengde bestemming (GD-3) te beperkend is wordt de bestemming veranderd in "Gemengd – 2", in overeenstemming met de andere panden langs dit deel van de Oudegracht.

(13)

Samenvatting
Inspreker ziet graag dat het pand Mariaplaats 13 een bestemming krijgt conform het huidige gebruik (reeds sinds 25 jaar): bowlen (recreatief en competitie), een hapje van de steengrill en een drankje. De

reactie wordt mede gegeven namens het snooker- en poolcentrum dat ook op Mariaplaats 13 is gevestigd. Voorkomen moet worden dat de huidige functie in het bestemmingsplan tussen wal en schip raakt. De suggestie wordt gedaan het pand een horecabestemming te geven, net als de buurman (Stairway to heaven).

Gemeentelijk reactie:
Op basis van het geldende stadsvernieuwingsplan “Oude Stad - Achter Clarenburg” hebben de gronden van de Mariaplaats 13 de bestemming "ontspanning en recreatie (OR.)". Deze gebouwen mogen conform artikel 20, lid 2, uitsluitend worden gebruikt 'voor ontspannings- en recreatieve doeleinden met bijbehorende voorzieningen'.

In het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad heeft de Mariaplaats 13 de ruimere bestemming "Centrum (C-3)" gekregen. Deze bestemming biedt een groot scala aan gebruiksmogelijkheden op de gronden. Doeleinden met betrekking tot 'cultuur en ontspanning' zijn conform artikel 7, lid 1, slechts toegestaan wanneer deze 'legaal, bestaand, op de bestaande plaats en in de bestaande omvang' aanwezig zijn. Dit houdt in dat zowel de bowling als het snooker- en poolcentrum op de huidige plaats en in de huidige vorm kunnen blijven functioneren. Voor de duidelijkheid wordt het pand in het ontwerpbestemmingsplan voorzien van een nadere aanduiding “Cultuur en ontspanning”.

Wat betreft het aanvullende verzoek om een horeca-aanduiding te krijgen, zoals de aansluitende panden wordt opgemerkt dat het betreffende pand geen toestemming heeft gekregen om een zelfstandige horecavestiging te realiseren op het betreffende perceel. De aanwezige horecafunctie maakt onderdeel uit van de bowlingbaan en het snooker- en poolcentrum. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt dit aangemerkt als "additionele horeca". Het gaat hierbij om horeca-activiteiten die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie die ter plaatse is toegestaan. In eerste instantie wordt dan ook niet tegemoet gekomen aan het verzoek.
Dit laat onverlet dat het betreffende pand in het profielgebied 5 “Mariaplaats” valt binnen een ontwikkelingslocatie (blauwe zone 5.1. "Mariaplaats"). Dit betekent dat op basis van het gemeentelijke Ontwikkelingskader Horeca Utrecht de mogelijkheid bestaat om een zelfstandige horecavestiging in het pand te realiseren. Hierbij dient echter sprake te zijn van een daadwerkelijk initiatief dat getoetst kan worden aan de randvoorwaarden zoals die opgenomen zijn in het genoemde Ontwikkelingskader. Indien aan de randvoorwaarden wordt voldaan kan het college een ontheffing voor het gebruik van het pand geven (zie ook onder thema Horeca).

(14)

Samenvatting
Inspreker is eigenaar van het perceel Vrouwjuttenstraat 14. Op de plankaart is de achtertuin op de oostkant van het perceel als openbaar gebied (V-VB) aangegeven. Dit is niet juist.
Daarnaast wijkt de achtergevel 1,2 meter af van de achtergevel van de buren. Volgens de originele plannen van het huis van de inspreker ligt de achtergevel echter precies gelijk met die van de buren. Verzocht wordt het bestemmingsplan op beide punten aan te passen.

Gemeentelijk reactie:
De inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen:

- Het betreffende deel van de achtertuin van het betreffende perceel, kadastraal bekend als sectie C, nummer 8182, is ten onrechte op de plankaart van het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad bestemd als "Verkeer - Verblijfsgebied (V-VB)". Op de plankaart wordt de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied (V-VB)" gewijzigd in de bestemming "Wonen (W)".
- In het geldende bestemmingsplan "Oudegracht - Zuid" zijn de beide woningen aan de Vrouwjuttenstraat bestemd met een gelijke bouwdiepte. Het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad is gebaseerd op de feitelijke situatie. Er is geen dwingende reden om de al eerder gegeven bouwmogelijkheden terug te nemen. De plankaart wordt aangepast op dit punt.

(17)

Samenvatting
Het is niet duidelijk of de bestemming BD 1 t/m BD 5 blijft gelden voor het blok waar ook de woning van inspreekster deel van uitmaakt.

Gemeentelijk reactie:
Op basis van het geldende stadsvernieuwingsplan "Oude Stad – Geertebuurt e.o." hebben de gronden behorende tot adres Oudegracht 371 de bestemming "Bijzondere doeleinden (BD-3)". Op grond van het daarbij behorende artikel 17 van de voorschriften kan op deze gronden bebouwing worden opgericht voor bijzondere doeleinden: religieuze doeleinden, culturele doeleinden als atelierruimte en/of voor woondoeleinden. De panden achter Oudegracht 371 zijn bestemd als "Bijzondere doeleinden (BD-4)". Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen als atelierruimte en voor woondoeleinden.

Op basis van het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad hebben de gronden Oudegracht 371 de bestemming "Gemengd (GD-2)" gekregen. Dit betekent dat het aantal toegestane functies ten opzichte van de geldende bestemming is verruimd.
Volgens de inventarisatie van het bestemmingsplan (zie bijlage 11 bij dit bestemmingsplan) zijn op het perceel appartementen aanwezig, dit is in overeenstemming met de opgenomen bestemming.
De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

(18)

Samenvatting
In het pand Nieuwegracht 94 was tot voor kort het Leger des Heils gevestigd. Er gaan geruchten dat een nieuwe huurder de tuin bij het pand commercieel zou willen gebruiken voor de verhuur van parkeerplaatsen voor omwonenden. In het bestemmingsplan is dit deel van het perceel als tuin bestemd. Inspreekster vraagt zich af of dit daadwerkelijk het gebruik als parkeerplaats uitsluit. Inspreekster is tegen dergelijk gebruik.

Gemeentelijk reactie:
Op basis van het geldende bestemmingsplan "Oude Stad – Nieuwegracht Oost" hebben de gronden behorende tot adres Nieuwegracht 94 de bestemming "Gemengde bebouwing (GB-2)" en "Tuinen/ parkeren toegestaan". Het gebruik ten behoeve van de parkeerfunctie geldt tot maximaal 10 parkeerplaatsen.

In het voorontwerp van het bestemmingsplan Binnenstad hebben de gronden de bestemmingen "Gemengd -3 (GD-3)" en "Tuin (T)" gekregen. In de bestemming tuin is hierdoor parkeren niet meer mogelijk. Dit echter niet de bedoeling geweest omdat dit ten koste gaat van bestaande rechten van de eigenaar van de grond.
De inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De gronden achter Nieuwegracht 92 en met de bestemming “Tuin” worden voorzien van een functieaanduiding "parkeerterrein (p)". Dit omdat dergelijk gebruik ook in het nu geldende bestemmingsplan mogelijk is.

(19)

Samenvatting
Inspreker heeft een exploitatievergunning voor het uitoefenen van horeca voor de panden Korte Nieuwstraat 6 en 8 in de categorie 0. Inspreker vraagt zich af of de voor het pand opgenomen bestemming daarmee correct is. Sinds 1982 wordt er ‘private dining’ in het pand bedreven.

Gemeentelijk reactie:
In het geldende stadsvernieuwingsplan "Hamburgerstraat e.o." hebben de gronden de bestemming "Woondoeleinden 3 (W3f)".
In het kader van een verzoek om een verklaring en gebruik met betrekking tot Korte Nieuwstraat 6-8 heeft in 2004 een uitgebreide inventarisatie van het huidige toegestane gebruik plaatsgevonden op basis van geldende bestemmingen en verleende vergunningen. Hieronder is een en ander kort samengevat:

- het toegestane gebruik van het pand Korte Nieuwstraat 6 is als volgt:
    - de begane grond mag worden gebruikt als horecabedrijf categorie 0;
    - de eerste- en tussenverdieping en de zolder mogen uitsluitend gebruikt worden als woondoeleinden.
- het toegestane gebruik van het pand Korte Nieuwstraat 8 is als volgt:
    - de kelder mag worden gebruikt als opslag ten behoeve van de functie op de begane grond;
    - de begane grond mag worden gebruikt als horecabedrijf categorie 0;

- een deel van de eerste verdieping aan de achterkant mag tijdelijk worden gebruikt als kantoor ten behoeve van de functie op de begane grond;
- het overige gedeelte van de eerste verdieping (de voorkant), evenals de tweede verdieping en zolder, mogen worden gebruikt voor woondoeleinden.

Uit het bovenstaande blijkt dat sprake is van een horecabedrijf categorie 0. Hierbij gaat het om additionele horeca bij instellingen, zoals studentensociëteiten, buurthuizen, sport- en recreatie-instellingen en sociaal-culturele instellingen. Een en ander betekent dat Huize Molenaar uitsluitend besloten bedrijf recepties, vergaderingen en etentjes mag organiseren.

In het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad heeft de Korte Nieuwstraat 6 en 8 de bestemming "Gemengd (GD-4)" met de aanduiding "h≤d1" gekregen. Naast de toegestane functies, zoals maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning, zakelijke dienstverlening, ateliers en wonen, zijn binnen de bestemming “Gemengd -4” de gronden op de begane grond bestemd voor 'horeca tot en met horecacategorie d1'. Dit houdt in dat het pand wat betreft de horeca mag worden gebruikt voor restaurant, bistro, crêperie, lunchroom, konditorei, koffie-/theehuis en ijssalon.
Deze bestemming is passend voor de aanwezige functies.

(20)

Samenvatting
De werfkelders aan de Oudegracht, Nieuwegracht en Kromme Nieuwegracht zijn bestemd als opslag. In praktijk zijn hier echter diverse andere functies aanwezig. Als dit huidige gebruik wordt voortgezet moet de eigenaar een ontheffing aanvragen. Dit wordt misschien niet toegestaan. De overheid schiet door met het betuttelen van de burger.
Inspreker heeft enkele kamers van zijn pand Nieuwegracht 28 aan studenten verhuurd. Bij het huidige beleid geldt dat een vergunning vervalt 5 jaar na afstuderen van zoon of dochter. Inspreker pleit ervoor om de functie van studentenwoning te behouden ook na het afstuderen van een zoon of dochter.

Gemeentelijke reactie
Het gebruik van de werfkelders is in het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad geregeld door middel van een functieaanduiding op de plankaart. Het toegestane gebruik is daarbij in eerste instantie gerelateerd aan de bestemming (de toegestane functies) van het bovengelegen aangrenzend pand. Daarnaast is de werfkelder bestemd als berging.

Gebleken is dat dit geen recht doet aan de bestaande situatie. Daarbij komt dat een verdere ontwikkeling van de werfkelders voor creatieve functies aan aanvulling kan vormen op het aanbod in de binnenstad.
De inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de regels wordt het aantal toegestane functies in de werfkelders verruimd. Hierbij wordt aangesloten op de mogelijkheden uit het nu geldende bestemmingsplan. De kelders zijn daarmee ook te gebruiken als winkelruimte, atelier, maatschappelijke functies en kleine bedrijven.

Ten aanzien van de verhuur van de woning wordt het volgende opgemerkt. Het is niet de bedoeling om het soort woonfunctie in het bestemmingsplan te regelen. De inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de begripsbepalingen van artikel 1 van de regels wordt de definitie van “woning” aangepast.
Inspreker pleit voor verlenging van de tijdelijke vergunning voor kamerbewoning na het aflopen van de termijn van 5 jaar (5 jaar is ongeveer de duur van een studie). Dat is mogelijk, maar de tijdelijke vergunning moet dan worden omgezet in een z.g. omzettingsvergunning. De kosten hiervan zijn € 208,- per vierkante meter woonruimte. Deze kosten zijn ter compensatie van het omzetten van een zelfstandige naar een onzelfstandige woning.

(23)

Samenvatting
Artikel 25.5.1 geeft de bestemming van de werfkelders aan. Inspreker vindt de bestemming te beperkt en pleit voor verruiming met kantoren, ateliers, praktijken, studio’s, massagesalons et cetera.

Gemeentelijke reactie

Het gebruik van de werfkelders is in het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad geregeld door middel van een functieaanduiding op de plankaart. Het toegestane gebruik is daarbij in eerste instantie gerelateerd aan de bestemming (de toegestane functies) van het bovengelegen aangrenzend pand. Daarnaast is de werfkelder bestemd als berging.

Gebleken is dat dit geen recht doet aan de bestaande situatie. Daarbij komt dat een verdere ontwikkeling van de werfkelders voor creatieve functies aan aanvulling kan vormen op het aanbod in de binnenstad.
De inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de regels wordt het aantal toegestane functies in de werfkelders verruimd. Hierbij wordt aangesloten op de mogelijkheden uit het nu geldende bestemmingsplan. De kelders zijn daarmee ook te gebruiken als winkelruimte, atelier, maatschappelijke functies en kleine bedrijven.

(27)

Samenvatting
De contouren van het pand Donkerstraat 13 zijn niet juist. Een achterliggend gedeelte van de tuin is toegewezen aan een ander pand. Het gedeelte bestemd als Centrum 1 moet bij het pand worden betrokken. Het gaat hier om een tuinhuisje/kantoor. Dit moet de bestemming Gemengd 2 krijgen.

Gemeentelijk reactie:
Constatering van de inspreker is correct. De plankaart wordt conform de inspraakreactie aangepast. Op de plankaart krijgt het betreffende pand de bestemming “Gemengd -2 (GD-2)”. Uit de na-inventarisatie is verder ook nog duidelijk geworden dat het betreffende pand niet aangemerkt kan worden als bijgebouw of aanbouw, maar als een hoofdgebouw. Naar alle waarschijnlijkheid betreft het een zijvleugel van het 15e eeuws huis Zoudenbalch.
Dit houdt in dat het bouwvlak om het betreffende pand wordt gelegd. Omdat het betreffende pand niet in het overzicht behorende bij de gevelopname (zie bijlage 1 van de regels) is opgenomen, wordt de goothoogte op de plankaart aangeduid.

(28)

Samenvatting
Inspreker geeft aan dat de contouren van zijn pand op de plankaart niet overeenkomen met de werkelijkheid. Aan de woning is een serre gebouwd, die niet staat aangegeven. Op een luchtfoto zou de bebouwing te zien moeten zijn.

Inspreker vraagt of het is toegestaan om in de eigen garage een auto te parkeren, zodat zij hier kunnen blijven wonen als inspreker slecht ter been is.

Ten slotte geeft inspreker aan dat op de begane grond van het pand een kantoor is gevestigd en op een gedeelte van de verdieping een yogacentrum. Inspreker verzoekt of kan worden bevestigd dat dit niet in strijd is met het bestemmingsplan.

Gemeentelijk reactie:
- De bewering van de reclamant is op zich juist. Echter, op de plankaart behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad is uitsluitend het hoofdgebouw op de plankaart omgrensd door een bouwvlak. Een hoofdgebouw wordt door zijn aard, functie, constructie of afmeting dan wel door zijn bestemming aangemerkt als het belangrijkste bouwwerk.
  De serre op het achterterrein wordt aangemerkt als een aanbouw. Op de achtergelegen gronden (buiten het bouwvlak) zijn binnen de bestemming "Gemengd (GD-4)" aan- en bijgebouwen toegestaan (art. 13, lid 3, sub 2). Een aanbouw is aan het hoofdgebouw aangebouwd en in bouwkundig opzicht te onderscheiden van het hoofdgebouw (omvang, goothoogte en dergelijke). Een bijgebouw staat los van het hoofdgebouw en is bovendien in functioneel opzicht onderschikt aan het hoofdgebouw (schuur, garage en dergelijke). In de planregels zijn bouwmogelijkheden van de aan- en bijgebouwen beperkt, maximaal 24 m2 en niet meer dan 40% van de betreffende gronden (tenzij er in de bestaande situatie al meer bebouwing aanwezig is). Ook de bouwhoogte van aan- en bijgebouwen is beperkt. Dit betekent dat in principe een groot deel (normaal gesproken 60%) van de gronden buiten het bouwvlak onbebouwd blijven en als tuin kunnen worden ingericht.

- In een (opslag)ruimte/bijgebouw die voor parkeerdoeleinden geschikt is mag in principe een auto geparkeerd worden, mits het gebouw uiteraard bereikbaar is en men in bezit is van eventueel andere benodigde vergunningen, zoals een uitritvergunning.
- In het geldende bestemmingsplan "Hamburgerstraat e.o." zijn de gronden bestemd als "Bijzondere doeleinden 4 (BD.4)". Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor woondoeleinden, culturele en/of maatschappelijke voorzieningen. Voor het betreffende perceel is tevens een gewenste eindbestemming benoemd, te weten "Wonen 1 (W.1)". Op basis van het geldende bestemmingsplan is het yogacentrum toegestaan (op alle verdiepingen). In de toelichting van het geldende bestemmingsplan "Hamburgerstraat e.o." wordt melding gemaakt van een yogacentrum aan de Lange Nieuwstraat (zie paragraaf 5.3.7).

  In het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad heeft de Lange Nieuwstraat 3 de bestemming "Gemengd-4 (GD-4)". Een yogacentrum wordt, net als een sauna of wellness, aangemerkt als cultuur en ontspanning. Mede naar aanleiding van deze inspraakreactie (plus inspraakreactie 110) wordt de functie “cultuur en ontspanning” op de bovenverdieping ook als recht mogelijk gemaakt. Dit betekent dat het yogacentrum (Yogacentrum Utrecht) op basis van dit bestemmingsplan zondermeer mogelijk is, zowel op de begane grond als op de verdieping.
  Opgemerkt wordt dat volgens de inventarisatie van het bestemmingsplan (zie bijlage 11 bij dit bestemmingsplan) op het perceel Lange Nieuwstraat 3, enkel het kantoor en woning bekend zijn. Het yogacentrum staat niet benoemd (ook niet op de verdieping). Voor de volledigheid wordt de bijlage voor dit adres aangevuld.

(29)

Samenvatting
Inspreker geeft aan dat veel winkels in de Voorstraat opslag hebben aan de achterzijde. Dit gaat ten koste van het straatbeeld in de Breedstraat en het beschermd stadsgezicht. Is dit toegestaan?

Gemeentelijk reactie:
Enkele winkels aan de Voorstraat gebruiken de achterliggende panden aan de Breedstraat al geruime tijd voor opslag en aanvoer van goederen. Dit zijn echter bestaande situaties die niet zonder meer terug te draaien zijn.
In het kader van het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad wordt getracht te voorkomen dat er nieuwe situaties bij komen. Daarbij wordt opgemerkt dat daarbij ook een belangrijke rol is weggelegd voor het straatmanagement in de Breedstraatbuurt en de welstandscommissie.

(30)

Samenvatting
Inspreker is eigenaar van een Kinderdagverblijf. Verzocht wordt om aan te geven of het kinderdagverblijf overdraagbaar is zonder dat de bestemming veranderd. De dochter van inspreker wil op termijn het kinderdagverblijf overnemen.

Gemeentelijk reactie:
In het geldende stadsvernieuwingsplan "Oudegracht - Zuid" zijn de gronden bestemd als "Gemengde bebouwing 1 (GB.1)". Ter plaatse zijn de gronden op de begane grond bestemd voor woondoeleinden, als winkel, als ruimte voor dienstverlening en/of als horecabedrijf. De bovenverdieping is uitsluitend bestemd voor woondoeleinden. Medio mei 1996 is een gebruiksvergunning verleend voor een kinderdagverblijf op het betreffende perceel.

In het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad hebben de gronden behorende tot adres Twijnstraat 38 de bestemming "Centrum (C-3)" gekregen. Een kinderdagverblijf wordt in het kader van dit bestemmingsplan aangemerkt als een maatschappelijke voorziening. In de begripsomschrijving (artikel 1, lid 1.50) worden onder maatschappelijke voorzieningen verstaan; 'voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren'.

Uit de inventarisatie van de bestaande situatie (zie bijlage 11 bij de toelichting) blijkt dat op de Twijnstraat 38 een crèche annex dagverblijf aanwezig is en een appartement.

Uit de bestemmingsomschrijving blijkt dat nieuwe maatschappelijke voorzieningen binnen de bestemming Centrum-3 in principe niet meer wenselijk zijn. Daarom zijn uitsluitend de bestaande (legale) maatschappelijk voorzieningen toegelaten. Het betreffende kinderdagverblijf valt hieronder. Dit betekent dat het Kinderdagverblijf op basis van het bestemmingsplan op de huidige plek en in de bestaande omvang ook in de toekomst is toegestaan. Het gebruik is niet aan een persoon gebonden.

(31)

Samenvatting

a. Het perceel Pelmolenweg17 heeft een bestemming Industrie. Het feitelijk gebruik is volgens inspreker drukkerij (Pelmolen Grafimedia), kantoor en wonen. De gegeven bestemming is daarmee onjuist.
b. Inspreker geeft tevens aan dat aan de Rozendaalstraat een smid gevestigd is die een verkeerde bestemming heeft gekregen in dit bestemmingsplan.

Gemeentelijk reactie:

a. In het geldende stadsvernieuwingsplan "Geertebuurt e.o." zijn de gronden Pelmolenweg 16 a -17 bestemd als "Bedrijfsdoeleinden (BE)". Ter plaatse zijn de gronden op de begane grond bestemd voor atelierruimte, opslagruimte als bedrijfsruimte en/of woondoeleinden.
   Uit de inventarisatie van de bestaande situatie (zie bijlage 11 bij de toelichting) blijkt dat op de Pelmolenweg 17 een bedrijf met woning aanwezig is.
   In het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad heeft het perceel Pelmolenweg 17 de bestemming "Bedrijf (B)". Verzuimd is om in de regels een woonfunctie mogelijk te maken.
   Voorgesteld wordt om de bedrijfsbestemming van het pand te veranderen in de bestemming “Gemengd-5 (GD-5)”. Op basis van deze bestemming zijn de gronden bestemd voor zakelijke dienstverlening, bedrijven (in de milieucategorieën a, B1 en B2) en wonen. De plankaart is op dit punt aangepast.
b. Uit de inventarisatie van de bestaande situatie (zie bijlage 11 bij de toelichting) blijkt dat op de Lange Rozendaal 17 een bedrijfsruimte aanwezig is. In het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad zijn de betreffende gronden bestemd als "Gemengd-2 (GD-2)". Binnen de bestemming zijn bedrijven toegestaan die in de "Lijst van Bedrijven" zijn genoemd in de categorieën A, B1 en B2 (zie bijlage 4 bij de regels). Binnen de bestemming is een smederij toegestaan (sbi-code 284, categorie B2).

(33)

Samenvatting

Inspreker geeft aan uitsluitend een woonbestemming op het pand te willen. Het bestemmingsplan geeft nu de bestemming "Gemengd 3 (GD-3)". Aangegeven wordt dat Trans 19-41 hetzelfde probleem hebben.

Gemeentelijke reactie

In het geldende bestemmingsplan “Hamburgerstraat” was het pand al bestemd als “Bijzondere doeleinden 7 (BD.7)”. Pas sinds 2002 is het pand in gebruik als appartementengebouw. Daarvoor heeft het pand vele jaren dienst gedaan als Centrale Raad van Beroep en daarvoor als Sociëteit Sic Semper. Het pand is dus in principe geschikt gebleken voor een veelheid aan functies.

In het voorontwerpbestemmingsplan is een visie op de binnenstad neergelegd. Hierbij worden in de binnenstad verschillende deelgebieden onderscheiden waar verschillende functies worden gemengd. Voor het gebied rondom de Nieuwegracht wordt uitgegaan van een menging van maatschappelijke functies, zakelijke dienstverlening en wonen. Veel panden die in principe geschikt zijn voor deze functies hebben de bestemming “Gemengd-3” gekregen.

Het hoekpand Trans 19-41 is dusdanig karakteristiek en bijzonder dat naast een woonfunctie in dit pand ook andere functies niet op voorhand uitgesloten mogen worden. Om die reden is aan het pand de bestemming Gemengd 3 toegekend. Dit doet overigens niets af aan de huidige woonfunctie.

(35)

Samenvatting

Inspreker geeft aan dat de bestemmingsgrens (Centrum-2) dwars door het pand Vredenburg 8 loopt. Het gebouw bestaat uit een voorbouw en een achterbouw. Het gebouw bestaat uit drie lagen. Het achtergebouw is ca 60 cm lager dan de voorbouw die uit vier lagen bestaat. Verzocht wordt de bestemmingsgrens naar de achterkant van het gebouw te verleggen.
Hetzelfde geldt voor de andere panden van inspreker: Vredenburg 3 (Perry Sport) en Zakkendragerssteeg 26 (bistro De Zakkendrager). Dit laatste pand heeft een aangebouwde serre als gelagruimte. Deze ruimte ontbreekt op de plankaart. Verzocht wordt dit aan te passen.

Gemeentelijk reactie:
De constatering van de inspreker is correct. Op de plankaart van het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad is het bouwvlak voor hoofdgebouwen voor de adressen Vredenburg 4 - 8 niet juist weergegeven. Het bouwvlak wordt op de plankaart aangepast. De hoogteverschillen wordt op de plankaart nader gedifferentieerd.

Ook de serre achter de bistro aan de Zakkendragerssteeg is op de plankaart niet correct aangegeven. De betreffende gronden worden op de plankaart binnen de aansluitende centrumbestemming gelegd. De serre wordt niet aangemerkt als hoofdbebouwing, maar als aanbouw. Gronden met de bestemming "Centrum-1" buiten het bouwvlak mogen volledig worden bebouwd voor aan- en bijgebouwen.
De resterende gronden behouden de bestemming "Tuin", binnen de bestemming is de realisatie van een terras niet mogelijk.

(48)

Samenvatting
Inspreker mist opmerkingen over passantenhavens, aanleggen aan de werven en watertoerisme.

Inspreker vindt het onmogelijk om in te spreken nu gegevens ontbreken. De woning van inspreker is niet opgenomen in de gevelopname. Graag wil inspreker worden geïnformeerd wanneer de gegevens worden opgenomen in het plan en wil vervolgens ruim de tijd hebben om te reageren.

Inspreker geeft aan dat de bestemmingen van de werfkelders niet goed zijn uitgewerkt en ruimte laten voor misverstanden. Er wordt ten onrechte van uitgegaan dat de werfkelders een relatie hebben met het gebruik van het huis op de begane grond of dat ze als berging worden gebruikt. In de lijst van bestaande functies per adres staan de werfkelders niet opgenomen.

Gemeentelijk reactie:
In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad is het aspecten “watertoerisme” en “watergebruik” ten onrechte onderbelicht gebleven. De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad wordt op dit punt aangevuld.

Met betrekking tot het ontbreken van de gevelopname wordt het volgende opgemerkt. In het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad wordt er, hoofdzakelijk vanwege de aanwijzing als beschermd stadsgezicht, voor gekozen om grip te houden op de bouwmogelijkheden 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. In de verschillende bestemmingen, waaronder de bestemming "Gemengd-2 (GD-2)" is in de bouwregels 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”.

In "Bijlage 1: Bij de regels - Gevelopname" is een gedetailleerde inventarisatie opgenomen van de bestaande goothoogte van alle panden binnen het beschermde stadsgezicht. Voor de gevelwanden langs de belangrijkste hoofdassen is ook de bestaande gevelbreedte opgenomen. In de bijlage wordt uitgelegd hoe deze maten worden opgemeten.

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 wordt in het boekwerk opgenomen.

De arbeidsintensieve inventarisatie is gestart in het najaar van 2008 en loopt door tot de zomer van 2009. Op het moment van de publicatie van het voorontwerp was de inventarisatie helaas nog niet afgerond. Wanneer een pand nog niet is gemeten staat de kolom "MAX GOOTHOOGTE" vooralsnog een "P.M." genoteerd. Inmiddels is alle informatie in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Bij het toezenden van de Nota van inspraak wordt inspreker geïnformeerd over het vervolgtraject en de mogelijkheid om op het ontwerpbestemmingsplan te reageren.

Het gebruik van de werfkelders is in het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad geregeld door middel van een functie-aanduiding op de plankaart. Het toegestane gebruik is daarbij in eerste instantie gerelateerd aan de bestemming (de toegestane functies) van het bovengelegen aangrenzend pand. Daarnaast is de werfkelder bestemd als berging.

Gebleken is dat dit geen recht doet aan de bestaande situatie. Daarbij komt dat een verdere ontwikkeling van de werfkelders voor creatieve functies aan aanvulling kan vormen op het aanbod in de binnenstad. De inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de regels wordt het aantal toegestane functies in de werfkelders verruimd. Hierbij wordt aangesloten op de mogelijkheden uit het nu geldende bestemmingsplan.

Bijlage 11 "Overzicht bestaande situatie" tracht zo compleet mogelijk te zijn, dat geldt ook voor de werfkelders. De gegevens die in de bijlage zijn weergegeven hebben voornamelijk als basis gediend voor het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan. Bijlage 11 heeft geen juridische betekenis. Dat geldt wel voor hetgeen is vastgelegd op de plankaart en in de regels bij het bestemmingsplan.

(49)

Samenvatting

Het bedrijf van inspreker is gevestigd aan de Oudegracht 221. Het bedrijf organiseert (bedrijfs)uitjes in en om de stad Utrecht voor kleine groepen. Er worden (historische) rondleidingen georganiseerd onder leiding van professionele gidsen. Per jaar worden ca. 500 groepen ontvangen met een gemiddelde grootte van 45 personen.
De bij het pand behorende werfkelder wordt gebruikt als ontvangstruimte, voor een kopje koffie of een alcoholisch drankje. De kelder wordt in haar oude glorie hersteld. Ook worden er toiletten in de kelder gerealiseerd. Van gebruik voor feesten is geen sprake. Gevraagd wordt of de omschreven vorm van (additionele) horeca is toegestaan op grond van het bestemmingsplan Binnenstad.
Inspreker kan zich niet verenigen met de wijze van bestemmen van de verdiepingen. Ten onrechte wordt slechts gesproken van één verdieping in plaats van verdiepingen.
Tenslotte wordt opgemerkt dat de tabel van artikel 11 van het voorontwerp doet vermoeden dat het gebruik als kantoor op de verdieping onder het overgangsrecht wordt gebracht. Dit is in strijd met een eerder verleende bouwvergunning en een goede ruimtelijke ordening.

Gemeentelijk reactie:

a. In het geldende bestemmingsplan "Springweg e.o." zijn de gronden Oudegracht 221 bestemd als "Gemengde bebouwing 4 (GB4)". Ter plaatse zijn de gronden op de begane grond bestemd voor woondoeleinden, winkel, kantoor, ruimte ten behoeve van dienstverlening en lichte vormen van bedrijvigheid. In de kelder zijn dezelfde functies toegestaan.
De werfkelders vallen voor een deel binnen de verkeersbestemming "Verkeersdoeleinden Wegverkeer 2 (Vw2)". Ter plaatse van de Oudegracht mogen de gronden onder de Oudegracht worden onderkelderd. De werfkelders mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het gebruik van de bebouwing aan de Oudegracht alsmede als berging, winkel, maatschappelijke doeleinden, lichte vormen van bedrijvigheid, met uitzondering van horeca.

In het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad heeft het perceel Oudegracht 221 de bestemming "Gemengd-2 (GD-2)". Het toegestane gebruik van de begane grond komt nagenoeg overeen met de

mogelijkheden van het nu geldende bestemmingsplan. Op de plankaart zijn de betreffende gronden ter plaatse van de werfkelders als zodanig binnen de verkeersbestemming aangeduid "specifieke vorm van gemengd - werfkelders (svgd-w)". De werfkelders mogen worden gebruikt in overeenstemming met het gebruik van de bijbehorende bebouwing alsmede als berging (overigens zijn de gebruiksmogelijkheden van de werfkelders in het ontwerpbestemmingsplan verder verruimd, zie ook bij de reactie bij inspreker 23).

In tegenstelling tot de stelling van de inspreker is de gemeente van mening dat het bedrijf niet valt onder de definitie "cultuur en ontspanning", zoals wordt bedoeld in dit bestemmingsplan Binnenstad alsmede in de SVBP_2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen). In de SVBP wordt onder de hoofdgroep "cultuur en ontspanning" een veelheid aan functies geschaard, zoals atelier, attractiepark, bioscoop, bowlingbaan, casino, creativiteitscentrum, dansschool, dierentuin, evenemententerrein, kinderboerderij, museum muziekschool, (muziek)theater, sauna, speeltuin en wellness. Ook een bordeel, (raam)prostitutie en seksinrichting vallen in principe binnen deze hoofdgroep.
Om een verdere verduidelijking te bewerkstelligen wordt in het bestemmingsplan Binnenstad een nadere definiëring opgenomen wat wel en wat niet tot cultuur en ontspanning wordt gerekend. Daarbij wordt aangesloten op het onderscheid zoals dat al is aangehouden in de bestemmingen "Cultuur en ontspanning-1" en "Cultuur en ontspanning-2".
Geconcludeerd wordt dat, ondanks het culturele karakter van de rondleidingen in de binnenstad, er in het onderhavige geval sprake is van een dienstverlenende activiteit, overigens passend binnen de bestemming. Naast de rondleidingen worden ook andere evenementen georganiseerd voor kleine en grote groepen in en rond Utrecht. Binnen de functie dienstverlening is additionele horeca niet mogelijk. Dit is in eerdere briefwisseling met de inspreker al gemeld.

b. In tegenstelling tot wat door inspreker wordt aangegeven loopt de aanduiding (svgd-w) langs de gehele Oudegracht. Ter plekke van de betreffende panden Oudegracht 207 en 209 wordt de functieaanduiding "specifieke vorm van gemengd - werfkelders (svgd-w)" niet onderbroken, er wordt op die locatie wel een extra horeca-aanduiding toegevoegd aangezien op deze locatie sprake is van een horecafunctie.

c. Met betrekking tot het toegestane gebruik op de "verdieping" wordt onderkend dat sprake is van de bovenliggende verdiepingen. Dit zal worden aangepast in de regels bij de verschillende bestemmingsomschrijvingen.

d. De wijze waarop de bepaling over het gebruik van de verdiepingen in het bestemmingsplan is geformuleerd is juist bedoeld om te voorkomen dat sprake is van overgangsrecht. Het gebruik als kantoor op de begane grond is zondermeer mogelijk binnen de bestemming; op de eerste verdieping is sprake van een legale situatie. Het kantoor is daarmee toegestaan op de bestaande plaats (eerste verdieping) en in de bestaande omvang. Er is geen ruimte meer voor verdere uitbreiding van de kantoorfunctie op de verdieping. Het verder uitbreiden van een kantoorfunctie in de binnenstad is ongewenst. Het stimuleren van wonen op de verdieping is één van de belangrijke uitgangspunten van het bestemmingsplan Binnenstad.
Naar aanleiding van de inspraakreactie is bijlage 11 van het plan aangepast. De bestaande functies zijn nu juist weergegeven.

(74)

Samenvatting
Op de "Architectuur- en bouwhistorische waardenkaart (kaartblad 8)" alsmede op kaartblad 5 is het pand Nieuwegracht 32 niet goed aangegeven. De aanbouw aan de achterzijde is inmiddels gesloopt en in het midden van het gebouw is een binnenplaats gecreëerd.

Hetzelfde geldt ook voor bijlage 11 (bestaande situatie):
- Nieuwegracht 32 staat aangegeven als tussenwoning. Dit moet zijn kantoor/woning;
- Nieuwegracht 32a, c, d en g staan beschreven als woning in aanbouw. Dit moet zijn appartementen;
- Nieuwegracht 32b staat beschreven als woning in aanbouw. Dit moet zijn kantoor/woning.
- De kelders zijn niet omschreven. Deze krijgen de functie woning/kantoor/hotel/atelier.

Gemeentelijk reactie:
Met betrekking tot de vermeende onjuistheden wordt opgemerkt dat de kaarten in het kader van dit bestemmingsplan worden getekend op de laatste versie van de grootschalige basiskaart. Deze worden periodiek bijgewerkt aan de laatste stand van zaken.
Dit betekent dat er afwijkingen kunnen bestaan tussen de daadwerkelijke situatie en de weergave daarvan in de ondergrond. Dit kan helaas niet worden voorkomen. Het heeft echter geen juridische consequenties.

Inspreker refereert aan het overzicht van de bestaande situatie, zoals opgenomen in bijlage 11 behorende bij dit bestemmingsplan. De adressen, zoals opgenomen in de bijlage, zijn de adressen zoals die bij de gemeente bekend zijn. In de bedoelde gevallen is sprake van een afwijkend gebruik. Dit zal in het overzicht van de bestaande situatie (bijlage 11) worden toegevoegd.
Daarbij wordt opgemerkt dat dit geen gevolgen heeft voor de wijze waarop een en ander is vastgelegd in het voorontwerpbestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad hebben de betreffende gronden de bestemming "Gemengd-3". Op basis van deze bestemming is, onder andere, zakelijke dienstverlening en wonen toegestaan.

(75)

Samenvatting
Inspreker maakt bezwaar tegen de bestemming Wonen voor zijn pand aan de Lange Smeestraat 27. Het huidige bestemmingsplan biedt met de bestemming GB1 veel meer mogelijkheden (wonen, winkel, horeca, bedrijf tbv dienstverlening). Bij de aankoop van zijn pand in 2007 heeft inspreker hier ook naar geïnformeerd. Ook in bijlage 11 staat de bestaande functie onjuist weergegeven. Hier staat het pand als garagebox aangegeven.
In dat kader wordt ook verwezen naar een brief van de gemeente (Publieke Diensten BV2080107). Hierin wordt een reactie gegeven op een verzoek om vrijstelling voor het gebruik van het pand. In de gemeentelijke brief wordt aangegeven dat het is toegestaan om:
- privé-opslag van goederen;
- stalling bedrijfsauto;
- opslag gereedschap en materiaal (tegels, hout, lijm) voor het klusbedrijf;
- fietsenstalling, ook voor buurtbewoners;
- klussen waarbij af en toe gebruik wordt gemaakt van apparatuur (het klussenbedrijf zelf werkt op een eigen locatie).

Geconcludeerd wordt dat dit gebruik past binnen de bestemming ‘pakhuis/berging’.

Inspreker merkt op dat in het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad zijn pand de bestemming GD heeft, zonder nummeraanduiding. Onduidelijk is wat daarmee wordt bedoeld. Het door inspreker aangegeven gebruik past in geen van de GD-bestemmingen van het plan (GD 1 t/m 5). Verzocht wordt daarom een bestemming aan het pand te geven die specifiek is, inclusief horeca.

Gemeentelijk reactie:
In het geldende bestemmingsplan "Springweg e.o." zijn de gronden Lange Smeestraat 27 bestemd tot "Gemengde bebouwing 1". De begane grond van het pand mag worden gebruikt voor woondoeleinden, winkel, horecabedrijf en/of als ruimte ten behoeve van dienstverlening. De verdiepingen mogen slechts gebruikt worden voor woondoeleinden. Conform de brief van de gemeente (Publieke Diensten BV2080107) vindt op de begane grond van de Lange Smeestraat 27 opslag plaats ten behoeve van het klussenbedrijf. Deze functie is passend binnen de bestemming.

In het voorontwerpbestemmingsplan zijn de betreffende gronden de bestemd als “Gemengd”. Daarbij is verzuimd de nadere bestemming aan te geven. In aansluiting op de nabijgelegen gemengde bestemmingen behoort dit “Gemengd -2 (GD-2)” te zijn. De plankaart is in het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig aangevuld.
Het in “Gemengd-2” toegestane gebruik van de begane grond komt nagenoeg overeen met de reeds bestemde situatie. Er is zelfs sprake van een zekere verruiming. Uit bovenstaande bestemmingsomschrijving blijkt dat de bestemming “Gemengd-2” ruimschoots de nu reeds aanwezige functies dekt.

Met betrekking tot horeca wordt opgemerkt dat in het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad de regeling zo is opgebouwd dat alleen bestaande horecavestigingen op de plankaart zijn aangegeven. Op dit moment is op het adres Lange Smeestraat geen sprake van een horecaonderneming. Nieuwe horecavestigingen worden in het ontwerpbestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.
Het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht, zoals dat in 2007 door de gemeenteraad is vastgesteld beidt wel mogelijkheden om aan nieuwe horeca-initiatieven medewerking te verlenen. Daarbij geldt in eerste instantie dat een nieuwe vestiging moet zijn gelegen in een zogenaamd profielgebied.
In het geval van de Lange Smeestraat is geen sprake van een profielgebied. Er bestaat daarom geen mogelijkheid om op het betreffende perceel een nieuw horecabedrijf te vestigen.

(76)

Samenvatting
Inspreker is sinds 1872 eigenaar van het pand. Inspreker is bestuurslid van de sociëteit, gevestigd aan de Mariaplaats 14. In het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad heeft het pand de bestemming “Centrum-3 (C-3)”. Hiermee wordt het huidige gebruik voor horeca op de verdiepingen wegbestemd. Dit zou betekenen dat de sociëteit de functie op de verdiepingen moet omzetten naar wonen. Hiertegen wordt bezwaar gemaakt.
Daarnaast valt het inspreker op dat de achteraanbouw van het perceel geen bestemming heeft gekregen. Uit het plan maakt inspreker op dat volledige bebouwing van het terrein mogelijk is voor de bestemming Centrum-1 of Centrum-3. Op die manier is het wonen boven winkels niet mogelijk. Daarmee is ook het terugbrengen van cultuurhistorische waarden van de baan.

Inspreker geeft aan de achteraanbouw te willen vervangen door nieuwbouw, waarbij het verhuren voor vergaderingen, bijeenkomsten e.d. met ondersteunende horeca mogelijk moet zijn. Ook wonen boven winkels wordt dan mogelijk voor de aangrenzende panden gelegen aan Achter Clarenburg. Inspreker heeft ook het voornemen de rooilijn terug te brengen zodat een nieuwe groene long ontstaat.

Gemeentelijk reactie:
In het geldende bestemmingsplan Oude Stad Achter Clarenburg hebben de gronden de bestemming "Ontspanning en recreatie (OR)". In artikel 20, lid 1, van het plan is bepaald dat 'op de gronden bestemd voor ontspanning en recreatie uitsluitend gebouwen mogen worden opgericht bestaande uit ten hoogste twee bouwlagen, afgedekt door een kap.'

Op basis van het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad zijn alle gronden behorende tot Mariaplaats 14 bestemd als "Centrum-3 (C-3)", waarbij de hoofdbebouwing tevens de aanduiding "h≤d1" heeft. Uit de bestemmingsomschrijving blijkt dat de gronden bestemd zijn voor 'horeca tot en met horecacategorie d1'. Op de verdieping is horeca slechts toegestaan wanneer deze legaal en bestaand is. In dat geval is horeca toegestaan op de bestaande plaats en in de bestaande omvang. Omdat op de Mariaplaats 14 de bovenverdiepingen gebruikt worden voor horecadoeleinden is dat ook mogelijk in het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad. Van een verplichte woonfuncties is daarom geen sprake.
Op de plankaart is een bouwvlak getekend die strak om de hoofdbebouwing van de sociëteit is gelegd. De bebouwing aan de achterzijde ligt buiten het bouwvlak en wordt aangemerkt als een aan- of bijgebouw behorende bij de bestemming "Centrum (C-3)". Deze aanbouwen mogen bebouwd worden met een goothoogte van maximaal 4 m.

Medio november 2008 is bij de gemeente een principeverzoek binnen gekomen voor de herbouw van het achterste deel van het pand op het adres Mariaplaats 14, en het gebruik voor zaalverhuur met additionele horeca.
Naar aanleiding van de principeaanvraag is geconcludeerd dat de gemeente positief staat over het verbouwen van het deel van de achterzijde omdat er een grotere open ruimte ontstaat. Dit heeft verschillende positieve gevolgen (meer onbebouwde ruimte, poort Achter Clarenburg wordt weer in gebruik genomen, nieuwe mogelijkheden voor wonen boven winkels in aangrenzende pand(en)). Tegelijkertijd is ook aangegeven dat er géén medewerking zal worden verleend aan een verruiming van de horecafunctie. In verband met de achterliggende woningen is aan de achterzijde van het perceel geen uitbreiding van horeca gewenst op het binnenterrein. De horeca dient geconcentreerd te worden aan de Mariaplaats.

Uit de inspraakreactie blijkt dat het voornemen er nu uit bestaat om de geplande bebouwing te gaan benutten voor verhuur voor bijeenkomsten. De gemeente staat positief tegenover een dergelijke invulling.

Het nieuwe bestemmingsplan voor de binnenstad is in eerste instantie een conserverend bestemmingsplan. Wanneer ontwikkelingen voldoende concreet zijn worden ze planologisch-juridisch verankerd in het bestemmingsplan. Op dit moment zijn de plannen nog onvoldoende uitgekristalliseerd om een en ander als een directe bestemming in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen.
Voorgesteld wordt om voor het achterste deel van het perceel in de planregels een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om verhuur voor bijeenkomsten mogelijk te maken. Daarbij dient ook te worden voorzien in het bestemmen van een deel van het achterterrein als tuin. Burgemeester en wethouders zijn daardoor bevoegd om de bestemmingen op de plankaart zodanig te wijzigen dat ter plaatse een tuin wordt gerealiseerd. De regels en de plankaart worden daarvoor aangepast. Daarbij wordt tevens een maximale bouwhoogte opgenomen van 4 meter.

(156)

Samenvatting
Inspreker ondersteunt de inspraakreactie van inspreker 76

Gemeentelijk reactie:
Verwezen wordt naar de beantwoording bij inspraakreactie 76

(78)

Samenvatting
Inspreker geeft aan dat het pand Brigittenstraat 12 in gebruik is als kantoor en werkruimte. De gegeven bestemming “Gemengd -3 (GD-3)” is onjuist. Dit zou “Gemengd -4 (GD-4)” moeten zijn.

Gemeentelijk reactie:
In het geldende bestemmingsplan “Nieuwegracht Oost” zijn deze gronden bestemd als "Woondoeleinden-7", met de aanduiding "ander gebruik kan worden toegestaan" (i.c. de zwarte stip op de plankaart). Gebouwen binnen deze bestemming mogen alleen worden gebruikt voor woondoeleinden. Met ontheffing kunnen gebouwen die gemarkeerd zijn met een zwarte stip op de begane grond worden gebruikt voor atelierruimte en/of bedrijfsruimte (cat. 1 en 2 bedrijven) tot een maximum vloeroppervlakte van 400 m2.

In het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad zijn de gronden behorende tot Brigittenstraat 12 bestemd als "Gemengd-3 (GD-3). De inspraakreactie geeft aanleiding om in de regels de bestemmingsomschrijving van Gemengd – 3 zodanig aan te passen, dat ateliers zijn toegelaten. Daarnaast zijn ook maatschappelijke voorzieningen en zakelijke dienstverlening zonder meer mogelijk.

(81)

Samenvatting
Inspreker geeft zijn complimenten voor het bestemmingsplan. Hij constateert drie fouten ten aanzien van het perceel Herenstraat 12-12b:
- achterzijde van de woning staat op de erfgrens. De linker lijn van het bouwvlak op de kaart kan vervallen;
- de bestemming V-GA zou betrekking moeten hebben op de gehele begane grond. Als hoofdbestemming wordt GD3 voorgesteld;
- de bestemming T die op de plankaart is opgenomen, is onjuist. Deze is al ca 30 jaar bebouwd.

Gemeentelijk reactie:
In het geldende bestemmingsplan “Nieuwegracht Oost” heeft het perceel de bestemmingen "Gemengde Bebouwing 12", "Bedrijfsdoeleinden 2" en "Tuinen":
- de begane grond van gronden met de bestemming "Gemengde Bebouwing 12 (GB.12)" mag uitsluitend worden gebruikt voor woondoeleinden, atelierruimte en/of bedrijfsruimte. De verdieping mag uitsluitend worden gebruikt voor woondoeleinden. Een gebouw op deze gronden mag uit maximaal twee bouwlagen met kap bestaan.

- De gronden met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden 2 (BE.2)" mogen worden gebruikt als bedrijfsruimte waarop de hinderwet niet van toepassing is. Een gebouw mag uit maximaal twee bouwlagen met kap bestaan.
- Op gronden met de bestemming "Tuinen" mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden opgericht. Met ontheffing kunnen aanbouwen voor aangrenzende bebouwing worden gebouwd.
- De gronden achter Herenstraat 14 zijn bestemd als "Verkeersdoeleinden Wegen". Gronden met deze bestemming mogen uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van het verblijven, het spelen, het wandelen en ten behoeve van stilstaande en rijdende voertuigen.

In het voorontwerpbestemmingsplan hebben de gronden de bestemming "Gemengd -3 (GD-3)". Op de gronden aan de achterzijde is inderdaad een bouwgrens te veel aangegeven. Deze wordt verwijderd. De gronden met achter Herenstraat 14 hebben ten onrechte de bestemming "Verkeer – Garage (V-GA) gekregen. In het verlengde van de geldende bestemming moet dit "Verkeer – Verblijfsgebied (V-VB)" zijn. Opgemerkt wordt dat op het achterterrein achter Herenstraat 14 ook abusievelijk een tweetal bouwgrenzen is ingetekend.

In het geldende bestemmingsplan hebben de betreffende gronden al de bestemming "Tuinen". Uit de inventarisatie is niet naar voren gekomen dat de betreffende gronden zijn bebouwd. Vooralsnog behouden de betreffende gronden de bestemming "Tuin". Opgemerkt wordt dat in de regels de bestemming "Tuin" wordt aangevuld. Uitsluitend legale, bestaande, gebouwen zijn binnen de tuinbestemming mogelijk.

(82)

Samenvatting
Inspreker is eigenaar van Hekelsteeg 11 en 13. Op de begane grond is een kantoor gevestigd. De bovenverdieping is in gebruik als woning. Dit gebruik is niet goed opgenomen in bijlage 'overzicht bestaande situatie'. Over het toegestane gebruik heeft inspreker een brief van de gemeente ontvangen (20 februari 2006 IB2060305). Hierin wordt aangekondigd dat de gegevens in de cartotheek hierop zullen worden aangepast. Blijkbaar is dat nog niet gebeurd. In de brief wordt ook geconstateerd dat het gebruik als kantoor past in het nu geldende bestemmingsplan.

Daarnaast merkt inspreker op dat het pand de bestemming Centrum 1 heeft gekregen. Hiermee is volgens de tekst van het voorschrift het gebruik als kantoor toegestaan, maar zal bij verkoop niet meer kunnen worden voortgezet door de nieuwe eigenaar. Dit betekent een beperking van het gebruik en financiële schade.

Gemeentelijk reactie:
De locatie aan de Hekelsteeg 11 ligt in het geldende Stadsvernieuwingsplan "Noordelijke Oude Stad" in de uit te werken bestemming "Gemengde doeleinden, bouwblok 03-05 (GD 03-05), bebouwingsvlak A".
Op grond van de voorschriften behorende bij het stadsvernieuwingsplan Noordelijke Oude Stad is het gebruik ten behoeve van (zakelijke) dienstverlening in overeenstemming met de ter plaatse geldende planologische bepalingen. Op basis van de brief van 20 februari 2006 (IB-2060305) wordt dit bevestigd en blijkt dat de begane grond van Hekelsteeg 11 inderdaad wordt gebruikt ten behoeve van (zakelijke) dienstverlening.

Op basis van de nieuwe bestemming (voorontwerp) "Centrum 1 (C-1)" artikel 5, lid 1, is zakelijke dienstverlening in principe niet toegestaan behoudens de, *'legale, bestaande, op de bestaande plaats en in de bestaande omvang'*. In de betreffende brief van 20 februari 2006 (IB-2060305) is aan gegeven dat sprake is van een legale situatie. Het gebruik als kantoor is daarom toegestaan, bij verkoop van het pand kan dit gebruik door de nieuwe eigenaar op de bestaande plaats en in de bestaande omvang worden voortgezet.
In bijlage 11 behorende bij dit bestemmingsplan is het betreffende pand nog als benedenwoning aangemerkt. Dit zal in het overzicht van de bestaande situatie (bijlage 11) worden aangepast.

In het kader van het stimuleren van functiemenging in de stegen in de binnenstad wordt overigens voorgesteld om binnen de stegen in het kernwinkelgebied de bestemming “Centrum-1” te verruimen

met de functieaanduiding "gemengd 2". Daarmee wordt binnen de stegen de toegestane functies verruimd met "zakelijke dienstverlening", "cultuur en ontspanning", “maatschappelijke voorzieningen” en "bedrijven".

(92)

Samenvatting

Inspreker heeft een aantal onjuistheden ontdekt. Het gaat om:

- Catharijnesteeg 2: volgens de bijlagekaart heeft de bebouwing op dit perceel een bouwkundige waarde. De oorspronkelijke oude bebouwing is echter reeds in 1968 gesloopt. Is die waardering wel juist?
- ABC-straat 22/24: de aangegeven functie is niet juist: op de begane grond van de panden 22 en 24 is een garagebedrijf gevestigd. Op de verdieping wordt gewoond, waarbij de woning van nummer 24 via nummer 22 is ontsloten
- Lange Nieuwstraat 73: inspreker twijfelt of het hier wel om een monument gaat. Hoe had de eigenaar hiervan op de hoogte kunnen zijn?

Gemeentelijk reactie:

- In de ondergrond is Catharijnesteeg 1 aangegeven als Catharijnesteeg 2. Daarin ligt waarschijnlijk de verwarring. De kaarten worden in het kader van dit bestemmingsplan getekend op de laatste versie van de grootschalige basiskaart. Deze worden periodiek bijgewerkt aan de laatste stand van zaken. Dit betekent dat er afwijkingen kunnen bestaan tussen de daadwerkelijke situatie en de weergave daarvan in de ondergrond. Dit kan helaas niet worden voorkomen. Het heeft echter geen juridische consequenties.
  Het pand van inspreker is aangemerkt als "overig", dat wil zeggen dat er geen bijzondere waarde aan het pand wordt toegekend.
- In het geldende Stadsvernieuwingsplan "Oude Stad Oudegracht-Zuid" hebben de gronden van de ABC-straat 22/24 de bestemmingen "Woondoeleinden 1 (W-1)" en "Bedrijfsdoeleinden 3 (BE-3)". In het voorontwerpbestemmingsplan hebben de gronden de bestemming "Gemengd-3 (GD-3)" gekregen. Op deze gronden is conform artikel 12 gebruik voor maatschappelijke voorzieningen, zakelijke dienstverlening en wonen toegestaan. Bedrijven zijn niet toegestaan.
  De inspraakreactie geeft aanleiding om in de regels de bestemmingsomschrijving van Gemengd – 3 aan te passen. Legale, bestaande, bedrijven worden toegestaan op de bestaande plaats en in de bestaande omvang.
- Lange Nieuwstraat 73 betreft een Gemeentelijk Monument. Dit betekent dat het is opgenomen op de gemeentelijke monumentenlijst. De waardering van het pand in het Beschermd Stadsgezicht is in 1976 vastgesteld door de toenmalige Rijksdienst van Monumentenzorg. Aangezien het een door de Monumentenwet vastgestelde waardering is, is deze niet meer aangepast. In het geval van een nieuwe aanwijzing als monument wordt de eigenaar/gebruiker op de hoogte gesteld door middel van een kennisgeving van het voornemen tot aanwijzen en de kennisgeving van het besluit tot aanwijzing. In het geval van een bestaand monument wordt de nieuwe eigenaar op de hoogte gesteld door de notaris en/of de makelaar en/of het kadaster. De aanwijzing als monument staat vermeld in het koopcontract.

(93)

Samenvatting

Inspreker verzoekt om de omvang van de bestemming V-vb in de steeg achter de Telingstraat (achterzijde Schoutenstraat) te controleren. Deze lijkt in werkelijkheid groter dan op de plankaart aangegeven.
Daarnaast vraagt inspreker zich af wie de eigenaar is van de stoep voor de woning Telingstraat 12. Wat is er allemaal opgenomen in de bestemming V-vb? Wat betekenen de stipjes op de plankaart in de Telingstraat? Eerder heeft overleg plaatsgehad met de heer De Bruyn van de gemeente over de breedte van de stoep.

Gemeentelijk reactie:
- Op basis van de kadastrale kaart is de grootte van de steeg achter de Telingstraat gecontroleerd en blijkt dat deze correct is vertaald op de plankaart.
- De gemeente Utrecht is volgens de kadastrale kaart eigenaar van de stoep aan de voorzijde van de Telingstraat.
- Artikel 25 van de regels van het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad bepalen de bouw- en gebruiksbepalingen binnen de bestemming "Verkeer – verblijfsgebied (V-VB)". Daarin staat exact verwoord wat er binnen de bestemming allemaal mogelijk is. Het gaat daarbij om verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen etc.
- De stipjes op in de ondergrond hebben geen juridische maar louter een topografische betekenis. In het specifieke geval van de Telingstraat gaat het hierbij om het onderscheid in legverband van de bestrating aan te geven. Het bestemmingsplan maakt verschillende inrichtingen van de straat mogelijk. Hiermee valt een eventueel geschil of onduidelijkheid over de inrichting van het gebied grenzend aan de woning buiten het kader van dit bestemmingsplan. Geadviseerd wordt om met de dienst Stadswerken in overleg te treden over de wensen van de inspreker en eventuele toezeggingen.

(95)
Samenvatting
Inspreker maakt bezwaar tegen de tuinbestemming in de Andreashof, waarbij ook het deel van het poortje achterom ter hoogte van Geertebolwerk 25 bij de tuin wordt getrokken. De schutting ter plaatse is geplaatst om inbraken tegen te gaan en dient gerespecteerd te worden. Inspreker heeft een kaartje bijgevoegd. Verzocht wordt om verlenging van de inspraaktermijn om ook een gezamenlijke reactie te kunnen indienen.

Gemeentelijk reactie:
De inspraakreactie geeft aanleiding om de plankaart aan te passen. Het betreffende strookje met de bestemming "Tuin (T)" wordt binnen de woonbestemming gelegd. Hiermee wordt voldaan aan het verzoek.

De inspraakperiode kan niet worden verlengd. Hierover is inspreker direct op de hoogte gesteld. Later in het proces wordt nogmaals de mogelijkheid geboden om op het ontwerpbestemmingsplan te reageren.

(96)
Samenvatting
Op de oostelijke rand van de percelen Geertebolwerk 25-28 ligt een achterpad. Op dit achterpad is een erfdienstbaarheid van kracht. Omwille van de veiligheid is het van het grootste belang dat de bewoners van de Andreasstraat en Geertebolwerk de mogelijkheid houden om een schutting of muur van 2 m te kunnen plaatsen. In het voorontwerp valt het betreffende gebied in de bestemming Tuin. Inspreker heeft foto's toegevoegd.

De achterzijde van de woningen Geertebolwerk 26 en 27 is ten onrechte deels buiten het bouwvlak opgenomen. Het gaat hier om bebouwing in drie bouwlagen welke is opgericht in 1933. Verzocht wordt de grens van het bouwvlak aan te passen (bijlage bijgevoegd).
Tevens is de bestaande bebouwing voorzien van een dakterras. Inspreker wenst dit dakterras positief bestemd te zien en niet afhankelijk gesteld van een ontheffing door het college. Ook moet de toegang tot het terras een hoogte kunnen hebben van een normale deur (2.10 m).

De genoemde panden zijn deels voorzien van een kap. Deze voldoet echter niet aan de bepalingen van de voorgeschreven kaphelling van 30-60 graden. Verzocht wordt de regel zo aan te passen dat de bestaande bebouwing voldoet aan de regels.

Inspreker geeft tevens aan dat naar zijn mening de op de kappenkaart aangegeven verspringing in de kappen ter hoogte van de woningen onjuist is (bijlage bijgevoegd).

Gemeentelijk reactie:
Met betrekking tot het achterpad sluit de inspraakreactie aan op de reactie van inspreker 95. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 95.

Met betrekking tot de achterzijde wordt terecht geconstateerd dat het bouwvlak aan de achterzijde van de woningen Geertebolwerk 26 en 27 niet correct is getekend. In het geldende bestemmingsplan "Springweg e.o." was de betreffende bebouwing wel in het bouwvlak meegenomen. De inspraakreactie geeft dus aanleiding om de plankaart aan te passen. Op de plankaart wordt het bouwvlak aan de achterzijde van de betreffende woning verruimd.
De regeling voor dakterrassen is aangepast. In het ontwerpbestemmingsplan zijn dakterrassen rechtstreeks toegelaten, uiteraard mits er een positief advies is van de welstand- en monumentencommissie. Hiermee is aan de wens van de inspreker tegemoet gekomen.

De genoemde panden zijn gedeeltelijk voorzien van een kap. Uit de inventarisatie blijkt inderdaad dat deze niet voldoen aan de voorgeschreven kaphelling van 30-60 graden.
Voorgesteld wordt om de betreffende regel aan te passen. In de regels van het bestemmingsplan wordt toegevoegd dat legale, bestaande, afwijkende dakhellingen zijn toegestaan op de bestaande plaats en in de bestaande hellinghoek.

De kappenkaart beoogt een indicatie te geven van de bestaande kaprichting, ten behoeve van een ontheffing van de wijziging van het wijzingen van de afdekking van bebouwing. De kappenkaart lijkt ter hoogte van de woningen Geertebolwerk ten onrechte te verspringen. Dit hangt waarschijnlijk samen met een andere dakopbouw. De kappenkaart is op dit punt aangepast.

(108)

Samenvatting
Inspreker is eigenaar van de panden Herenstraat 26-28. In de panden is een kantoor gevestigd. In bijlage 11 van het bestemmingsplan is dit juist aangegeven. In de bestemming GD 3 is de functie kantoor echter niet toegestaan. Evenmin is het gebruik ten behoeve van parkeren bij het kantoor toegestaan op grond van dit artikel. Inspreker is van mening dat het perceel de bestemming Kantoor moet krijgen.

Inspreker geeft ook aan dat de onderdoorgang tussen de percelen Herenstraat 18-26 niet op de juiste wijze is bestemd. De aangegeven onderdoorgang wordt ook gebruikt door auto's en fietsers en niet alleen door voetgangers.

Gemeentelijk reactie:
De gronden behorende tot Herenstraat 26-28 hebben in het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad de bestemming "Gemengd (Gd-3)" gekregen. In artikel 12 lid 1 van het voorontwerpplan is bepaald dat binnen deze bestemming de gronden, onder meer, bedoeld zijn voor zakelijke dienstverlening.
In de begripsomschrijving (artikel 1, lid 36) is het begrip "zakelijke dienstverlening" verklaard: *'het verrichten van administratieve of daarmee gelijk te stellen werkzaamheden ten behoeve van derden, met daaraan ondergeschikte werkzaamheden'.*
Het gebruik ten behoeve van kantoor is daarom passend binnen de bestemming "Gemengd (Gd-3)". Parkeren is toegestaan op het erf behorende bij het pand.

In de planregels wordt het gebruik van onderdoorgangen ten onrechte beperkt tot voetgangers. De regels worden aangepast. Tot slot wordt opgemerkt dat het feitelijk gebruik van onderdoorgangen wordt gereguleerd via verkeersmaatregelen, zoals borden.

(109)

Samenvatting
Inspreker zou een bredere bestemming Gemengd-2 willen hebben in plaats van een woonbestemming. Voorheen was er een winkel gevestigd. Op dit moment is sprake van opslag, werkruimte en tijdelijke bewoning. Inspreker wil graag de mogelijkheid voor andere functies openhouden, net als de panden 48-62.

Gemeentelijk reactie:
Op basis van het geldende Stadsvernieuwingsplan Noordelijke Oude Stad hebben de gronden Lange Jufferstraat 40 de uit te werken bestemming "Gemengde Doeleinden (GD05-02), bebouwingsvlak D". Op basis van artikel 60, lid B, van deze bestemming zijn de gronden bestemd voor het gebruik ten behoeve van horeca, woondoeleinden en detailhandel/dienstverlening/ bedrijven.
In het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad hebben de gronden de bestemming "Wonen" gekregen. De inspraakreactie geeft aanleiding om de betreffende gronden weer een ruimere bestemming te geven, te weten "Gemengd-3 (GD-3)". Dit betreft de percelen Lange Jufferstraat 36 - 46.

(110)

Samenvatting
Het pand Agnietenstraat 5 is eigendom van de Fundatie van Renswoude. De begane grond en eerste verdieping worden verhuurd voor diners, vergaderingen etc. in besloten kring. Het publiek kan zo het interieur bezichtigen en er worden inkomsten verkregen. De begane grond en verdieping worden ook wel eens gratis ter beschikking gesteld aan muziekfestivals. Op de begane grond woont de beheerder van het gebouw. Op de 2de verdieping is een schildersatelier gevestigd. De overige kamers op de 1ste en 2de verdieping worden bewoond.
De vraag is of dit gebruik wordt gedekt door de bestemming Gemengd 4.

Uit de plankaart maakt inspreker op dat ook de tuin bij het pand deze bestemming heeft. Volgens inspreker is de bestemming tuin beter. Beter is het nog om het parkeerterrein de bestemming 'parkeerterrein' te geven, maar deze bestemming komt niet voor.
De schuur/parkeergarage is bestemd als wonen. Dit is onjuist: dit is kennelijk veroorzaakt doordat de garage aan de woning op nummer 7 is aangebouwd.

Inspreker merkt op dat zij een verzoek heeft gedaan voor het verruimen van de planologische mogelijkheden, m.n. zaalverhuur voor horeca-activiteiten. Bij brief van 22 oktober 2008 (SO09.063038) is door de gemeente aangegeven dat dit verzoek bij het maken van het bestemmingsplan voor de Binnenstad zou worden betrokken. Inspreker verzoekt dit te doen. Ook staat inspreker open voor de mogelijkheid van een museum op de 1ste en 2de verdieping. Verzocht wordt dit met het bestemmingsplan mogelijk te maken.

Gemeentelijk reactie:
Het perceel Agnietenstraat 5 ligt in het geldende Stadsvernieuwingsplan "Oudegracht Zuid" en heeft de bestemming "Woondoeleinden 3 (W-3)" en "Erven". Op de gronden is het mogelijk de gebouwen te gebruiken voor woondoeleinden, en middels een binnenplanse vrijstelling (artikel 7, lid 5) ook voor culturele doeleinden tot een oppervlakte van maximaal 400 m².

In het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad heeft de Agnietenstraat 5 de bestemming "Gemengd (GD-4)".
Een aantal functies zoals door de inspreker zijn omschreven past zondermeer binnen de bestemmingsomschrijving van het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad:
- wonen (appartementen/kamerverhuur) is op alle verdiepingen als recht toegestaan;
- het bestaande schildersatelier op de verdieping is toegestaan als er sprake is van een legale situatie;
- museale activiteiten (cultuur en ontspanning) zijn op de begane grond als recht toegestaan, op de verdiepingen alleen als er sprake is van een legale situatie;
- voor zaalverhuur is in het voorontwerpbestemmingsplan een ontheffingsprocedure opgenomen.

Eerste conclusie is dat het gebruik nog niet helemaal wordt gedekt door de bestemmingsomschrijving binnen de bestemming "Gemengd-4 (GD-4)" in het voorontwerpbestemmingsplan. Mede naar aanleiding van deze inspraakreactie (plus inspraakreactie 28) wordt in de bestemmingsomschrijving van "Gemengd-4 (GD-4)" in het ontwerpbestemmingsplan "cultuur en ontspanning" op de bovenverdieping ook als recht mogelijk gemaakt. Hierdoor is een museum op de bovenliggende verdiepingen eveneens als recht mogelijk.
Tevens wordt de regeling ten behoeve van zaalverhuur in het ontwerpbestemmingsplan aangepast. Voor bestaande vestigingen en voor historische/monumentale panden waar zaalverhuur in de toekomst

aan de orde kan zijn wordt een aanduiding op het perceel opgenomen. Het pand van de Stichting wordt van een dergelijke aanduiding voorzien.
Met deze aanpassingen van de bestemming “Gemengd 4 (GD-4)" zijn de bestaande en beoogde functies wel mogelijk.

Zowel de binnentuin als het voorterrein behorende bij Agnietenstraat 5 zijn in het geldende plan bestemd als "Erven". In het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad is de binnentuin bestemd als "Gemengd 4 (GD-4)", maar gelegen buiten het bouwvlak. Het voorterrein is bestemd als “Tuin”.
De inspraakreactie geeft aanleiding om de plankaart aan te passen. In navolging van de inspraakreactie krijgt de binnentuin de bestemming “Tuin”, met dien verstande dat het deel dat bij het Zocherplantsoen aansluit de bestemming “Groen” krijgt, net als in het nu geldende bestemmingsplan.
Het voorterrein behoudt de Tuin-bestemming, maar wordt uitgebreid met de functie-aanduiding “parkeerterrein (p)”. De schuur op het voorterrein krijgt de bestemming “Gemengd 4 (GD-4)", maar blijft buiten het bouwvlak. De schuur maakt daardoor deel uit van de aan- en bijgebouwenregeling. In de planregels zijn bouwmogelijkheden van de aan- en bijgebouwen beperkt, maximaal 24 m2 en niet meer dan 40% van de betreffende gronden, tenzij er in de bestaande situatie al meer bebouwing aanwezig is. In het onderhavige geval is sprake van een bestaande situatie.

(111)

Samenvatting
De Vrije School aan het Hieronymusplantsoen heeft nu de bestemming Wonen of onderwijs. Het bestemmingsplan Binnenstad geeft de bestemming Maatschappelijk. Dit is ongewenst omdat het een woonfunctie voor de toekomst uitsluit. Aan woongebouwen voor ouderen/redelijk zelfstandige bejaarden is behoefte. Een woonbestemming past ook in de doelstelling om de woonfunctie in de buurt te versterken.
Het huidige regime van het schoolplein bij de Vrije School is plein. De nu gegeven bestemming V-vb is prima maar zou hier beperkt moeten worden tot voetgangersverkeer. Daarnaast wordt gepleit voor de functie speelvoorziening hier. De locatie is geschikt en er is behoefte aan.

Inspreker is het niet eens met de bestemming V-vb van het binnenterrein omsloten door Kromme Nieuwegracht, Hieronymusplantsoen, Herenstraat en Jeruzalemstraat. De bestemming botst met de hoofdlijn van het plan, leidt tot overlast voor omwonenden en leidt tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Bovendien is er een privaatrechtelijke belemmering. Volgens inspreker heeft de bestuursrechter uitgesproken dat de bestemming van het terrein niet sluipend mag worden aangetast en dat de gemeente de feitelijke functie van weg moet tegengaan.

Op het parkgedeelte Hieronymusplantsoen bij café Heerenplein (Lucasbolwerk 1) is ten onrechte de bestemming Gemengd 1 gelegd. Dit is in strijd met de aanwijzing van de locatie als rijksmonument en faciliteert de horeca-ondernemer in zijn niet aflatende expansie-activiteiten. Het zonder vergunning gesloopte muurtje – dat de terrasafscheiding vormde – ontbreekt ten onrechte op de plankaart. De locatie ligt overigens niet in een horeca-ontwikkelgebied.

Inspreker merkt op dat voor het kappen van bomen geen aanlegvergunning nodig is maar een kapvergunning. Dit staat onjuist in het bestemmingsplan.
Afbeelding 3, benoemd op pagina 9 is niet gevonden. De afkorting GVVP (blz. 23) is niet verklaard. De tabel op pagina 65 heeft bij de optelling 2+1+3 een verkeerde uitkomst.

Gemeentelijk reactie:
In het geldende bestemmingsplan "Oude Stad Nieuwegracht Oost" hebben de gronden Hieronymusplantsoen 3 de bestemming "Bijzondere Doeleinden 11". Overeenkomstig artikel 37 lid 2, zijn de gebouwen bedoeld voor 'woondoeleinden en/of voor onderwijsdoeleinden'.
In het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad hebben de gronden de bestemming "Maatschappelijk (M)" gekregen. In artikel 18, lid 1 van dat bestemmingsplan is geregeld dat de gronden gebruikt mogen worden voor maatschappelijke voorzieningen, met daaraan ondergeschikte additionele horeca.
Conform bijlage 11 van het voorontwerpbestemmingsplan is het pand aan de Hieronymusplantsoen 3 uitsluitend in gebruik ten behoeve van de school.
De reactie geeft aanleiding om de bestemming van het pand te verruimen naar “Gemengd – 3”. Binnen deze bestemming behoren onder andere wonen en maatschappelijke voorzieningen tot de

mogelijkheden. Een ontwikkeling tot kantoor van het pand is niet gewenst, om die reden is het gebruik ten behoeve van kantoren uitgesloten.

In het geldende bestemmingsplan "Oude Stad Nieuwegracht Oost" hebben de gronden de bestemming "Plein (PL)" . In het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad hebben de betreffende gronden de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied (V-VB)" gekregen. Hierbinnen is gebruik van de gronden ten behoeve van speelvoorzieningen als recht mogelijk.
Het afsluiten van het plein voor gemotoriseerd verkeer wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Kleine verkeersmaatregelen kunnen er voor zorgen dat het plein uitsluitend toegankelijk is voor langzaam verkeer en voetgangers. Speelvoorzieningen zijn mogelijk binnen de regels van het bestemmingsplan.

In het geldende bestemmingsplan "Oude Stad Nieuwegracht Oost" hebben de gronden van het binnenterrein omsloten door Kromme Nieuwegracht, Hieronymusplantsoen, Herenstraat en Jeruzalemstraat de bestemming "Tuinen/ parkeren toegestaan".
Het voorontwerpbestemmingsplan heeft aan de gronden de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied (V-VB)" toegekend, vanwege het semi-openbare karakter van het parkeerterrein. Mede vanwege andere inspraakreacties is de aanduiding “parkeerterrein (p)” in de tuin geïntroduceerd. Daardoor is het ook hier weer mogelijk om meer op de geldende bestemming aan te sluiten. Op de plankaart krijgen de gronden de bestemming “Tuin (T)” met de functie-aanduiding “parkeerterrein (p)”.

Het parkgedeelte Hieronymusplantsoen bij café Heerenplein (Lucasbolwerk 1) is inderdaad ten onrechte van de bestemming “Gemengd -1” voorzien. De inspraakreactie geeft aanleiding om de plankaart aan te passen. De gronden buiten het bouwvlak krijgen de bestemming “Groen”.

Ten aanzien van de overige punten die naar voren worden gebracht geldt:
- in de bestemming “Waarde - beschermd stadsgezicht” is een aanlegvergunningstelsel (art 30.9) opgenomen, in aanvulling op de gemeentelijke kapverordening. In deze regeling is ook het kappen van bomen aan een aanlegvergunning gebonden. Afweging is de aantasting van de schoonheid en het karakter van het beschermd stadsgezicht. Bij een kapvergunning geldt een ander afwegingskader.
- De afbeelding die de reclamant vermoedelijk heeft bedoeld is in het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad afgebeeld op pagina 10.
- De afkorting GVVP van pagina 23 waarnaar de reclamant verwijst staat ervoor verklaard op pagina 22 onderaan. Het betreft hier het Gemeentelijke Verkeers- en Vervoerplan (GVVP).
- De foutieve optelling op pagina 65 zal worden aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan.

(152)

Samenvatting
Inspraakreactie sluit aan op de reactie van inspreker 111.

Gemeentelijk reactie:
Verwezen wordt naar de beantwoording onder 111.

(114)

Samenvatting
Inspreker verzoekt om de bestemmingen rond Abraham Dolehof/Abraham Dolesteeg/Lange Nieuwstraat/Oudegracht opnieuw te bezien. De oplossing is simpel: geef aan de grondoppervlakten buiten het bouwvlak de bestemming Tuin in plaats van Wonen. Onduidelijk is waarom sommige gebieden als tuin zijn bestemd en andere als wonen (achter de Lange Nieuwstraat/Abraham Dolehof): vergelijk regeling Abraham Dolehof 5 en voor Abraham Dolesteeg 10-20?

Het bestemmingsplan beschermt dit deel van het hart van het Museumkwartier onvoldoende. De uitgangspunten van beschermd stadsgezicht worden onvoldoende teruggezien. Er is teveel ruimte voor bebouwing, waardoor uitzicht en waarde verloren gaat. Ook de woningen worden minder waard. Wat er kan gebeuren blijkt wel uit de - inmiddels ingetrokken - bouwaanvraag BV 20900204.

Gemeentelijk reactie:
De gronden ter plaatse van het betreffende binnenterrein hebben in het geldende bestemmingsplan "Oude Stad Hamburgerstraat e.o." de bestemmingen "Erven", "Tuinen" en "Openbaar Groengebied". Binnen de bestemming "Tuinen" en "Openbaar Groengebied" bestaan nauwelijks bouwmogelijkheden. Op gronden behorende tot de bestemming "Erven" bestaan beperkte bebouwingsmogelijkheden voor het realiseren van aan- en bijgebouwen. Op de plankaart hebben de bestemmingen "Erven" en "Tuinen" een groene kleur met een fijne puntarcering. Het grafische onderscheid tussen beide bestemmingen is minimaal.

In het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad is aangesloten op deze bestemmingen:
- de gronden met de bestemming “Openbaar Groengebied” zijn in het nieuwe bestemmingsplan bestemd als “Groen” Deze gronden hebben wederom nauwelijks bouwmogelijkheden;
- de gronden met de functie tuin zijn bestemd als “Tuin”. Hier bestaan geen bouwmogelijkheden;
- de gronden met de bestemming “Erven” zijn bestemd als erf bij “Gemengd-2 (GD-2)” en als “Wonen”. De gronden liggen echter buiten het bouwvlak, waardoor hier alleen aan-en bijgebouwen mogelijk zijn. In de planregels zijn bouwmogelijkheden van de aan- en bijgebouwen binnen de beide bestemmingen beperkt, maximaal 24 m2 en niet meer dan 40% van de betreffende gronden, tenzij er in de bestaande situatie al meer bebouwing aanwezig is. Dit houdt in dat 60% van de gronden als tuin ingericht dienen te worden. Omdat dit doorgaans niet geheel duidelijk is wordt in het ontwerpbestemmingsplan de bestemmingsomschrijving van verschillende bestemmingen aangevuld met “erven en tuinen”.

Geconcludeerd kan worden dat de bezorgdheid van de insprekers ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden niet terecht is. De huidige bebouwingsmogelijkheden en beperkingen uit het geldende plan zijn overgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad.

In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven hoe de bescherming van de aanwijzing van het beschermd stadsgezicht is vormgegeven. Daarbij is het van belang in de gaten te houden wat wel in het bestemmingsplan geregeld kan worden en wat niet. Belangrijk uitgangspunt is dat in het voorontwerpbestemmingsplan gezocht is naar een goede balans tussen globale en/of flexibele regels en meer beschermende, gedetailleerde regels, teneinde een toekomstgericht bestemmingsplan te kunnen maken.
Om te kunnen waarborgen dat waarden en kwaliteiten in de loop der jaren niet geleidelijk verloren gaan is er met betrekking tot het bouwen voor gekozen om grip te houden, dus gedetailleerd en strak bestemmen. Vernieuwing op het gebied van bouwen is mogelijk via zogenaamde flexibiliteitbepalingen (vrijstelling of herziening). Van belang hierbij is de tussenkomst van gemeentelijke deskundigen op het gebied van bouwhistorie, welstand en stedenbouw.
Functioneel kan zonder tussenkomst van de gemeente wel flexibiliteit worden geboden, omdat het door de jaren heen wel duidelijk is geworden wat de functiemengingsgebieden zijn. Het Museumkwartier is een van deze gebieden.

(117)

Samenvatting
Inspreker heeft een aantal onjuistheden in het plan geconstateerd.
Een deel van het perceel is ten onrechte als tuin aangemerkt. Hier is een gang, keuken en berging aanwezig. Ook is er bebouwing op het perceel nr 4419 (kadastraal) aanwezig.
Op de functiekaart staat de woning Oudegracht 40E niet aangegeven. De berging op nr 4416 is ook niet aangegeven.

De woning staat niet vermeld op de lijst van monumenten en ook niet ingetekend op de bijlagekaart van Architectuur- en bouwhistorische waarden.
Verzocht wordt deze onvolkomenheden te corrigeren.

Gemeentelijk reactie:
Uit nadere inventarisatie is gebleken dat de plankaart niet volledig is. De inspraakreactie geeft aanleiding de plankaart aan te passen. Voor het betreffende bebouwde deel van het perceel Oudegracht 40E en kadastraal perceel nr. 4416 wordt de bestemming “Tuin” veranderd in de bestemming “Gemengd-2 (GD-2)”. De gronden blijven buiten de op de plankaart aangegeven

bouwvlak. De bebouwing wordt aangemerkt als aanbouwen. De resterende gronden behouden de tuinbestemming. Binnen de bestemming “Tuin” wordt legale, bestaande, bijgebouwen toegestaan op de bestaande plaats en in de bestaande omvang. De regels worden hiervoor aangepast.

Het kadastrale perceel nr. 4419 heeft de bestemming “Wonen” gekregen. Doordat de gronden buiten het bouwvlak liggen mogen hier uitsluitend aan- en bijgebouwen worden gerealiseerd.
In de planregels zijn bouwmogelijkheden van de aan- en bijgebouwen binnen de woonbestemming beperkt, maximaal 24 m2 en niet meer dan 40% van de betreffende gronden, tenzij er in de bestaande situatie al meer bebouwing aanwezig is. Dit houdt in dat 60% van de gronden als tuin ingericht dienen te worden.

In bijlage 11 “Overzicht bestaande situatie” behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad is het adres Oudegracht 40E aangeduid als een 'tussenwoning'. Op de functiekaart is dit ook als zodanig ingekleurd. Tussen de andere aansluitende kleuren lijkt de lichtgele kleur van het smalle perceel weg te vallen.
Op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Gemengd (GD-2)" gekregen waarbinnen onder andere het gebruik van gronden als 'wonen' is toegestaan.

Het pand Oudegracht 40E betreft volgens de informatie van de gemeente geen gemeentelijk- of rijksmonument. Het pand is daarom niet opgenomen in de lijst van monumenten behorende bij de toelichting.
Het pand heeft geen vastgestelde en/of vermoedelijke architectuur en/of bouwhistorische waarden. Het pand is daarom als “overige waarden” aangeduid op kaartblad 8 “architectuur- en bouwhistorische waardenkaart”.

(118)

Samenvatting
Inspreker is van mening dat de bestemming Gemengd 3 en Tuin niet het meest passend zijn voor het pand Nieuwegracht 94. Deze bestemming doet geen recht aan het reeds 30 jaar lange gebruik als kantoorpand en parkeren.

In het huidige bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming GB2 en Tp-Tuinen/parkeren toegestaan. Bij besluit van 1 november 2001 heeft het college een vrijstelling ex artikel 19 lid 3 verleend ten behoeve van het gebruik van de kapverdieping als kantoor. Inspreker heeft ook 16.000 gulden betaald voor woonruimte-onttrekking.

In bijlage 11 is de functie wel juist aangegeven. Inspreker verzoekt het perceel te bestemmen als kantoor.

Gemeentelijk reactie:
De gronden ter plaatse van het perceel Nieuwegracht 94 hebben in het geldende bestemmingsplan "Nieuwegracht Oost." de bestemmingen “Gemengde bebouwing 2 (GB.2)” en "Tuinen/ parkeren toegestaan":

- binnen “Gemengde bebouwing 2” zijn op de begane grond en de eerste verdieping bestemd voor woondoeleinden, als kantoor- en/of maatschappelijke doeleinden. De overige verdiepingen mogen uitsluitend worden gebruikt voor woondoeleinden;
- de gronden met de bestemming "Tuinen/ parkeren toegestaan" mogen uitsluitend worden ingericht als tuin en als parkeerterrein (tot het maximaal op de plankaart aangegeven parkeerplaatsen).

In het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad is het hoofdgebouw op het perceel Nieuwegracht 94 bestemd als "Gemengd-3 (GD-3)". Binnen de bestemming Gemengd – 3 is zakelijke dienstverlening zonder meer toegestaan op alle verdiepingen. Gesteld wordt dat de bestaande situatie correct vervat is in de voorliggende bestemming.

In het geval van de bestemming van de bijbehorende tuin wordt opgemerkt dat de inspraakreactie aanleiding geeft om de plankaart aan te passen. Hierbij wordt ook verwezen naar inspraakreactie nr. 2. In het ontwerpbestemmingsplan behoudt de tuin de tuinbestemming, maar wordt deze op de plankaart

uitgebreid met de functie-aanduiding “parkeerterrein (p)”. Hierdoor blijft de mogelijkheid bestaan om in de tuin te parkeren

(121)

Samenvatting
Inspreker merkt op dat diverse culturele voorzieningen niet op pagina 71 van het plan zijn ingetekend. Het gaat o.a. Sonnenborgh (Zonneburg 1,2) en het Universiteitsmuseum (Lange Nieuwstraat 106, Eligenstraat 37c en Nieuwstraat 187a inclusief de Oude Hortus).
De onder 5.3.3.6 genoemde instellingen staan niet vermeld op blz. 63. Door instellingen zoals Universiteitsmuseum etc. op de kaart te zetten zou dit duidelijker zijn.
Verzocht wordt om horeca profielgebied 7 uit te breiden met het stukje stadswallen van Centraal Museum t/m Sonnenborgh (of alleen met Sonnenborgh). Inspreker is voornemens een aanvraag te doen voor horeca D.

Gemeentelijk reactie:
Inspreker merkt terecht op dat een aantal instellingen voor 'cultuur en ontspanning' niet zijn verwerkt op de illustrerende kaart op pagina 71. In eerste instantie betreft het een indicatieve afbeelding van de huidige situatie. Om onduidelijkheid te voorkomen wordt de afbeelding verbeterd voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

In paragraaf 5.3.3.6. “Zaalverhuur in historische panden met een maatschappelijke functie” wordt ingegaan op de mogelijkheid om in een aantal grote/belangrijke historische panden (voornamelijk monumenten) naast de hoofdfunctie, zaalverhuur voor besloten horeca-achtige activiteiten aan bedrijven en particulieren mogelijk te maken. Doel van de zaalverhuur is om een bijdrage te leveren aan het in stand houden van deze panden. Alleen die monumentale gebouwen komen hiervoor in aanmerking die een van de volgende hoofdfuncties hebben:
- openbare dienst (overheidsgebouwen);
- culturele bestemming (onder andere musea);
- godsdiensthuizen (waaronder kerken die op dit moment geen directe religieuze functie meer hebben);
- universiteitsbestemming.

Exploitatie van de gebouwen ten behoeve van zaalverhuur voor horeca-achtige activiteiten aan bedrijven en particulieren betreft een additionele functie. Omdat het voor wat betreft horeca een ondergeschikte functie betreft zijn deze niet meegenomen op de horecakaart op pagina 63 van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan.

Een verdere uitbreiding van het profielgebied 7 (van het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht, 2007) naar het Zocherplantsoen en/of Sonnenborgh voor nieuwe horeca, is niet aan de orde. Een profielgebied in of op deze kwetsbare groene plekken is niet wenselijk. Wel zou een mogelijke aanvraag op deze locatie onder profiel 16 (spraakmakende solitaire horeca) kunnen vallen, dat wordt met de aanvraag getoetst. Tot slot wordt opgemerkt dat in het kader van de functie “cultuur en ontspanning” additionele horeca is toegestaan.

(122)

Samenvatting
Insprekers zijn akkoord met de gegeven bestemming “Gemengd-3”. De bestemmingsgrens loopt echter dwars door het pand heen, waardoor een deel van het pand de bestemming “Gemengd-5” heeft gekregen. Dit deel van het pand is echter duurzaam met de rest verbonden. Verzocht wordt het perceel één bestemming te geven, waarbij inspreker er van uitgaat dat zij onder de noemer ‘maatschappelijke instelling’ vallen.

Gemeentelijk reactie:
De inspraakreactie geeft aanleiding om de plankaart aan te passen. De gronden vanaf Lucas Bolwerk tot aan Lange Jufferstraat krijgen de bestemming “Gemengd -3 (GD-3)”.

(125)

Samenvatting
Inspreker vindt dat de bestemming W moet worden ingeperkt aangezien dit monumentale tuinen zijn. Behoud van open ruimten is noodzakelijk.

Inspreker constateert dat er gewoond wordt in de voormalige fietsenstalling. Verzocht wordt om aan te geven wanneer hier toestemming voor is verleend voor de huisnummers 11 P en R en per welke datum. Een woonbestemming van deze bebouwing ligt voor de hand.

Ten aanzien van de bouwhistorische waardenkaart wordt opgemerkt dat ten noorden van het pand 11P ten onrechte een groot deel rood is gearceerd. Een deel is tuin, een ander deel een schuurtje. Ook wordt opgemerkt dat de gevel van de middelste woning terugligt en de patio van de voormalige school onbebouwd is. Ook valt inspreker een raar stukje rood lint op.
Het appartement 11P is kleiner dan aangegeven. Het donkerblauwe deel maakt onderdeel uit van de voormalige school. 11R is ten onrechte niet ingetekend als historisch waardevol.

Gemeentelijk reactie:
De gronden ter plaatse van het betreffende binnenterrein hebben in het geldende bestemmingsplan "Nieuwegracht -Oost" de bestemmingen "Erven" en "Tuinen". Binnen de bestemming "Tuinen" zijn bijna geen bouwmogelijkheden. Op gronden behorende tot de bestemming "Erven" bestaan beperkte bebouwingsmogelijkheden voor het realiseren van aan- en bijgebouwen. Op de plankaart hebben de bestemmingen "Erven" en "Tuinen" een groene kleur met een fijne puntarcering. Het grafische onderscheid tussen beide bestemming is minimaal.

In het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad is aangesloten op deze oorspronkelijke bestemmingen:
- de gronden met de bestemming “Tuinen” zijn bestemd als “Tuin”;
- de gronden met de bestemming “Erven” zijn bestemd als “Gemengd-3 (GD-3)” en als “Wonen”. De gronden liggen echter buiten het bouwvlak. In de planregels zijn bouwmogelijkheden van de aan- en bijgebouwen binnen de beide bestemmingen beperkt, maximaal 24 m2 en niet meer dan 40% van de betreffende gronden, tenzij er in de bestaande situatie al meer bebouwing aanwezig is. Dit houdt in dat 60% van de gronden als tuin ingericht dienen te worden. Omdat dit doorgaans niet voldoende duidelijk is wordt de bestemmingsomschrijving van verschillende bestemmingen aangevuld met “erven en tuinen”.

Concluderend kan worden gesteld dat in eerste instantie de bezorgdheid van de inspreker ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden niet terecht is. De huidige bebouwings(on)mogelijkheden uit het geldende plan zijn overgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad.
Mede naar aanleiding van de inspraakreactie (en andere inspraakreacties) zijn de verschillende binnenterreinen nogmaals kritisch tegen het licht gehouden. Op diverse plaatsen heeft dit geleid tot aanpassingen op de plankaart: zo ook voor de omgeving van Nieuwe Kamp.

Inspreker constateert terecht dat er op het binnenterrein van de monumentale school wordt gewoond. Medio juli 2005 is een aanvraag voor reguliere bouwvergunning ingediend voor het bouwen van twee appartementen in de aanbouwen op het binnenterrein van de voormalige school (perceel Nieuwekamp 11, kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie B, nummer(s) 04835). In november 2005 is de bouwvergunning verleend (BV2053501).
In het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad hebben de betreffende panden geen passende woonbestemming gekregen. De inspraakreactie geeft dus aanleiding de plankaart aan te passen. Op de plankaart worden beide appartementen binnen de woonbestemming gebracht. Omdat in beide gevallen sprake is van een zelfstandige woonruimte wordt om de bebouwing een bouwvlak gelegd. Op de plankaart wordt de maximale goothoogte aangegeven. De resterende gronden houden de bestemming “Tuin”.

De opmerkingen van de inspreker ten aanzien van kaartblad 8: “Architectuur- en bouwhistorische waardenkaart” voor wat betreft het binnenterrein geven aanleiding de kaart aan te passen. Ten onrechte is aan een aantal gronden een 'vastgestelde architectuur- en/of bouwhistorische waarde' toegekend.

(126)

Samenvatting
Inspreker maakt bezwaar tegen de inschaling van zijn bedrijf in de categorie D2. Hierdoor valt het bedrijf onder de winkeltijdensluitingswet. Dit betekent dat het bedrijf op zondag gesloten moet zijn. Openstelling op zondag is essentieel. Verzocht wordt het bedrijf in te delen in categorie D1.

Gemeentelijk reactie:
In het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad hebben de gronden behorende bij Twijnstraat 9 de bestemming "Centrum (C-3)" gekregen. De gronden zijn tevens voorzien van de aanduiding "h≤d2". Op deze gronden zijn onder meer horecagelegenheden toegestaan tot een categorie D2, zoals de lunchroom op Twijnstraat 9.

In bijlage 5 “Lijst van horeca activiteiten met toelichting” behorende bij de regels van het bestemmingsplan worden de horecacategorieën toegelicht.
Belangrijk kenmerk van daghoreca D2 is dat deze, wat betreft aard en omvang van de bedrijfsactiviteit, past binnen een overwegend winkelgebied (centrumgebied). Horeca D2 is geheel of overwegend gebonden aan c.q. ondersteunend voor de (winkel)functie van dat gebied, daarbij lettend op de aard en de ligging van de andere gebruiksvormen in en het karakter van het gebied.
Dit betekent in de praktijk dat daghoreca (D2) zich doorgaans zal aansluiten op de openings- en sluitingstijden zoals die gelden voor omringende detailhandel. Om misverstanden te voorkomen is de bijlage van de regels hierop aangepast.

In het bestemmingsplan worden geen uitspraken gedaan over de daadwerkelijke openings- en sluitingstijden van bijvoorbeeld winkels of horecavestingen. Dit wordt onder andere geregeld in het kader van de APV en Winkeltijdenwet. In het bestemmingsplan wordt immers ook de zondagsopenstelling van de Albert Hein aan de Twijnstraat niet geregeld. Verschuiving van D2 naar D1 betekent voor het betreffende horecabedrijf geen verruiming van de openingstijden.

(128)

Samenvatting
Inspreker woont en werkt in het pand aan de Brigittenstraat 7. Graag zou inspreker een verruiming van de bestemming willen om de activiteiten in de bestaande expositieruimte te verruimen ten behoeve van de verkoop van de tentoongestelde kunst. Ook denkt inspreker aan het aanbieden van vergaderruimte, presentaties en deelname aan atelierroutes, culturele festivals etc. Ook zou inspreker het geven van schilderworkshops willen uitbreiden. Ten slotte zou er de mogelijkheid moeten zijn om andere kunstenaars de gelegenheid te bieden hun werk tentoon te stellen met de mogelijkheid voor een kopje koffie en een broodje.

Gemeentelijk reactie:
In het nu geldende bestemmingsplan “Nieuwegracht-Oost” hebben de gronden behorende tot Brigittenstraat 7 de bestemming "Woondoeleinden (W-5)". Op basis van artikel 9, lid 2 mogen de gronden gebruikt worden voor woondoeleinden, met bijbehorende voorzieningen (gemeenschappelijke keuken/ gebedsruimte).

In het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad hebben de gronden Brigittenstraat 7 een gelijkwaardige bestemming "Wonen (W)" gekregen. Artikel 27 lid 1a van het voorontwerpbestemmingsplan, bepaald dat; '*de voor 'Wonen' aangeduide gronden zijn bestemd voor: wonen in de vorm van woningen en bijzondere woonvoorzieningen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep- of bedrijf en daarbij behorende tuinen, erven en water.'*
Binnen de definiëring van het begrip “aan huis verbonden beroep- of bedrijf” (zie artikel 1 onder 1.2) bestaan beperkte mogelijkheden voor een atelier annex expositieruimte aan huis. De verruiming zal hieronder moeten vallen. Er is vooralsnog geen aanleiding om de geldende woonbestemming verder te verruimen.

(142)

Samenvatting
Inspreker maakt bezwaar tegen het feit dat de bloemenkiosk in het bestemmingsplan niet wordt genoemd.

Gemeentelijk reactie:
In het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad zijn de gronden waarop de betreffende bloemenkiosk is gevestigd bestemd als "Verkeer - Verblijfsgebied (V-VB)". In artikel 25 van het voorontwerpbestemmingsplan is in de bestemmingsomschrijving (lid 25.1) bepaald dat de gronden ook bestemd zijn voor “markt” (zie onder sublid q).
In het kader van dit bestemmingsplan wordt de bloemenkiosk ter hoogte van de Oudegracht 85 beschouwd als ambulante handel (waarvoor geen bouwvergunning is verleend) waardoor het valt onder de toegestane functie “markt”. De bloemenkiosk, en vergelijkbare legale kiosken in de binnenstad, zijn in het bezit van een standplaatsvergunning en worden niet nader bestemd in het bestemmingsplan.

De twee permanente kiosken op het Janskerkhof – waarvoor eerder een bouwvergunning is verleend - worden wel alsnog in het bestemmingsplan opgenomen. Hiervoor wordt een functieaanduiding op de plankaart opgenomen.

(145 & 146)

Samenvatting
Inspreker geeft aan dat het bestemmingsplan geen recht doet aan de bestaande situatie. Op dit moment is de Hartsteeg afgesloten. Op basis hiervan is de situatie vergund. Tijdens verbouwingen aan het pand Oudegracht 82 is de steeg een tijd lang open geweest, met alle gevolgen van dien: overlast door herrie en insluippogingen. De Hartsteeg is te smal voor een openbare functie (60 tot 94 cm). De toegang naar het binnenterrein mag niet worden afgewikkeld via de Hartsteeg, maar via de Loeff Berchmakerstraat.
Op de begane grond van het pand is een therapie en oefenruimte gevestigd (meditatie). Bij openstelling van de Hartsteeg kan dit bedrijf niet doorfunctioneren. Voor bedrijfsvoering is rust nodig. Er is sprake van planschade.

Gemeentelijk reactie:
In het geldende stadsvernieuwingsplan “Noordelijke Oude Stad” hebben de gronden behorende tot de Hartsteeg de uit te werken bestemming "Gemengde doeleinden (GD 01-14)". De verschillende stegen, waaronder de Hartsteeg, zijn niet als zodanig op de plankaart van het stadsvernieuwingsplan ingetekend. In de uitwerkingsregels van de bestemming is de instandhouding en versterking van de aanwezige stegen een belangrijke voorwaarde.

In het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad zijn veel van de aanwezige stegen bestemd als "Verkeer - Verblijfsgebied (V-VB)". De Hartsteeg is onderdeel van een historische structuur van het bouwblok. In het verleden was er op het voormalige open erf van het Hartenhuis een kruisnet van steegjes met zeer kleine woningen. De huidige Hartsteeg met een lengte van 90 meter en een breedte van 0,9 tot 1,1 meter is overgebleven. Op dit moment is de steeg niet toegankelijk voor publiek.
In paragraaf 5.4.2 van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad wordt aangegeven dat aan de Hartsteeg plannen worden voorbereid voor realisatie van twee nieuwe woningen langs de steeg. Het is nog niet zeker of de betreffende woningen ook daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden. De bouwmogelijkheden zijn ook nog niet in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Het al dan niet openstellen van de Hartsteeg is geen onderwerp van regeling in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan worden uitsluitend de gebruiks- en bebouwingsbepalingen vastgesteld. De gekozen bestemming beoogd te voorkomen dat de steeg wordt volgebouwd. Van een nadelige situatie voor de inspreker en de waarde van het pand is dus door dit bestemmingsplan geen sprake.

(149)

Samenvatting
Inspreker merkt op dat de bestemming voor zijn pand is gewijzigd: de rooilijn wordt richting de Springweg teruggelegd. Dit beperkt inspreker in de mogelijkheden eventueel te bouwen op het perceel.

Inspreker wil graag de mogelijkheid behouden om de oorspronkelijke situatie op het perceel te herstellen. Dit betekent dat ook de goothoogte van maximaal 3,5 m niet juist is.
Het is inspreker ook opgevallen dat de bestemming van de tuinen van Springweg 156 en 158 is gewijzigd naar Wonen. Ook hier wordt bezwaar tegen gemaakt. Indien hier gebouwd wordt, wordt het pand van inspreker minder waard.
Inspreker geeft aan dat op de bestemming Tuin, bijgebouwen hebben gestaan. Ter plaatse van de aanduiding “onderdoorgang [ond]” stonden ooit twee woningen. Inspreker willen het recht behouden om op de bestemming Tuin te kunnen bouwen, en dus de woning uit te bouwen.

Gemeentelijk reactie:
In het geldende bestemmingsplan “Geertebuurt e.o.” zijn de gronden behorende tot de Springweg 154 bestemd als "Woondoeleinden (W-5)", "Wegen (VW)" en "Tuinen". Op de plankaart is de onderdoorgang aangeduid. Op het achterterrein is bebouwing toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 3,5m.
In het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad hebben de gronden Springweg 154 wederom de bestemmingen "Wonen", "Tuin" en is ook weer een aanduiding voor de"onderdoorgang" opgenomen.
Uit de informatie komt inderdaad het beeld naar voren dat zowel in het geldende bestemmingsplan als in het voorontwerpbestemmingsplan de oorspronkelijke situatie niet correct is bestemd. Achter de woning waren inderdaad twee kleine woningen aanwezig.
De inspraakreactie geeft aanleiding om de plankaart aan te passen. Dit houdt in dat op het achterterrein de realisatie van een woongebouw wordt mogelijk gemaakt. De begrenzing tussen de bestemming “Wonen” en “Tuin” wordt aangepast.

Met betrekking tot de tuinen van de naastgelegen woningen Springweg 156 en 158 wordt opgemerkt dat deze in het geldende bestemmingsplan “Geertebuurt e.o.” niet de bestemming “Tuinen” maar de bestemming “Erven” hebben. Op gronden met de bestemming "Erven" zijn beperkte bebouwingsmogelijkheden voor het realiseren van aan- en bijgebouwen (maximaal 40%, met een maximum van 24 m²). Op de plankaart hebben de bestemmingen "Erven" en "Tuinen" een groene kleur met een fijne puntarcering. Het grafische onderscheid tussen beide bestemming is minimaal.
In het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad hebben de gronden op de percelen Springweg 158 en 160 de bestemming "Wonen" gekregen. De beide woningen zijn als hoofdgebouw op de plankaart omgrensd door een bouwvlak. Op de achtergelegen gronden (buiten het bouwvlak) zijn binnen de woonbestemming aan- en bijgebouwen toegestaan. In de planregels zijn bouwmogelijkheden van de aan- en bijgebouwen wederom beperkt, maximaal 24 m² en niet meer dan 40% van de betreffende gronden (tenzij er in de bestaande situatie al meer bebouwing aanwezig is). Dit betekent dat in principe een groot deel (normaal gesproken 60%) van de gronden buiten het bouwvlak onbebouwd blijven en als tuin kunnen worden ingericht.
Kortom, de bouwmogelijkheden uit het geldende plan onder de bestemming "erven" zijn gelijk aan de bouwmogelijkheden in de bestemming "wonen", die gelden buiten het bouwvlak, in het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad. Van een nadelige situatie voor de inspreker en de waarde van het pand is dus geen sprake.

(154)

Samenvatting
Inspreker meent een aantal onjuistheden te hebben gezien in het plan:
- Op de plankaart is de in 2000 gerealiseerde achterbouw niet als hogere bebouwing met een dikke lijn aangeduid. In de bijlage bij de inspraakreactie is de juiste belijning aangegeven.
- De bestemming van het pand is ten onrechte niet ‘horeca’. In bijlage 11 is deze functie wel aangegeven. Het gehele pand heeft een horecafunctie categorie A
- In de bestemming Gemengd 3 wordt horeca op verdieping niet toegelaten. Inspreker gaat ervan uit dat een bestemming wordt toegevoegd waarbij het huidige gebruik is toegestaan.
- De nok van het achtergebouw van het pand is op de kappenkaart onjuist weergegeven.
- De juistheid van de gevelopname is niet te beoordelen, daar het pand Kromme Nieuwegracht 54 ontbreekt.

Gemeentelijk reactie:
In het geldende bestemmingsplan “Noordelijke Oude Stad” heeft het perceel de uit te werken bestemming “Gemengde doeleinden 05-04, bouwblok A”. De gronden met de bestemming zijn bestemd voor kantoren/maatschappelijke doeleinden, hotel (1 vestiging), dansschool, woondoeleinden, onderwijs en sociaal-culturele doeleinden tot een maximum vloeroppervlakte van 600 m2.

In het geldende bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming “Gemengd-3 (GD-3)”.
Binnen de bestemming Gemengd – 3 is een studentenvereniging als “maatschappelijke voorziening” op alle verdiepingen toegestaan. De nieuwe gemengde bestemming sluit wat betreft toegelaten functies aan op de oorspronkelijke bestemming.

In het voorontwerpbestemmingsplan is inderdaad verzuimd om de achteraanbouw (aan de zijde van de Nobeldwarsstraat) op de plankaart aan te duiden. De bebouwing is te omvangrijk om als aanbouw te worden aangemerkt. Op de plankaart wordt de bebouwing in een bouwvlak ondergebracht. Uit nadere inspectie is ook gebleken dat het bouwvlak van het historische pand aan de Kromme Nieuwegracht te diep is getekend. Deze wordt eveneens aangepast.

Aan het perceel is de aanduiding “horeca tot en met categorie a” terecht achterwege gelaten. Er is namelijk geen sprake van een zelfstandige horeca-a vestiging, maar van additionele horeca passend bij de hoofdfunctie.

Op de kappenkaart (kaartblad 8) is ter hoogte van het achtergebouw aan de Nobeldwarsstraat ten onrechte een nokrichting aangegeven. Deze wordt van de kappenkaart gehaald.

Met betrekking tot het ontbreken van de gevelopname wordt opgemerkt dat voor de bestaande bebouwing in eerste instantie wordt uitgegaan van de bestaande situatie. In de verschillende bestemmingen, waaronder de bestemming "Gemengd-3 (GD-3)" is in de bouwregels de bestaande goothoogte als uitgangspunt genomen:

> *“de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer en niet minder bedragen dan de <u>bestaande</u> goothoogte van het hoofdgebouw, zoals blijkt uit de gevelopname, zoals opgenomen in bijlage 1”*

In "Bijlage 1: Bij de regels – Gevelopname" is een gedetailleerde inventarisatie opgenomen van de bestaande goothoogte van alle panden binnen het beschermde stadsgezicht. Voor de gevelwanden langs de belangrijkste hoofdassen is ook de bestaande gevelbreedte opgenomen. In de bijlage wordt uitgelegd hoe deze maten worden opgemeten.
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 wordt in het boekwerk opgenomen.

De arbeidsintensieve inventarisatie is gestart in het najaar van 2008 en loopt door tot de zomer van 2009. Op het moment van de publicatie van het voorontwerp was de inventarisatie helaas nog niet afgerond. Wanneer een pand nog niet was gemeten staat de kolom “MAX GOOTHOOGTE” vooralsnog een “P.M.” genoteerd. Uitgangspunt is de bestaande goothoogte en gevelbreedte. De informatie is aan het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd.

(158)

Samenvatting
Inspreker heeft een aantal bezwaren tegen het plan:

a. In de toelichting staat op pagina 20 een tekst over het thema bereikbaarheid. De vraag is of dit wordt opgelost met voorliggend luchtkwaliteitplan met de voorgestelde knippen en bijbehorende onduidelijke verkeersroutes. Per saldo moet de toegenomen weglengte meer uitstoot geven.
b. Bezwaar wordt gemaakt tegen de hoogtebeperking van 3 meter in art.22. Dit betekent dat een garage alleen met plat dak kan worden afgedekt.
c. Bezwaar wordt gemaakt tegen de bestemming V-GA op de panden Visscherplein 202 en Strosteeg 11-13. De zolderberging is niet benoemd. De bestaande garages aan de Strosteeg/hoek Visscherplein voldoen met hun kap en zolder dan niet aan de bestemming.
d. Bezwaar wordt gemaakt tegen het maximale volume dat mogelijk is in de bestemming WG-U. In art 32 zit ook nog eens een ontheffingsmogelijkheid van 10%. De schaal van de parkeergarage mag

niet representatief zijn. Dit is een vergissing uit het verleden. Inspreker is tegen het opnemen van een uitwerkingsplicht hier. Daar heeft inspreker slechte ervaringen met de zeggenschap van de inwoners hierop. Blijkbaar heeft ook de eerder opgenomen uitwerkingsplicht niet geleid tot een voorspoedige ontwikkeling.

e. Boterstraat 24 is met vergunning van december 2008 aan de gemengde bestemming toegevoegd.
f. Boterstraat 22 is een bijeenkomstgebouw/kantoor/wonen
g. In bijlage 11 staan Strosteeg 11, 13 en 15 en Visscherplein 202 niet aangegeven als garagebox met zolderberging (of juist wel en is dit onjuist?)
h. Mariaplaats 14: met de huidige beschrijving in bijlage 11 en de plankaart wordt de horecabestemming sluipenderwijs uitgebreid over het gehele perceel.
i. Bij Visscherplein 1-11 is de woonbestemming ten onrechte doorgetrokken over de erfgrens van Boterstraat 22 (tekening bijgevoegd)
j. Boterstraat 22 moet inclusief de aangrenzende steeg en binnenplaatsje als GD 2 worden bestemd
k. Boterstraat is volgens recente vergunning ook behorende bij GD 2
l. Pagina 22 van de toelichting: jammer dat de aanhechting op het Stationsgebied bereikt moet worden door de grens van het Stationsgebied strak langs de gevels van het Vredenburg te leggen en vervolgens in de huidige planontwikkeling voor de uitwerkingsvlek tussen Vredenburg en Station de singelstructuur te ontkennen door deze ter hoogte van HC, massief dicht te bouwen
m. In paragraaf 3.25. wordt het bestaan van de verkeersaders naar Daalsetunnel, Stationstunnel en Bleekstraat ontkend
n. De vanaf pagina 44 onderscheiden deelgebieden lijken niet afgeleid van werkelijke functie-indelingen
o. Op pagina 59-61 is het eigenaardig dat de plattegrond van het winkelgebied ook een deel HC met V&D meeneemt, terwijl dit in de beschrijving niet is meegeteld. Het meetellen van de markten op Vredenburg is wel meegeteld, maar dit staat haaks op de tekst over ambulante handel op pagina 61
p. De aanduidingen met betrekking tot horeca zijn aangegeven zonder leesbare begrenzingen en soms zonder duidelijke verwijzing naar het kavel (pagina 63) Interessant is dat Bisonbowling als horeca staat vermeld, wat in de bestemming C3 wordt ontkend
q. Ten onrecht is de Mariaplaats 14 geheel als horeca aangemerkt in de inventarisatie. Niet helder is waar de bestemming hdd1 begrensd is.
r. Op pagina 75 wordt ten onrechte niet aangegeven dat de belangrijkste parkeergelegenheden liggen in het HC gebied.
s. Op pagina 75 staat aangegeven dat de gehele binnenstad 30km/u gebied is. Handhaving is echter volstrekt afwezig.
t. Op pagina 86 is vreemd dat de parkeergarage Tuinstraat is aangemerkt als cat 3.1. bedrijf en dat de garage Springweg niet wordt genoemd. Ook vreemd dat wasserij Kolman niet wordt genoemd bij bedrijven met hinder.
u. Op pagina 92 is het vreemd dat er in de tuinen rond Karel V geen vleermuizen en broedvogels zouden komen. Geldt ook voor Voorn en Hortus. Kaartje geeft vertekend beeld omdat veel tuinen niet konden worden beoordeeld. Janskerkhof en Kloostergang Mariaplaats zijn ook niet als groengebied herkend.
v. Pagina 96: graag uitleggen waarom Oudegracht wel en de Kromme Nieuwegracht geen waterkering kent.
w. Op pagina 110 is de gevelwand Choorstraat (zijde Oudegracht) niet bij kernwinkelgebied getekend.
x. Op pagina 122 spoort kernwinkelgebied niet met kaart op pagina 110. Wand Mariaplaats is hier goed als aanloopgebied aangegeven.
y. In profielgebied 5 is geen ruimte meer voor 5 nieuwe horecavestigingen.
z. Pagina 136: de tekst over autoparkeren lijkt strenger te zijn dan die op pagina 23 (herijking parkeernormen).
aa. De parkeergarage Strosteeg heeft geen hoogteaanduiding. Verlagen van de hoogte zou overigens wenselijk zijn.
bb. De onder profielgebied 5 opgesomde wijzigingsbevoegdheid wijkt af van de tabel op pagina 130. In de tabel op pg. 130 staat voor profielgebied 5 als maximum aantal nieuwe horecavestigingen met:
    2 in categorie B
    1 in categorie C

5 in categorie D1
5 in categorie D2

In artikel 33.1.d staat dat in profielgebied 5 in totaal maximaal 4 nieuwe horecavestigingen worden toegestaan, waarvan:
1 in categorie A
1 in categorie B
1 in categorie C
4 in categorie D1
4 in categorie D2

cc. Storend is de definitie van 'afhaalzaak'. Zaken als Wok to go en La Chiabatta zijn feitelijk snackbars. In de definitie van ijssalon wordt wel nadrukkelijk verwezen naar de winkeltijdenwet, bij afhaalzaken niet.
dd. Bezwaar wordt gemaakt tegen de conclusie in het luchtrapport dat het aantal verkeersbewegingen door het bestemmingsplan niet zal toenemen maar eerder licht zal afnemen. Door de bouw van 2500m2 woningen en door uitbreiding met 5 horecavestigingen zal het aantal verkeersbewegingen aanzienlijk toenemen. De Springweg is een smalle toegang die regelmatig gevuld is met een file. Fijn stof blijft hangen en dringt de woningen in.
ee. In bijlage 11 is Boterstraat 35 b niet vermeld; het betreft wonen.
ff. Voor de doorsnee burger geldt een NEN normering t.a.v. het indelen en vouwen van kaarten. Die geldt hier kennelijk niet, zodat de onderhoek niet zichtbaar is.
gg. Op Mariaplaats 1-18 staat onlogisch de groenstrook niet over de rij bomen geprojecteerd
hh. Onduidelijk is waarom het vlak achter het K&W gebouw niet is meegenomen in het groengebied. Nu kunnen het parkeerplaatsen worden.
ii. Inspreker mist de aanduiding groenstrook in de Mariahoek.
jj. De scheiding tussen kaartblad 1en 3 is niet handig: de bestemming is niet leesbaar.
kk. Het is niet logisch dat de monumentale beuk aan de Strosteeg niet als waardevol groen is bestemd.
ll. Onlogisch is de bestemming van de boekhandel in de Zadelstraat/Mariaplaats 1. Deze valt in de bestemming C3 en GD (Donkerstraat 25).
mm. Inspreker mist de aanduiding van de historische 'slokop' met 'loertoeter' op de Mariaplaats 12-15.
nn. Bezwaar wordt gemaakt tegen de bestemming GD1 van Mariaplaats 45-Springweg 2. Daardoor is er zware horeca mogelijk. Dit geldt ook voor de panden Springweg 4 en 6 en 7, 10 t/m 22. Een bestemming GD1 licht meer voor de hand.
oo. Het is onlogisch dat de bestaande werkplaats van de fietsenmaker Springweg 14-16 de bestemming tuin heeft gekregen.
pp. Bij het pand Kromme Nieuwegracht 54 is de gerealiseerde hogere achterbouw niet juist bestemd. Ook is het pand ten onrechte niet als horeca bestemd.
qq. De kappenkaart gaat op veel plaatsen mank: Catherijneconvent, achter beeld van de Domtoren gaat het hoekpand van de Servetstraat geheel schuil.
rr. De nok van het achterhuis achter Boterstraat 24 (naast tuin van Alendorperstraat) is niet ingetekend.
ss. De garageboxen aan de Strosteeg zijn niet ingekleurd op blad 8, waarschijnlijk omdat ze indifferent zijn. Echter de aangrenzende golfplaten afdakjes zijn als monument gewaardeerd.
tt. De woningen tussen de parkeergarage en wasserij Kolman zijn niet ingekleurd maar hebben wel waarde.
uu. Het is niet goed dat het muziekcentrum geen waardering geel of rood heeft, ondanks de ligging buiten het plangebied.

Gemeentelijk reactie:

a. Het nieuwe bestemmingsplan is voornamelijk conserverend van karakter. Er worden geen wijzigingen in de verkeersstructuur gerealiseerd en er worden geen nieuwe bestemmingen van enige omvang toegevoegd met een dusdanige verkeersaantrekkende werking dat sprake is van een negatieve invloed op de luchtkwaliteit hebben of een verslechtering van de bestaande situatie.
b. Uitgaande van een maximale bouwhoogte van 3 m is in de meeste gevallen meer dan voldoende voor garageboxen en bergingen. De inspraakreactie geeft echter wel aanleiding

om de regeling in artikel 22 aan te vullen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de goothoogte vastgelegd in plaats van de hoogte.

c. In het geldende bestemmingsplan “Springweg e.o.” hebben deze panden Visscherplein 202 en Strosteeg 11-13 de bestemming Berging. Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen worden opgericht van één bouwlaag. De goothoogte mag tussen 2 en 3 m bedragen. Met de nieuwe bestemming wordt hierop aangesloten. Zeker met de onder punt b, aangegeven aanvulling van de planregels wordt in het bestemmingsplan geen onderduidelijkheid meer gelaten omtrent “zolderbergingen”. Indien sprake is van een zolderverdieping is deze ook bestemd voor berging en stalling. Zie ook onder b en g.
d. De bedoelde gronden hebben in het geldende bestemmingsplan “Springweg e.o.” de uit te werken bestemming Woongebied 1. Deze gronden mogen uitsluitend worden gebruikt voor het oprichten en hebben van gebouwen ten dienste van woondoeleinden, alsmede het aanleggen en hebben van open ruimten waaronder plantsoenen, tuinen, erven en straten met inbegrip van parkeer-, laad- en loshavens. Gebouwen mogen uitsluitend bestaan uit ten hoogste 4 en ten minste 2 bouwlagen. De goothoogte mag tussen 5 en 10,5 m bedragen. Het totale woonvloeroppervlak mag niet meer dan 2.500 m2 en niet minder dan 1.500 m2 bedragen. In het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad zijn de uitwerkingsregels overgenomen als randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het betreffende gebied. Tot op heden is er nog geen aanleiding om deze randvoorwaarden aan te passen. Het gaat hier om maximale randvoorwaarden die in acht moeten worden genomen bij de verdere uitwerking. Voordat een bouwvergunning kan worden verleend, dient een uitwerkingsplan te worden opgesteld. Hieraan is een juridische procedure verbonden die voorziet in de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Voor het betreffende gebied is de gemeente nog steeds met partijen in overleg om tot een passende invulling te komen. De inspraakreactie geeft wel aanleiding om de exacte begrenzing van de uit te werken bestemming op de plankaart aan te passen. Voornamelijk aan de zijde van de Havenstraat en Oudegracht wordt de begrenzing met de achterterreinen aangepast.
e. De begane grondvloer van de Boterstraat 22, 24 en 24 bis vormen tezamen sinds kort een sociëteit. In het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad heeft het betreffende pand op de plankaart nog een woonbestemming. Dit is niet in overeenstemming met het nieuwe gebruik. De bestemming wordt op de plankaart veranderd van “Wonen (W)” in “Gemengd-2 (GD-2)” . Zie ook onder k.
f. Op grond van het nu vigerende bestemmingsplan heeft het pand Boterstraat 22 de bestemming Bijzondere doeleinden 5. De begane grond mag op grond van deze bestemming uitsluitend worden gebruikt ten dienste van sociale, culturele, recreatieve en/of voor woondoeleinden. In het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad is het pand Boterstraat 22 bestemd als “Gemengd-2 (GD-2)”. Binnen deze uitgebreide bestemming is een veelheid aan functies mogelijk, waaronder “maatschappelijke voorzieningen” en “cultuur en ontspanning”. Geconcludeerd wordt dat een sociëteit wel degelijk mogelijk op basis van de nieuwe bestemming. In bijlage 11 “Overzicht bestaande situatie” behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad moet het adres Boterstraat 22, 24 en 24 bis nog worden aangevuld. Zie onder e en j.
g. In bijlage 11 “Overzicht bestaande situatie” behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad wordt het bestaand gebruik van Strosteeg 11, 13 en 15 en Visscherplein 202 wel aangegeven. Verdere specificering is voor wat betreft het vastleggen van de bestaande situatie niet noodzakelijk. Zie ook onder c.
h. In het pand is Herensociëteit 'De Vereeniging' gevestigd. De exploitatie van het pand is in handen van Mammoni, een bedrijf wat verschillende restaurants/zalen in bezit heeft. Op de plankaart heeft het hoofdgebouw de aanduiding “horeca tot en met horecacategorie d1 (h≤ d1)” gekregen. Hiermee wordt de huidige situatie op de plankaart voldoende specifiek vastgelegd. Mede naar aanleiding van de inspraakreactie is de aanduiding horeca in het gehele plan duidelijker gemaakt, door het opnemen van een duidelijke begrenzing.
i. Uit de kadastrale gegevens blijkt dat het een gedeelte van het perceel Boterstraat 22 op de plankaart onterecht de woonbestemming (Visscherplein 1-11) heeft gekregen. Dit wordt op de plankaart aangepast.
j. Zie onder i.
k. Zie onder e.

l. De opmerking van de inspreker wordt ter kennisgeving aangenomen. In de toelichting zal nader worden ingegaan op de aanhechting van het nieuwe stationsgebied op de binnenstad.
m. In paragraaf 3.25. wordt verkeersaders naar Daalsetunnel, Stationstunnel en Bleekstraat niet ontkend. De verkeersader wordt niet genoemd omdat deze op deze plek in de toelichting, waar het gaat om een beschrijving van de openbare ruimte. De bedoelde verkeersader ligt buiten het plangebied. Verondersteld wordt dat de bijgevoegde afbeelding voor verwarring heeft gezorgd. De afbeelding zal worden aangepast.
n. De onderscheiden deelgebieden komen voort uit de discussienota (zie blz. 19 van de toelichting). Het onderscheid is gemaakt op ruimtelijk-functionele gronden. Het is correct dat er een zekere mate van overlap aan functies is.
o. In de toelichting wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie in de binnenstad. Daarbij wordt niet altijd rekening gehouden met de exacte ligging van de plangrens. Soms is dat bewust, zoals de vermelding van de markt op Vredenburg op pagina 61, een enkele keer is het onbedoeld doordat de software dit verfijnde onderscheid niet mogelijk maakt. Soms is het ook op verzoek van een inspreker (zie onder l).
Een en ander heeft echter geen consequenties voor de planologisch juridische regeling in het voorontwerpbestemmingsplan.
p. De functie-aanduidingen met betrekking tot horeca zijn inderdaad lastig te lezen en zijn in het ontwerpbestemmingsplan beter begrensd. Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het bestemmingsplan geschikt gemaakt voor digitale raadpleging. Dan is er geen grond meer voor onduidelijkheid, omdat dan de bestemming per perceel digitaal kan worden opgeroepen.
q. Met betrekking tot Bisonbowling op Mariaplaats 13 wordt opgemerkt dat er inderdaad sprake is van een bowlingcentrum met restaurant/bar. In het kader van het bestemmingsplan wordt het bowlingcentrum als hoofdfunctie aangemerkt (cultuur en ontspanning is ter plaatse toegestaan). Het bijbehorende restaurant/bar wordt aangemerkt als additionele horeca (als onderdeel van de bowlingcentrum). Er is niet zonder meer een zelfstandige horecavestiging toegestaan. De reactie heeft betrekking op de afbeelding in de toelichting. Deze zal worden aangepast.
r. De opmerking is terecht. In de toelichting zal melding worden gemaakt van de parkeervoorzieningen buiten het plangebied.
s. Op pagina 75 wordt vermeld dat de gehele binnenstad is aangewezen als een 30km/u-gebied. De opmerking over het gebrek aan handhaving is geen zaak van het bestemmingsplan en wordt ter kennisgeving aangenomen.
t. Wasserij Kolman is aangemerkt als een wasverzendinrichting en als zodanig passend binnen de omgeving. Van hinder is de gemeente niets bekend.
u. Op pagina 92 van de toelichting worden de "hotspots" aangegeven die uit een quick-scan naar voren zijn gekomen. Het bestemmingsplan Binnenstad is conserverend van aard. Als een bestemmingsplan behoudend is, is het niet nodig om precies in beeld te brengen waar de vleermuizen zitten. Er gaat in de fysieke buitenruimte immers niks veranderen. De gevolgde systematiek van de quick scan is goedgekeurd door het ministerie van LNV. Deze systematiek gaat uit van een bureauonderzoek en een aantal veldonderzoeken. Het uitgevoerde onderzoek inclusief de onderzochte hotspots geven een goed beeld van de flora en fauna in de binnenstad. Bij herontwikkelingsprojecten zoals Karel V (waarvoor een artikel 19 WRO procedure is gevolgd) én bij toekomstige nieuwe ontwikkelingen, is een ecologisch onderzoek een vereiste, met name naar vleermuizen.
v. Door het waterschap wordt bepaald of en tot waar er sprake is van een waterkering. Er is geen informatie ontvangen door het waterschap over een bestaande waterkering op deze plaats. Daarom is er geen bestemming hiervoor opgenomen.
w. De gevelwand Choorstraat (zijde Oudegracht) is de afbeelding op pagina 110 ten onrechte niet bij kernwinkelgebied getekend. Dit wordt aangepast
x. Op pagina 122 zijn de onderscheiden deelgebieden aangegeven voor wat betreft de typering van het winkelgebied in de binnenstad. Op pagina 110 zijn deelgebieden weergegeven aan de hand waarvan de binnenstad in de toelichting wordt beschreven.
Op basis van de typering van het winkelgebied is de wijze van regeling in het bestemmingsplan bepaald.

y. Uit extern onderzoek is gebleken dat er ruimte is voor de vestiging van 45 nieuwe horecavestigingen in de binnenstad. In het ontwikkelingskader Horeca Utrecht is Mariaplaats (profielgebied 5) aangewezen als een gebied waar nieuwvestiging mogelijk is. In het kader het voorontwerpbestemmingsplan is het aantal gemaximeerd op 5 nieuwe vestigingen. In de regels zijn strenge voorwaarden opgenomen waaraan een nieuwe vestiging moet voldoen. Tevens wordt verwezen naar de algemene beantwoording bij het thema Horeca in deze Nota van Inspraak.
z. In de tekst op pagina 136 is de herijking van de parkeernormen niet opgenomen. Dit wordt in de toelichting aangepast.
aa. In het voorontwerpbestemmingsplan is de bouwhoogte van de parkeergarage ten onrechte als de goothoogte is in bijlage 01 bij de regels – gevelopname vastgelegd. De maximale goothoogte is bepaald op 14 m. Dit blijkt niet in overeenstemming te zijn met de bestemmingsregels voor de parkeergarage, bovendien is hier geen sprake van een goothoogte. De plankaart wordt het bouwvlak van de parkeergarage aangevuld met de "maximale bouwhoogte" van 14 m. In bijlage 01 bij de regels – gevelopname wordt voor het betreffende adres "Strosteeg 84" de goothoogte verwijderd.
bb. In artikel 33, lid 1 van de regels zijn de profielgebieden niet correct genummerd. De juiste nummering is gehanteerd in de toelichting (tabel op pagina 130) en op de plankaart van het voorontwerp. Nieuwe horecavestigingen worden niet langer via het bestemmingsplan gereguleerd (zie ook onder thema horeca). Aanpassing van de regels op dit punt is daarom niet nodig.
cc. In de regels is de definitie van afhaalzaak duidelijk weergegeven. Daarmee is ook het onderscheid tussen een snackbar en afhaalzaak duidelijk. Bij een snackbar mag ruimte worden geboden om de verstrekte (kleine) etenswaren ter plaatse te nuttigen, in een afhaalzaak niet.
De verwijzing naar de winkeltijdenwet betreft de uitleg over horeca d2 in het algemeen. Horeca d2 past binnen een overwegend winkelgebied (centrumgebied). Horeca D2 is geheel of overwegend gebonden aan c.q. ondersteunend voor de (winkel)functie van dat gebied, daarbij lettend op de aard en de ligging van de andere gebruiksvormen in en het karakter van het gebied. Dit betekent in de praktijk dat daghoreca (D2) zich doorgaans zal aansluiten op de openings- en sluitingstijden zoals die gelden voor omringende detailhandel. De tekst van de bijlage van de regels is hierop aangepast.
Afhaalzaken worden beschouwd als detailhandel. Het bestemmingsplan reguleert niet de openingstijden van detailhandel noch van horecavestigingen of afhaalzaken.
dd. Met betrekking tot de conclusie in het luchtrapport wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan consoliderend van aard is. Het is aannemelijk om te veronderstellen dat de beoogde toevoeging aan programma geen (verdere) negatieve effecten heeft op de luchtkwaliteit ter plaatse. De gemeente is bekend met de bestaande problematiek op deze plaats. Er bestaat echter geen wettelijke grond voor de aanpak van dit probleem.
ee. In bijlage 11 “Overzicht bestaande situatie” behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad staat alleen Boterstraat 35 benoemd. Boterstraat 35 en Boterstraat 35 bis zijn twee panden. Bijlage 11 dient te worden aangepast. Boterstraat 35 bis is bestemd als “Centrum-3 (C-3)”. Binnen deze bestemming zijn bestaande woningen toegestaan.
ff. Veel van de plankaarten waren inderdaad onhandig gevouwen. De opmerking wordt bij de verdere procedure ter harte genomen.
gg. De groenstrook is inderdaad niet correct over de bomen geprojecteerd. De aanduiding wordt op de plankaart verschoven.
hh. In het geldende bestemmingsplan “Springweg e.o.” zijn de gronden achter Mariaplaats 27 bestemd als “Plein”. Deze gronden mogen niet bebouwd worden. In het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad is deze bestemming verwerkt in de bestemming “Verkeer-Verblijfsgebied”. Het betreft een overwegend verhard plein waarvoor de bestemming “Groen” niet op zijn plaats zou zijn.
ii. In het geldende bestemmingsplan “Springweg e.o.” zijn een deel van gronden op Mariahoek bestemd als “Openbaar Groen”. In het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad hebben deze gronden ten onrechte de bestemming “Verkeer-Verblijfsgebied” gekregen. De plankaart wordt aangepast. De gronden krijgen de bestemming “Groen”. Omdat binnen de

groen-bestemming parkeerplaatsen niet zijn toegestaan worden deze als zodanig aangeduid.

jj. De schaal en indeling is zodanig gekozen dat alle bestemmingen leesbaar zijn. Het plan wordt uiteindelijk digitaal beschikbaar gesteld, waardoor de leesbaarheid wordt vergroot.

kk. In het kader van het bestemmingsplan worden individuele bomen, in dit geval de monumentale boom aan de Strosteeg, niet apart aangeduid. De bescherming van individuele bomen is voldoende geregeld in de gemeentelijke kapverordening.

ll. In het geldende bestemmingsplan "Noordelijke Oude Stad" vallen beide panden binnen de uit te werken bestemming "Gemengde doeleinden 03-07". Mariaplaats 1 ligt binnen bebouwingsvlak E, Donkerstraat 25 binnen bebouwingsvlak D. De gronden met deze bestemming zijn binnen beide bebouwingsvlakken bestemd voor detailhandel/dienstverlening en kantoren/maatschappelijke doeleinden op de begane grond en voor woondoeleinden. In het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad valt de boekhandel aan Mariaplaats 1 (De Wijze Kater) binnen de bestemming "Centrum-3 (C-3)", inclusief het bijbehorende kadastrale perceel. De gronden aan de Donkerstraat 25 is bestemd als "Gemengd-2 (GD-2)". Het pand aan de Donkerstraat 25 hoort bij de boekhandel, maar hier worden geen boeken verkocht, maar is een geschenkwinkel. Binnen de beide bestemmingen is detailhandel op de begane grond zondermeer toegestaan. De reden dat voor de Donkerstraat uitgegaan wordt van een gemengde bestemming is dat in de Donkerstraat ook wonen en andere functies op de begane grond mogelijk moet blijven, in tegenstelling tot de bebouwing aan de Mariaplaats en Zadelstraat. Binnen de bestemming "Centrum-3" is voornamelijk detailhandel en publieksgerichte dienstverlening toegestaan.

mm. De Slokop betreft een middeleeuwse overkluisde afwatering van de voormalige immuniteit van St. Marie, een soort rioolbuis. Aanvankelijk was dit een open kerkhofgracht, in de 16de eeuw is deze overbouwd. De Loertoeter is een voorziening (een soort periscoop) om de ondergrondse Slokop vanaf het maaiveld te kunnen bekijken. De Slokop bevindt zich onder het trottoir voor de percelen Mariaplaats 12-15.
De gronden ter plaatse van de Slokop en de Loertoeter bevinden zich in de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied". Vooralsnog is deze bestemming voldoende; de Slokop is immers een soort rioolbuis. De verdere instandhouding van deze ondergrondse/archeologische waarde zal worden geregeld via een verordening.

nn. In het geldende bestemmingsplan Springweg e.o. hebben de bedoelde adressen de volgende bestemmingen: Mariaplaats 45/Springweg 2 zijn beide bestemd als Woondoeleinden 9. Gronden met deze bestemming zijn uitsluitend bestemd voor woondoeleinden; Springweg 4, 6 en 7 zijn bestemd als Gemengde bebouwing 12.
De begane grond van gronden met deze bestemming mogen uitsluitend worden gebruikt voor woondoeleinden, horecabedrijf en/of als ruimte ten behoeve van dienstverlening. De verdiepingen mogen uitsluitend worden gebruikt voor woondoeleinden; Springweg 10 t/m 22: zijn bestemd als Gemengde bebouwing 13. De begane grond van gronden met deze bestemming mogen uitsluitend worden gebruikt voor woondoeleinden, winkel, dienstverlening en/of bedrijfsruimte. De verdiepingen mogen uitsluitend worden gebruikt voor woondoeleinden. In het voorontwerpbestemmingsplan zijn de betreffende gronden voorzien van de bestemming “Gemengd-1 (GD-1). Deze bestemming sluit het beste aan op de gewenste functies van dit deel van de Springweg als uit- of aanlooproute van het kernwinkelgebied. Wonen is op de begane grond niet meer wenselijk. De bestaande woningen op de begane grond blijven wel toegestaan (*"legale, bestaande woningen op de begane grond, op de bestaande plaats en in de bestaande omvang"*) . De panden hebben geen horeca-aanduiding. Nieuwvestiging van horeca is in het ontwerpbestemmingsplan niet geregeld. Hiervoor is het door de gemeenteraad in 2007 vastgestelde Ontwikkelingskader Horeca Utrecht het toetsingskader. Aan de Springweg zijn op grond van dit beleidsdocument uitsluitend nieuwe horecavestigingen toegestaan in de lichtere categorieën d1 en d2. In het Ontwikkelingskader is de komst van nieuwe horeca aan strenge voorwaarden gebonden.

oo. In vigerend bestemmingsplan Springweg e.o. is de vermeende werkplaats van de fietsenmaker op Springweg 14-16 al bestemd als “Tuinen”. In het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad is deze bestemming gecontinueerd met de

bestemming "Tuin". Voor zover kan worden nagegaan zijn de betreffende gronden niet bebouwd.

pp. In het voorontwerpbestemmingsplan is de achteraanbouw bij het pand Kromme Nieuwegracht 54 niet op de plankaart aangeduid. De bebouwing is te omvangrijk om als aanbouw te worden aangemerkt. Op de plankaart wordt het bouwvlak vergroot. Binnen de bestemming Gemengd – 3 is een studentenvereniging als “maatschappelijke voorziening” op alle verdiepingen toegestaan. De nieuwe gemengde bestemming sluit wat betreft toegelaten functies aan op de oorspronkelijke bestemming. Aan het perceel is de aanduiding “horeca tot en met horeca categorie a" bewust achterwege gelaten. Er is namelijk geen sprake van een zelfstandige horeca-a vestiging, maar van additionele horeca passend bij de hoofdfunctie.

qq. Het probleem van het gebruik van de luchtfoto is bekend. De kappenkaart is slechts een indicatieve kaart. De bestaande (fysiek aanwezige) kaprichting ter plaatse is wel bekend.

rr. De nok van het achterhuis achter Boterstraat 24 (naast tuin van Alendorperstraat) zal op de kappenkaart worden ingetekend.

ss. Het doel van de “Architectuur- en bouwhistorische waardenkaart (kaartblad 8)” is om een indicatie te geven van de bekende en vermoedelijke architectuur- en bouwhistorische waarden van panden in de binnenstad (zie bijlage 10 van de toelichting). Hiermee wordt een handvat geboden aan de afweging van een aantal van de ontheffingen in de regels van het voorontwerpbestemmingsplan. De zijn garageboxen aan de Strosteeg zijn ten onrechte niet ingekleurd. De waardenkaart wordt aangevuld.

tt. De woningen tussen de parkeergarage en wasserij Kolman zijn eveneens niet op de “Architectuur- en bouwhistorische waardenkaart (kaartblad 8)” aangegeven. Dit wordt aan op de waardenkaart aangevuld.

uu. Opmerking met betrekking tot het Muziekcentrum wordt ter kennisgeving aangenomen. Het perceel ligt buiten het plangebied en wordt daarom niet op de betreffende kaart weergegeven.

(159)

Samenvatting

Inspreker vraagt zich af wat er nu met de nieuwe bestemming mogelijk is met zijn pand aan de Lange Nieuwstraat 37 en 37A. Mag er alleen gewoond worden?
Inspreker merkt op dat in het bestemmingsplan niet meer over onderkeldering wordt gesproken.
Het is opvallend dat in GD 4 geen bedrijven, detailhandel en dienstverlening is toegestaan, maar wel horeca, zelfs de zwaarste categorie.
Inspreker vraagt zich af waarom alle winkelmogelijkheden op de Oudegracht gepland zijn terwijl de Lange Nieuwstraat als "as van vertier door het museumkwartier" meer door [aan musea gerelateerde] winkeltjes opgefrist wordt dan door alle types horeca die alleen maar nachtelijke drukte en verloedering geven en niets met museumbezoek te maken hoeven hebben.
Inspreker merkt op dat het lijkt alsof de definitie van aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf veranderd is maar kan niet goed vinden hoe want op de lijst van beroepen zijn andere categorieaanduidingen gehanteerd [en mijn beroep dierenarts en mijn hobby antiekrestauratie ontbreken of vallen waarschijnlijk onder iets anders?]

Gemeentelijk reactie:

In het geldende bestemmingsplan “Hamburgerstraat” hebben de gronden de bestemming Gemengde bebouwing 3 (GB.3). De begane grond van gronden met deze bestemming mogen uitsluitend worden gebruikt voor woondoeleinden, atelier als ruimte ten behoeve van dienstverlening en bedrijfsruimte. De verdiepingen mogen uitsluitend worden gebruikt voor woondoeleinden.

In het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad heeft de Lange Nieuwstraat 37 de bestemming "Gemengd-4 (GD-4)". Mede naar aanleiding van eerdere inspraakreacties wordt in de bestemmingsomschrijving “cultuur en ontspanning” op de bovenverdieping ook als recht mogelijk gemaakt.

Uit de bovenstaande opsomming blijkt dat ter plaatse nadrukkelijk in het voorontwerpbestemmingsplan meer functies zijn toegestaan dan enkel wonen. Detailhandel en publieksgerichte dienstverlening zijn inderdaad niet toegestaan. Bedrijven in principe ook niet, met

uitzondering van de legale, bestaande, bedrijven (op de bestaande plaats en in de bestaande omvang). Het ontwerpbestemmingsplan regelt nieuwe horecavestigingen niet langer. Hiervoor wordt verwezen naar het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht (zie ook onder thema Horeca in deze Nota van Inspraak). Uitsluitend bestaande horeca-inrichtingen zijn op de plankaart van het bestemmingsplan Binnenstad aangegeven. Langs de Lange Nieuwstraat is geen horeca-a aanwezig, en ook het Ontwikkelingskader maakt geen horeca-a mogelijk (enkel d1 en d2; zie de tabel op blz. 130 van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan).

In de toelichting wordt het onderscheid tussen de Oudegracht (Tolsteegzijde) en de lange Nieuwstraat toegelicht. De Oudegracht wordt beschouwd een belangrijke aanlooproute van het kernwinkelgebied. Dit houdt in dat er veel ruimte wordt geboden voor detailhandel op de begane grond, in combinatie met een mix aan andere functies.
Voor de Lange Nieuwstraat ligt de focus meer op cultuur en kunst. Daarbij wordt niet gedacht aan zelfstandige winkels maar aan ateliers, voorzieningen op gebied van cultuur en ontspanning, maatschappelijke voorzieningen en zakelijke dienstverlening. Verkoop van goederen is ondergeschikt onderdeel is mogelijk als bijvoorbeeld sprake is van een atelier.

Terecht wordt opgemerkt dat in de regels nog geen bepalingen zijn opgenomen met betrekking tot het gebruik van de kelders, met uitzondering van de werfkelders. De inspraakreactie geeft daarmee aanleiding om de regels aan te vullen. De regels worden hiervoor aangevuld, waardoor een breder gebruik van de kelders mogelijk wordt.

De gehanteerde “Beroep aan huis” is de meest recente gemeentelijke standaardregeling. Onder deze regeling wordt een dierenarts verstaan, mits voldaan wordt aan de bepalingen. Over hobbymatige activiteiten wordt in het bestemmingsplan geen uitspraken gedaan.

(22)

Samenvatting
Inspreker geeft aan dat aan de Catharijnesingel 100 en 103 appartementen zijn gevestigd die ook door meerdere studenten worden bewoond. Tot nu toe is dat geen probleem. Biedt het bestemmingsplan een beperking voor deze mogelijkheid voor studentenhuizen?

Gemeentelijke reactie
Het is niet de intentie van het bestemmingsplan om bewoning van zelfstandige woningen door studenten tegen te gaan. Verwezen wordt naar de reactie bij inspraakreactie nummer 20. Wel is, ingeval er minimaal drie studenten wonen, een zogenaamde omzettingsvergunning verplicht. Informatie hierover is te verkrijgen bij de balie Bouwen en Wonen van de gemeente Utrecht, tel. 2864802.

2.2. Horeca

Algemene beantwoording
Op 6 september 2007 heeft de gemeenteraad het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht (OHU) vastgesteld. De doelstelling van het Ontwikkelingskader is het formuleren van de richting waarin en de kaders waarbinnen de horeca sector zich kan ontwikkelen in de stad Utrecht. Vanzelfsprekend speelt de Binnenstad daarbinnen een belangrijke rol.

Op basis van onderzoek in het kader van de totstandkoming van het genoemde OHU wordt waar mogelijk ruimte geboden aan verbreding en verdieping van het horeca-aanbod in de (binnen)stad. De mogelijkheden worden begrensd door randvoorwaarden ten aanzien van veiligheid en leefbaarheid alsmede door de wens om te komen tot een horecastructuur die leidt tot duurzame kwaliteit in de sector. In het Ontwikkelingskader wordt geen onbegrensde groei mogelijk gemaakt. Vooral in de Binnenstad zullen andere factoren de mogelijkheden voor nieuwe horeca beperken. Mede daarom is in het OHU gekozen voor concentratie in bestaande clusters van uitgaansgebieden. In het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad was het Ontwikkelingskader uitgewerkt en vertaald in een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid.

Het college heeft besloten om het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht niet langer rechtstreeks in het bestemmingsplan op te nemen, maar gebruik te maken van de mogelijkheden die de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.23) en het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 4.1.1.) bieden. Op basis van deze regelgeving is het college bevoegd om onder voorwaarden zogenaamde ontheffingen te verlenen voor het wijzigen van het gebruik van een pand, bijvoorbeeld voor nieuwe horeca. Nieuwe initiatieven voor horecavestigingen zullen worden getoetst aan het OHU en de nadere uitwerking daarvan. Als gevolg van het collegebesluit is artikel 33 van de regels en kaartbijlage 5 van het voorontwerpbestemmingsplan vervallen. Deze kaart wordt samen met het schema op pagina 131 en verder van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan toegevoegd aan het OHU en afzonderlijk door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. Dit zal gebeuren voor het bestemmingsplan Binnenstad wordt vastgesteld. Bij dit collegebesluit zullen ook de reacties die op het thema horeca in het kader van de inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad worden betrokken.
Het bestemmingsplan zelf maakt daarmee geen nieuwe horecavestigingen of uitbreiding van bestaande horeca naar de kelder of verdieping meer mogelijk. Uitsluitend de bestaande horecavestigingen zijn in het bestemmingsplan opgenomen. Bij het vaststellen van het OHU in 2007 is aangegeven dat het horecabeleid regelmatig wordt geëvalueerd. Door het beleid nu niet langer in het bestemmingsplan op te nemen is eenvoudigere sturing van het horecabeleid mogelijk op basis van de ervaringen met de uitvoering van het beleidskader. Van aanpassing van het beleid kan bijvoorbeeld sprake zijn indien – in overleg met de omgeving – een visie voor een gebied wordt vastgesteld.

Ook bij het toepassen van bovengenoemde wettelijke bepalingen uit de Wet op de ruimtelijke ordening is het toelaten van nieuwe horeca in de Binnenstad niet zonder meer mogelijk. Voor elke nieuwe horecavestiging geldt dat daarvoor een afzonderlijk besluit van de gemeente nodig is. Voordat een dergelijk besluit door het college wordt genomen, wordt de mogelijkheid geboden om – in het kader van de juridische procedure – als omwonenden en belanghebbenden op een voorgenomen besluit te reageren. Een dergelijk initiatief ligt gedurende zes weken voor een ieder ter inzage. De ter inzage legging wordt vooraf gepubliceerd. In het Ontwikkelingskader staat ook aangegeven onder welke voorwaarden aan een nieuwe horecavestiging kan worden meegewerkt. De leefbaarheid van de omgeving is hierbij één van de aspecten. Elk nieuw initiatief voor een horecavestiging wordt aan deze voorwaarden getoetst. Indien er tegen een voorgenomen besluit om medewerking te verlenen zienswijzen worden ingediend, worden deze bij het collegebesluit meegewogen.

Een aantal insprekers geeft aan overlast te ondervinden van bestaande horecavestigingen. Ten aanzien hiervan wordt opgemerkt dat toetsing en handhaving van de regels, zoals opgenomen in een milieuvergunning of verbonden aan een melding, geen aspect is dat zijn regeling vindt in het bestemmingsplan. Dit is een zaak van handhaving door de gemeentelijke afdeling Handhaving en Toezicht en de politie. De concrete opmerkingen van de insprekers zijn aan deze instanties doorgegeven.

(3)

Samenvatting

Inspreker is tegen de uitbreidingsmogelijkheden voor horecavestigingen in de naaste omgeving van zijn woning. r

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording hierboven. In aanvulling daarop wordt opgemerkt dat het Wed één van de bestaande clusters is die in het OHU is aangegeven. Het Wed maakt onderdeel uit van profielgebied 7 (Oudegracht Zuidoost/Lange Nieuwstraat) zoals op bijlage kaart 5 van het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad is aangegeven. In het gehele profielgebied - dat bestaat uit verschillende straten - is ruimte voor maximaal 8 nieuwe vestigingen in de categorieën B tot en met D. Deze toevoeging wordt hier toelaatbaar gevonden, waarbij wordt opgemerkt dat elk initiatief afzonderlijk wordt getoetst en afgewogen.

(4)

Samenvatting

In het pand Donkere Gaard 13 is een café-bar-restaurant en bovenwoning aanwezig. Dit is volgens insprekers niet juist op de plankaart aangegeven.

Gemeentelijke reactie

In het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad heeft het perceel Donkere Gaard 13 de bestemming "Centrum 3" gekregen. Uit bijlage 11 van het voorontwerpbestemmingsplan blijkt dat op het adres Donkere Gaard 13 een 'Café/ bar/ restaurant' is gevestigd met daarboven een woning.
De regels behorende tot het bestemmingsplan bepalen dat ter plaatse van een aanduiding op de plankaart een horecagelegenheid gevestigd mag zijn. Een aanduiding ontbreekt echter ter plaatse van de horecagelegenheid Donkere Gaard 13.
De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. Ter plaatse van Donkere Gaard 13 wordt de aanduiding ‘horeca b’ toegevoegd. De woonfunctie op de verdieping is op grond van de bestemming “Centrum 3” toegestaan.

(8)

Samenvatting

Inspreker geeft aan dat de panden in de Lange Nieuwstraat de bestemming “Gemengd 4” hebben, waarmee ook nieuwe horeca mogelijk is. Het hoekpand Lange Nieuwstraat-Zuilenstraat is echter georiënteerd op de Zuilenstraat. Dit pand dient daarmee een woonbestemming te krijgen. Hetzelfde geldt voor Zuilenstraat 1a en 3.

Gemeentelijke reactie

Voor het van toepassing zijn van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan voor nieuwe horecavestigingen, is het niet van belang of er een woonbestemming of een gemengde bestemming geldt. Van belang is of een pand of een zone valt in het gebied met de wijzigingsbevoegdheid (kaartblad 5 van het voorontwerpbestemmingsplan) voor nieuwe horeca. De panden langs de Lange Nieuwstraat vallen in dit gebied (profielgebied 7). Bij het toelaten van een nieuwe horecavestiging gelden een groot aantal criteria. Eén daarvan is dat de voorgevel gericht is op de blauwe zone. Deze bepaling dient in geval van het hoekpand Lange Nieuwstraat-Zuilenstraat, zo te worden geïnterpreteerd dat de voorgevel op de Lange Nieuwstraat georiënteerd moet zijn. Indien de door inspreker genoemde panden daadwerkelijk zijn gericht op de Zuilenstraat, kan daarmee niet worden voldaan aan de voorwaarden voor het toelaten van een nieuwe horecavestiging. Aanpassen van de bestemming waar de inspreker om verzoekt, is niet nodig.

Voor het overige wordt verwezen naar de algemene beantwoording hierboven. De voorwaarde dat de voorgevel van een nieuwe horecavestiging gericht dient te zijn op de blauwe zone, blijft daarbij van kracht.

(55)

Samenvatting

Winkeliers geven aan dat zij tegen het uitbreiden van de horecafunctie zijn in de Zakkendragerssteeg. Voor een aantrekkelijke winkelstraat is het onder andere van belang dat er een goede verhouding is tussen winkels en andere functie. Een levensvatbare winkel in een straat als de Zakkendragerssteeg is alleen mogelijk als de straat in zijn geheel de uitstraling heeft van een aantrekkelijk winkelstraatje. Bij meer horeca wordt de straat niet meer als een winkelstraat ervaren. Gewezen wordt op afwijkende openingstijden, afwijkende doelgroepen, extra vervuiling, meer vuilcontainers, rokende horecaklanten en extra bevoorradingsstromen.

Gemeentelijke reactie

Er is op dit moment reeds een horecacluster in de Zakkendragerssteeg aanwezig. De steeg maakt, op grond van kaartbijlage 5 van het voorontwerpbestemmingsplan, deel uit van profielgebied 2. In dit gehele profielgebied (dat het gehele kernwinkelgebied omvat) zijn maximaal 5 nieuwe horecavestigingen toegelaten. De leefbaarheid en de uitstraling van de steeg, alsmede het karakter van het gebied spelen in de afweging uiteraard een rol en hebben in het Ontwikkelingskader vorm gekregen door hier alleen lichtere vormen van horeca (D1en D2) als uitbreiding toe te staan. De Zakkendragerssteeg heeft in de huidige situatie al meer het karakter van een gemengd gebied dan een winkelstraat. Dit gemengde karakter wordt ook door de Stichting Grachtstegen en de gemeente voorgestaan. In dat kader wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar op inspraakreactie 34. Het is niet uitgesloten dat een verdere uitbreiding met horeca in deze steeg ten koste gaat van het gewenste karakter van de Zakkendragerssteeg. De reactie geeft aanleiding om de Zakkendragerssteeg uit te sluiten van profielgebied 2. Hiermee zal bij het vaststellen van de uitwerking van het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht rekening worden gehouden. Zie ook de algemene beantwoording hierboven. Nieuwe horecavestigingen zijn hiermee in de Zakkendragerssteeg niet meer mogelijk.

(67)

Samenvatting

Insprekers geven als bewoners van de Zakkendragerssteeg aan dat er nu reeds veel overlast van de horeca wordt ervaren. Ook wordt de veiligheid van de steeg niet bevorderd bij meer horecavestigingen. Meer horeca gaat ten koste van de leefbaarheid.

Gemeentelijke reactie

Zie de reactie onder nummer 55. De nu bestaande overlast is een punt van aandacht voor de politie en de gemeente. De inspraakreactie is – met het oog op de handhaving – onder de aandacht van de gemeentelijke afdeling Toezicht en handhaving gebracht.

(91)

Samenvatting

Insprekers zijn van mening dat het bestemmingsplan onaanvaardbare groeimogelijkheden voor horeca biedt in de Binnenstad en met name in de Zakkendragerssteeg en omgeving. De Zakkendragerssteeg is de enige steeg die van voor tot achter wordt bewoond. Insprekers hebben geen bezwaar tegen de huidige situatie, maar toevoeging is ongewenst.
De steeg heeft overigens veel te leiden onder de ontwikkeling van het Stationsgebied. De aanloop is verdwenen door de sloop van Vredenburg. Er staan vaak tot laat in de avond vuilcontainers die de toegangen tot de steeg blokkeren. De bewoners klagen hier regelmatig over maar er wordt niets mee gedaan.

Gemeentelijke reactie

Zie de reactie onder nummer 55 en 67.
Ten aanzien van de relatie met het Stationsgebied wordt opgemerkt dat de ontwikkeling van het Stationsgebied een gegeven is. Mede naar aanleiding van de inspraakreactie is aan de toelichting van het bestemmingsplan een passage toegevoegd die ingaat op de relatie tussen het stationsgebied en de binnenstad. Zoals ook in het bestemmingsplan aangegeven is de gemeente van mening dat juist het onderscheidende vermogen (schaal, cultuurhistorische waarde) van de binnenstad een sterke

aantrekkingskracht heeft. De gemeente heeft alle vertrouwen in het goed blijven functioneren van de binnenstad.
Ten aanzien van de vuilcontainers wordt opgemerkt dat dit geen aspect is dat in het bestemmingsplan wordt geregeld. De klacht is doorgegeven aan de gemeentelijke afdeling Toezicht en handhaving. Deze is belast met de handhaving van de milieuvergunning.

(94)

Samenvatting
Het buurtcomité verzoekt om de mogelijkheid van 4 extra horecavestigingen in het gebied ongedaan te maken. Meer horeca gaat ten koste van de winkelfunctie in het gebied en leidt tot (nog) meer overlast: meer geluidoverlast en meer fietsparkeerproblemen. Reeds 25% van de panden is op dit moment in gebruik voor horeca. Een discotheek op het Ledig Erf is ontoelaatbaar.

Gemeentelijke reactie
Verwezen wordt naar de algemene beantwoording hierboven.
In het gehele profiel Twijnstraat/Tolsteegbrug, dat bestaat uit een groter gebied en meerdere straten, is ruimte gegeven voor maximaal 4 nieuwe vestigingen voor horeca. Daarbij is maximaal 1 horecavestiging in de categorie B toegelaten. De overige uitbreiding wordt met name gezocht in winkelondersteunende horeca en restaurants. Het huidige karakter van de Twijnstraat wordt gekenmerkt door een menging van speciaalzaken, dagelijks aanbod en horeca. Voor de omgeving Ledig Erf is de mogelijkheid opgenomen voor kleinschalige horeca A, dat betreft bijvoorbeeld een dans- of swingcafé. Hierbij moet gedacht worden aan het Louis Hartloper complex. De gemeente is van mening dat een geringe uitbreiding van horeca in het gebied past binnen de ontwikkeling van het gebied en voldoende ruimte laat voor een gezond economisch en leefbaar klimaat. Daarbij wordt nog opgemerkt dat nieuwe horeca initiatieven ook worden getoetst aan een aantal criteria. Hierbij spelen onderbreking van het winkelgebied en de leefbaarheid een rol. Hierdoor zijn er naar de mening van de gemeente voldoende sturingsmogelijkheden voorhanden om de belangen van het buurtcomité mee te wegen.

(111)

Samenvatting
Café De Clochard is in het bestemmingsplan Binnenstad bestemd als “Gemengd 3”. Hiermee wordt de mogelijkheid van horeca voor het pand bestendigd. De huidige bestemming is wonen. Een horecabestemming botst met het gemeentelijke uitgangspunt om de woonfunctie te versterken. Horeca leidt tot aantasting van het woongenot. De straat is te smal waardoor er veel geluidoverlast is.

Gemeentelijke reactie
Voor het perceel Ridderhofstad 2 geldt op basis van het nu vigerende bestemmingsplan Oude Stad, Deelplan Nieuwegracht-Oost, de bestemming "Gemengde Bebouwing (GB-14)". Op grond van artikel 26a, lid 2 van dit bestemmingsplan, mag de begane grond van de gebouwen uitsluitend gebruikt worden voor woondoeleinden en/of als horecabedrijf.

In het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad hebben de gronden Ridderhofstad 2 de bestemming "Gemengd - 3" gekregen met de aanduiding (h≤b). De aanduiding (h≤b) maakt ter plaatse 'horeca tot en met horeca categorie b' mogelijk.

Geconcludeerd kan worden dat de bestemming GB-14 reeds een horecavestiging mogelijk maakte. Het positief bestemmen van de bestaande vestiging door het opnemen van een aanduiding past in het systeem van het bestemmingsplan Binnenstad, waarbij bestaande rechten worden gerespecteerd.

In een binnenstad is sprake van een grote menging van verschillende functies. Daarbij kan altijd een spanningsveld tussen deze functies ontstaan.

(93)

Samenvatting

Inspreker vraagt zich af hoe de mogelijkheid van uitbreiding horeca op verdieping werkt. Is uitbreiding van de horeca in Schoutenstraat 19 op de verdieping mogelijk? Of is de woning Telingstraat 12 daaraan grenzend en daarmee uitbreiding van de horeca naar de verdieping niet mogelijk? Is dit dan misschien de reden om het pand Telingstraat 12 een woonbestemming te geven?

Gemeentelijke reactie

In artikel 33.2.3 van de regels van het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de uitbreiding van bestaande horecavestigingen te reguleren. Eén van de criteria is dat uitbreiding van horeca naar de verdieping niet is toegestaan als het pand grenst aan een pand dat een woonfunctie heeft of is bestemd voor wonen. Voor de Schoutenstraat 19 geldt dat dit pand onderdeel uitmaakt van de bestemming “Centrum 3”. Een woonfunctie is in deze bestemming mogelijk. Daardoor is uitbreiding van de vestiging naar de verdieping niet mogelijk.

Als gevolg van het collegebesluit, zoals genoemd in de algemene beantwoording hierboven, zijn de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen regels voor het mogelijk maken van horeca op de verdieping geschrapt. Het bestemmingsplan zelf maakt daarmee geen nieuwe horecavestigingen of uitbreiding naar de verdieping van panden meer mogelijk. Bij nieuwe initiatieven zal het aanwezig zijn of mogelijk zijn van een woonfunctie in naastgelegen panden, relevant zijn bij de afweging om het initiatief wel of niet te honoreren.

(113)

Samenvatting

Inspreker maakt bezwaar tegen de horeca verruiming voor de Willemstraat en Oudegracht aan de werf tussen Viebrug en Jacobijnbrug. In vergelijking met andere profielgebieden is in dit gebied verreweg de grootste uitbreiding van horeca mogelijk in de gehele Binnenstad. Nu reeds is sprake van overlast. Het karakter van de Willemstraat is de laatste jaren steeds meer veranderd naar een woonstraat.
Voor wat betreft de Oudegracht a/d Werf wordt opgemerkt dat er al veel horecazaken bij zijn gekomen, wat in strijd is met eerdere afspraken. Het karakter van de werven ten noorden van de Viebrug is anders dan ten zuiden. In het noorden wordt meer gewoond. Verdere uitbreiding van horeca is ongewenst.
Inspreker betreurt dat de Ontwikkelingsvisie nog steeds niet met de gemeente is besproken. Juist in dat kader zou over de horeca gesproken kunnen worden.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording hierboven.
In het gehele profielgebied 6 waar Wijk C onder valt en dat bestaat uit verschillende straten, zijn 12 nieuwe horecavestigingen mogelijk gemaakt. Voor de Willemstraat is de mogelijke uitbreiding vooral voorzien in lichtere vormen van horeca (horeca D1 en D2), deels gericht op de openingstijden van de winkels en vooral van een kleinschalig karakter. Voor de Jacobsstraat en Oudegracht Noordwest is ook gekozen voor uitbreidingsruimte van horeca B, passend bij de stedelijkheid in dit gebied en een versterking voor het reeds aanwezige horecacluster. In de toetsing van nieuwe horeca-initiatieven wordt de leefbaarheid van de buurt meegenomen. Overigens is ons over eerdere afspraken met betrekking tot het toelaten van nieuwe horeca niets bekend.

De combinatie van wonen en horeca blijft een aandachtspunt. Horeca hoort, naast vele andere functies, bij een binnenstad van dergelijke omvang. Het toezien op de naleving van regels die overlast moeten voorkomen, is van groot belang. Dit is een zaak van de gemeentelijke afdeling Toezicht en Handhaving en de politie.

Op dit moment wordt voor het gebied een Ontwikkelingsvisie opgesteld in samenspraak met het Komitee Wijk C. In dat kader kan nader over een eventuele aanpassing van het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht worden gesproken. Aanpassing van het beleid kan daarmee aan de orde zijn indien de op te stellen visie daartoe aanleiding geeft.

(120)

Samenvatting

Insprekers zijn van mening dat de belangen van de horecavestigingen onvoldoende zijn meegewogen. Het stimuleren van de woonfunctie in de Binnenstad wordt door de ondernemers met angst tegemoet gezien. Dit kan leiden tot het moeten realiseren van extra maatregelen. De angst wordt versterkt door de plannen van de eigenaar van Hemdsmouwsteeg 3, voor het realiseren van appartementen. Hiertegen is reeds door inspreker bezwaar gemaakt in oktober 2008.
Uit het bestemmingsplan blijkt niet dat de gevolgen van meer woningen voor de horeca in kaart zijn gebracht.
De functie van Monza is ook op de verdieping gevestigd. Inspreker is van mening dat zij er ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan op achteruit gaan.
Een woonfunctie in dit deel van de binnenstad is niet wenselijk gelet op de situering in de stad.
Voorgesteld wordt eenzelfde regeling als opgenomen in artikel 11.2 op te nemen voor nieuwe woningen. Op die wijze worden de belangen van horecaondernemers meegewogen.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar de reactie onder nummer 115 en naar de beantwoording van de reactie van Koninklijke Horeca in het kader van het vooroverleg. De bezwaren van Monza zullen in het kader van het bouwplan voor de Hemdsmouwsteeg worden afgewogen.

(135)

Samenvatting

Inspreker geeft aan dat het woonplezier wordt aangetast door de horeca-ontwikkeling op Oudegracht 92. Er wordt aangedrongen op scherpe toetsing van de vergunning. Tevens wordt verzocht er zorg voor te dragen dat geen uitbreiding op het achterterrein plaatsvindt.
De functie horeca op het pand Oudegracht 92 is strijdig met de regeling voor profielgebied 6.

De geluidoverlast van discotheek Monza is hinderlijk. Voorgesteld wordt om – overeenkomstig de mogelijkheid genoemd in de Kadernota – gebruik te maken van een uitsterfbeleid voor Monza.

Gemeentelijke reactie

Het pand Oudegracht 92 heeft in het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad de bestemming “Gemengd 2”. Uitsluitend de werfkelder heeft ook een horeca-aanduiding. Het gaat hier om relatief lichtere vormen van horeca, deels aansluitend op de winkelsluitingstijden. Het pand is gelegen buiten de blauwe zone zoals opgenomen in het door de raad vastgestelde Horeca Ontwikkelingskader Utrecht en zoals opgenomen op kaartblad 5 van het voorontwerpbestemmingsplan. Dit betekent dat verdere uitbreiding met nieuwe horeca in deze zone (buiten de werf) niet mogelijk is. Voor de werfkelder geldt dat sprake is van een legale bestaande horecavestiging. Om die reden is de functie hier positief bestemd. Van strijd met het profielgebied is daarmee geen sprake.

Uitbreiding van bebouwing op het achterterrein is mogelijk binnen de in het bestemmingsplannen opgenomen regels voor aan- en bijgebouwen. Wat nog kan worden toegevoegd aan bebouwing is mede afhankelijk van wat er nu reeds op het perceel aanwezig is.

Met betrekking tot discotheek Monza wordt het volgende opgemerkt. Horeca hoort, naast vele andere functies, bij een binnenstad van dergelijke omvang. Met het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering van het horeca-aanbod en een clustering in profielen. Buiten deze profielen is in principe geen horeca-uitbreiding mogelijk. Hiermee wordt beoogd de horeca te clusteren en de overlast te beperken. Het toepassen van een uitsterfbeleid doet geen recht aan het door de raad vastgestelde beleid.

(140, 141)

Samenvatting
De bestemming van Oudegracht 92 kan veel overlast opleveren.

Gemeentelijke reactie
Zie onder 135.

(143)

Samenvatting
Inspreker verzoekt om het schrappen van Wijde Doelen 13, 15 en 17 uit de ontwikkelingszone horeca. Het karakter van het woongebied zou ernstig worden verstoord als er horeca kwam. Inspreker ziet geen reden voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor genoemde panden.

Gemeentelijke reactie
Wijde Doelen 13-17 valt niet in een blauwe zone. De blauwe zone in Wijde Doelen betreft het Louis Hartlooper complex (profiel Tolsteegbrug).

(147)

Samenvatting
Inspreker kan de vertaling van de 'Ontwikkelingsvisie Janskerkhof' in het bestemmingsplan volgen maar heeft een aantal kanttekeningen:

1. uitbreiding van terrassen slechts op een klein deel van het plein toelaten, waarbij deze uiterlijk om 22.00 uur gesloten dienen te zijn. Er is nu al veel overlast. Ook uit het rapport van de Wijkraad (Jaarverslag 2008) blijkt dat geluidoverlast de belangrijkste irritatiebron is;
2. geen vergunningen afgeven voor horeca categorie A of B. Hierbij is het de vraag of er nu reeds een horecabestemming op het pand (HKU pand) rust. Ook de gemeente zou geen voorstander van dergelijke horeca zijn, evenmin als de gevestigde horeca-ondernemers;
3. graag uitleg over de blauwe arcering van de hoek Boothstraat/Janskerkhof. Het kan toch niet de bedoeling zijn hier horeca te vestigen. Dit zou volgens mevrouw Van Caspel en de heer Vosjan ook niet de bedoeling zijn;
4. toelaten van meer horeca leidt tot minder woonfunctie. Bewoning mag niet uit het gebied verdwijnen.

Inspreker geeft aan graag een uitnodiging te ontvangen om betrokken te worden bij een brede gezamenlijke aanpak van de ontwikkelingsvisie Janskerkhof.

Gemeentelijke reactie
1. Terrassen worden niet uitputtend in het bestemmingsplan geregeld. Overigens geeft het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht aan dat er geen ruimte is voor uitbreiding van terrassen op het Janskerkhof.
2. Het Ontwikkelingskader Horeca voorziet voor het Janskerkhof in een sterke clustering van horeca en het vergroten van de diversiteit. De mogelijkheid voor een Horeca A onderneming past in dit beleid. De mogelijkheid voor horeca A betekent niet per definitie "discotheek", maar biedt mogelijkheid voor bijvoorbeeld een swingcafé passend bij Janskerkhof. Overigens is er sprake van slechts twee uitbreidingsmogelijkheden voor horeca B in het gehele profiel van Voorstraat, Wittevrouwenstraat, Nobelstraat, Lucas Bolwerk en Janskerkhof.
3. De blauwe zone loopt vanaf de hoek Lange Jansstraat (sigarenwinkel) tot de hoek Boothstraat. Dit is de zone waar uitbreiding, na individuele toetsing onder andere op leefbaarheid, wenselijk is. Dit betekent niet, dat hier een en al horeca komt, de uitbreiding is voor het gehele profiel beperkt.
4. het behoud en stimuleren van de woonfunctie in de binnenstad is één van de doelen van het bestemmingsplan. Bewoning dient ook in dit deel van de stad behouden te blijven. Anderzijds hoort een zekere mate van functiemenging bij de binnenstad van Utrecht. Door horeca te clusteren, niet alle vormen van horeca toe te laten en elk verzoek afzonderlijk te beoordelen, waarbij ook het karakter van het gebied en het woonklimaat meewegen, zijn randvoorwaarden aanwezig voor een verantwoorde functiemenging in de binnenstad.

Voor de wijze waarop het beleid ten aanzien van horeca tot stand is gekomen en wordt uitgevoerd wordt verwezen naar de algemene beantwoording hierboven. In aanvulling daarop wordt nog opgemerkt dat het college werkt aan een ontwikkelingsvisie voor het gebied, waarvoor o.a. input van de Wijkraad gebruikt is. Ook hebben drie workshops plaatsgevonden met stakeholders aan het plein. De visie moet nog vrijgegeven worden voor inspraak. Voor de zomer is een consultatieronde voor alle partijen gepland, ook voor de bewoners van St. Jan. De gemeente nodigt de VVE graag uit om van de mogelijkheid om te reageren op de visie gebruik te maken.

(26, 150)

Samenvatting
Inspreker maakt bezwaar tegen het opnemen van de Korte Jansstraat in de blauwe zone van het horecabeleid. Met de nu gevestigde horeca wordt het gebied voldoende bediend. Er is nu reeds sprake van overlast en de politie en de ondernemers zijn onvoldoende uitgerust voor handhaving. Winkeliers redden het zo niet in deze buurt en het woongenot leidt schade.
Inspreker heeft begrepen dat er een horecavergunning is afgegeven voor een hoekpand (voormalig antiquair Daatselaar). Hiertegen wordt bezwaar gemaakt.

Het perceel Jansdam 6 heeft de bestemming Gemengd 3 gekregen. Deze bestemming maakt ook horeca mogelijk. Inspreker verzoekt om de begane grond van het pand een horecabestemming te geven. Het pand is gelegen in een horecagebied en een horecabestemming geeft meer mogelijkheden voor verkoop van het pand. Inspreker heeft begrepen dat er in de bestemmingsplanregeling een ‘plafond’ aan horeca is gesteld.
Inspreker vraagt zich af of er subsidie is voor het aanbrengen van geluidisolatie, geluidwerende muren etc.
Tenslotte wordt verzocht om het toezenden van een planschadeformulier.

Gemeentelijke reactie
Horeca hoort, naast vele andere functies, bij een binnenstad van dergelijke omvang. Met het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering van het horeca-aanbod en een clustering in profielen. Buiten deze profielen is in principe geen horeca-uitbreiding mogelijk. Hiermee wordt beoogd de horeca te clusteren en de overlast te beperken.
De Korte Jansstraat is een belangrijke verbinding tussen de pleinen Janskerkhof en Domplein. De verbinding wordt benadrukt en versterkt door het toevoegen van levendige functies, zoals horeca. Benadrukt wordt dat ieder nieuw initiatief voor horeca afzonderlijk wordt beoordeeld en getoetst aan randvoorwaarden.

Bezwaren tegen het concreet verlenen van een horecavergunning of bouwvergunning voor een pand, kunnen niet in het kader van deze bestemmingsplanprocedure naar voren worden gebracht. Hiervoor dient rechtstreeks tegen deze besluiten bezwaar te worden gemaakt.

Voor de wijze waarop het beleid ten aanzien van horeca tot stand is gekomen en wordt uitgevoerd wordt ook verwezen naar de algemene beantwoording hierboven.

Momenteel is op de Jansdam 6 een bedrijfsruimte gevestigd op de begane grond en is de verdieping in gebruik als woning. In het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad is aan het adres Jansdam 6 de bestemming "Gemengd 3)" toegekend. In het voorontwerpbestemmingsplan is voor de blauwe zones als aangegeven op kaartblad 5, tevens een wijzigingsbevoegdheid – onder voorwaarden – voor nieuwe horecavestigingen opgenomen. Jansdam maakt geen onderdeel uit van een blauwe zone. Op basis van onderzoek door een extern bureau is gekeken hoe de Utrechtse horeca versterkt en verbeterd kan worden. Clustering van horeca in profielen met een eigen identiteit/ontwikkelingsrichting is een versterking voor de horeca. De blauwe zones zijn tot stand gekomen om de reeds bestaande horecaclusters te versterken en horeca buiten deze clusters zo veel mogelijk te vermijden. Op 6 september 2007 heeft de gemeenteraad het Ontwikkelingskader Horeca opgesteld. Hierin zijn de blauwe zones opgenomen. Voor de wijze van uitvoering van het horecabeleid wordt tevens verwezen naar de algemene beantwoording bij het thema Horeca.

Voor het aanbrengen van voorzieningen is geen subsidie beschikbaar.
Inspreker is een formulier voor het indienen van een verzoek om planschade toegezonden.

2.3. Coffeeshops en prostitutie (Breedstraat)

(7) (79)

Samenvatting

Inspreker geeft aan dat een de verplaatsing van coffeeshop Koffiedik onderdeel van de aanpak Breedstraatbuurt is. Het ligt voor de hand de bestemming van dit pand zodanig te wijzigen dat daar in de toekomst nooit meer een koffieshop kan komen. Bovendien begint het tijd te worden voor de definitieve verplaatsing van Koffiedik. De gemeente heeft omwonenden steeds verteld dat het pand een winkelbestemming heeft en dat de coffeeshop wordt gedoogd. Het toekennen van de bestemming Horeca D2 is daarmee onjuist en maakt na vertrek van de huidige coffeeshop, een nieuwe mogelijk
De bestemming van de panden in de Hardebollenstraat zou zodanig gewijzigd moeten worden dat in de toekomst deze raamprostitutie zal verdwijnen.

Gemeentelijke reactie

Coffeeshops worden in beginsel landelijk gereguleerd op grond van landelijke richtlijnen die lokaal kunnen worden aangevuld. De lokale richtlijnen in Utrecht zijn met name opgesteld om op het punt van overlast objectivering aan te brengen. De vestigingscriteria voor Utrecht zijn vastgelegd in het Cannabisbeleid (november 2003). Daarnaast is het Utrechtse beleid verwoord in de notitie softdrugsbeleid gemeente Utrecht (november 2003).
Bij het legaliseren van de coffeeshops is afgesproken dat de coffeeshops die gevestigd waren in een café de horecabestemming zullen behouden. Coffeeshops die waren gevestigd in een winkel dienen een detailhandelsbestemming te behouden. In de Binnenstad zijn 3 coffeeshops gevestigd, in een voormalige winkel, zonder horecabestemming. Dit zijn Koffiedik (Breedstraat 2), Freakshop (Breedstraat 55) en Black & White (Vismarkt 14). In het voorontwerpbestemmingsplan is voor deze panden abusievelijk een aanduiding horeca D2 opgenomen.

De inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De aanduiding horeca D2 wordt van de plankaart verwijderd voor de drie genoemde panden.

Ten aanzien van de prostitutie in de Hardebollenstraat wordt opgemerkt dat het beleid er op gericht is om de bestaande situatie te bevriezen. In het bestemmingsplan Binnenstad zijn daarom bestaande rechten gerespecteerd. De gemeente heeft niet de intentie om meer panden in deze straat aan te kopen. Wel heeft de gemeente flankerend beleid op het gebied van gezondheid, welzijn en overlast. Het gemeentelijk beleid richt zich op vijf sporen: 1. beperken van overlast; 2. gezondheid, welzijn en veiligheid van prostituees; 3. Voorkomen van mensenhandel; 4. voorkomen van jongeren in de prostitutie; 5. ondersteuning bieden aan diegenen die de prostitutie willen verlaten.
Het prostitutiebeleid maakt onderdeel uit van het sectorale beleid van openbare orde en veiligheid, volksgezondheid, jeugd, welzijn, maatschappelijke opvang en stedelijke ontwikkeling. Eventuele overlast zal in het kader van het straatmanagement besproken moeten worden.

(24)

Samenvatting

Insprekers willen van af van concentratie van coffeeshops.
Insprekers zijn het niet eens met de bestemming op de panden van de Hardebollenstraat. Door de bestemming wordt de prostitutie niet beëindigd. Ook de rest van de panden in de straat moet worden aangekocht om deze functie te laten verdwijnen. Verwezen wordt naar het Manifest ‘Van openbaar pretpark naar prettige Breedstraatbuurt’ van 7 februari 2007.

Gemeentelijke reactie

zie reactie onder nummer 7. In aanvulling daarop wordt opgemerkt dat sinds 2000, vanwege de problemen in de Breedstraatbuurt in het centrum van Utrecht, een buurtaanpak wordt uitgevoerd met het accent op schoon, heel en veilig. Deze buurtaanpak heeft echter onvoldoende effect gehad op de problemen in de Breedstraatbuurt. De totale veiligheidscijfers zijn in vijf jaar tijd weliswaar gedaald, maar het aantal meldingen van overlast is gestegen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft daarom, naar aanleiding van het manifest van februari 2007, op 2 oktober 2007 besloten tot een integrale aanpak voor de Breedstraatbuurt. Eind dit jaar vindt een evaluatie plaats. Deze aanpak is gericht op een structurele verbetering van de buurt.

Deze aanpak gaat uit van gaat uit van straatmanagement, het starten van een SH (Stimulerende Handhavingscampagne) en extra inzet BIBOB De gemeente (SO) fungeert als opdrachtgever.

De problematiek van de Breedstraatbuurt is een mix van inhoudelijke en instrumentele vraagstukken en vereist opstelling en betrokkenheid van verschillende partijen. (gemeente, bewoners, ondernemers, ondernemersorganisaties, Kamer van Koophandel). Straatmanagement is een concept dat tot doel heeft: "Het duurzaam verbeteren van het economisch functioneren van verouderde winkelstraten zodat ondernemers een goede boterham kunnen verdienen, bewoners prettig kunnen winkelen en boodschappen doen en het vastgoed van eigenaren een positieve waardeontwikkeling doormaakt" en "het fungeren als regiepunt in de wijk/straat waarbij (handhavings-) activiteiten met betrekking tot schoon, heel en veilig samen met de geambieerde economische ontwikkeling van het gebied gecoördineerd, geregisseerd en uitgevoerd worden". Deze campagne sluit aan bij de aanpak van de slechte panden in de binnenstad die twee jaar geleden is gestart.
Daarnaast wordt voorgesteld de wet BIBOB vaker toe te passen dan tot nu toe gebruikelijk.

(29)

Inspreker verzoekt om verplaatsing van twee coffeeshops. Er moet gespreid worden over de wijken. Inspreker verzoekt om een uitsterfbeleid voor seksbedrijven in de Hardebollenstraat

Gemeentelijke reactie
Zie reactie onder nummer 7 en 24.

(124)

Samenvatting
Op het manifest ‘Van openbaar pretpark naar prettige Breedstraatbuurt’ heeft de gemeente in 2007 positief gereageerd. Er zijn panden aangekocht in de Hardebollenstraat en er is een straatmanager. Echter wordt bezwaar gemaakt tegen de horeca bestemming op het pand Breedstraat 2. Het plan mag geen perspectief bieden voor nieuwe coffeeshops. Ook voor prostitutie dient een uitsterfbeleid in gang te worden gezet. Daarbij kan het besloten bordeel aan de Voorstraat ongemoeid worden gelaten, evenals de weekmarkt en de andere horecagelegenheden.

Gemeentelijke reactie
Zie reactie onder nummer 7 en 24.

2.4. Grifthoekbrug

Insprekers (10, 12, 16, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 50, 52, 53, 54, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 69, 70, 71, 72, 73, 85, 86, 89, 90, 97, 98, 99, 101, 102, 103, 104, 105, 107, 130, 131, 132, 133, 134, 137, 138, 139, 161)

Samenvatting
Insprekers maken bezwaar tegen het toevoegen van de functieaanduiding voor de Grifthoekbrug. De Stadsbuitengracht is beschermd stadsgezicht en het Huis van Bewaring is een Rijksmonument. Ook het straatbeeld van de Wolvenstraat is beschermd. De brug zal hierop een onomkeerbare indruk maken. Het is de taak van de gemeente om historische en karakteristieke elementen van de stad te beschermen.

Met de aanleg wordt de verkeersdruk en de sociale druk op de Wolvenbuurt en de Plompetorengracht vergroot. De leefbaarheid staat hier al onder grote druk, zoals ook aangegeven in het advies van de Wijkraad op het bestemmingsplan.

Het aanleggen van de brug zo dicht langs de gevangenis brengt onaanvaardbare risico's voor wat betreft geluidoverlast en veiligheid met zich mee.

Een aantal insprekers missen een basale onderbouwing waarmee de investering van de brug te rechtvaardigen is. Niet beredeneerd kan worden dat er voldoende van de brug gebruik gemaakt zal gaan worden. Het achterland is zeer klein en de gemiddelde tijdwinst is marginaal. Als de brug een ‘boost’ moet geven aan het gebruik van de parkeergarage Grifthoek, dan is dat wel een erg dure manier, waarbij wordt aangegeven dat de bewegwijzering naar de garage zo marginaal is dat daar meer winst is te halen.
De loopafstand van de parkeergarage Grifthoek naar Janskerkhof is na realisering van de brug ca 10% korter dan via Wittevrouwensingel. Dit is verwaarloosbaar.

Hieraan wordt door een aantal insprekers nog aan toegevoegd dat de plannen voor dezelfde brug al in 1999 door de gemeenteraad zijn afgekeurd.

Gemeentelijke reactie
Veranderingen en ontwikkelingen in de Binnenstad van Utrecht moeten zorgvuldig afgewogen worden, bijvoorbeeld in verband met monumentale aspecten en beschermde stadsgezichten. Dit speelt in deze omgeving een belangrijke rol. In het ontwerpproces en in het vergunningtraject zullen de welstand- en monumentencommissie en de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten het ontwerp van de brug en de inpassing in de omgeving beoordelen op basis van monumentale aspecten en de status beschermd stadsgezicht.

De brug is vooral gericht op voetgangers en dient zo te worden ontworpen dat de binnenstad en de garage comfortabel te voet (inclusief kinderwagen en rolstoelen) bereikbaar zijn. Daarmee is de brug ook toegankelijk voor fietsers, maar de vormgeving van de brug zal het gebruik door fietsers niet aanmoedigen. Voor (brom)fietsers en scooters zijn alternatieven aanwezig. Door toename van voetgangers in de Wolvenbuurt en op de Plompetorengracht kan de levendigheid en sociale veiligheid ook toenemen.
De Wijkraad heeft begrip voor het standpunt in de buurt vanwege vrees voor mogelijke negatieve effecten, maar staat neutraal ten opzichte van de brug. In de klankbordgroep wordt met belanghebbenden hierover gesproken en wordt gezocht naar oplossingen.

De route naar de brug zal aan de binnenstadzijde over een deel van de huidige gevangenistuin lopen. Langs de gevangenistuin zal een wand gerealiseerd worden. De veiligheid van bewoners, passanten en ook gedetineerden staat voorop. De afdeling Beveiliging van het ministerie van Justitie zal de wand daarom beoordelen op de hiervoor genoemde veiligheid.

Geluidsoverlast moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Bij het ontwerp van de wand en bij de inpassing van de brug wordt hier rekening mee gehouden. In de klankbordgroep wordt in overleg met omwonenden en belanghebbenden gezocht naar maatregelen om geluidoverlast zoveel mogelijk te voorkomen.

De investering is niet alleen te rechtvaardigen met het aantal auto's dat in de Grifthoekgarage parkeert en gebruik gaat maken van de brug. Door de betere bereikbaarheid wordt de parkeergarage onderdeel van de parkeerbalans voor het noordoostelijke deel van de binnenstad. De parkeergarage kan een bijdrage leveren voor de oplossing van de parkeerbehoefte als gevolg van nieuwe initiatieven voor werken en/of wonen. Ook biedt de parkeergarage de mogelijkheid om dit deel van de binnenstad beter te ontlasten van de parkeerdruk in de openbare ruimte. Het geeft hiermee de mogelijkheid om eventueel parkeerplaatsen op te heffen en deze plekken een andere functie te geven met meer "verblijfswaarde". Op deze wijze wordt de leefbaarheid en levendigheid bevorderd. Een voorbeeld zijn de plannen om een deel van het Janskerkhof autovrij te maken. De invloed van de Grifthoekbrug op de parkeerbalans var de Grifthoekgarage wordt nog nader uitgewerkt. De Grifthoekgarage wordt overigens binnenkort ook opgenomen in het stedelijke Parkeerroute Informatiesysteem (PRIS).
Na realisatie van de brug is ook het Griftpark goed bereikbaar voor de binnenstad en omgekeerd. De leef- en gebruikskwaliteit van de gebieden aan weerszijden van de singel zal hierdoor toenemen.
De absolute en beleefbare tijdwinst na realisatie van de brug in vergelijking met de huidige situatie is meetbaar en aanwezig. Met de realisatie van een brug wordt de fysieke afstand tussen garage en de binnenstad zo klein mogelijk gemaakt. De huidige routes, zonder brug, zijn langer en voelen door de van het centrum afbuigende looprichting nog langer. De aanleg van de brug maakt het ook mogelijk dat men gevoelsmatig eerder in de binnenstad is; na de brug is men al in de binnenstad. Vanuit de parkeergarage is de brug meteen zichtbaar. Hiermee is aangegeven dat de brug op deze plek de meest logische verbinding tussen garage en de binnenstad is.

Een brug over de singel is inderdaad eerder onderwerp van politieke besluitvorming geweest. Met het nu opnemen van de brug in het bestemmingsplan Binnenstad heeft het college een nieuwe afweging gemaakt. De aanduiding in het voorontwerp bestemmingsplan Binnenstad maakt het planologisch mogelijk om hier een brug aan te leggen, maar legt geen realisatie verplichting op.

(51)

Samenvatting
In aanvulling op bovenstaande inspraakreactie merkt inspreker op dat de argumenten voor het afwijzen van het initiatief destijds gelden nu des te sterker.

Gemeentelijke reactie
Zie de reactie hierboven.

(41)

Samenvatting
Inspreker voegt aan de overige inspraakreacties toe dat hij twijfels heeft bij de financiële uitvoerbaarheid met het oog op het doel: rendabel maken parkeergarage. Inspreker ziet graag nader onderzoek naar alternatieven.

Gemeentelijke reactie
Door omwonenden, raadsleden, ambtenaren en bestuurders is regelmatig de vraag gesteld om alternatieven te onderzoeken of bekijken. Op basis van de fysieke afstand en de beleving van de meest logische verbinding tussen garage en de binnenstad en de zichtbaarheid vanuit garage blijkt de voorgestelde locatie de beste plek voor de brug. De invloed van de Grifthoekbrug op de parkeerbalans var de Grifthoekgarage wordt nog nader uitgewerkt.

(83)

Samenvatting
Het bouwen van de brug heeft volgens de gemeente als doel om meer bezoekers naar de parkeergarage op het Hooghiemstraplein te trekken. Dit zal tot meer luchtvervuiling leiden. Dit botst

met de Europese wetgeving aangezien de gemeente van de EU een ontheffing heeft gekregen tot 2015 voor het niet halen van milieueisen. Bij die ontheffing is gesteld dat de gemeente geen nieuwe regelgeving mag invoeren die de milieubelasting doet toenemen.

Inspreker merkt op dat de parkeergarage voor de gemeente blijkbaar ook onbekend is, aangezien de garage ontbreekt op de laatste stadsplattegrond van Utrecht.

De Plompetorengracht heeft geen geschikte stoep voor rolstoelgangers, ouderen en wandelaars met kinderwagens. Door de geringe breedte van de straat is het gevaarlijk. Vrachtwagens, bestelbusjes etc. nemen vaak de stoep mee bij het passeren van geparkeerde auto's. Inspreker geeft aan dat zijn 16 maanden oude peuter niet zonder toezicht op straat kan spelen.

De brug is geschikt voor brommers en fietsers, zo staat in de toelichting. Dit zal de verkeerstechnische infrastructuur van de stad wezenlijk wijzigen en een inbreuk geven op de bestaande structuur. Bewoners uit Lombok, Wijk C, Breedstraat etc. zullen de route gaan gebruiken, waardoor de overlast van scooters zal toenemen.

Gemeentelijke reactie
De aanleg van de brug leidt niet tot extra verkeersbewegingen. De brug is alleen voor langzaam verkeer. Van een negatief effect op de luchtkwaliteit is geen sprake. Voor de parkeergarage zelf is eerder een bouwvergunning verleend die onherroepelijk is.
Verwezen wordt naar de reacties hierboven. Een betere aanduiding zal ongetwijfeld leiden tot een beter gebruik van de parkeergarage. Op de plattegrond van de gemeente Utrecht, die overal op straat staan, is de Grifthoekgarage nog niet opgenomen omdat deze plattegronden incidenteel worden geactualiseerd. De Grifthoekgarage wordt overigens binnenkort opgenomen in het stedelijke Parkeerroute Informatiesysteem (PRIS).

De route van Janskerkhof naar Grifhoekburg (over de Plompetorengracht) maakt deel uit van de visie Janskerkhof. Het inrichten van de openbare ruimte, inclusief deze route, is daar onderdeel van. Deze route zal op termijn geschikter worden gemaakt voor langzaam verkeer. De Grifthoekbrug biedt de mogelijkheid om parkeerplaatsen op te heffen en de Plompetorengracht anders in te richten.

Het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart en de voorschriften. De Grifthoekbrug heeft de aanduiding 'brug' gekregen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn een brug en voorzieningen toegestaan ten dienste van een langzaamverkeersroute (voetgangers, fietsers en bromfietsers). De aanleg van de brug heeft invloed op de verkeersstromen, omdat verwacht wordt dat meer auto's geparkeerd zullen worden in de Grifthoekgarage en daardoor meer mensen, via de Grifthoekbrug, naar de binnenstad zullen lopen. Ook verwacht de gemeente dat er meer voetgangers gebruik zullen maken van deze verbinding tussen de binnenstad en het Griftpark. Dit heeft natuurlijk gevolgen voor de bestaande structuur.
De brug dient zo te worden ontworpen dat de binnenstad en de garage comfortabel te voet (inclusief kinderwagen en rolstoelen) bereikbaar zijn. Daarmee is de brug ook toegankelijk voor fietsers, maar de vormgeving van de brug zal het gebruik door fietsers niet aanmoedigen. Voor (brom)fietsers en scooters zijn alternatieven aanwezig.
In de klankbordgroep wordt gesproken over maatregelen om het gebruik van de brug door (brom)fietsers en scooters te ontmoedigen.

(87)

Samenvatting
In aanvulling op de andere inspraakreacties wordt opgemerkt dat er sprake is van een directe aantasting van de privacy voor de bewoner.
Ook is er niet genoeg gekeken naar alternatieven. Inspreker ziet teveel bezwaren terwijl er minder dure en duurzamere alternatieven zijn zoals een looproute langs de Wittevrouwensingel of een brug op een smaller deel van de singel, nl bij het parkeerterrein van de Asch van Wijkkade of van de Wittevrouwensingel richting Wittevrouwenkade.

Gemeentelijke reactie
Verwezen wordt naar de reactie onder 41. De aanleg van de brug heeft tot gevolg dat het aantal passanten in dit deel van de binnenstad zal toenemen. De ene bewoner zal dit als negatief ervaren, terwijl een andere bewoner dit juist als prettig ervaart.

(88)

Samenvatting
Inspreker wil zijn steun betuigen voor het zo spoedig mogelijk realiseren van de Grifthoekbrug. Door de Grifthoekgarage eenvoudiger bereikbaar te maken kan de verkeersdruk op de Voorstraat afnemen, kunnen bezoekers betaalbaar en dichtbij parkeren voor de gehele buurt, wordt de leegstand van de kantoren op de Plompetorengracht verminderd, zal de verkeersstroom verminderen. Daarnaast wordt het Griftpark meer bereikbaar en de Vogelenbuurt beter verbonden. Een mooi stuk Utrecht komt meer in de loop en logischer toegankelijk. Inspreker zou graag de functie van het Huis van Bewaring gewijzigd zien, bijvoorbeeld ten behoeve van een museum of een andere culturele activiteit.
Inspreker is benieuwd naar het ontwerp: de historische omgeving vraagt om een functionele maar hoge artistieke vormgeving.

Gemeentelijke reactie
Van de reactie wordt met instemming kennisgenomen. Verwezen wordt naar de beantwoording bij de nummers 10 en verder. In aanvulling hierop wordt opgemerkt dat inspreker wordt geattendeerd op de klankbordgroep, waarin het ontwerp wordt gepresenteerd.
Ten aanzien van het wijzigen van de bestemming voor het Huis van Bewaring wordt opgemerkt dat het gebouw voor deze functie nog steeds in gebruik is. Het bestemmingsplan Binnenstad is in eerste instantie een consoliderend plan. Nieuwe initiatieven worden daarin niet vertaald. Mocht in de toekomst een initiatief aan de orde zijn, dan zal dat worden beoordeeld.

(100, 101)

Samenvatting
Inspreker vindt de brug een goed idee. Het zal de benutting van de parkeergarage vergroten. Het geluid van voetstappen door de Wolvenstraat en over de Plompetorengracht zal de rust accentueren.

Gemeentelijke reactie
Van de reactie wordt met instemming kennisgenomen.

(134)

Samenvatting
In aanvulling op de andere inspraakreacties merkt inspreker op dat hij heeft vernomen dat er in de straat parkeerplaatsen zullen worden opgeofferd zodat gebruikers van de brug beter de straat over kunnen steken. Hiertegen wordt bezwaar gemaakt. Deze parkeerplaatsen zijn echter hard nodig

Gemeentelijke reactie
De brug moet aan beiden zijden van de singel goed ingepast worden. Hierbij speelt de veiligheid een belangrijke rol. Waar mogelijk proberen we dat de inpassing niet ten koste gaat van parkeerplaatsen. In het huidige conceptontwerp gaan geen parkeerplaatsen verloren.

(136)

Samenvatting
Inspreker merkt op dat in het bestemmingsplan met meer nadruk de relatie zou kunnen worden gelegd tussen het terugdringen van het parkeren in de stad en het maken van een verbinding met de Grifthoekparkeergarage. In plaats van ‘modern’ blik op straat zou een moderne voetgangersverbinding over de singel het karakter van de Binnenstad kunnen versterken: meer voetgangersverkeer versterkt de middenstand in dit deel van het centrum, parkeerplaatsen kunnen gebruikt worden voor fietsenstallingen, historisch aanzien van bv Plompetorengracht kan worden verbeterd, een breed trottoir aan de Plompetorengracht maakt de route veiliger en zichtbaarder.

Gemeentelijke reactie
In de toelichting van het bestemmingsplan wordt reeds op de brug ingegaan. De toelichting is mede als gevolg van de vele inspraakreacties verder uitgebreid.

(137)

Samenvatting
Inspreker merkt in aanvulling op de andere inspraakreacties nog op dat het aantal auto's door de crisis al 20% minder is, dus de brug is niet nodig.

Gemeentelijke reactie
Aan de keuzes, die de gemeente maakt, liggen vaak lange termijnmodellen ten grondslag. De crisis heeft grote gevolgen, zo ook voor het aantal auto's. De keuze voor de brug is niet alleen voor vandaag, maar een keuze voor de langere termijn.

2.5. Stedenbouwkundige bepalingen en bebouwingsregels

(11)

Samenvatting
Insprekers maken bezwaar tegen artikel 7.3.1.e dat het niet mogelijk maakt om dakterrassen te realiseren. Een terras richt geen schade aan het beschermd stadsgezicht en is bijna niet zichtbaar vanaf de openbare weg.

Gemeentelijke reactie
Het voorontwerpbestemmingsplan maakt het via een ontheffing mogelijk om een dakterras te realiseren. Hiermee wordt voorkomen dat eventueel aanwezige architectuur- en/of bouwhistorische waarden verloren gaan.
De inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In het ontwerpbestemmingsplan worden dakterrassen – onder voorwaarden – rechtstreeks mogelijk gemaakt. De bescherming van de ruimtelijke kwaliteit en de cultuurhistorische waarden vindt plaats door middel van toetsing van bouwaanvragen door de commissie voor welstand en monumenten.

(48)

Samenvatting
Inspreker vindt de regels t.a.v. bijgebouwen in het blok Oudegracht – Lange Smeestraat – Springweg – Geertestraat, rampzalig voor de leefbaarheid ter plaatse en een potentiële kapitaalvernietiging van de uitgevoerde stadsvernieuwing. In de kleine tuin van nr. 287 staat een prachtige monumentale beuk. Als bebouwing van aanpalende panden wordt uitgebreid zal het wortelstelsel onherstelbaar worden beschadigd.
Er ontbreekt een samenhangende visie op de bebouwingsdichtheid van de binnenterreinen en de hoeveelheid gewenst groen voor de bewoners (ook in verband met luchtkwaliteit).

Het binnenterrein is niet toegankelijk en toch met een groenbestemming aangegeven.

Gemeentelijke reactie:
De in het bestemmingsplan opgenomen aan- en bijgebouwen regeling is zeer terughoudend en afgestemd op de nu geldende bestemmingsplannen in de binnenstad. Daarbij komt dat in delen van binnenterreinen op meerdere plaatsen een bestemming “Tuin” is opgenomen. Op deze gronden zijn in het geheel geen bouwwerken toegestaan. De aan- en bijgebouwenregeling is gekoppeld aan de omvang van het perceel. Dit leidt ertoe dat bij kleine percelen, slechts een geringe hoeveelheid aan- en bijgebouwen toegestaan is. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt uitgebreid ingegaan op de visie met betrekking tot de openheid in de binnenstad. Het behoud van open ruimten (‘groene longen’) in de binnenstad is één van de uitgangspunten van het bestemmingsplan.

In het nieuwe gemeentelijke bomenbeleid blijft voor bomen ouder dan 50 jaar altijd een rooivergunningplicht in stand. Er wordt geen verder onderscheid gemaakt. Wel spreekt de bomennota zich uit voor extra aandacht voor monumentale bomen, het biedt de mogelijkheid voor particulieren om subsidie voor instandhouding (werk aan de boom) te vragen aan de gemeente.
Er is sprake van een monumentale boom als deze 80 jaar of ouder is, conform de indeling van de landelijke bomenstichting. Deze indeling wordt door de gemeente gevolgd.
Opgemerkt wordt dat de boom in de bestemming “Tuin” staat. In de bestemming “Tuin” is geen nieuwe bebouwing mogelijk. Voor zover bebouwing op aangrenzende erven mogelijk is, wordt inspreker geadviseerd om eventuele bouwinitiatieven in de gaten te houden. Elke aanvraag om een bouwvergunning wordt gepubliceerd. In dat kader kan worden beoordeeld of schade aan de boom kan worden toegebracht bij uitvoering van het bouwinitiatief.

(68)

Samenvatting

Inspreker geeft namens de mede-eigenaar van de panden Servaasbolwerk 14 en 15 aan dat hij zich met de bestemming Gemengd 3 kan verenigen. Verzocht wordt om wijziging van het op de kaart opgenomen bouwvlak. Uitgangspunt is dat het perceel Servaasbolwerk als hoofdgebouw wordt aangemerkt en niet als bijgebouw. Dit was in het verleden ook zo. Bij wijziging van het bouwvlak worden de zichtlijnen op de Dom versterkt en wordt een bijdrage geleverd aan het open karakter van de wijk. Ten aanzien van de bouwhoogte denkt inspreker aan het realiseren van drie verdiepingen.

Inspreker maakt bezwaar tegen het aanmerken van het pand Servaasbolwerk 15 als architectonisch en bouwhistorische waarde op bijlage kaart 8. Dit moet op een vergissing berusten.

Gemeentelijke reactie

Servaasbolwerk 14 heeft op basis van het vigerend bestemmingsplan Nieuwegracht-Oost de bestemming "Gemengde Bebouwing -2". Op deze gronden mogen gebouwen met tenminste 1 en ten hoogste 3 bouwlagen worden opgericht. De begane grond en de eerste verdieping mogen uitsluitend worden gebruikt voor woondoeleinden, als kantoor- en/of maatschappelijke doeleinden. De overige verdiepingen mogen uitsluitend voor woondoeleinden worden gebruikt.
Servaasbolwerk 15 heeft op basis van het vigerend bestemmingsplan de bestemming "Bijzondere doeleinden-11". Op deze gronden mogen gebouwen met tenminste 1 en ten hoogste 3 bouwlagen worden opgericht. De gebouwen mogen uitsluitend worden gebruik voor woondoeleinden en/of voor onderwijsdoelstellingen met bijbehorende voorzieningen en tevens als kantoor. Minimaal 200 m2 vloeroppervlak moet worden gebruikt voor woondoeleinden. Er wordt in deze bestemmingen geen onderscheid gemaakt in hoofdgebouw/bijgebouw.

De in het nu geldende bestemmingsplan opgenomen bouwvlakken zijn overgenomen in het bestemmingsplan Binnenstad. Een eventuele wijziging van de ligging en vorm vereist een nadere studie en bepaling van randvoorwaarden. Geadviseerd wordt hieromtrent in overleg te treden met de afdeling Stedenbouw van de gemeente Utrecht.

Op kaart 8 zijn de panden gelegen aan Servaasbolwerk nr. 14 en nr. 15 beide aangeduid als "Vastgestelde architectuur- en/of bouwhistorische waarden". Uit een nadere inventarisatie blijkt dat Servaasbolwerk 15 ten onrechte is aangemerkt als een object met architectonisch en bouwhistorische waarde. Dit zal aangepast worden op de bijlagekaart.

(77)

Samenvatting

Inspreker kan zich vinden in de beschrijving van de Twijnstraat in de toelichting. De Twijnstraat zal in de toekomst steeds meer een functie als aanlooproute naar de Oudegracht gaan vervullen. De bestemming C3 past daarbij. Echter op een drietal punten heeft inspreker zorg:

1. de bestemming maakt ook publiekgerichte dienstverlening mogelijk. Dit komt de levendigheid en het brede aanbod aan voorzieningen niet ten goede. Inspreker bepleit dat deze functie uit het bestemmingsplan zou moeten;
2. een toename van 4 horecagelegenheden in alle categorieën is niet gewenst. Gepleit wordt voor een concentratie van horeca op het Ledig Erf en een beperking tot de categorie D1. Samen met de mogelijkheden als genoemd onder 1 blijft er weinig over van het beoogde karakter van de Twijnstraat. Daarbij komt dat het oude postkantoor de bestemming Gemengd 2 heeft. Dit zal tot overlast voor de woonomgeving leiden.
3. Inspreker is het eens met de noodzaak voor meer ondergrondse fietsenstallingen. Deze wordt op de plankaart nergens terug te vinden in de Twijnstraat. Het opnemen van een dergelijke bestemming is echter dringend gewenst.

Gemeentelijke reactie
Ad 1. Aan de Twijnstraat komen volgens het vigerende Bestemmingsplan Oudegracht-Zuid de bestemmingen "Gemengde Bebouwing 1,2, 7, 15 en 16" voor. Binnen al deze bestemmingen is het gebruik van de gronden ten behoeve van dienstverlening reeds mogelijk. In het voorontwerpbestemmingsplan hebben deze gronden de bestemming "Centrum 3 (C-3)" gekregen. Binnen deze bestemming is conform artikel 7, lid1, 'publieke dienstverlening' mogelijk. Onder publieke dienstverlening wordt conform de begripsbepaling verstaan: 'dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleent, gericht op het publiek, zoals stomerijen, wasserettes, kappers, pedicures makelaars, reis- en uitzendbureaus e.d. Hieronder worden niet verstaan belhuizen.'
Voor de Twijnstraat geldt het versterken als buurtcentrum als uitgangspunt. Het versterken wordt voornamelijk gezocht in het uitbreiden van winkels voor de dagelijkse boodschappen. De gemeente is van mening dat deze bestemming passend is op deze locatie en wel degelijk zorgt voor de gewenste levendigheid en verbreding van het aantal voorzieningen. Daarbij wordt opgemerkt dat de bestemming "Centrum 3 (C-3)" breder is dan uitsluitend 'publieke dienstverlening'.

Ad. 2 Verwezen wordt naar de algemene reactie bij het thema Horeca.
Voor het gehele profiel Twijnstraat/Tolsteegbrug is ruimte voor maximaal 4 nieuwe vestigingen voor horeca. Daarbij is maximaal 1 horecavestiging in de categorie B toegelaten. De overige uitbreiding wordt met name gezocht in winkelondersteunende horeca en restaurants, wat aansluit op het reeds bestaande gemengde karakter van het gebied.

Ten aanzien van de bestemming van het pand Wijde Doelen 2 wordt opgemerkt dat er met de bestemming Gemengd 2 diverse functies mogelijk zijn. Een bredere bestemming ligt voor de hand nu het hier niet gaat om kernwinkelgebied, een woning of een aanloopstraat. De mening van insprekers, dat hiermee per definitie sprake zal zijn van overlast wordt niet gedeeld.

Ad 3. Het fietsparkeren heeft zeker in de binnenstad de aandacht. Daar waar mogelijk moeten initiatieven hiertoe worden gesteund. Om die reden is het de bedoelding van het voorontwerpbestemmingsplan geweest om in de bestemming Verkeer en Verkeer-verblijf, fietsparkeren mogelijk te maken. De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Nadrukkelijk wordt fietsparkeren opgenomen bij de genoemde bestemmingen, zodat hierover geen misverstand kan ontstaan. In het bestemmingsplan is tevens de mogelijkheid opgenomen om in de bestemming Verkeer en Verkeer-verblijf bouwwerken van maximaal 20m2 te realiseren. Deze kunnen ook ondergronds worden gerealiseerd.

(93)

Samenvatting
Het is inspreker niet duidelijk waarom zijn pand een woonbestemming heeft gekregen. De rest van het blok heeft een gemengde bestemming in het plan. In de toelichting van het bestemmingsplan staat aangegeven dat dit gebied zich goed leent als broedplaats voor nieuwe economie. Waarom is gekozen voor drie verschillende bestemmingen in de straat? Ook in het nu geldende bestemmingsplan heeft het pand Telingstraat 12 een bredere bestemming. Opgemerkt wordt dat de Telingstraat en omgeving in de toelichting nergens als buurtje wordt beschreven. Dit is een gemis.

Gemeentelijke reactie
Het pand heeft ten onrechte uitsluitend een woonbestemming gekregen. Een bredere bestemming doet meer recht aan het gemengde karakter van de buurt. De plankaart is op dit punt aangepast. Het pand heeft, inclusief aangrenzende panden, de bestemming “Gemengd 3” gekregen. Voor het afzonderlijk beschrijven van dit deel van de binnenstad is geen aanleiding. De Telingstraat maakt onderdeel uit van het in de toelichting beschreven deelgebied ‘Voorstraat – Nobelstraat e.o.’. In hoofdstuk 5 van de toelichting is het beleid ten aanzien van dit deelgebied verwoord. Functiemenging is uitgangspunt in dit deelgebied.

(94)

Samenvatting

Het buurtcomité ziet graag ruimte voor dienstverlening in het gebied. Dit past in het gemengde karakter van de straat. Om te voorkomen dat er teveel vestigingen komen zou in het bestemmingsplan een limitering van functies kunnen worden opgenomen: bv 65% detailhandel, 25% horeca en 35% dienstverlening/bedrijfsruimte.
Het buurtcomité ziet graag ook een verbod op avondwinkels in het bestemmingsplan opgenomen. De overlast voor de buurt hiervan is niet prettig.

Gemeentelijke reactie

Publieksgerichte dienstverlening is mogelijk in de bestemming “Centrum-3”. Overige vormen van dienstverlening (zoals kantoren) zijn niet toegelaten, vanwege het gesloten karakter (niet publiek toegankelijk) van dit soort functies. Dit is in dit gebied niet wenselijk. Het limiteren van de functies verhoudt zich niet met de aard van het bestemmingsplan. Het plan is in functioneel opzicht zo globaal mogelijk om ruimte te bieden aan de dynamiek in de stad. Ook het nu geldende bestemmingsplan biedt ruimte voor dienstverlening.
Ten aanzien van de avondwinkels wordt opgemerkt dat dit in een bestemmingsplan niet wordt geregeld. Regeling van de openingstijden is te vinden in de winkeltijdenwet- en de winkeltijdenverordening.

(106)

Samenvatting

Inspreker is eigenaar van de panden Springweg 15, 17 en 22 en kan zich niet vinden in de bestemming wonen voor de verdiepingen. Deze regeling is te rigide en leidt tot leegstand, of leidt er toe dat het gebruik voor opslag wordt voortgezet. In vergelijking met het nu geldende bestemmingsplan is er geen sprake meer van een keuzemogelijkheid voor de functie op verdieping. Dit zal ook leiden tot planschade.

Gemeentelijke reactie

Op basis van het vigerend bestemmingsplan Oude Stad Springweg e.o. hebben de percelen Springweg 15 en 17 de bestemming "Gemengde bebouwing 14 (GB-14)" en Springweg 22 "Gemengde bebouwing 13 (GB-13)" .
Voor de bestemming "Gemengde bebouwing 14 (GB-14)" is in artikel 21 bepaald dat 'de beganegrond uitsluitend gebruikt mag worden voor woondoeleinden, als winkel, toonzaal, als ruimte ten behoeve van dienstverlening en/of bedrijfsruimte ten behoeve van inrichtingen,……'. Lid 3 van artikel 21 bepaalt dat de verdiepingen uitsluitend gebruikt mogen worden voor woondoeleinden, voor de panden die op kaart 2 zijn aangeduid met een stip tevens als hulpruimte ten behoeve van de op de begane grond gevestigde functie. Springweg 15 is voorzien van een dergelijke stip, het adres Springweg 17 niet.

Voor de bestemming "Gemengde bebouwing 13 (GB-13)" geldt dat 'de begane grond uitsluitend mag worden gebruikt voor woondoeleinden, als winkel, als ruimte ten behoeve van dienstverlening en/of bedrijfsruimte ten behoeve van inrichtingen,……'. Artikel 20, lid 3, van die bestemming bepaalt dat 'de verdiepingen uitsluitend gebruikt mogen worden voor woondoeleinden.'

In het bestemmingsplan Binnenstad hebben de panden de bestemming Gemengd 1 gekregen. Aangezien het wonen boven winkels een belangrijke doelstelling is van het bestemmingsplan is alleen de woonfunctie op de verdieping rechtsreeks toegelaten. Ander gebruik is slechts toegelaten als dit ook feitelijk aanwezig is. Dit gebruik mag daarmee worden voortgezet.

Gelet op het voorgaande is slechts voor het pand Springweg 15 mogelijk sprake van een geringe wijziging van de planologische mogelijkheden. Uit inventarisatie blijkt overigens dat op de verdieping op dit moment sprake is van een woonfunctie.

(129, 140, 141)

Samenvatting

Inspreker maakt zich zorgen om de uitbreiding van bebouwing op de achtererven. Concreet gaat het om de mogelijkheden voor zijn directe buren, Oudegracht 92. Hoe kan het dat de helft van het achterterrein wordt onttrokken aan het huidige tuingebruik. Er wordt toch gepleit voor behoud en versterking van de tuinen?

Gemeentelijke reactie

Het perceel Oudegracht 92 heeft de bestemming “Gemengd 2”. Het onbebouwde deel van het perceel heeft dezelfde bestemming, maar valt buiten het bouwvlak. Het gebruik als tuin is hiermee nog steeds mogelijk. Mede naar aanleiding van de inspraakreactie is dit in de doeleindenomschrijving van diverse bestemmingen verduidelijkt. Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend aan- en bijgebouwen onder voorwaarden mogelijk. Zo is de hoeveelheid aan- en bijgebouwen gemaximaliseerd en in relatie tot de omvang van het perceel gebracht. Hiermee blijft de openheid van dit achterterrein zoveel als mogelijk open. In het bestemmingsplan is een deel bestemd als “Tuin”. Het gaat in dat geval om een achtererf of tuin dat van een dusdanige waarde is dat hier geen bebouwing mag plaatsvinden.

(135, 140, 141)

Samenvatting

Inspreker geeft aan dat de mogelijke bebouwing op de binnenterreinen en de openstelling van stegen in de directe omgeving van de tuin van inspreker, een bres slaan in de privacy en veiligheid van de percelen. Het noordelijk deel van de stad wordt aangemerkt als een gebied waarin de woonfunctie dominant is. Voor de binnenterreinen geldt dat deze volgens het plan beschermd moeten worden. Hier past verdere bebouwing niet bij. Het planmatig goedkeuren van bouwaanvragen voor de Hartsteeg evenmin.

Gemeentelijke reactie

In het geldende stadsvernieuwingsplan “Noordelijke Oude Stad” hebben de gronden behorende tot de Hartsteeg - net als de andere bouwblokken in de directe omgeving - de uit te werken bestemming "Gemengde doeleinden (GD 01-14)". De verschillende stegen, waaronder de Hartsteeg, zijn niet als zodanig op de plankaart van het stadsvernieuwingsplan ingetekend. In de uitwerkingsregels van de bestemming is de instandhouding en versterking van de aanwezige stegen een belangrijke voorwaarde.

In het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad zijn veel van de aanwezige stegen bestemd als "Verkeer - Verblijfsgebied (V-VB)". De Hartsteeg is onderdeel van een historische structuur van het bouwblok. In het verleden was er op het voormalige open erf van het Hartenhuis een kruisnet van steegjes met zeer kleine woningen. De huidige Hartsteeg met een lengte van 90 meter en een breedte van 0,9 tot 1,1 meter is overgebleven. Op dit moment is de steeg niet toegankelijk voor publiek.
In paragraaf 5.4.2 van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad wordt aangegeven dat aan de Hartsteeg plannen worden voorbereid voor realisatie van twee nieuwe woningen langs de steeg. Het is nog niet zeker of de betreffende woningen ook daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden. De bouwmogelijkheden zijn ook nog niet in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Het al dan niet openstellen van de Hartsteeg is geen onderwerp van regeling in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan worden uitsluitend de gebruiks- en bebouwingsbepalingen vastgesteld. De gekozen bestemming beoogd te voorkomen dat de steeg wordt volgebouwd.

(143)

Samenvatting

Inspreker is van mening dat de nu opgenomen regeling voor aan- en bijgebouwen onvoldoende bescherming biedt tegen het dichtslibben van de binnenterreinen. Verzocht wordt tevens een maximale diepte van 2,5 voor aanbouwen op te nemen. In de straat van inspreker kan de regeling leiden tot een verdubbeling van de bebouwing.

Gemeentelijke reactie

In de planregels zijn twee verschillende regelingen voor bouwmogelijkheden voor aan- en bijgebouwen opgenomen. In het kernwinkelgebied is reeds sprake van het vrijwel volledig volgebouwde achtererven. Binnen de bestemmingen Centrum 1 tot en met 3 en Cultuur en Ontspanning 1 en 2 is het dan ook toegestaan om 100% van het perceel te bebouwen. Voor de overige bestemmingen geldt dat is aangesloten bij de regeling van de bestemming "Wonen". Voor wat betreft de inhoud van de regeling is aansluiting gezocht bij de aan- en bijgebouwenregeling in omliggende bestemmingsplannen van vergelijkbare wijken. De hoeveelheid bijgebouwen is mede afhankelijk van de omvang van het perceel. Bij kleinere achtererven – zoals op plaatsen in de binnenstad het geval is – is dus een klein aan- of bijgebouw toelaatbaar. Hiermee wordt het dichtslibben van deze achtererven cq. tuinen voorkomen. Het opnemen van een maximale diepte van een aanbouw is bij dergelijke kleine tuinen niet noodzakelijk.

(34)

Samenvatting

Inspreker kan zich onvoldoende vinden in de algemene bestemming van het kernwinkelgebied (Centrum 1). De toegelaten functies bieden onvoldoende mogelijkheid om de door de inspreker gewenste functies te ontwikkelen. Gedacht wordt aan wonen, werken, ontspanning, cultuur, eten en drinken, nichewinkeltjes (tevens wordt naar een bijlage verwezen). Deze mogelijkheden mogen nu niet worden geblokkeerd.
De inspreker is in overleg met het Wijkbureau een projectaanpak aan het opzetten. Ook wordt een professionele organisatie opgezet om de gewenste ontwikkeling vorm te geven.
Inspreker behartigt sinds de jaren tachtig de belangen van de eigenaren/gebruikers van de Grachtstegen (Massegracht, Hekelsteeg, Lauwersteeg, Jodenrijtje, Hamsteeg, Drieharingenstraat en Zakkendragerssteeg).

Gemeentelijke reactie

De gemeente is bekend met de initiatieven van inspreker. De genoemde stegen hebben in het bestemmingsplan Binnenstad de bestemming Centrum 1 gekregen. De gemeente onderschrijft het gewenste karakter van deze stegen en onderkend de locaties als broedplaats voor nieuwe economie. De reactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op de stegen wordt in het ontwerpbestemmingsplan een aanduiding "Gemengd 2" gelegd. Dit met uitzondering van de hoekpanden die georiënteerd zijn op het kernwinkelgebied. Hiermee worden bedrijfjes, maatschappelijke functies, zakelijke dienstverlening, en cultuur en ontspanning niet op voorhand uitgesloten.

(94)

Samenvatting

Inspreker geeft aan dat het fietsparkeren een probleem is in het gebied. Verzocht wordt de mogelijkheid van een ondergrondse fietsenstalling in het bestemmingsplan op te nemen.

Gemeentelijke reactie

Zie reactie onder nummer 77, hierboven opgenomen bij hetzelfde thema.
Er is in de binnenstad onvoldoende bewaakte en onbewaakte stallingcapaciteit voor de fiets. Naast het feit dat dit in de openbare ruimte geen fraai beeld oplevert, leidt dit tekort aan stallingplaatsen op een aantal locaties tot hinderlijke en gevaarlijke situaties. Er wordt op dit moment gewerkt aan een plan voor de korte en middellange termijn om de fietsparkeersituatie in de binnenstad te verbeteren. Daarbij dient het bestemmingsplan geen belemmering te zijn. Om die reden zijn in diverse bestemmingen expliciet fietsparkeerplaatsen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.

2.6. Groen

(15)

Samenvatting

Groen en tuinen zijn expliciet op de plankaart aangegeven. Verzocht wordt de volgende percelen – overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan – ook expliciet aan te geven:

- achterkant Oudegracht 195/197 (tuin lopend tot Haverstraat 19)
- achterkant Oudegracht 199
- Haverstraat 11 tot en met 45.

Gemeentelijke reactie

Op basis van het geldende bestemmingsplan Oude Stad Springweg e.o. hebben de gronden aan de achterzijde van de woningen Oudegracht 197 en Oudegracht 199 de bestemming "Erven". In het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad hebben de gronden de bestemming "Gemengd 1" . Hierbij is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen het hoofdgebouw zich moet bevinden. Buiten dit bouwvlak zijn ook aan- en bijgebouwen – onder voorwaarden – toegestaan. Ten onrechte is aan een deel van de tuin van Oudegracht 195/197 de bestemming “Woongebied- uit te werken” toegekend. De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bestemming “Gemengd 1” zal worden doorgetrokken tot achter de woning Haverstraat 19. Daarbij wordt tevens de bestemming “Tuin” toegevoegd.

(29)

Samenvatting

Inspreker is ontevreden over de groenvoorzieningen in de noordelijke stad. Veel groen dat vroeger vrij toegankelijk was, is nu bestempeld als tuin (Begijnehof, Pauwhof) en uitgegeven in erfpacht (bv aan Mitros). Er zijn wel stukken als groen aangegeven in het bestemmingsplan maar deze worden gebruikt als hondenuitlaatstrook (Zocherplantsoen). Inspreker vraagt of kan worden aangegeven of erfpacht eeuwigdurend is.

Gemeentelijke reactie

Groen speelt een belangrijke rol in de binnenstad. Het aanwezige structurele – en over het algemeen toegankelijke - openbaar groen heeft de bestemming “Groen” gekregen. Beeldbepalende bomenrijen in het verblijfsgebied worden met de functieaanduiding “Groen” op de plankaart aangegeven en beschermd via een aanlegvergunningstelsel. De bestemming “Tuin” is met name gegeven aan voortuinen en aaneengesloten delen van binnenterreinen. Beoogd wordt deze binnentuinen vrij te houden van bijgebouwen en dergelijke. Uiteindelijk doet het bestemmingsplan geen uitspraak of groenstroken of binnenterreinen openbaar zijn of niet.
Mede naar aanleiding van de inspraakreactie zijn de groene en open gebieden in de binnenstad nogmaals tegen het licht gehouden. Dit heeft op een aantal plaatsen geleid tot aanpassing van een bestemming en ook de begrenzing van de bestemming "Groen" en "Tuin". Het Begijnehof heeft de bestemming "Tuin" gekregen, omdat deze semi-openbaar is en deze bestemming het beste aansluit bij het feitelijk gebruik.

Ten aanzien van het Pauwhof geldt dat het gebied in het vigerende bestemmingplan de bestemming uit te werken "Woondoeleinden Bouwblok 01-11" heeft. In artikel 23, lid a, sub1, is het volgende bepaald: 'De onbebouwde ruimte op het binnenterrein dient in principe als zodanig gehandhaafd te blijven en ingericht te worden als openbare groenvoorziening'. De inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het Pauwhof heeft in het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad de bestemming “Groen” gekregen.

Overigens wordt opgemerkt dat het gebruik van het groen als hondenuitlaatplaats niet in het bestemmingsplan kan worden gereguleerd.

Ten slotte is voor het Begijnehof inderdaad sprake van eeuwigdurend erfpacht (erfpacht zonder einddatum).

(55)

Samenvatting

Insprekers geven aan dat de binnentuin tussen Zakkendragerssteeg en Drieharingenstraat ten onrechte niet is ingetekend. Het is van belang dat de tuin behouden blijft. Er zijn al genoeg tuinen volgebouwd.

Gemeentelijke reactie

Mede naar aanleiding van de inspraakreacties zijn de binnenterreinen in de binnenstad nogmaals tegen het licht gehouden. Dit heeft op een aantal plaatsen geleid tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan. Het binnenterrein tussen de Zakkendragerssteeg en de Drieharingenstraat is in het ontwerpbestemmingsplan als “Tuin” bestemd.

(111)

Samenvatting

Inspreker is ingenomen met het schrappen van de mogelijkheid van ondergronds parkeren en met het leggen van een groenbestemming op de huidige bovengrondse parkeerplaatsen in het Zocherplantsoen.
Inspreker constateert dat niet het gehele Zocherplantsoen binnen het bestemmingsplan valt. Deze versnippering kan er toe leiden dat er beleidsmatig verschillend wordt omgesprongen met het park. Het park ligt ook in vier deelgebieden van het beoogde bestemmingsplan, voor welke deelgebieden verschillende uitgangspunten gelden. Inspreker verzoekt om het Zocherplantsoen voor zover dit binnen het bestemmingsplan ligt tot een vijfde deelgebied te maken. Voorts wordt verzocht om voor het gehele plantsoen één beheersverordening (Gemeentewet) te maken.

Inspreker maakt bezwaar tegen het niet begrenzen van de mogelijkheid van evenementen in het Zocherplantsoen. De recent aangenomen evenementennota stelt ook geen maat. De evenementen verdragen zich niet met het karakter van het park, waaronder de monumentale status. Het gebruik tast de gebruiksmogelijkheid van het park aan en heeft een negatief effect op het woon- en foerageergebied van de aanwezige fauna. Voorts dient expliciet bepaald te worden dat er niet met vrachtwagens en aanhangers in het park mag worden gereden, of daar gestald mogen worden. Handhaving daarvan is nu vrijwel niet mogelijk.

Gemeentelijke reactie

Op basis van het vigerende bestemmingsplan "Nieuwegracht – Oost" hebben de gronden de bestemming "Groen", deze gronden dienen ingericht te worden overeenkomstig de bestemming. In de toelichting van het oude plan is al aangegeven dat ten aanzien van de gronden (Zocherplantsoen) de wens bestaat om de functies verkeer en parkeren terug te dringen ten gunste van de groenvoorziening. In het nieuwe plan is aan het Zocherplantsoen wederom de bestemming "Groen" toegekend. Het betreffende parkeerterrein maakt deel uit van het Zocherplantsoen. Voor het Zocherplantsoen is door de gemeente Utrecht in 2003 de "Beheervisie Singelgebied" opgesteld. Een van de ambities uit de beheervisie betreft het heroveren van het parkareaal. Het Zocherplantsoen heeft in de loop van de jaren terrein verloren aan bijvoorbeeld parkeerplaatsen en het verbreden van wegen. Indien het in het kader van het parkeerbeleid mogelijk wordt parkeerplaatsen op te heffen, is het streven dat de vrijkomende ruimte wordt 'teruggegeven' aan het park (“het heroveren van het parkareaal”). Daarnaast zal waar mogelijk verharding worden versmald ten behoeve van groei van bomen.
Een en ander betekent dat de betreffende parkeerplaatsen op termijn zeker zullen gaan verdwijnen. Dit is vooral afhankelijk van de toename van het aantal publieke parkeervoorzieningen elders in de binnenstad (of direct daarbuiten).
De inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Omdat nog niet zeker is op welke termijn de parkeerplaats op Lepelenburg zullen verdwijnen, wordt binnen de bestemming "Groen" op de plankaart de functieaanduiding "parkeerterrein (p)" opgenomen. Dit doet recht aan de bestaande situatie en begrensd direct het gebruik van de omvang van de parkeerplaatsen. In het verlengde van deze aanpassing wordt een aantal andere bestaande parkeervoorzieningen die in de beheervisie worden genoemd (vooral Asch van Wijckkade, Lucas Bolwerk en Lepelenburg) bestemd als “Groen”, met een parkeeraanduiding. Hierdoor wordt de groenbestemming uitgebreid. Aan de "Beheervisie Singelgebied" is in de toelichting nog geen aandacht besteed. De toelichting wordt op dit punt aangevuld.
De exacte locatie van evenementen en festivals worden niet geregeld in het bestemmingsplan.

In paragraaf 6.5.6. van het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad staat ten aanzien van evenementen het volgende: 'Evenementen moeten op grond van recente jurisprudentie in een bestemmingsplan zijn toegestaan als er sprake is van grootschalige, periodieke meerdaagse evenementen op dezelfde locatie. In de binnenstad worden jaarlijks terugkerende evenementen georganiseerd zoals de Vrijmarkt, de Uitdagen of de Singelloop. Om die reden zijn binnen de bestemmingen "Groen" en "Verkeer- Verblijfsgebied" evenementen toegestaan. Daarnaast is voor evenementen een 'vergunning openbare orde' nodig op grond van de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV). Ten slotte is het beleid omtrent omgang met evenementen vertaald in de Evenementennota 'Kader Evenementen Utrecht' van 1 september 1996. Gelet op de monumentale status van het park, zal een initiatief voor een evenement nadrukkelijk op dit aspect worden getoetst.

(157)

Samenvatting

Inspreker sluit zich aan bij de opmerking van de wijkraad m.b.t. het beschermen van de groenstructuur van het Zocherplantsoen. Aanvullend wijst inspreker op het feit dat het begrip Zocherplantsoen als geheel nergens wordt omschreven. Nergens wordt aandacht besteed aan het plantsoen aan de overkant van de singel.
Op grond van de Beheervisie Singelgebied 2003 is verdere bescherming van het plantsoen nodig, ondanks de status van Rijksmonument. Zo blijkt uit deze visie dat bijvoorbeeld kabels en leidingen een groot probleem zijn hier.
Inspreker is ook van mening dat nog heel wat oppervlakte groen te ‘heroveren’ is op andere bestemmingen, die het aanwezige groen veel minder goed beschermen.
Veel binnenterreinen hebben een gemengde bestemming gekregen met bebouwingsmogelijkheden.
Met betrekking tot het singelgroen heeft een aantal plekken ten onrechte geen groenbestemming gekregen. Inspreker noemt diverse voorbeelden.
Ook is inspreker van mening dat via de doeleindenbeschrijving van artikel 15 het groen veel beter kan worden beschermd. Zo staat nergens dat het moet gaan om een openbaar toegankelijke ruimte. Het behoud en herstel van waardevolle elementen in recreatief, cultuurhistorisch en ecologisch opzicht wordt niet tot uitdrukking gebracht. Zo pleit inspreker voor een meer gedetailleerde bestemmingsomschrijving waarbij bv fietspaden alleen mogelijk zijn daar waar ze op de kaart zijn aangegeven, hetzelfde geldt voor nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen etc. Overigens lijken deze regels niet op die van het bestemmingsplan Wilhelminapark aan de overzijde van de singel.
Inspreker heeft tenslotte een lijst van opmerkingen over specifieke locaties in het gebied toegevoegd.

Gemeentelijke reactie

Mede naar aanleiding van de inspraakreacties zijn de binnenterreinen in de binnenstad nogmaals tegen het licht gehouden. Dit heeft op een aantal plaatsen geleid tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan. Hierbij is een groot deel van de opmerkingen van de inspreker overgenomen en op een aantal plaatsen Groen toegevoegd. In enkele gevallen zijn verzochte aanpassingen niet doorgevoerd, bijvoorbeeld als dit zou leiden tot aantasting van bestaande rechten zoals vastgelegd in nu geldende bestemmingsplannen.
Zoals ook hierboven in de reactie op andere insprekers aangegeven zal in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan tevens expliciet aandacht worden geschonken aan de Beheervisie.
De mening dat verdere bescherming van het groen in de regels van het bestemmingsplan noodzakelijk is, wordt niet gedeeld. Het park is een monument en wordt door de Monumentenwet afdoende beschermd. Voor elke aanpassing in en van het park dient er advies te worden ingewonnen bij de monumentencommissie. Deze hanteert de Beheervisie als toetsingskader. Om deze reden is het niet noodzakelijk de bestemming verder te detailleren door bijvoorbeeld bestaande fietspaden en leidingen aan te geven.
Het bestemmingsplan Binnenstad kan afwijken van eerder vastgestelde bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan Binnenstad maakt deel uit van een nieuwe generatie bestemmingsplannen. Over het algemeen zijn de plannen die gemaakt worden in het kader van de gemeentelijke actualiseringopgave globaler dan de plannen zoals die voorheen werden gemaakt. Daarbij geldt tevens als uitgangspunt dat zaken die in andere (sectorale) regelgeving afdoende worden geregeld, niet – nogmaals – in een bestemmingsplan worden geregeld.

(135, 140, 141)

Samenvatting

De binnenterreinen in het gebied Oudegracht, Potterstraat, Pauwstraat, Loeff Berchmakerstraat zijn van de kaart verdwenen. Om het behoud en versterking van de tuinen te stimuleren, zouden deze binnenterreinen op de kaart moeten worden opgenomen.

Gemeentelijke reactie

Mede naar aanleiding van de inspraakreacties zijn de binnenterreinen in de binnenstad nogmaals tegen het licht gehouden. Dit heeft op een aantal plaatsen geleid tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

2.8.Nieuwe initiatieven en ontwikkelingen

(25)

Samenvatting

Op dit moment is een bestemmingswijziging van het pand Twijnstraat 62 in procedure. Het pand zal in zijn geheel voor horecadoeleinden worden gebruikt. Verzocht wordt om het nog te nemen besluit van het college m.b.t. de vrijstelling, nog mee te nemen in het bestemmingsplan Binnenstad. Inspreker wil graag op de hoogte worden gehouden van de momenten waarop weer op het bestemmingsplan kan worden gereageerd.

Gemeentelijke reactie

Op het moment van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is nog geen sprake van een verleende vergunning voor het pand. Indien de vergunning voor de vaststelling van het bestemmingsplan Binnenstad wordt afgegeven, wordt de aanduiding horeca op de plankaart bij het pand toegevoegd.

(32)

Samenvatting

Inspreker woont op het terrein de Wijdepoort achter de kegelbaan van de Herensociëteit. Deze zal t.z.t. worden gesloopt en herbouwd. Inspreker wil er zeker van zijn dat de bestaande bouwhoogte gehandhaafd blijft, deze is nu circa 4 meter. Hogere bebouwing tast het historisch binnenterrein en de monumentale waarde aan, en hogere bebouwing tast bezonning en privacy aan.

Gemeentelijke reactie

Op basis van het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad is de bebouwing behorende tot de Kegelbaan (Mariaplaats 14) bestemd met als "Centrum (C-3)". De bebouwing aan de achterzijde behoort conform de plankaart van het voorontwerpbestemmingsplan niet tot het bouwvlak voor hoofdgebouwen en dient dus aangemerkt te worden als een aan- of bijgebouw. In artikel 7.3.2a is ten aanzien van de hoogte voor aanbouwen in de bestemming "Centrum (C-3)" het volgende bepaald: 'De hoogte van de aanbouwen mag niet meer bedragen dan het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw plus 0,25 meter.' Deze bepaling is mede naar aanleiding van de inspraakreactie aangepast. In het ontwerpbestemmingsplan is een maximale hoogte van 4 meter vastgelegd, wat overeen komt met de hoogte van de bestaande bebouwing. Op de achterzijde van het perceel rust een wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om de bebouwing te vernieuwen en de functie van het pand te verruimen voor de verhuur van besloten bijeenkomsten. Voorwaarde hierbij is onder andere dat aan de achterzijde van het perceel (zijde Clarenburg) een deel van het perceel onbebouwd moet blijven en de hoogte van de bebouwing niet hoger mag zijn dan 4 meter. Het ontwerpbestemmingsplan staat dus, overeenkomstig de wens van inspreker, geen hogere bebouwing toe. Ter aanvulling wordt tevens verwezen naar de reactie onder nummer 76 in hoofdstuk 2.1 van deze Nota van Inspraak.

(112)

Samenvatting

Inspreker is verhuurder van het pand Oudegracht 37. Architectenbureau Ter Braak is de huurder van het pand. Deze heeft aangegeven de schuur (ca. 20m2) te willen gebruiken als kantoor. Verzocht wordt om een kantoorbestemming op de schuur.

Gemeentelijke reactie

Het pand heeft in het nu geldende bestemmingsplan Oude Stad Deelplan Wijk C de bestemming "Woondoeleinden 1". Hierin is in artikel 28, lid 3 bepaald dat 'de beganegrond en de verdiepingen mogen uitsluitend worden gebruikt voor woondoeleinden'.
Het perceel heeft in het bestemmingsplan Binnenstad de bestemming "Gemengd 2". Zakelijke dienstverlening is hier op de begane grond mogelijk. De bebouwing aan de achterzijde (Jacobskerksteeg) heeft een bestemming "Wonen" gekregen. Uitoefening van een kantoor is hier niet wenselijk. Het gaat hier om een rijtje woningen aan een erf.

(116)

Samenvatting

De panden Oudegracht 113 en Drieharingenstraat 5-31 zijn in bezit van inspreker. Er zijn nieuwe ontwikkelingen beoogd. Deze zijn reeds met de Dienst Stadsontwikkeling besproken. Er is positief op gereageerd. Verzocht wordt de beoogde ontwikkeling in het bestemmingsplan op te nemen.
Verzocht wordt de ontwikkeling op te nemen in paragraaf 5.4.2. van de toelichting en deze te vertalen in de regels.
Voor het perceel Oudegracht 113 wordt verzocht de bouw van een serre mogelijk te maken. De tuinen worden voor het overige heringericht voor gebruik voor de bewoners.
Voor Oudegracht 113 wordt tevens verzocht een kap rechtstreeks mogelijk te maken en niet via een ontheffing.
In het bestemmingsplan komt onvoldoende naar voren dat winkelruimte in de kelders van de panden Drieharingenstraat 5-31 mogelijk is.
Tenslotte wordt opgemerkt dat ten behoeve van het realiseren van appartementen Drieharingenstraat 5-31 het verleggen van de achtergevelrooilijn noodzakelijk is. Ook dient rekening te worden gehouden met dakterrassen bij de woningen.

Gemeentelijke reactie

Het is juist dat de gemeente met de initiatiefnemer in gesprek is over de herontwikkeling van deze locatie. De gemeente staat positief tegenover de plannen, waarbij een versterking van de winkel- en woonfunctie in de Drieharingenstraat wordt beoogd. Het initiatief zal in de toelichting worden beschreven.
Voor wat betreft de achtergevelrooilijn geldt dat hier overeenstemming over is. Dit zal in het bestemmingsplan worden overgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan zijn dakterrassen – onder voorwaarden – rechtstreeks toegestaan. Wel dient er een positief advies te zijn van de welstand- en monumentencommissie.
Het bestemmingsplan verzet zich niet tegen het gebruik van kelders voor een winkelfunctie. Nu sprake is van het terugbrengen van een oorspronkelijke kap, is in de regels opgenomen dat de bouw hier van zonder meer mogelijk is.
Het ontwerpbestemmingsplan staat de bouw van een serre achter het pand Oudegracht 113 niet toe, omdat het waardevolle, groene binnenterrein onevenredig aangetast zou worden door een dergelijke bebouwing. In het ontwerpbestemmingsplan is ervoor gekozen om de binnenterreinen waar redelijkerwijs mogelijk te vrijwaren voor bebouwing.

(155)

Samenvatting

Inspreker geeft complimenten voor de zorgvuldige en uitgebreide wijze waarop het plan vorm is gegeven. Opgemerkt wordt dat de ontwikkeling van Drieharingenstraat 5-31 niet in het plan is opgenomen. Hierover is met de heren Schraders, Kool en Rodenbrug van de gemeente in januari 2009 overeenstemming bereikt. De insteek is om komend jaar naar een vergunningsaanvraag toe te werken.
Opgemerkt wordt dat:
- in het plan zit niet de mogelijkheid om een serre in de tuin te maken;
Het pand krijgt een kap terug. Onduidelijk is of dit kan op basis van het bestemmingsplan (pagina 152 lijkt de bestemming Centrum 1 5.31. onder d tegen te spreken
- inspreker gaat er van uit dat het bouwen van de kelder en het terugbrengen van een tuin op de kelder mogelijk is binnen het bestemmingsplan;
- het verleggen van de achtergevellijn is op verdieping noodzakelijk voor het realiseren van het plan en het maken van dakterrassen.
Verzocht wordt het bestemmingsplan op deze punten aan te passen. Bouwtekeningen zijn bij inspraakreactie toegevoegd.

Gemeentelijke reactie

Zie reactie hierboven onder nummer 116. De ontwikkeling wordt in het ontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakt, met uitzondering van de realisering van de serre.

(119)

Samenvatting

Inspreker merkt op dat door de komst van nieuwbouw het plaatsje achter zijn woning is veranderd in een soort put. Er groeit nauwelijks meer iets en het is er drassig. Inspreker verzoekt om hier een aanbouw met een groen dak te realiseren. In de bijlagen van de inspraakreacties wordt een impressie gegeven van de plannen.
Op de bouwhistorische waardekaart is het pand als waardevol aangemerkt. Mocht dit meewegen in het oordeel over de mogelijkheden van de aanbouw, dan wordt verzocht de waardenkaart aan te passen. Dit is blijkbaar ook gedaan voor het gebouw op de hoek van de 1e Achterstraat en het Asch van Wijckpleintje. Ook overigens is er geen aanleiding om het pand Lange Lauwerstraat als bouwhistorisch waardevol aan te merken. Het pand is in 1987 gerenoveerd en bouwkundig aangepast.

Gemeentelijke reactie

De aanwijzing als pand met bouwhistorische waarde is niet van invloed op de regeling die in het bestemmingsplan is opgenomen voor aan- en bijgebouwen. Met aan- en bijgebouwen wordt in het bestemmingsplan terughoudend omgegaan om het waar mogelijk bestaande openheid te behouden. Het initiatief past niet in dit uitgangspunt.

(127)

Samenvatting

Inspreker heeft het voornemen een wijnbar te realiseren aan de Choorstraat 2. Het pand is daarvoor uitermate geschikt, terwijl het bestemmingsplan dit niet mogelijk maakt. Het gaat om het mogelijk maken van horeca categorie B. In het pand is op dit moment een winkel gevestigd.

Gemeentelijke reactie

Het pand heeft in het nu geldende bestemmingsplan Noordelijke Oude Stad de uit te werken bestemming Gemengde doeleinden Bouwblok -08. Toegelaten zijn de functies detailhandel/dienstverlening, horeca (tot een max. vloeroppervlak van 100m2) en woondoeleinden. In het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad is aan het adres Choorstraat 2 de bestemming "Centrum 3" toegekend. In het voorontwerpbestemmingsplan is voor de blauwe zones als aangegeven op kaartblad 5, tevens een wijzigingsbevoegdheid - onder voorwaarden - voor nieuwe horecavestigingen opgenomen. Het pand aan de Choorstraat maakt geen onderdeel uit van een blauwe zone. Op basis van onderzoek door een extern bureau is gekeken hoe de Utrechtse horeca versterkt en verbeterd kan worden. Clustering van horeca in profielen met een eigen identiteit/ontwikkelingsrichting is een versterking voor de horeca. De blauwe zones zijn tot stand gekomen om de reeds bestaande horecaclusters te versterken en horeca buiten deze clusters zo veel mogelijk te vermijden. Op 6 september 2007 heeft de gemeenteraad het Ontwikkelingskader Horeca opgesteld. Hierin zijn de blauwe zones opgenomen. Voor de wijze van uitvoering van het horecabeleid wordt tevens verwezen naar de algemene beantwoording bij het thema Horeca. Tenslotte wordt inspreker nog attent gemaakt op de in het bestemmingsplan opgenomen regeling voor additionele horeca bij een detailhandelsvestiging. Met deze regeling kan het college van burgemeester en wethouders onder voorwaarden, ondergeschikte horeca bij een winkel mogelijk maken. Mogelijk is het initiatief onder deze regeling te brengen. Hierover kan nader overleg worden gevoerd met de gemeentelijke sector Publieke Diensten.

(144)

Samenvatting

Insprekers hebben het voornemen het pand Nobelstraat 4 te exploiteren als hostel. Hiervoor is een principeverzoek ingediend. Hier is een positieve reactie op ontvangen. Inspreker vraagt zich af waarom de aanduiding hotel niet is opgenomen.
Verzocht wordt om aan te geven welke voorschriften er gelden bij een dergelijke aanduiding. Is in dat geval horeca mogelijk?
Inspreker vraagt zich af waarom het pand Nobelstraat 4 de bestemming Gemengd-1 heeft gekregen en niet de bestemming Centrum-1 of Centrum-2.
Het is inspreker niet duidelijk of de aanduiding (h≤b) betrekking heeft op Nobelstraat 2 en 4 of alleen op Nobelstraat 2.

Inspreker vraagt om uitleg van artikel 33 lid 3. Mogen er in de gehele planperiode 75 kamers worden gerealiseerd? Wie het eerst komt, wie het eerst maalt?
Wat wordt bedoeld met lid 3 onder k: het niet onevenredig aantasten van de woningvoorraad?

Gemeentelijke reactie
Het pand Nobelstraat 4 heeft in het bestemmingsplan Binnenstad de bestemming Gemengd 1. Een hotel is op deze plaats niet rechtstreeks toegestaan. In het bestemmingsplan is ook een wijzigingsbevoegdheid - onder voorwaarden -voor nieuwe hotelvestigingen opgenomen. Insprekers is eerder (januari 2008) medegedeeld dat het initiatief in het bestemmingsplan Binnenstad zou worden meegenomen. Dit is ten onrechte niet gebeurd. In het ontwerpbestemmingsplan wordt daarom de aanduiding “hotel” toegevoegd op het pand Nobelstraat 4.
De Nobelstraat-Lange Jansstraat vormt tezamen met de Voorstraat één van de belangrijke aanloopstraten naar het kernwinkelgebied (zie paragraaf 3.3.2. van de toelichting). Langs deze 'aanloopstraten' is een mix van functies aanwezig, waaronder kleinschaligere winkels van een hoger segment. De centrumbestemmingen zijn in eerste voorbehouden voor het kernwinkelgebied en de Twijnstraat. De “zwaarste” gemengde bestemming “Gemengd-1 (GD-1)” is voorbehouden aan de aanloopstraten, waaronder grote delen van de Nobelstraat. Feitelijk worden hier meer functies toegelaten dan in de centrumbestemmingen.

De aanduiding (h≤b) heeft betrekking op het pand Nobelstraat 2/2bis, ter plaatse is 'horeca tot en met horeca categorie b' mogelijk. De bestemming van de adressen Nobelstraat 2/2bis en Nobelstraat 4 zijn gescheiden middels een maatvoeringaanduiding/ maatvoeringvlak. Hierdoor wordt onderscheid gemaakt tussen bestemming "Gemengd (GD-1)" van de Nobelstraat 4 en bestemming "Gemengd (GD-1)" met de aanduiding (h≤b) van de Nobelstraat 2 en 2bis. In artikel 10, lid 1, van de bestemming "Gemengd (GD-1)" is tevens aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding (h≤b) maximaal één horecavestiging is toegestaan.

In eerste instantie was het inderdaad zo dat er in de Binnenstad capaciteit was voor kleinschalige hotels tot een maximum totaal van 75 hotelkamers. Inmiddels is gebleken dat er meer marktruimte is. Dit betekent dat er in het ontwerpbestemmingsplan niet langer een maximum aantal van 75 hotelkamers is opgenomen. Voor nadere uitleg ten aanzien van omgang met hotelkamers wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan.

(148)
Samenvatting
Inspreker verzoekt om het bestemmingsplan zo aan te passen dat de beoogde activiteiten kunnen plaatsvinden. Het gaat daarbij om het geven van concerten met oude muziek, repetities, masterclass, educatieve programma’s, symposia etc. Eerder is een principeverzoek hiervoor besproken met de gemeente.

Gemeentelijke reactie
Het principeverzoek is bij de gemeente bekend. Het verbreden van de functie van bijzondere gebouwen in de Binnenstad is passend. De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de regels wordt bepaald dat kerken in de binnenstad tevens zijn bestemd voor culturele en maatschappelijke activiteiten. Daarnaast is de Geertekerk in het ontwerpbestemmingsplan voorzien van een aanduiding “zaalverhuur”. Hiermee worden de gebruiksmogelijkheden van de kerk verruimd.

(153)
Samenvatting
Inspreker is eigenaar van het pand Neude 11. Inspreker heeft het voornemen het pand te herontwikkelen. De beoogde functies zijn winkels op de begane grond, het souterrain en deels op de eerste verdieping, een hotel op de eerste verdieping en hoger en daaraan gekoppeld een restaurant op de eerste verdieping. Een wezenlijk onderdeel van de ontwikkeling is de overkapping van het buitenplein aan de Oude Grachtzijde.
Tot 2015 wordt het pand gehuurd door KPN. Het postkantoor zal in 2015 worden beëindigd. De nieuwe ontwikkeling zal in 2015 aanvangen en in 2017 gereed zijn. Verzocht wordt om de bestemming

Kantoor zoals opgenomen in het nu geldende bestemmingsplan te handhaven. Dit is van belang voor de periode tot 2015 en van belang als terugvaloptie als de aangegeven ontwikkeling niet doorgaat. Hiermee kan de KPN haar huidige activiteiten voortzetten.
Tevens verzoekt inspreker het bouwvlak in het nu geldende bestemmingsplan te handhaven waarbinnen zowel het hoofdgebouw, het buitenplein als het trafohuisje vallen.
Tevens wordt verzocht om toevoeging van de bestemming hotel en horeca D1. Hierbij wordt de suggestie gedaan om dit via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken. Bij de inspraakreactie is een concept presentatie van het initiatief gevoegd.

Gemeentelijke reactie
De gemeente is bekend met het initiatief van inspreker en staat positief tegenover de herontwikkeling van dit bijzondere object in de stad. Het college is van mening dat het gebouw maximaal openbaar toegankelijk dient te zijn om het pand zoveel mogelijk open te stellen voor het publiek. Neude 11 ligt op een schakelpunt van belangrijke looproutes in de binnenstad. Ook tegenover de verbouw van het pand staat de gemeente positief, mits de cultuurhistorische waarden behouden blijven en waar mogelijk versterkt. Een belangrijk punt van aandacht bij de herontwikkeling is het ontbreken van een goede fietsenstalling. De nu aanwezige fietsen doen afbreuk aan de allure van het pand.
Vanwege bovengenoemd uitgangspunt van openbaarheid van het gebouw is een kantoorfunctie niet aanvaardbaar. Hetzelfde geldt voor een woonfunctie. Opgemerkt wordt dat het nu geldende bestemmingsplan voor dit pand op dit moment ook geen rechtstreekse mogelijkheid voor het vestigen van een kantoor of een woning geeft. In het nu geldende bestemmingsplan heeft het pand een nader uit te werken bestemming. Met het voorzetten van de activiteiten van KPN is in het bestemmingsplan Binnenstad rekening gehouden: zakelijke dienstverlening is toegestaan daar waar het aanwezig is.
De door inspreker genoemde detailhandelsfunctie is mogelijk op grond van het bestemmingsplan Binnenstad. In het gemeentelijk uitvoeringskader voor hotelontwikkelingen "Morgen gezond weer op" is het resultaat van een aantal belangrijke te realiseren doelen en op basis van een aantal daarmee samenhangende economische en toeristische ambities, neergelegd. Vanuit zakelijk economisch en toeristisch perspectief wil Utrecht gemiddeld circa 3 tot 6 % verdere toename van het aantal overnachtingen per jaar realiseren.

In de hotelnota "Morgen gezond weer op" wordt uitgegaan van een positief scenario ondanks dat er anno 2009 een economische recessie gaande is. Deze biedt ook kansen en mogelijkheden. Sommige hotelketens doen het nog steeds goed, en willen anticyclus investeren om klaar te zijn als de economie weer aantrekt.

Om de groei van het aantal hotelkamers te bevorderen, en een optimale marktruimte mogelijk te maken, wordt gekozen voor een flexibele toerekening van de in ontwikkelingsplannen voorkomende hotelkamers aan de beschikbare marktruimte.
Uitgangspunt blijft dat voorkomen moet worden dat er teveel hotelkamers in eenzelfde periode en eenzelfde segment op de markt komen. De ontwikkeling van bijzondere experience hotels in en rond de monumentale binnenstad, monumentaal Utrecht Oost en eventueel de Nieuwe Hollandse Waterlinie zullen worden aangemoedigd. Het realiseren van een hotel in het Neude 11 past binnen dit beleidskader.

De inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid wordt het mogelijk om bouwvolume toe te voegen in de vorm van een overkapping aan de Oudegrachtzijde. Daarnaast wordt in de wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid opgenomen om maximaal 100 hotelkamers in het pand te realiseren en maximaal horeca B. Belangrijke voorwaarde voor het verlenen van medewerking aan het initiatief is -naast bijzondere aandacht voor een verantwoorde omgang met de cultuurhistorische waarde van het pand -dat er een hoogwaardige oplossing voor het fietsparkeren moet worden gevonden. De wijzigingsbevoegdheid zal moeten worden vertaald in een wijzigingsplan. Dit wijzigingsplan doorloopt een voorgeschreven procedure. Deze procedure voorziet in de mogelijkheid voor belanghebbenden om zienswijzen tegen het plan in te dienen.

(74)
Samenvatting

Inspreker geeft aan één hotelkamer te gaan realiseren in één van de drie de werfkelders bij het pand Nieuwegracht 32. Het gaat om een luxe kamer van ca 25m2. Faciliteiten, zoals ontbijt wordt niet aangeboden. Hiervoor kunnen bezoekers gebruik maken van de horeca in de stad. Hoe staat de gemeente tegenover dit initiatief?

Gemeentelijke reactie
Het perceel heeft in het bestemmingsplan de bestemming “Gemengd 3” gekregen. De bestemmingsregels bieden de mogelijkheid om onder voorwaarden een bed & breakfast te beginnen in het pand. Het bestemmingsplan bevat ook een wijzigingsbevoegdheid voor een hotel. Hieraan worden eveneens een aantal voorwaarden gesteld.
Mits voldaan kan worden aan de in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden staat de gemeente positief ten opzichte van het initiatief. Inspreker wordt geadviseerd een principe aanvraag in te dienen. Het concrete initiatief zal dan op haalbaarheid en wenselijkheid worden beoordeeld.

2.9 Algemeen

(48)

Samenvatting

Het is voor een geïnteresseerde burger buitengewoon moeilijk om door de bomen het bos te zien door de hoeveelheid stukken en beleid. Er wordt geen samenvatting gegeven waarin duidelijk wordt aangegeven wat oud en nieuw beleid is en hoe de in hoofdstuk 2 genoemde plannen doorwerken in het bestemmingsplan. Wat zijn de veranderingen ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan?

Inspreker merkt ook op dat niet duidelijk is aangegeven welk deel van de documenten het eigenlijke voorontwerp betreft. Waar houdt de toelichting op, waar begint het deel waar men op kan inspreken?

Inspreker is van mening dat de documenten te weinig zijn toegesneden op de burger die wil weten wat er in haar directe omgeving speelt/gaat spelen. Ongemakkelijk zijn de lijsten met adressen waarin de nummers niet gescheiden zijn maar even en oneven. Een enkele keer wordt uitgesplitst naar buurt (Geertebuurt) die verderop weer onderdeel van de Springweg blijkt te zijn.

Inspreker merkt op dat in het bestemmingsplan informatie mist over de grondwaterkwantiteit. De verandering van de Catharijnesingel zal zeker effect hebben op de grondwaterstand in de binnenstad.

Gemeentelijke reactie

Het is juist dat het bestemmingsplan bestaat uit een groot aantal stukken. Een groot deel daarvan bestaat uit bijlagen. De belangrijkste onderdelen zijn de toelichting, de regels en de bijbehorende plankaarten. Er zijn twee informatiebijeenkomsten gehouden, waar iedereen met vragen over het plan terecht kon. De avonden zijn goed bezocht en er is aan veel mensen informatie gegeven: zowel over de opzet van het plan als de bestemming van individuele panden.
De mogelijkheid van inspraak geldt voor alle documenten die ter inzage hebben gelegen en is niet beperkt tot bepaalde onderdelen.
Naar de mening van de gemeente is daarmee voldoende gedaan om een ieder in de gelegenheid te stellen adequaat op het plan te reageren. Indien inspreker alsnog een korte toelichting op het plan wenst of assistentie bij het lezen van het plan, kan daarvoor contact worden opgenomen met de afdeling Stedenbouw en monumenten, sectie Juridische Zaken.
Ten aanzien van het geldende bestemmingsplan wordt in het bestemmingsplan Binnenstad een aantal deelgebieden onderscheiden. Een beschrijving van de deelgebieden is in hoofdstuk 2 van de toelichting van het bestemmingsplan terug te vinden. Voor het overige kent het bestemmingsplan veel dezelfde uitgangspunten zoals bescherming van de cultuurhistorische waarden, het stimuleren van wonen boven winkels, het concentreren van de winkelfunctie en het open en groen houden van binnenterreinen.
Het gedeelte van de Catharijnesingel waar aanzienlijke ontwikkelingen gaan spelen is niet gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan Binnenstad. Hiervoor zal een apart bestemmingsplan opgesteld worden, naar verwachting wordt dit het bestemmingsplan "Hoog Catharijne / Catharijnesingel".

Het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad is consoliderend van aard, dit betekent dat uitsluitend ontwikkelingen worden meegenomen die reeds zijn "uitgekristalliseerd". Die ontwikkelingen dienen altijd voorzien te zijn van een watertoets. Met die watertoets wordt de waterbeheerder Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) vroegtijdig betrokken om te voorkomen dat het plan negatieve effecten heeft op de waterhuishouding. In het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad is een dergelijke Watertoets uitgevoerd en is geconcludeerd dat het plan geen nadelige gevolgen heeft voor de waterhuishoudkundige situatie.

In het bestemmingsplan voor (onderdelen van) het Stationsgebied zal per ontwikkeling de invloed op de omgeving, waaronder de binnenstad, worden beschreven.

(111)

Samenvatting

Diverse stukken van het plan zijn nog niet af. Inspreker behoud zich het recht voor hierop bij latere aanvulling nog zaken naar voren te brengen.
Inspreker merkt op dat op grond van art 5 lid 2 sub c van de Inspraakverordening bij het ter inspraak geven, aangegeven had moeten worden onder welke voorwaarden belanghebbenden invloed op de beleidsvoornemen kunnen uitoefenen. Dit is nagelaten. Inspreker gaat er van uit dat alle opmerkingen worden gewogen uitmondend in een standpunt dat steunt op een draagkrachtige redenering.

Gemeentelijke reactie

Het is juist dat een deel van de bijlage van het plan nog niet gereed was bij de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan. Het gaat om de verbeelding van de bestaande situatie en het aangeven van de bestaande hoogten van panden. Dit doet overigens niets af aan de inhoudelijke regeling van het bestemmingsplan. Voor de maximale hoogte van een pand geldt dat dit de bestaande bouwhoogte is. De volgende stap in de procedure van het bestemmingsplan is de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. In dat kader bestaat wederom de mogelijkheid om te reageren in de vorm van een zienswijze.

De mening ten aanzien van de toepassing van de inspraakverordening wordt niet gedeeld. De Inspraakverordening geeft aan dat moet worden aangegeven op welke wijze de mogelijkheid van inspraak wordt geboden en op welke wijze. De ter inzage legging van het voorontwerp is vooraf aangekondigd. Hierbij is de duur van de ter inzage ligging en de wijze waarop men kan inspreken helder aangegeven. Hiermee is gehandeld in overeenstemming met de gemeentelijkje Inspraakverordening.

(135, 140)

Samenvatting

Een toenemend aantal airco-installaties, en/of open ramen en deuren van bedrijven in de omgeving geeft veel overlast/ Verzocht wordt hier strenge regels voor op te nemen. In 10 jaar is de tuin van een oase van rust veranderd in een tuin vol geluid.

Gemeentelijke reactie

De binnenstad wordt gekenmerkt door een veelheid aan functies. Het is niet uitgesloten dat de afgelopen jaren de binnenstad drukker is geworden. In het bestemmingsplan is zo goed als mogelijk een balans gezocht tussen de verschillende functies is een binnenstad om de binnenstad aantrekkelijk en bijzonder te houden het woongenot te handhaven. Daadwerkelijke overlast door bedrijven, airco's en dergelijke moet in eerste instantie worden gereguleerd en worden voorkomen via milieuwetgeving. In wetten en regelgeving worden normen gesteld voor geluidniveaus etc. Indien inspreker concrete klachten kan overleggen, kan worden nagegaan of sprake is van overschrijding van milieunormen.

(133)

Samenvatting

Inspreker pleit ervoor om de bestemming verkeer voor het Wolvenplein en Wolvenstraat te wijzigen in 'voetgangerszone'.
Inspreker stelt dat het resultaat van het bestemmingsplan overbelasting is. De bronnen zijn talrijk: geluidemissie, uitlaatgassen, vervuiling, vandalisme en verkeersonveiligheid. Toegang tot de binnenstad in de vorm van gemotoriseerd verkeer zou alleen moeten worden toegestaan direct ten behoeve van aangrenzende bewoners of in de vorm van openbaar vervoer op geoormerkte trajecten. Evenementen en festivals moeten worden gehouden op geoormerkte plaatsen waar de overlast beperkt of nihil is voor de bewoners.

Gemeentelijke reactie

De bestemming van het Wolvenplein en Wolvenstraat in het bestemmingsplan is Verkeer-Verblijf. Deze bestemming maakt duidelijk dat het gebied in eerste instantie een verblijfsgebied is waar de auto te gast is. Het verder uitsplitsen van de bestemming maakt het plan onnodig gedetailleerd.

Met het bestemmingsplan neemt de belasting van de stad niet verder toe. Het plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, ook geen nieuwe infrastructuur voor de auto. Doorgaand verkeer in de binnenstad wordt zoveel mogelijk geweerd. De binnenstad is slechts in zeer beperkte mate ‘doorwaardbaar’. De twee belangrijkste ongewenste autostromen zijn het toeristisch toerverkeer en het woon-werkverkeer. Het doorgaande deel van het toeristische verkeer dient via de stadsring te worden geleid, het bezoekersdeel naar de daarvoor bestemde parkeerplaatsen.

De exacte locatie van evenementen en festivals worden niet geregeld in het bestemmingsplan.
In paragraaf 6.5.6. van het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad staat ten aanzien van evenementen het volgende: 'Evenementen moeten op grond van recente jurisprudentie in een bestemmingsplan zijn toegestaan als er sprake is van grootschalige, periodieke meerdaagse evenementen op dezelfde locatie. In de binnenstad worden jaarlijks terugkerende evenementen georganiseerd zoals de Vrijmarkt, de Uitdagen of de Singelloop. Om die reden zijn binnen de bestemmingen "Groen" en "Verkeer- Verblijfsgebied" evenementen toegestaan. Daarnaast is voor evenementen een 'vergunning openbare orde' nodig op grond van de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV).
Ten slotte is het beleid omtrent omgang met evenementen vertaald in de Evenementennota 'Kader Evenementen Utrecht' van 1 september 1996.

(111)

Samenvatting
Inspreker merkt op dat de toename van het aantal feestboten in de singel en grachten en met name de herrie niet getolereerd kan worden. Het leidt tot geluidoverlast voor de omwonenden en flora en fauna. Ook wordt het karakter van het Zocherplantsoen aangetast. Het bestemmingsplan kan hier paal en perk aan stellen. Daarnaast kan het aantal worden beperkt via het vergunningenstelsel voor de horeca. Overigens werken de feestboten concurrentievervalsend t.o.v. de gevestigde horeca.

Gemeentelijke reactie
Het bestemmingsplan is niet het instrument om de overlast van feestboten te reguleren. Voor het bestemmingsplan geldt dat de enige mogelijkheid theoretisch kan zijn: het verbieden van het gebruik van het water voor recreatie. Dit doet echter op geen enkele wijze recht aan de werkelijkheid en dient niet het doel dat inspreker wil bereiken.
De overlast van feestboten is bekend bij de gemeente. Regulering vindt plaats via het instrument van exploitatievergunning op grond van de Havenverordening en handhaving door de politie.

3. Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

1. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Postbus 555, 3990 GJ Houten

Het hoogheemraadschap adviseert positief over het plan. Het plan voldoet aan het stand-still beginsel. Verzocht wordt om een passage aan de toelichting van het plan toe te voegen m.b.t. het beleid.

Reactie
Van de reactie wordt kennis genomen. De aangegeven passages worden aan de toelichting toegevoegd.

2. Kamer van Koophandel, Postbus 48, 3500 AA Utrecht

Ten eerste geeft de Kamer een compliment voor de zorgvuldigheid waarmee het plan is gemaakt. Daarnaast is de Kamer van Koophandel Midden-Nederland blij met de mogelijkheden die het voorontwerp biedt om de dynamiek in het bedrijfsleven zoveel mogelijk te faciliteren. Met de gemeente is de Kamer van mening dat het unieke historische karakter van de binnenstad als geheel en van panden individueel behouden dient te worden. Het historische karakter is voor een belangrijk deel bepalend voor de concurrentiepositie van de Utrechtse binnenstad ten opzichte van de omliggende winkelgebieden.

Positief staan wij tegenover de mogelijkheden die u biedt voor

- een beperkte schaalvergroting voor winkels door onder andere binnen bepaalde bestemmingen de mogelijkheid te bieden de eerste verdieping bij de winkel te betrekken;
- de horeca door meer horecavestigingen mogelijk te maken en uitbreiding van bestaande vestigingen, al is het in beperkte mate, te accommoderen;
- bed & breakfast. Dit kan een goede impuls zijn voor de toeristische aantrekkingskracht van Utrecht;
- verandering van functie binnen de bestemmingen Centrum en Gemengd.

Enkele opmerkingen ten aanzien van het onderdeel Toelichting;

- In bijlage 2 van de toelichting genaamd Horecadifferentiatie wordt een ijssalon in categorie D2 geplaatst. Dat betekent dat de openingstijden gelijk zijn aan die van de detailhandel. Voor een ijssalon is het echter belangrijk om ook buiten de winkeluren open te zijn. Tijdens de avonduren draaien ijssalons, met name bij mooi weer, een belangrijk deel van hun omzet. Dat betekent voor de levensvatbaarheid van de ijssalon dat deze in categorie C thuis hoort.

Reactie
Horeca D2 (en D1) is van wezenlijk onderscheid met horeca C. Juist horeca uit de categorie D gaat het om horeca die passen in een overwegend winkelgebied en is daaraan ondersteunend. Bij de andere categorieën ligt het accent niet op het ondersteunen van de winkelfunctie en gaat het om vormen van horeca die zelfstandig – los van de winkels – kunnen functioneren. Het indelen van de bestaande ijssalons in categorie C heeft daarmee een ongewenst effect op het functioneren van het kernwinkelgebied. Van belang is dat de openingstijden in zijn algemeenheid aansluiten bij de winkeltijden. Uitzonderingen voor avondverkoop indien het een ijssalon betreft zijn mogelijk. De bijlage van de regels van het ontwerpbestemmingsplan worden op dit punt verduidelijkt.

Enkele opmerkingen ten aanzien van het onderdeel Regels;

- Bouwregels en bouwvlak. Bij de Kamer bestaat onduidelijkheid ten aanzien van het begrip bouwvlak in relatie met het hoofdgebouw en de aan- en bijgebouwen. Onder andere in artikel 5 Centrum-1 wordt aangegeven dat de hoofdgebouwen in het bouwvlak dienen te worden gebouwd. Het vreemde is dat de aan- en bijgebouwen niet in het bouwvlak dienen te worden gerealiseerd, maar binnen het hele bestemmingsvlak Centrum-1 kunnen worden gebouwd. Ons inziens is juridisch gezien bebouwing alleen mogelijk binnen het bouwvlak. Dat blijkt ook uit artikel 1 Begrippen en met name uit de definities van bestemmingsvlak (1.20) en bouwvlak (1.26). De Kamer is van mening dat gelet op de rechtszekerheid voor ondernemers het hele bestemmingsvlak omgezet moet worden in bouwvlak, zodat ook de bestaande aan- en bijgebouwen juridisch beschermd zijn en dat eventuele toekomstige aan- en bijgebouwen mogelijk zijn.

Reactie
In de regels is in de verschillende bestemmingen bepaald dat hoofdgebouwen binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken moeten worden gebouwd. Het gaat hier om de hoofdmassa. Buiten de bouwvlakken zijn alleen aan- en bijgebouwen mogelijk. Hierbij gaat het om ondergeschikte bebouwing, gelimiteerd in omvang en gerelateerd aan de omvang van het perceel. Naar onze mening zijn de begripsbepalingen op dit punt juist: de door de Kamer aangehaalde begrippen zien erop om aan te geven waar bebouwing is toegestaan. In de diverse bestemmingen wordt daarbij het onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen. Daarbij geldt nog dat de bouwregels van de verschillende bestemmingen bepalen dat indien een bestaand aan- of bijgebouw groter is dan wat op grond van de regels toelaatbaar is, deze bestaande omvang het maximaal toelaatbare is. In de bestemming C1 is het mogelijk het gehele bestemmingsvlak buiten het bouwvlak te bebouwen. Daarmee zijn bestaande aan- en bijgebouwen afdoende beschermd.

- Bestemmingsomschrijving. In het eerste artikel van alle centrum en gemengde bestemmingen is een tabel opgenomen waarin de doeleinden staan aangegeven en/of ze op de begane grond en/of de verdieping mogen plaatsvinden. Onduidelijk is bij de voetnoot 1 wat daar bedoeld wordt. Het kan uitgelegd worden dat op de begane grond horeca mogelijk is, maar maximaal één vestiging. Dus functieverandering van winkel naar horeca is zonder problemen mogelijk. Onduidelijk is wat er bedoeld wordt met 'ter plaatse van de aanduiding'. Welke aanduiding? De Kamer vraagt verduidelijking aan te brengen in de artikelen Bestemmingsomschrijving daar waar het horeca betreft.

Reactie
Doel van de bestemmingsregels is om bestaande horecavestigingen op de kaart aan te geven. Nieuwe horecavestigingen zijn in het bestemmingsplan niet toegelaten. Ter plaatse van de aanduiding horeca op de plankaart is daarmee de desbetreffende - bestaande - horecagelegenheid aangegeven. De aanduiding geldt per vestiging. Indien er ook sprake is van bestaande horeca op de verdieping, dan is deze eveneens mogelijk gemaakt via de voetnoot 2. Functieverandering van winkel naar horeca is dus niet zonder meer mogelijk. Andersom wel. Tevens wordt verwezen naar de algemene beantwoording bij het thema Horeca.
De wijze van bestemmen is in de toelichting van het plan in het hoofdstuk 'Juridische planbeschrijving' verduidelijkt.

- Bestemming Gemengd 3. Op de Oude Gracht tussen de nummers 304 en 340, tussen de Korte Smeestraat en de Vrouwjuttenstraat, zijn enkele bedrijven gevestigd die gericht zijn op publieke dienstverlening. Zo bevindt zich op 304 een makelaar. Dit deel van de Oude Gracht heeft de bestemming Gemengd 3. Volgens de bestemmingsomschrijving (artikel 12.1) mag er geen publieksgerichte dienstverlening zich vestigen op dit deel van de Oude Gracht. De bestemming is ons inziens dus niet correct. De Kamer vraagt om aanpassing van de bestemming naar Gemengd 2.

Reactie
Het gebied heeft in het voorontwerpbestemmingsplan ten onrechte de bestemming Wonen gekregen. Ook uit diverse inspraakreacties is gebleken dat in het gebied bedrijven gevestigd zijn. Om die reden is de bestemming van het gebied gewijzigd in Gemengd 2. Hiermee wordt aan de wens van de Kamer tegemoetgekomen.

- Aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf. In de specifieke gebruiksregels in het voorontwerp is een regel opgenomen om aan-huis-verbonden-beroepen of- bedrijven te reguleren. De gemeente beperkt de mogelijkheden tot categorie 1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten. Categorie 2 is wel mogelijk maar met een ontheffing. De Kamer van Koophandel pleit voor aanpassing van de regel tot bedrijven uit maximaal categorie 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten. Dus zonder ontheffing.

Reactie
Het betreft hier een bepaling zoals die in de gehele stad Utrecht wordt toegepast. Het is niet op voorhand uit te sluiten dat categorie 2 bedrijven in een woonomgeving geen overlast veroorzaken. Om die reden is er voor de gehele stad voor gekozen categorie 2 bedrijven wel mogelijk te maken, maar na een afweging van belangen via een ontheffing. Op die manier kan het effect van de bedrijfsactiviteit

nader worden beschouwd. Overigens is de regeling iets aangepast, waarbij wordt aangesloten op de nieuwe Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Hierbij wordt gesproken van categorie A, B en C.

Enkele opmerkingen ten aanzien van de plankaart

- Legenda. De blauwe zone in de legenda heeft de kleur zwart. Op blad 5 van de plankaart is gebruik gemaakt van blauw.

Reactie
In het kader van het ontwerpbestemmingsplan is ervoor gekozen het toelaten van nieuwe horeca in het plangebied te reguleren via het instrument van de buitenplanse ontheffing als opgenomen in artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit betekent dat de wijzigingsbevoegdheid van artikel 33 en de daarbij behorende bijlagenkaarten vervallen. Door het toepassen van buitenplanse ontheffingen worden de bestuurslasten aanzienlijk verminderd. Als toetsingsgrond voor het toepassen van de buitenplanse ontheffing geldt het vastgestelde horecabeleid. Aanpassing van de legenda van kaartblad 5 – waar de Kamer om vraagt – is daarmee niet meer nodig. Ook wordt verwezen naar de algemene beantwoording bij het thema Horeca.

- Aanduiding horeca. In een aantal gevallen is niet duidelijk op welk pand de aanduiding nu betrekking heeft. Voorbeelden:
    - Achter Sint Pieter 9 heeft een woonbestemming met een horeca-aanduiding. Of nummer 9 is een horecabedrijf, dan is de bestemming wonen niet correct, of nummer 9 is een woning en hoort de aanduiding bij het aangrenzende pand.
    - Vismarkt 4A-B. Geldt de horeca aanduiding voor twee panden of een pand?
    - Hoek Kalverstraat Predikherenstraat. Geldt de aanduiding voor alleen Kalverstraat 2 of ook voor Predikherenstraat 21.

Reactie
Voor Achter St. Pieter 3 geldt dat dit inderdaad een onjuiste bestemming heeft gekregen. De bestemming is aangepast naar GD-3. De aanduiding bij het pand Vismarkt 4A is onduidelijk en wordt op de plankaart aangepast. De aanduiding horeca geldt voor het pand 4A en 4B. Voor de hoek Kalverstraat/Predikherenstraat geldt dat de aanduiding bedoeld is voor Predikherenstraat 21. Dit is op de plankaart verduidelijkt.

3. VROM Inspectie, Postbus 1006, 2001 BA Haarlem

De inspectie verwijst voor eventuele opmerkingen naar een separate reactie van de RACM.

Reactie
Van de reactie wordt kennisgenomen.

4. RACM, Postbus 1600, 3800 BP Amersfoort

De RACM kan zich in hoofdlijnen vinden in de wijze waarop het beschermd gezicht een plaats heeft gekregen in het bestemmingsplan. Wel heeft de RACM een aantal opmerkingen waarover zij graag met de gemeente in overleg treedt.

- verzocht wordt de constatering van bureau Flexus met betrekking tot de aanwijzingstekst niet geheel integraal over te nemen. De aanwijzingstekst is weliswaar gedateerd, echter geeft alleen de inhoudelijke motivatie voor de aanwijzing zoals dat op dat moment van toepassing was. Het bestemmingsplan is de plaats waar de actualisatie dient plaats te vinden, hetgeen ook is gebeurd.

Reactie
De toelichting is op dit punt aangepast. Van belang is dat er in het verlengde van de aanwijzing nu in het bestemmingsplan Binnenstad een eigen beleid wordt gevoerd.

- Het is niet duidelijk waarom er voor gekozen is een deel van het gebied ten westen van de Catharijnesingel binnen de plangrens te trekken. Een relatie met het noordelijk gebied tussen de binnenstad.

Reactie

De keuze voor het plangebied is van praktische aard en is vooral ingegeven door andere plangrenzen van bestemmingsplannen die ook deel uitmaken van de actualiseringsopgave.

- De grens van het beschermd stadsgezicht is onjuist op de kaart aangegeven. De grens ligt aan de achterkant van de singelbebouwing, waarmee de grens valt buiten de bestemmingsplangrens.

Reactie
De begrenzing is inderdaad onjuist op de kaart in de toelichting aangegeven. De toelichting is hierop aangepast.

- De in de toelichting aangegeven voornemens om het stadsgezicht uit te breiden zijn niet actueel meer. De opmerking hoeft dus niet te worden opgenomen.

Reactie
De opmerking is uit de toelichting geschrapt.

- De systematiek in de regels wordt onderschreven. Wel wordt verzocht de beschrijving in paragraaf 6.3.1. aan te passen: het gaat niet alleen om aangewezen monumenten maar ook om andere classificaties. Overigens is in bijlage 10 sprake van een oranje kleur, terwijl er over een rode kleur wordt gesproken.

Reactie
De constatering is juist. De toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

- Het is onduidelijk welke 459 panden het betreft waar in paragraaf 4.1.3. De Rijksdienst heeft destijds geen beeldbepalende panden aangewezen.

Reactie
In de nieuwe systematiek van het bestemmingsplan Binnenstad is de aanwijzing van de genoemde 459 panden niet langer relevant.

- In bijlage 3 en 4 komen de panden ook aan de orde. Door de wijze van weergeven worden panden die geen monumentale status hebben, maar wel beeldbepalend zijn, binnen het beschermd gezicht niet genoemd. De RACM vraagt zich af of de 25 jaar oude lijst nog een rol zou moeten spelen, zeker gezien de bij het plan opgenomen 'architectuur- en bouwhistorische waardenkaart'.

Reactie
De panden in de laatste kolom van de bijlagen spelen geen rol meer in het kader van dit bestemmingsplan. De informatie wordt uit de bijlagen geschrapt.

- Verzocht wordt de bouwregels te uniformeren: bij sommige regels wordt dubbel aangegeven dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande hoogte (lid d). Dit volgt ook al uit lid c. Verzocht wordt om aan te geven of er inderdaad sprake is van een dubbeling.

Reactie
De regels zijn hierop nagelopen en waar nodig aangepast.

- Aan de ontheffingsvoorwaarden voor de goothoogte zou toegevoegd moeten worden dat er ook geen 'stedenbouwkundige waarden' mogen worden aangetast. Daarnaast wordt geadviseerd bij het gebruik van de ontheffing ook het advies van de commissie welstand en monumenten voor te schrijven (vgl. art 30).

Reactie
De suggestie kan voor wat betreft de toevoeging van 'stedenbouwkundige waarden' worden overgenomen. De regels zijn hierop aangepast. De suggestie voor het verplicht vragen van advies van de commissie welstand en monumenten bij het verlenen van ontheffing wordt niet overgenomen. Dit is niet nodig, omdat een aanvraag bouwvergunning altijd aan de welstandscommissie wordt verzonden en indien het een monumentaal pand betreft, wordt ook advies gevraagd aan de commissie welstand en monumenten.

- De RACM zou t.a.v. het toelaten van dakterrassen als extra voorwaarde willen opnemen dat een dakterras redelijkerwijs niet zichtbaar kan zijn vanaf de openbare weg.

Reactie
De regeling ten aanzien van dakterrassen is in het ontwerpbestemmingsplan aangepast. Dakterrassen zijn in de binnenstad zonder ontheffing – maar onder voorwaarden – mogelijk gemaakt. In alle gevallen is een toets door de welstand- en monumentencommissie noodzakelijk. Dit biedt voldoende waarborgen voor een ruimtelijke aanvaardbare inpassing.

- In art 29 zou het wenselijk zijn om een ontheffingsmogelijkheid op te nemen voor bepaalde werkzaamheden (bv leidingentracé), vergelijkbaar met lid 3 onder c. Voor het aanlegvergunningstelsel is een ontheffing nu niet opgenomen.

Reactie
De regeling van de bescherming van de archeologische waarden in het gebied is aangepast. In het voorontwerpbestemmingsplan was ter bescherming van de archeologische waarden een zogeheten aanlegvergunningstelsel opgenomen, conform de aanwijzingen in de Monumentenwet. Vanuit de Monumentenwet dienen archeologische waarden via het bestemmingsplan of via een verordening geregeld te worden. Het bestemmingsplan is gebonden aan juridische kaders. Zo wordt het uitvoeren van graafwerkzaamheden eerst verboden. Vervolgens wordt via voorwaarden, ontheffingen en een aanlegvergunning het archeologisch onderzoek geregeld. Indien archeologie via een verordening wordt geregeld, kunnen per geval voorschriften worden opgesteld. Dit heeft als voordeel dat per aanvraag maatwerk geleverd kan worden. Verder is het zo dat voor de gehele gemeente een beleidsadvieskaart aanwezig is die regelmatig aanpassing behoeft. Het is eenvoudiger om deze kaart aan te passen via een verordening dan om dit via wijziging van het bestemmingsplan te regelen. Voor het beschermen van de archeologische waarden zal daarom een verordening worden opgesteld. De dubbelbestemming is uit het bestemmingsplan geschrapt.

- De RACM constateert een forse overlap tussen paragraaf 3.2.4.2 en 4.1.3 en tussen 3.2.4.3 en 4.14. De RACM raadt aan deze paragrafen nog eens in elkaars verband te bezien.

Reactie
Er is voor de toelichting bewust gekozen voor een herhaling van aspecten op diverse plaatsen. Dit bevordert de leesbaarheid van het plan per hoofdstuk. Naar aanleiding van de reactie is nog eens goed gekeken of onderdelen compacter kunnen worden beschreven. Waar mogelijk is de toelichting op dit punt aangepast.

- De RACM vraagt naar de mogelijkheid om de cultuurhistorische matrix in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie
Het opnemen van deze matrix wordt nagestreefd bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

5. BRUL, Postbus 3154, 3502 GD Utrecht

De conclusies ten aanzien van het aspect externe veiligheid in paragraaf 4.5 van de toelichting zijn achterhaald. Uit het recentere onderzoek voor het basisnet naar overschrijding van het groepsrisico wordt verondersteld dat bij ongewijzigd beleid in 2020 het groepsrisico in het plangebied tot meer dan vier maal de oriënterende waarde kan toenemen. Voor het Stationsgebied wordt al onderzocht hoe dit groepsrisico verantwoordt kan worden. Geadviseerd wordt om voor de gehele spoorzone een gebiedsgerichte verantwoording op te stellen.

Reactie
Uit de toelichting blijkt dat de gemeente reeds bezig is de verantwoording groepsrisico af te stemmen op meer recente gegevens over het toekomstige transport van gevaarlijke stoffen. Dit gebeurt in samenwerking met het ministerie van V&W, gezien hun verantwoordelijkheid voor de wijzigingen die de komst van het Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen met zich mee brengt. De

verantwoording van dit Basisnet gaat over de gehele spoorzone door Utrecht waarop het Basisnet van toepassing zal zijn. Bij dit overleg is tevens de regionale Brandweer betrokken.

6. Provincie Utrecht, Pythagoraslaan 101, 3584 BB Utrecht

De provincie geeft aan met het bestemmingsplan te kunnen instemmen.

Reactie
Van de provinciale reactie wordt kennisgenomen.

7. Pro-rail, Postbus 2038, 3500 GA Utrecht

Pro-rail heeft geen opmerkingen op het plan. Gewezen wordt op een redactionele fout in een bijlage.

Reactie
De redactie van de betreffende bijlage is aangepast.

8. VAC Utrecht, Pieter Nieuwlandstraat 98, 3514 HL Utrecht

De VAC is van mening dat de aangegeven uitbreiding van het woonaanbod voor huidige bewoners van 50plus onvoldoende specifiek zijn. De VAC verwacht dat 55plussers minder kansen krijgen op aangepaste woonruimten.
Inspreker vraagt of er een concreet plan is voor de op pagina 93 van de toelichting genoemde ‘groene as’. Hoe sluit deze as aan op de groene verbindingszones naar het buitengebied?

Reactie
Inspreker geeft aan dat meer specifieke aandacht nodig is voor de uitbreiding van geschikte woningen voor 55-plussers. De gemeente onderschrijft de noodzaak voor aandacht voor deze specifieke doelgroep. Echter, hiervoor is het bestemmingsplan niet het geëigende instrument. Daarvoor zijn aanvullende activiteiten noodzakelijk, met name het opstellen van het z.g. 'Wijkakkoord Wonen-Welzijn-Zorg' voor de Binnenstad. Dit Wijkakkoord is momenteel in voorbereiding en omvat een aantal concrete maatregelen om (onder meer) het tekort aan levensloopgeschikte woningen in de Binnenstad aan te pakken.

In de tekst wordt gesuggereerd dat er een ecologische hoofdstructuur door de stad heen gelegd zou kunnen worden. In het groenstructuurplan wordt deze gedachte ondersteund.
Het stedelijk groen ontleent niet alleen zijn waarde en betekenis voor Utrecht van de afzonderlijke onderdelen. De kwaliteit van het stedelijk groen neemt ook toe als de samenhang toeneemt. In Utrecht zijn namelijk grote potenties voorhanden voor een betere samenhang tussen groen en natuur, ecologie, recreatie en cultuurhistorie. Van een concreet initiatief is geen sprake. Voor nadere informatie over het groene stelsel in de stad en de verbindingen naar het buitengebied wordt verwezen naar het gemeentelijk Groenstructuurplan.

9. Bestuur Regio Utrecht, Postbus 14107, 3508 SE Utrecht

Het BRU laat weten geen bezwaar te hebben tegen het voorontwerp bestemmingsplan 'Binnenstad', het plan is passend binnen het Regionaal Structuurplan (RSP).

Reactie
Van de reactie wordt kennisgenomen.

10. Universiteit Utrecht, Postbus 80125, 3508 TC Utrecht

Samenvatting
Inspreker geeft voor haar eigendommen aan welke aanpassingen van de bestemmingen gewenst zijn. Bij de reactie is een uitvoerig overzicht per gebied gevoegd.

Reactie
Van de Universiteit Utrecht is een uitvoerig overzicht ontvangen van <u>bestaande</u> situaties en <u>gewenste</u> situaties die niet correct in het bestemmingsplan zijn verwerkt:

- *Wat betreft de bestaande situaties wordt de plankaart, de kappenkaart (blad 7) en de Architectuur en bouwhistorische waardenkaart (blad 8) aangepast en aangevuld op de volgende punten:*
  - *de bouwvlakken aan Drift (oneven nummers) (plankaart);*
  - *de bestemming aan Drift 9 (plankaart);*
  - *kap op Drift 27-31 (kappenkaart);*
  - *kap op achterzijde Drift 21 (kappenkaart);*
  - *bouwhistorische waarde Drift 21 en Wittevrouwenstraat 9 (Architectuur en bouwhistorische waardenkaart);*
  - *bouwhistorische waarde Janskerkhof 2-3a (Architectuur en bouwhistorische waardenkaart)*
  - *de bestemming van achterbouw Kromme Nieuwegracht 46 (via Nobeldwarsstraat). Hierbij is ook de bestemming van het pand Nobeldwarsstraat 25 aangepast naar GD3 (plankaart);*
- *Wat betreft de gewenste situatie wordt vooralsnog kennis genomen van de gemaakte opmerkingen. Voor het gebied rondom het Janskerkhof wordt een ontwikkelingsvisie voorbereidt (zie paragraaf 5.4.2.1 van de toelichting). Zowel de gemeente als de universiteit streven naar een meer herkenbare aanwezigheid van de universiteit op een centrale plek; een stimulerende studeer- en werkomgeving in de historische binnenstad. De gemeente wil samen met de universiteit, andere onderwijsinstellingen en ondernemers in het gebied kijken of het gebied rond het Janskerkhof zich tot een binnenstadscampus kan ontwikkelen.*
  Zoals in de toelichting is gemeld spelen in het gebied Janskerkhof e.o. diverse ontwikkelingen, die vragen om sturing en begeleiding. Voor het gebied bestaan bij diverse partijen wensen en ontwikkelingsideeën, maar ontbreekt een (gezamenlijk opgesteld) gedragen kader. Om echt succesvol te zijn vraagt het om een bredere, gezamenlijke aanpak, een door meer participanten gedragen visie.
  Als vervolg op de discussienota wordt op dit moment voor het Janskerkhof en omgeving een ontwikkelingsvisie afgerond. De ontwikkelingsvisie wordt daarna voorgelegd aan betrokkenen en omwonenden voor consultatie. Wanneer de ontwikkelingsvisie is afgerond zal de inhoud van deze visie aan de toelichting van dit bestemmingsplan worden toegevoegd. Pas dan kan worden bepaald of en in hoeverre de plannen gevolgen hebben voor de planologisch-juridische regeling in het nieuwe bestemmingsplan.
  Ten aanzien van de wens om een hotel te realiseren aan Trans, wordt opgemerkt dat hiervoor nog geen concreet initiatief bestaat. Daarbij wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan wel voorziet in de mogelijkheid om via een wijzigingsbevoegdheid een hotel – onder voorwaarden – mogelijk te maken. Een concreet initiatief kan op deze manier worden beoordeeld op wenselijkheid. Tenslotte wordt nog opgemerkt dat ook bed & breakfast onder voorwaarden mogelijk is in het bestemmingsplan.

  Ten aanzien van het verzoek het binnenterrein van het complex Wittevrouwenstraat 9-11 te bestemmen als Verblijfsgebied merken wij op dat dit niet past in de systematiek van het plan. Het betreft hier geen openbaar gebied. Het betreft hier een deel van het onbebouwde erf bii het complex. Om die reden heeft deze ruimte een erfbestemming gekregen bij de hoofdbestemming GD-3. Hiermee wordt de openheid van het terrein gewaarborgd en de waarde daarvan erkend.

11. Koninklijke Horeca Nederland, Postbus 566, Woerden

Samenvatting

Inspreker is van mening dat de beschermende werking van het plan voor wat betreft horeca niet goed naar voren komt. Er is altijd een spanningsveld tussen wonen en horeca. Uit het bestemmingsplan blijkt niet dat de gevolgen hiervan voldoende zijn onderzocht. Nieuwe woonfuncties zouden er wel eens toe kunnen leiden dat er niet meer aan geluidvoorschriften kan worden voldaan of dat dit leidt tot hoge kosten. Voorgesteld wordt eenzelfde regeling als opgenomen in artikel 11.2 op te nemen voor nieuwe woningen. Op die wijze worden de belangen van horecaondernemers meegewogen.

Gemeentelijke reactie

Het is juist dat er een spanningsveld is tussen wonen en horeca. Beide functies zijn – naast andere functies – essentieel voor het functioneren van een binnenstad. Het uitgangspunt van functiemenging is ook reeds opgenomen in de nu geldende bestemmingsplannen voor de binnenstad. Ook in deze geldende regelingen is een woonfunctie in de binnenstad mogelijk. Het bestemmingsplan voor de binnenstad legt dus geen nieuwe beperkingen op voor de horeca. Het is ook nu niet uit te sluiten dat

horecavestigingen daardoor worden geconfronteerd met het aanscherpen van (technische) voorzieningen om overlast te voorkomen. Overigens wordt in het beleid (Ontwikkelingskader Horeca Utrecht) ingezet op het clusteren van horeca en het vergroten van de diversiteit. Door aan te sluiten op bestaande clusters in de binnenstad wordt juist daarbuiten mogelijke overlast voorkomen. Het uitsluitend toelaten van een woonfunctie via een wijzigingsbevoegdheid is niet wenselijk. Daarmee wordt een onnodig ingewikkelde juridische constructie in het leven geroepen, die geen recht doet aan bestaande rechten van eigenaren van panden. Daarnaast is juist het stimuleren van de woonfunctie in de Binnenstad één van de hoofddoelen van het bestemmingsplan. Zoals hierboven aangegeven wordt door het aanwijzen van clusters voor horeca een zekere functiescheiding met het wonen nagestreefd. Overigens is de regeling voor het toelaten van horeca op verdieping bij bestaande vestigingen uit het bestemmingsplan gehaald. Een aanvraag zal per geval worden beschouwd, waarbij gebruik zal kunnen worden gemaakt van de wettelijke bevoegdheid op basis van artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening. Tevens wordt verwezen naar de algemene beantwoording bij het thema Horeca.

12. Wonen boven Winkels Utrecht, Doelenstraat 40, 3512 XJ Utrecht

Samenvatting

Wonen boven winkels NV is verheugd dat het belang van het onderwerp wonen (boven winkels) een aantal malen wordt aangehaald in het bestemmingsplan. De nadruk die erop wordt gelegd in de regels wordt echter niet afdoende geacht waardoor een achteruitgang van de uitvoering van het beleid ten aanzien van wonen boven winkels wordt verwacht.

In hoofdstuk 5, Functionele aspecten (p.120) staat dat ook andere functies dan de woonfuncties op de bovenverdiepingen worden mogelijk gemaakt. Dit vinden wij te vrijblijvend. In 5.1.2.3 staat dat een beperkt aantal grote panden zich niet lenen voor bewoning. Wij vrezen een achteruitgang van wonen op de verdiepingen. Beter zou zijn wanneer dat beperkt aantal panden dat zich niet leent voor de functie wonen specifiek wordt aangeduid voor de andere functies en dat de overige panden op de bovenverdiepingen een woonbestemming krijgen;

De bestemmingsregels van "Centrum 1" en "Centrum 2" maken detailhandel met additionele horeca op de beganegrond en de verdieping mogelijk. Wanneer hier uitsluitend de eerste verdieping wordt bedoeld dient deze tekst aangescherpt te worden;

Er is een inventarisatie van terreinen in het winkelgebied wenselijk die voor behoud in aanmerking komen. Tevens is beleid gewenst voor andere binnenterreinen dat zich richt op de verbetering van het verdiepingsniveau;

Klopt het dat er geen verbodsbepalingen zijn voor dakterrassen en balkons?.

De wijze van optelling van de horecavestigingen en welke nieuwvestigingen is niet duidelijk (p. 128). De voorgenomen groei van nieuwe horecavestigingen zal de leefbaarheid en het woongenot in de binnenstad niet ten goede komen;

Het beleid ten aanzien van wonen boven winkels zou een prominentere rol moeten krijgen in het bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt nadrukkelijk ingegaan op het belang van de woonfunctie in de binnenstad. Het wonen levert een bijdrage aan de levendigheid en sociale veiligheid in de stad en aan het economisch draagvlak van (winkel)voorzieningen in het centrumgebied. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de zonering die in het plan is opgenomen (C1, C2 en C3 en andere), waarbij wordt aangegeven hoe met de woonfunctie wordt omgegaan. Mede naar aanleiding van de reactie van Wonen boven Winkels is aan de regeling van functies op de verdieping meer aandacht besteed in de juridische planbeschrijving in hoofdstuk 6 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Aangegeven wordt dat in alle bestemmingen de woonfunctie op de verdieping(en) is voorgeschreven. Een uitzondering wordt gemaakt voor een deel van het winkelgebied. Hier geldt dat wonen wel is toegestaan op de verdiepingen, maar niet exclusief is toegestaan. Van essentieel belang is dat juist dit deel van de binnenstad ook ruimte biedt voor andere (economische) functies. In een deel van het winkelgebied geldt dan ook als uitgangspunt dat enige uitbreiding van publiekfuncties naar de verdieping niet op voorhand onmogelijk moet worden gemaakt. Hiermee wordt

tegemoet gekomen aan de bestaande dynamiek in het gebied. Daarnaast zijn de m2 hier duur en moet leegstand nadrukkelijk worden voorkomen.

Een inventarisatie van terreinen in de binnenstad die voor ontwikkeling van een woonfunctie op verdieping in aanmerking komen, kan ook los van het bestemmingsplan worden uitgevoerd. Hierbij kunnen de kansen voor de binnenstad in beeld worden gebracht en eigenaren worden benaderd. Wij delen uw mening niet dat met het bestemmingsplan mogelijk alle inspanningen voor het stimuleren van wonen boven winkels voor niets zijn. Wij blijven nadrukkelijk graag in gesprek en betrokken bij het stimuleren van het wonen op de verdiepingen in de binnenstad.

Ten aanzien van dakterrassen geldt dat het ontwerpbestemmingsplan deze rechtstreeks mogelijk maakt. Vanzelfsprekend geldt daarbij wel dat er een positief advies moet zijn van de commissie welstand en monumenten alvorens een bouwvergunning kan worden verleend. In de regels van het bestemmingsplan is daarnaast bepaald dat de op de kaart opgenomen bouwvlakken overschreden mogen worden door balkons, mits de diepte van een balkon niet meer bedraagt dan 1,5 m.

Ten aanzien van het thema horeca wordt verwezen naar de algemene beantwoording bij het thema Horeca. Elk nieuw initiatief voor een horecavestiging wordt aan deze voorwaarden getoetst. Indien er tegen een voorgenomen besluit om medewerking te verlenen zienswijzen worden ingediend, worden deze bij het collegebesluit meegewogen.

In de tabel op pagina 128 van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan wordt per gebied aangegeven hoeveel horecavestigingen er in een gebied al gevestigd zijn en hoeveel er nog bij kunnen komen op grond van het Ontwikkelingskader Horeca. De in het schema opgenomen + geeft aan welke soort horeca (categorie) is toegestaan.

De regels van het ontwerpbestemmingsplan zijn aangepast ten aanzien van de functies op verdieping: niet woonfuncties zijn alleen op de eerste verdieping toegestaan. Hiermee is de bedoeling van de regeling verduidelijkt.

Ten aanzien van de opmerking over de foto's van de gevels merken wij op dat het onthoeken van de foto's een te kostbare aangelegenheid is. De foto's zijn bedoeld ter ondersteuning van de regeling van de maximaal toegelaten (bouw)hoogten in het plangebied. Voor dit doel zijn de foto's voldoende. Daarbij komt dat de hoogten in een aparte bijlage bij het bestemmingsplan zijn opgenomen.
Bij het beoordelen van bouwplannen worden ook andere bronnen gebruikt door de gemeente, zoals luchtfoto's.

4. ADVIES WIJKRAAD

Samenvatting
De wijkraad heeft veel waardering voor de inhoudelijke zorgvuldigheid, de strakke planning en de goede communicatie bij dit veel omvattende bestemmingsplan voor een complexe wijk. De Wijkraad waardeert de wijze waarop met het cultureel erfgoed wordt omgegaan en zijn verheugd dat de eerdere inbreng een duidelijke plek heeft gekregen. Jammer dat de inbreng van de Wijkraad niet apart uitgelicht is, waardoor controle op de eerdere inbreng moeilijk is. Een aantal knelpunten wordt naar voren gebracht.

1. Geadviseerd wordt de aansluiting en overgang naar het Stationsgebied alsnog een plek te geven in het bestemmingsplan. De forse uitbreiding van het winkeloppervlak en de massaliteit en hoogte van de gebouwen zijn een bedreiging voor de binnenstad.

Reactie

De afwegingen voor de schaal van de ontwikkeling van het Stationsgebied is gemaakt bij de vaststelling van het Structuurplan Stationsgebied. Bij dit besluit is ook het programma bepaald. De ontwikkeling van het Stationsgebied is daarmee een gegeven. Vanzelfsprekend wordt bij de uitwerking van het Structuurplan rekening gehouden met de aansluiting op de 'oude' binnenstad. De toelichting van het bestemmingsplan Binnenstad is uitgebreid met een paragraaf waarin de relatie tussen beide gebieden wordt beschreven. Wij stellen voor om bij de uitwerking van het in de discussienota geplande Openbare Ruimteplan expliciet rekening te houden met de overgang van de oude binnenstad naar het Stationsgebied.

2. Onduidelijk is waar de toedeling van nieuwe horeca, zowel wat betreft aantal per categorie als per profielgebied op gebaseerd is. De Wijkraad is niet gerust op de ruimhartige vrijstellingsmogelijkheden voor uitbreiding van bestaande horeca (art 5 tot en met 7). De transparantie van de horecaregeling zou verbeteren als dit thema in één hoofdstuk bij elkaar zou worden gezet. Voor dit thema, en ook andere, moet wollig taalgebruik worden vermeden.

Reactie
Op 6 september 2007 heeft de gemeenteraad het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht (OHU) vastgesteld. De doelstelling van het Ontwikkelingskader is het formuleren van de richting waarin en de kaders waarbinnen de horeca sector zich kan ontwikkelen in de stad Utrecht. Vanzelfsprekend speelt de Binnenstad daarbinnen een belangrijke rol.

Op basis van onderzoek in het kader van de totstandkoming van het genoemde OHU wordt waar mogelijk ruimte geboden aan verbreding en verdieping van het horeca-aanbod in de (binnen)stad. De mogelijkheden worden begrensd door randvoorwaarden ten aanzien van veiligheid en leefbaarheid alsmede door de wens om te komen tot een horecastructuur die leidt tot duurzame kwaliteit in de sector. In het Ontwikkelingskader wordt geen onbegrensde groei mogelijk gemaakt. Vooral in de Binnenstad zullen andere factoren de mogelijkheden voor nieuwe horeca beperken. Mede daarom is in het OHU gekozen voor concentratie in bestaande clusters van uitgaansgebieden. In het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad was het Ontwikkelingskader uitgewerkt en vertaald in een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid.

Het college heeft besloten om het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht niet langer rechtstreeks in het bestemmingsplan op te nemen, maar gebruik te maken van de mogelijkheden die de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.23) en het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 4.1.1.) bieden. Op basis van deze regelgeving is het college bevoegd om onder voorwaarden zogenaamde ontheffingen te verlenen voor het wijzigen van het gebruik van een pand, bijvoorbeeld voor nieuwe horeca. Nieuwe initiatieven voor horecavestigingen zullen worden getoetst aan het OHU en de nadere uitwerking daarvan. Als gevolg van het collegebesluit is artikel 33 van de regels en kaartbijlage 5 van het voorontwerpbestemmingsplan vervallen. Deze kaart wordt samen met het schema op pagina 131 en verder van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan toegevoegd aan het OHU en afzonderlijk door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. Dit zal gebeuren voor het bestemmingsplan Binnenstad wordt vastgesteld. Bij dit collegebesluit zullen ook de reacties die op het thema horeca in het kader van de inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad worden betrokken.
Het bestemmingsplan zelf maakt daarmee geen nieuwe horecavestigingen of uitbreiding van bestaande horeca naar de verdieping of kelder meer mogelijk. Uitsluitend de bestaande horecavestigingen zijn in

het bestemmingsplan opgenomen. Bij het vaststellen van het OHU in 2007 is aangegeven dat het horecabeleid regelmatig wordt geëvalueerd. Door het beleid nu niet langer in het bestemmingsplan op te nemen is eenvoudigere sturing van het horecabeleid mogelijk op basis van de ervaringen met de uitvoering van het beleidskader. Van aanpassing van het beleid kan bijvoorbeeld sprake zijn indien – in overleg met de omgeving – een visie voor een gebied wordt vastgesteld.

Ook bij het toepassen van bovengenoemde wettelijke bepalingen uit de Wet op de ruimtelijke ordening is het toelaten van nieuwe horeca in de Binnenstad niet zonder meer mogelijk. Voor elke nieuwe horecavestiging geldt dat daarvoor een afzonderlijk besluit van de gemeente nodig is. Voordat een dergelijk besluit door het college wordt genomen, wordt de mogelijkheid geboden om – in het kader van de juridische procedure – als omwonenden en belanghebbenden op een voorgenomen besluit te reageren. Een dergelijk initiatief ligt gedurende zes weken voor een ieder ter inzage. De ter inzage legging wordt vooraf gepubliceerd. In het Ontwikkelingskader staat ook aangegeven onder welke voorwaarden aan een nieuwe horecavestiging kan worden meegewerkt. De leefbaarheid van de omgeving is hierbij één van de aspecten. Elk nieuw initiatief voor een horecavestiging wordt aan deze voorwaarden getoetst. Indien er tegen een voorgenomen besluit om medewerking te verlenen zienswijzen worden ingediend, worden deze bij het collegebesluit meegewogen. Hierin verschilt deze werkwijze niet van die bij het maken van een wijzigingsplan, of zoals dat tot vorig jaar gebeurde bij het toepassen van een artikel 19 procedure.

3. Geadviseerd wordt om rond het Janskerkhof te zoeken naar mogelijkheden om de winkel- en woonfunctie te versterken, in plaats van het bevorderen van een monocultuur van avondlijk uitgaansleven voor studenten. Horeca dient beperkt te blijven tot de 4 opgenomen horeca D vestigingen. Het gebied van de huidige City bioscoop zou een CO 2 bestemming moeten krijgen.

Reactie
Het college werkt aan een ontwikkelingsvisie waarvoor o.a. input van de Wijkraad gebruikt is. De visie zal op hoofdlijnen overeenkomen met hetgeen de wijkraad aandraagt. De visie moet nog vrijgegeven worden voor inspraak. Indien na de inspraak de definitieve ontwikkelingsvisie afwijkt van hetgeen in het voorontwerpbestemmingsplan staat zal het bestemmingsplan conform de vastgestelde visie worden herzien. Het College streeft ernaar dit nog in de huidige bestemmingsplanprocedure mee te nemen.

De investeringen van de Universiteit Utrecht (UU) geven het gebied extra allure door het herstel en restauratie van historische panden en bieden juist kansen. De universiteit deelt de wens van het College om meerwaarde voor de stad en de stadsbewoners te genereren. Door met de UU afspraken te maken over het openbaar toegankelijk maken van functies zoals restaurants, fietsenstallingen, leeszalen en binnenterreinen en te werken aan het imago van het gebied wil het college een aantrekkelijk vestigings- en verblijfsklimaat creëren en daarmee het gebied een extra impuls geven. Van een monocultuur zal geen sprake zijn. Voor wat betreft horeca is het beleid zoals hierboven aangegeven gericht op het concentreren van horeca in clusters. Aan het Janskerkhof is sprake van een cluster. Enige toevoeging van nieuwe horecavestigingen is aanvaardbaar en past in de gewenste diversiteit van het gebied. De gemeente blijft over de visie op het Janskerkhof met de Wijkraad in gesprek. Hierbij kan de horeca één van de gespreksonderwerpen zijn. Ook de wens voor meer functionele differentiatie kan in het vervolgtraject van de visie worden meegenomen.

De City bioscoop aan de Voorstraat is nog in gebruik. Naar aanleiding van de reactie van de Wijkraad wordt de bestemming van dit pand gewijzigd in CO2.

4. Geadviseerd wordt om de woningbouwopgaaf aan het Vredenburg en boven de nieuwe Bibliotheek opnieuw in heroverweging te nemen en dit niet uitsluitend over te laten aan particuliere beleggers. Hierbij wordt in overweging gegeven het aantal woningen te vergroten ten koste van het aantal kantoren. De onderbouwing van het aspect wonen is te mager. De Wijkraad ziet graag inzicht in het aanbod aan woningen en het bevolkingsaantal in de binnenstad uitgesplitst in een aantal gebieden.

Reactie
Opgemerkt dat het in heroverweging nemen van de ontwikkeling op het Vredenburg niet in het kader van dit bestemmingsplan aan de orde kan zijn. Daarbij komt dat het bestemmingsplan Binnenstad geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt reeds op het aspect wonen ingegaan. Hierbij is de huidige en toekomstige situatie voor wat betreft inwoners en aanbod in beeld gebracht. Vóór de vaststelling van het bestemmingsplan zal meer informatie aan de toelichting worden toegevoegd, waarbij meer inzicht wordt geboden in verschillende deelgebieden.

5. Geadviseerd wordt in de bestemming Groen beperkingen op te nemen voor nutsvoorzieningen, evenementen (beperking tot recreatieve evenementen) en fietspaden. Ook wordt geadviseerd om de plankaart nogmaals te bezien t.a.v. het Zocherplantsoen en te verwijzen naar de Beheervisie Singelgebied. Ook wordt verzocht duidelijke regels voor het groen op te nemen. Ook wordt geadviseerd de monumentale bomen op de plankaart aan te geven.

Reactie
Voor het opnemen van verdere beperkingen voor bouwwerken in de bestemming Groen, dan in de regels opgenomen is naar de mening van de gemeente geen aanleiding. Dit gaat ten koste van de gewenste flexibiliteit en gebruiksmogelijkheden van het Groen. Behoud van groen is een belangrijk onderwerp van het gemeentelijk beleid. De monumentale status van het Zocherpark biedt voldoende bescherming. Het volledig uitsluiten van bebouwing of gebruik doet geen recht aan de praktijk. In bijzondere gevallen moet de mogelijkheid van toevoegen van bebouwing niet op voorhand worden uitgesloten. De reactie van de Wijkraad geeft wel aanleiding om de wijze waarop het Zocherplantsoen in het plan is begrensd aan te passen. Op een aantal plekken is de groenbestemming ten gunste van het park uitgebreid. Op grond van de monumentenregelgeving zijn aanpassingen aan het park voldoende gewaarborgd.
Voor het aangeven van afzonderlijke monumentale bomen in het bestemmingsplan is geen aanleiding. In het nieuwe gemeentelijke bomenbeleid blijft voor bomen ouder dan 50 jaar altijd een rooivergunningplicht in stand. Er wordt geen verder onderscheid gemaakt. Wel spreekt de bomennota zich uit voor extra aandacht voor monumentale bomen, het biedt de mogelijkheid voor particulieren om subsidie voor instandhouding (werk aan de boom) te vragen aan de gemeente.
Er is sprake van een monumentale boom als deze 80 jaar of ouder is, conform de indeling van de landelijke bomenstichting. Deze indeling wordt door de gemeente gevolgd.

6. Geadviseerd wordt om met de Wijkraad procesafspraken te maken over de opname van nieuwe ontwikkelingen en een aantal discussiethema's.

Reactie
Het bestemmingsplan Binnenstad bevat hooguit mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen van beperkte omvang. De voor de gemeente bekende ontwikkelingen zijn in de toelichting van het bestemmingsplan beschreven. De wijkraad wordt vanzelfsprekend via de reguliere weg bij ontwikkelingen in de stad betrokken. De wijkraad zal nader worden geïnformeerd over de stand van zaken van diverse uitvoeringsmaatregelen en ontwikkelingen.

7. Tenslotte worden enkele aandachtspunten meegegeven:
- voor het samenvoegen van panden geldt geen enkel mits of maar. Geadviseerd wordt voorwaarden hieraan te verbinden;

Reactie
Het reguleren van het vergroten van vloeroppervlak past niet in het (globale) systeem van het bestemmingsplan en legt een onnodige beperking op aan de dynamiek in dit deel van de Binnenstad. Wel van belang is de cultuurhistorische component: het samenvoegen van panden mag niet leiden tot een wijziging van de gevelbreedte van een pand. Dit is bepaald in artikel 30 van de regels. Het is wel mogelijk om onder strikte voorwaarden ontheffing te verlenen van dit verbod, om tegemoet te komen aan economische belangen. Het beschermen van de cultuurhistorische waarde is hierbij doorslaggevend.

- geadviseerd wordt om kerkgebouwen breder te bestemmen: ofwel M en CO-2 ofwel de M op te waarderen door toevoeging van cultuur en ontspanning;

Reactie
De kerkgebouwen hebben in het ontwerpbestemmingsplan een bredere bestemming gekregen, zodat recht wordt gedaan aan het reeds bestaande gebruik van de kerken en de wensen van kerkbesturen. Hiermee wordt aan de wens van de Wijkraad tegemoet gekomen.

- geadviseerd wordt om horecagerelateerde uitgiftepunten te beperkten en te zien als een aparte vorm van detailhandel. Het leidt tot vervuiling en aantasting van het gevelbeeld;

Reactie
Naar onze mening is het niet noodzakelijk om in de Binnenstad onderscheid te maken tussen verschillende vormen van detailhandel. Dit leidt ons inziens tot een niet noodzakelijke detaillering van het bestemmingsplan. In het kernwinkelgebied zal een concentratie van bedoelde zelfstandige horecagerelateerde uitgiftepunten niet snel aan de orde zijn, gelet op de hogere huurprijzen in het gebied. Daarbij komt dat het eventuele verstoren van het gevelbeeld niet zozeer gerelateerd is aan de ter plaatse gevestigde functie, maar veel eerder wordt bepaald door de stedenbouwkundige kwaliteit van de gevel. Hier speelt ook de commissie voor monumenten en welstand een rol in de bewaking van deze kwaliteit. Daarbij komt dat vervuiling op de straat zelf niet een zaak is die in het bestemmingsplan geregeld kan worden. Dit is een zaak van handhaving. Mede naar aanleiding van het advies is wel de regeling van additionele horeca bij detailhandel aangepast door het opnemen van nadere voorwaarden. Het college zal de suggestie overigens verder betrekken bij de centrumvisie Centrummanagement en/of Detailhandelsnota die in voorbereiding is.

- geadviseerd wordt om de bestemming van coffeeshops nogmaals tegen het licht te houden en deze in overeenstemming te brengen met de huidige bestemming.

Reactie
Coffeeshops worden in beginsel landelijk gereguleerd op grond van landelijke richtlijnen die lokaal kunnen worden aangevuld. De lokale richtlijnen in Utrecht zijn met name opgesteld om op het punt van overlast objectivering aan te brengen. De vestigingscriteria voor Utrecht zijn vastgelegd in het Cannabisbeleid (november 2003). Daarnaast is het Utrechtse beleid verwoord in de notitie softdrugsbeleid gemeente Utrecht (november 2003).
Bij het legaliseren van de coffeeshops is afgesproken dat de coffeeshops die gevestigd waren in een café de horecabestemming zullen behouden. Coffeeshops die waren gevestigd in een winkel dienen een detailhandelsbestemming te behouden. In de Binnenstad zijn 3 coffeeshops gevestigd, in een voormalige winkel, zonder horecabestemming. Dit zijn Koffiedik (Breedstraat 2), Freakshop (Breedstraat 55) en Black & White (Vismarkt 14). In het voorontwerpbestemmingsplan is voor deze panden abusievelijk een aanduiding horeca D2 opgenomen.

Het advies van de Wijkraad geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De aanduiding horeca D2 wordt van de plankaart verwijderd voor de drie genoemde panden.

Dienst Stadsontwikkeling

www.utrecht.nl

Bezoekadres Rachmaninoffplantsoen 61, 3533 JZ Utrecht
Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoon 030 - 286 00 00
Fax 030 286 44 66
Mail stedenbouw@utrecht.nl

Bijlage 8 Stand van zaken acties van het uitvoeringsprogramma binnenstad 2008-2010

De acties zijn per thema, zoals in de Discussienota Binnenstad aangegeven, verdeeld. Per actie is aangegeven welke dienst en afdeling hiervoor verantwoordelijk is en in welke periode deze wordt uitgevoerd. Zover mogelijk is aangegeven is wanneer bestuurlijke besluitvorming plaatsvindt. De exacte planning van het bestuurlijk traject en de daarbij behorende communicatie wordt per project geregeld.

Actie	Stand van zaken	Wie	Planning bestuurlijk traject
A. Thema stedelijke structuur, openbare ruimte en beleving			
Expert meeting (gebruik) openbare ruimte, fase 1 en 2.	1 e bijeenkomst medio 2008, vervolg Voorjaar 2009	SO - sector programma's/STEM i..s..m. Aorta	n.v.t.
Nieuw Masterplan Openbare Ruimte.	2009	SO - sector programma's/STEM	Eind 2009
Beheerplan/visie voor bomen	Is in 2008 opgesteld.	StadsWerken	n.v.t.
Herinrichting Zocherplantsoen.	Vanaf 2005; Februari 2009 start werkzaamheden bij het Pelmolenplantsoen	StadsWerken	n.v.t.
Wijkgroenplan binnenstad	Op te stellen in 2010	SO - Milieu	B en W, loop van 2009.
B. Thema economie, voorzieningen en cultuur			
Behoud bijzondere panden voor publieke functies; strategische panden annex openbare ruimte.	Doorlopende actie	SO - i.s.m. Stadspromotie	Wordt bij concrete uitwerking per project aangegeven
Aanpassing vastgoedbeleid.	Is in 2008 vastgesteld door B en W	SO	
Afstemming initiatieven en ambities gemeente en maatschappelijke partners.	Doorlopende actie	SO-sector programma's	Wordt bij concrete projecten per project aangegeven
Bijzondere Handhaving 2008	2008-2010	SO - Publieke Diensten	Jaarlijks
Het opzetten van centrum-management in samenwerking met ondernemers.	Ondertekening convenant begin 2009, daarna uitvoering.	SO - EZ	B en W, 1e kwartaal 2009
Detailhandelsnota	Opgesteld in 2008/	SO - EZ	B en W voorjaar 2009
Hotelbeleid 2008-2015	2008-2009	SO - EZ	B en W voorjaar 2009
Ontwikkelingsvisie Wijk C	2009. Afronding begin 2009	SO- sector programma's	Medio 2009
Ontwikkelingsvisie Janskerkhof e.o. (universiteitskwartier, met o.a. herinrichtingvoorstellen Janskerkhof.	2008-2009	SO - sector programma's	Februari/ maart 2009
C. Thema wonen, leefbaarheid en veiligheid			
Uitvoering plan van aanpak Breedstraatbuurt.	B en W eind 2007, uitvoering 2008-2010	SO - sector programma's	
Nota huisvesting kwetsbare doelgroepen, 'Wonen op maat".	Concept gereed begin 2009	SO - Wonen	n.v.t.

Beleidsnotitie levensloopgeschikte woningen.	Opgesteld in 2008	SO - wonen	Nog niet bekend
Wijkakkoord binnenstad	2008-2009	SO - wonen	B en W, juni/juli 2009
Particuliere initiatieven beoordelen op uitgangspunten discussienota, zoals behoefte aan ouderenwoningen, starterswoningen/ levenloopbestendigheid woningen.	Doorlopende actie	SO - sector programma's	Per project wordt dit aangegeven.
D. Thema bereikbaarheid, parkeren en luchtkwaliteit			
Fietsparkeren binnenstad Utrecht .	Start 15 december 2007 met gezamenlijke schouw; opgesteld in 2008	SO - Parkeren	Eerste kwartaal 2009
Brug naar de Griftparkgarage (relatie met autovrij Janskerkhof)	2008-2009, realisatie begin 2010	SO - sector programma's	
Lucht voor ambitie, ALU (Actie Luchtkwaliteit Utrecht)	2008-2009	SO - sector programma's i.s.m. Milieu	Vaststelling Raad 1e kwartaal 2009.
Utrecht creëert Nieuwe Energie (UcNE)	Werkprogramma 2008-2011, vastgesteld juni 2008	SO - Milieu	n.v.t.

Bijlage 9 Opzet architectuur- en bouwhistorische waardenkaart

In het kader van dit bestemmingsplan is een waardenkaart van de gehele binnenstad opgesteld, waarop de bekende en vermoedelijke architectuur- en bouwhistorische waarden van panden zijn aangegeven (zie paragraaf 5.1.3.2). In deze bijlage wordt een uitleg gegeven hoe de waardering van de vele panden in de binnenstad tot stand zijn gekomen.

De panden zijn op de volgende wijze gewaardeerd.

1. vastgestelde architectuur- en/of bouwhistorische waarden (rood)
   a. alle panden van de rijks- en gemeentelijke monumentenlijsten (architectuur- en bouwhistorische waarden);
   b. panden uit de periode vóór 1850 met bouwhistorische waarden (gebaseerd op de inventarisatie in juli/ augustus 2008);
   c. alle panden van de MIP-lijst, 1850-1940 (architectuur- en bouwhistorische waarden);
   d. aanvullingen op de MIP-lijst, gebaseerd op recent uitgevoerd onderzoek. Dit betreft ongeveer 20-25 panden (architectuur- en bouwhistorische waarden);
   e. alle panden uit de periode 1940 tot circa 1970 met vastgestelde architectuur- en bouwhistorische waarden (gebaseerd op de inventarisatie in juli/ augustus 2008)
2. vermoedelijke bouwhistorische waarden (geel)
   panden zonder monumentenstatus, waarvan een sterk vermoeden bestaat dat deze in kern ouder zijn dan 1850 (aanwijzingen voor bouwhistorische waarden, gebaseerd op beoordeling van bouwmassa, voor- en achtergevels en andere uiterlijke kenmerken). Deze panden zijn geselecteerd bij een nieuwe inventarisatie (juli/ augustus 2008).
3. overige waarden (grijs)
   overige panden; dat zijn panden die niet de vastgestelde hoge architectuur- of bouwhistorische waarden hebben, of bebouwing waaraan geen waardering is toegekend omdat het om relatief recente architectuur gaat (periode circa 1975 tot 2008).

Voorstel tot acties naar aanleiding van de waardenkaart

- categorie 1: behoud van deze panden valt na te streven, vanwege de individuele bijdrage aan het historische stadsbeeld. Bij de beschermde monumenten in elk geval ook nog monumentenvergunningen noodzakelijk.
- categorie 2: bij bouwinitiatieven voor panden uit deze categorie moeten nader onderzocht worden, aangezien hier bouwhistorische waarden in het geding kunnen zijn. De resultaten van dat onderzoek moeten aangeven of behoud wenselijk is of niet.
- categorie 3: vervanging van deze panden is in principe mogelijk, mits de nieuwe panden passen in de bestaande stedenbouwkundige structuur en karakteristiek.

Op de kaart met panden met een architectuur- en/of bouwhistorische waarden zijn over het algemeen de gehele percelen aangeduid en niet de afzonderlijke bouwdelen op de percelen (bijvoorbeeld een voorhuis of een aanbouw) die als zodanig waardevol zijn.
Voor de bepaling welk deel waardevol is, is een bouwhistorische opname noodzakelijk of is bijvoorbeeld de registratie van de rijks- en gemeentelijke monumenten bepalend.

Beschermde monumenten

Voor alle beschermde monumenten wordt ervan uitgegaan dat deze reeds vastgestelde architectuur- en/of bouwhistorische waarden bezitten. Op de waardenkaart worden de beschermde monumenten niet apart vermeld, zodat er voor deze categorie een aparte lijst of kaart in het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Panden ouder dan 1850

Door middel van diverse inventarisaties sinds het begin van de 20ste eeuw zijn alle panden van vóór 1850

beoordeeld op grond van hun architectuurhistorische waarden. Op basis van deze inventarisaties zijn de rijks- en gemeentelijke monumentenlijst samengesteld. Deze lijsten zijn meermaals geactualiseerd, ten laatste omstreeks 1995. Actualisaties zijn steeds nodig in verband met voortschrijdende en gewijzigde inzichten op het gebied van de monumentenzorg.

Ten aanzien van de bouwhistorische waarden geldt een ander verhaal. Er heeft in het verleden nog geen systematische en omvattende inventarisatie plaatsgevonden naar panden met (vermeende) bouwhistorische waarden. In de loop van tijd zijn er wel veel panden met bouwhistorische waarden op de rijks- en gemeentelijk monumentenlijst terecht gekomen, maar niet op basis van systematisch bouwhistorisch onderzoek, documentatie en archivering.

Ten behoeve van deze waardenkaart heeft nu een systematische inventarisatie van alle panden plaatsgevonden, die niet op de rijks- of gemeentelijke monumentenlijsten staan (deze hebben architectuur- en/of bouwhistorische waarden). Deze panden zijn verdeeld in drie categorieën:

- panden met zekere bouwhistorische waarden. Deze vaststelling kan gebeuren aan de hand van eerder verricht bouwhistorisch onderzoek (bij verbouwingen) of aan de hand van duidelijke kenmerken in de verkaveling, bouwmassa, gevels, kapvorm of materiaalgebruik.
- panden met vermoedelijke bouwhistorische waarden. Bij deze panden zijn er vermoedens voor de aanwezigheid van bouwhistorische waarden, gebaseerd op beoordeling van bouwmassa, voor- en achtergevels en andere uiterlijke kenmerken. Steeds heeft controle plaatsgevonden aan de hand van de kadastrale minuut van circa 1832.
- panden jonger dan 1850. De panden uit de periode 1850-1940 zijn onderzocht in het kader van het MIP en de panden jonger dan 1940 zijn onderzocht bij een nieuwe inventarisatie (augustus 2008).

Panden uit de periode 1850-1940

In het kader van het MIP (Monumenten Inventarisatie Project) heeft rond 1990 een alomvattende inventarisatie van de binnenstad plaatsgevonden, waarbij alle panden met stedenbouwkundige, architectuurhistorische en bouwhistorische waarden uit de periode 1850-1940 op een groslijst zijn geplaatst; de MIP-lijst. De groslijst heeft gediend als onderlegger voor de selectie van rijksmonumenten. Aansluitend zou deze groslijst gebruikt worden als onderlegger voor selectie van gemeentelijke monumenten en dat is ook (gedeeltelijk) gebeurd.

Bij het opstellen van de waardenkaart voor het bestemmingsplan gaan we er van uit dat alle panden met architectuurhistorische en/of bouwhistorische waarden uit de periode 1850-1940 zijn geïnventariseerd in het kader van het MIP. De MIP-lijst vormt hiervan het resultaat. Deze lijst wordt dan ook integraal opgenomen op de kaart, er is immers sprake van vastgestelde waarden.

Deze MIP-inventarisatie is in de periode 1989-'90 uitgevoerd door de gemeente Utrecht in opdracht van het Rijk. Sindsdien heeft geen actualisatie van dit onderzoek plaatsgevonden. Wel zijn in de afgelopen 20 jaar veel panden uit die periode nader onderzocht, waarbij vaak ook de interieurs bezocht zijn. Bij de MIP-inventarisatie was dat niet mogelijk. Dit heeft geresulteerd in enkele aanvullingen op de MIP-lijst. Verder zijn ook de resultaten van enkele nieuwe (deel-) inventarisaties naar gebouwen uit deze periode aan deze lijst toegevoegd.

Panden jonger dan 1940 tot circa 1975

Voor deze periode heeft tot op heden nooit systematisch onderzoek plaatsgevonden. Ad-hoc zijn wel enkele panden op de gemeentelijke of rijkslijst geplaatst op grond van de architectuurhistorische waarden. Deze periode staat nu sterk in de belangstelling. Daarom is besloten om een inventarisatie van de binnenstad uit te voeren, gebaseerd op een beoordeling van de architectuur- en bouwhistorische waarden en cultuurhistorische waarden. Opgemerkt moet worden dat er voor deze periode niet alleen sprake is van architectuurhistorische waarden. Immers, ook panden uit deze periode kunnen hoge bouwhistorische waarden hebben.

De bij deze inventarisatie geselecteerde panden worden in de waardenkaart geclassificeerd in de categorie 'vastgestelde architectuur- en/of bouwhistorische waarden' (rood).

Bijlage 10 Overzicht bestaande situatie

Het document is als losse bijlage bijgevoegd.

StadsOntwikkeling

Gemeente Utrecht

Bestemmingsplan

Binnenstad

Bijlage 10: Overzicht bestaande situatie

December 2009

www.utrecht.nl

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
1E ACHTERSTRAAT	1	A		Bovenwoning
1E ACHTERSTRAAT	1			Tussenwoning
1E ACHTERSTRAAT	2			Tussenwoning
1E ACHTERSTRAAT	3	A		Tussenwoning
1E ACHTERSTRAAT	3			Eindwoning
1E ACHTERSTRAAT	4	A		Appartement
1E ACHTERSTRAAT	4	B		Appartement
1E ACHTERSTRAAT	4	C		Appartement
1E ACHTERSTRAAT	4	D		Appartement
1E ACHTERSTRAAT	4	E		Appartement
1E ACHTERSTRAAT	4			Appartement
1E ACHTERSTRAAT	5	A		Bedrijfsruimte
1E ACHTERSTRAAT	6		BS	Bovenwoning
1E ACHTERSTRAAT	6			Bedrijfsruimte
1E ACHTERSTRAAT	7		BS	Bovenwoning
1E ACHTERSTRAAT	7			Bovenwoning
1E ACHTERSTRAAT	8	A		Bovenwoning
1E ACHTERSTRAAT	8	B		Bovenwoning
1E ACHTERSTRAAT	8			Tussenwoning
1E ACHTERSTRAAT	9		BS	Bovenwoning
1E ACHTERSTRAAT	9			Winkel
1E ACHTERSTRAAT	10			Bedrijfsruimte
1E ACHTERSTRAAT	10		BS	Bovenwoning
1E BUURKERKSTEEG	2			Winkel
1E BUURKERKSTEEG	4		BS	Bovenwoning
1E BUURKERKSTEEG	4			Winkel
1E BUURKERKSTEEG	5			Eindwoning
2E ACHTERSTRAAT	63			Tussenwoning
2E BUURKERKSTEEG	3			Maisonette
2E BUURKERKSTEEG	5			Maisonette
2E BUURKERKSTEEG	7			Maisonette
3E ACHTERSTRAAT	4			Bedrijfsruimte
3E ACHTERSTRAAT	4		BS	Bovenwoning
3E ACHTERSTRAAT	5			Bedrijfsruimte
3E ACHTERSTRAAT	5		BS	Bedrijfsruimte
3E BUURKERKSTEEG	1	A		Appartement
3E BUURKERKSTEEG	1			Appartement
3E BUURKERKSTEEG	20			Appartement
3E BUURKERKSTEEG	22			Appartement
3E BUURKERKSTEEG	24			Appartement
3E BUURKERKSTEEG	26			Appartement
A B C STRAAT	2			Tussenwoning
A B C STRAAT	4			Tussenwoning
A B C STRAAT	5			Onbekend
A B C STRAAT	6			Eindwoning
A B C STRAAT	8		BS	Bovenwoning
A B C STRAAT	8			Bovenwoning
A B C STRAAT	10			Benedenwoning
A B C STRAAT	10			Bovenwoning
A B C STRAAT	10		BS	Bovenwoning
A B C STRAAT	12			Benedenwoning
A B C STRAAT	12		BS	Bovenwoning
A B C STRAAT	14		BS	Tussenwoning
A B C STRAAT	14			Tussenwoning
A B C STRAAT	16	C		Benedenwoning
A B C STRAAT	16		BS	Bovenwoning
A B C STRAAT	16			Bovenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
A B C STRAAT	18	C		Kantoor
A B C STRAAT	18	C		Kantoor
A B C STRAAT	18			Benedenwoning
A B C STRAAT	18		BS	Bovenwoning
A B C STRAAT	20			Eindwoning
A B C STRAAT	22		BS	Bovenwoning
A B C STRAAT	22		BS	Bovenwoning
A B C STRAAT	24			Bedrijfsruimte
A B C STRAAT	26		BS	Bovenwoning
A B C STRAAT	26			Bovenwoning
A B C STRAAT	28			Bovenwoning
A B C STRAAT	30			Tussenwoning
A B C STRAAT	32			Kantoor + woning
A B C STRAAT	34			Bovenwoning
A B C STRAAT	36			Winkel
A B C STRAAT	36			Bovenwoning
A B C STRAAT	38			Tussenwoning
A VAN SCHENDELSTR	501			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	503			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	505			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	507			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	509			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	511			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	513			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	515			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	517			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	519			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	521			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	523			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	525			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	527			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	529			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	531			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	533			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	535			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	537			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	539			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	541			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	543			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	545			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	547			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	549			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	551			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	553			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	555			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	557			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	559			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	561			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	563			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	565			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	567			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	569			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	571			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	573			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	575			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	577			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	579			Appartement

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
A VAN SCHENDELSTR	581			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	583			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	585			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	587			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	589			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	591			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	593			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	595			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	597			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	599			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	601			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	603			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	605			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	607			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	609			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	611			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	613			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	615			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	617			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	619			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	621			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	623			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	625			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	627			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	629			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	631			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	633			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	635			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	637			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	639			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	641			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	643			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	645			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	647			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	649			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	651			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	653			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	655			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	657			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	659			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	661			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	663			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	665			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	667			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	669			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	671			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	673			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	675			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	677			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	679			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	681			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	683			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	685			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	687			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	689			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	691			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	693			Appartement

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
A VAN SCHENDELSTR	695			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	697			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	699			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	701			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	703			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	705			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	707			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	709			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	711			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	713			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	715			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	717			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	719			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	721			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	723			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	725			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	727			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	729			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	731			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	733			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	735			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	737			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	739			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	741			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	743			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	745			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	747			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	749			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	750			Kantoor
A VAN SCHENDELSTR	751			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	752			Kantoor
A VAN SCHENDELSTR	753			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	754			Kantoor
A VAN SCHENDELSTR	755			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	756			Kantoor
A VAN SCHENDELSTR	757			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	758			Kantoor
A VAN SCHENDELSTR	759			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	760			Kantoor
A VAN SCHENDELSTR	761			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	763			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	765			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	767			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	769			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	771			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	773			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	775			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	777			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	779			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	781			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	783			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	785			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	787			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	789			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	791			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	793			Appartement
A VAN SCHENDELSTR	795			Appartement

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
A VAN SCHENDELSTR	800			Kantoor
A VAN SCHENDELSTR	802			Kantoor
A VAN SCHENDELSTR	804			Kantoor
A VAN SCHENDELSTR	806			Kantoor
A VAN SCHENDELSTR	808			Kantoor
A VAN SCHENDELSTR	810			Kantoor
A VAN SCHENDELSTR	812			Kantoor
A VAN SCHENDELSTR	814			Kantoor
A VAN SCHENDELSTR	816			Kantoor
A VAN SCHENDELSTR	818			Kantoor
A VAN SCHENDELSTR	850			Kantoor
A VAN SCHENDELSTR	852			Kantoor
A VAN SCHENDELSTR	854			Kantoor
A VAN SCHENDELSTR	856			Kantoor
A VAN SCHENDELSTR	858			Kantoor
A VAN SCHENDELSTR	860			Kantoor
ABRAHAM DOLEHOF	1			Tussenwoning
ABRAHAM DOLESTEEG	1			Tussenwoning
ABRAHAM DOLESTEEG	3			Bedrijfsruimte
ABRAHAM DOLESTEEG	5			Bedrijfsruimte
ABRAHAM DOLESTEEG	9			Tussenwoning
ABRAHAM DOLESTEEG	10			Eindwoning
ABRAHAM DOLESTEEG	11			Tussenwoning
ABRAHAM DOLESTEEG	12			Eindwoning
ABRAHAM DOLESTEEG	13			Tussenwoning
ABRAHAM DOLESTEEG	15			Eindwoning
ABRAHAM DOLESTEEG	17	A		Appartement
ABRAHAM DOLESTEEG	17			Appartement
ACHTER CLARENBURG	1			Tussenwoning
ACHTER CLARENBURG	2	A		Hoekwoning
ACHTER CLARENBURG	2			Tussenwoning
ACHTER CLARENBURG	3			Benedenwoning
ACHTER CLARENBURG	3		BS	Bovenwoning
ACHTER CLARENBURG	4			Tussenwoning
ACHTER CLARENBURG	5	A		Bovenwoning
ACHTER CLARENBURG	5	B		Bovenwoning
ACHTER CLARENBURG	5	C		Bovenwoning
ACHTER CLARENBURG	5	D		Bovenwoning
ACHTER CLARENBURG	5			Benedenwoning
ACHTER CLARENBURG	6			Tussenwoning
ACHTER CLARENBURG	6			Café / bar / restaurant
ACHTER CLARENBURG	17			Winkel
ACHTER CLARENBURG	19			Winkel
ACHTER CLARENBURG	23			Winkel
ACHTER CLARENBURG	25			Kantoor
ACHTER CLARENBURG	25			Kantoor
ACHTER CLARENBURG	37			Winkel
ACHTER CLARENBURG	37			Bedrijfsruimte
ACHTER CLARENBURG	37			postkantoor / bankgebouw
ACHTER CLARENBURG	39			Winkel
ACHTER CLARENBURG	41			Winkel
ACHTER CLARENBURG	43			Kantoor
ACHTER CLARENBURG	45			Winkel
ACHTER CLARENBURG	47			Bovenwoning
ACHTER CLARENBURG	49			Kantoor
ACHTER CLARENBURG	51			Bovenwoning
ACHTER CLARENBURG	53			Kantoor

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
ACHTER CLARENBURG	55			Winkel
ACHTER CLARENBURG	59			Café / bar / restaurant
ACHTER CLARENBURG	61			Café / bar / restaurant + woning
ACHTER DE DOM	1			Kerk/moskee
ACHTER DE DOM	3			Tussenwoning
ACHTER DE DOM	5			Hoekwoning
ACHTER DE DOM	6			Winkel
ACHTER DE DOM	6		BS	Bovenwoning
ACHTER DE DOM	7	A		Onbekend
ACHTER DE DOM	7			Onbekend
ACHTER DE DOM	8	A		Bovenwoning
ACHTER DE DOM	8	B		Bovenwoning
ACHTER DE DOM	8			Winkel
ACHTER DE DOM	10			Kantoor
ACHTER DE DOM	11			Eindwoning
ACHTER DE DOM	12		BS	Bovenwoning
ACHTER DE DOM	12			Benedenwoning
ACHTER DE DOM	13			Kantoor
ACHTER DE DOM	14	A		Bovenwoning
ACHTER DE DOM	14	B		Bovenwoning
ACHTER DE DOM	14	C		Bovenwoning
ACHTER DE DOM	14	D		Bovenwoning
ACHTER DE DOM	14	E		Bovenwoning
ACHTER DE DOM	14			Bedrijfsruimte
ACHTER DE DOM	14			Kantoor
ACHTER DE DOM	16			Tussenwoning
ACHTER DE DOM	20			Benedenwoning
ACHTER DE DOM	20			Bovenwoning
ACHTER DE DOM	22			Kantoor
ACHTER DE DOM	24			Kantoor
ACHTER DE DOM	26			Tussenwoning
ACHTER DE DOM	28			Bovenwoning
ACHTER DE DOM	30			Hoekwoning
ACHTER ST PIETER	3			Café / bar / restaurant
ACHTER ST PIETER	4	B		Eindwoning
ACHTER ST PIETER	4	C		Kantoor
ACHTER ST PIETER	4	D		Appartement
ACHTER ST PIETER	4	E		Appartement
ACHTER ST PIETER	4	G		Appartement
ACHTER ST PIETER	4	H		Appartement
ACHTER ST PIETER	4	J		Appartement
ACHTER ST PIETER	4	K		Appartement
ACHTER ST PIETER	4			Eindwoning
ACHTER ST PIETER	5			Tussenwoning
ACHTER ST PIETER	6			Tussenwoning
ACHTER ST PIETER	7	A		Tussenwoning
ACHTER ST PIETER	7			Tussenwoning
ACHTER ST PIETER	9			Kantoor
ACHTER ST PIETER	11			Kantoor
ACHTER ST PIETER	13			Hoekwoning
ACHTER ST PIETER	17		BS	Bovenwoning
ACHTER ST PIETER	17			Winkel
ACHTER ST PIETER	19			Benedenwoning
ACHTER ST PIETER	19		BS	Bovenwoning
ACHTER ST PIETER	21			Kantoor + woning
ACHTER ST PIETER	23			Kantoor
ACHTER ST PIETER	25			Kantoor

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
ACHTER ST PIETER	27			Tussenwoning
ACHTER ST PIETER	50			Appartement
ACHTER ST PIETER	52			Appartement
ACHTER ST PIETER	54			Appartement
ACHTER ST PIETER	56			Maisonette
ACHTER ST PIETER	58			Appartement
ACHTER ST PIETER	60			Maisonette
ACHTER ST PIETER	62			Maisonette
ACHTER ST PIETER	64			Appartement
ACHTER ST PIETER	66			Appartement
ACHTER ST PIETER	68			Appartement
ACHTER ST PIETER	70			Appartement
ACHTER ST PIETER	72			Appartement
ACHTER ST PIETER	74			Appartement
ACHTER ST PIETER	80			Appartement
ACHTER ST PIETER	82			Appartement
ACHTER ST PIETER	84			Maisonette
ACHTER ST PIETER	86			Maisonette
ACHTER ST PIETER	90			Appartement
ACHTER ST PIETER	92			Maisonette
ACHTER ST PIETER	94			Maisonette
ACHTER ST PIETER	140			Kantoor
ACHTER ST PIETER	160			Kantoor
ACHTER ST PIETER	180			Winkel + woning
ACHTER ST PIETER	182			Winkel + woning
ACHTER ST PIETER	184			Bovenwoning
ACHTER ST PIETER	186			Bovenwoning
ACHTER ST PIETER	190			Bedrijfsruimte
ACHTER ST PIETER	200			Kantoor
ACHTER ST PIETER	220			Kantoor
ACHTEROM	2			Eindwoning
ACHTEROM	4			Eindwoning
ACHTEROM	6			Bedrijfsruimte
ACHTEROM	8			Eindwoning
ACHTEROM	10			Tussenwoning
ACHTEROM	12			Tussenwoning
ACHTEROM	14			Tussenwoning
ACHTEROM	16			Tussenwoning
ACHTEROM	18			Tussenwoning
ACHTEROM	20			Eindwoning
ACHTEROM	21			Garagebox
ACHTEROM	23			Garagebox
AGNIETENSTRAAT	1			Cultuur
AGNIETENSTRAAT	2			Ziekenhuis
AGNIETENSTRAAT	3			Cultuur
AGNIETENSTRAAT	4			Eindwoning
AGNIETENSTRAAT	5			Bedrijfsruimte
AGNIETENSTRAAT	5			Kantoor
AGNIETENSTRAAT	5			Kantoor
AGNIETENSTRAAT	5			Benedenwoning
AGNIETENSTRAAT	5			Kamerverhuur
AGNIETENSTRAAT	5			Appartement
AGNIETENSTRAAT	6			Eindwoning
AGNIETENSTRAAT	7		BS	Bovenwoning
AGNIETENSTRAAT	7			Benedenwoning
AGNIETENSTRAAT	8			Eindwoning
AGNIETENSTRAAT	9			Tussenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
AGNIETENSTRAAT	10			Tussenwoning
AGNIETENSTRAAT	11			Tussenwoning
AGNIETENSTRAAT	12			Tussenwoning
AGNIETENSTRAAT	13			Hoekwoning
AGNIETENSTRAAT	14			Tussenwoning
AGNIETENSTRAAT	16			Tussenwoning
AGNIETENSTRAAT	18			Tussenwoning
AGNIETENSTRAAT	20			Tussenwoning
AGNIETENSTRAAT	22			Tussenwoning
AGNIETENSTRAAT	24			Tussenwoning
AGNIETENSTRAAT	26			Tussenwoning
AGNIETENSTRAAT	28			Tussenwoning
AGNIETENSTRAAT	30			Tussenwoning
ALENDORPSTRAAT	1		BS	Bovenwoning
ALENDORPSTRAAT	1			Benedenwoning
ALENDORPSTRAAT	2			Benedenwoning
ALENDORPSTRAAT	2		BS	Bovenwoning
ALENDORPSTRAAT	3		BS	Bovenwoning
ALENDORPSTRAAT	3			Benedenwoning
ALENDORPSTRAAT	4		BS	Bovenwoning
ALENDORPSTRAAT	4			Benedenwoning
ALENDORPSTRAAT	5			Benedenwoning
ALENDORPSTRAAT	5		BS	Bovenwoning
ALENDORPSTRAAT	6		BS	Bovenwoning
ALENDORPSTRAAT	6			Benedenwoning
ALENDORPSTRAAT	7			School
ALENDORPSTRAAT	100			Tussenwoning
ALENDORPSTRAAT	101			Appartement
ALENDORPSTRAAT	102			Tussenwoning
ALENDORPSTRAAT	103			Appartement
ALENDORPSTRAAT	104			Tussenwoning
ALENDORPSTRAAT	105			Appartement
AMBACHTSTRAAT	1	A		Kantoor
AMBACHTSTRAAT	1	B		Appartement
AMBACHTSTRAAT	1	C		Appartement
AMBACHTSTRAAT	1	D		Appartement
AMBACHTSTRAAT	1	E		Appartement
AMBACHTSTRAAT	1	G		Appartement
AMBACHTSTRAAT	1	H		Appartement
AMBACHTSTRAAT	1	J		Appartement
AMBACHTSTRAAT	1	K		Appartement
AMBACHTSTRAAT	2			Kantoor
AMBACHTSTRAAT	3			Kerk/moskee
AMBACHTSTRAAT	3		BS	Bovenwoning
AMBACHTSTRAAT	4	A		Appartement
AMBACHTSTRAAT	4	B		Appartement
AMBACHTSTRAAT	4	C		Appartement
AMBACHTSTRAAT	4	D		Appartement
AMBACHTSTRAAT	4	E		Appartement
AMBACHTSTRAAT	4			Appartement
AMBACHTSTRAAT	5			Tussenwoning
AMBACHTSTRAAT	6			Tussenwoning
AMBACHTSTRAAT	7			Bedrijfsruimte
AMBACHTSTRAAT	7		BS	Bovenwoning
AMBACHTSTRAAT	8			Tussenwoning
AMBACHTSTRAAT	9			Benedenwoning
AMBACHTSTRAAT	9		BS	Bovenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
AMBACHTSTRAAT	10			Tussenwoning
AMBACHTSTRAAT	11			Tussenwoning
AMBACHTSTRAAT	12			Tussenwoning + praktijk/kantoor
AMBACHTSTRAAT	13			Benedenwoning
AMBACHTSTRAAT	13			Bovenwoning
AMBACHTSTRAAT	14	A		Bovenwoning
AMBACHTSTRAAT	14			Benedenwoning
ANDREASHOF	1			Tussenwoning
ANDREASHOF	3			Hoekwoning
ANDREASHOF	4			Hoekwoning
ANDREASHOF	5			Hoekwoning
ANDREASHOF	6			Hoekwoning
ANDREASHOF	7			Eindwoning
ANDREASHOF	8			Tussenwoning
ANDREASHOF	9			Tussenwoning
ANDREASHOF	10			Hoekwoning
ANDREASHOF	11			Hoekwoning
ANDREASHOF	12			Tussenwoning
ANDREASHOF	13			Hoekwoning
ANDREASHOF	14			Hoekwoning
ANDREASHOF	15			Hoekwoning
ANDREASHOF	16			Vrijstaande woning
ANDREASSTRAAT	2	A		Bovenwoning
ANDREASSTRAAT	2	B		Bovenwoning
ANDREASSTRAAT	2			Benedenwoning
ANDREASSTRAAT	4			Eindwoning
ANDREASSTRAAT	6			Tussenwoning
ANDREASSTRAAT	8			Tussenwoning
ANDREASSTRAAT	10			Tussenwoning
ANDREASSTRAAT	12			Tussenwoning
ANDREASSTRAAT	14			Hoekwoning
ANDREASSTRAAT	15			Hoekwoning
ANDREASSTRAAT	16			Tussenwoning
ANDREASSTRAAT	17			Tussenwoning
ANDREASSTRAAT	18			Tussenwoning
ANDREASSTRAAT	19			Hoekwoning
ANDREASSTRAAT	20			Tussenwoning
ANDREASSTRAAT	21			Hoekwoning
ANDREASSTRAAT	22			Tussenwoning
ANDREASSTRAAT	23			Tussenwoning
ANDREASSTRAAT	24			Benedenwoning
ANDREASSTRAAT	25			Tussenwoning
ANDREASSTRAAT	26			Bovenwoning
ANDREASSTRAAT	27			Tussenwoning
ANDREASSTRAAT	29			Tussenwoning
ANDREASSTRAAT	31			Hoekwoning
ANDREASSTRAAT	37			Tussenwoning
ANDREASSTRAAT	39			Bovenwoning
ANDREASSTRAAT	41			Eindwoning
ANNASTRAAT	1			Bovenwoning
ANNASTRAAT	2			Winkel
ANNASTRAAT	3	C		Bovenwoning
ANNASTRAAT	3			Tussenwoning
ANNASTRAAT	4	A		Bovenwoning
ANNASTRAAT	4	B		Bovenwoning
ANNASTRAAT	4	C		Bovenwoning
ANNASTRAAT	4	D		Bovenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
ANNASTRAAT	4	E		Garagebox
ANNASTRAAT	4	G		Garagebox
ANNASTRAAT	4			Garagebox
ANNASTRAAT	5	A		Bovenwoning
ANNASTRAAT	5	B		Bovenwoning
ANNASTRAAT	5	C		Bovenwoning
ANNASTRAAT	6			Bedrijfsruimte
ANNASTRAAT	7			Tussenwoning
ANNASTRAAT	8			Tussenwoning
ANNASTRAAT	9		BS	Tussenwoning
ANNASTRAAT	9			Tussenwoning
ANNASTRAAT	10			Garagebox
ANNASTRAAT	10		BS	Bovenwoning
ANNASTRAAT	11			Bedrijfsruimte
ANNASTRAAT	11		BS	Bovenwoning
ANNASTRAAT	13			Tussenwoning
ANNASTRAAT	14	A		Appartement
ANNASTRAAT	14	B		Appartement
ANNASTRAAT	14	C		Appartement
ANNASTRAAT	14			Kantoor
ANNASTRAAT	15		3	Bovenwoning
ANNASTRAAT	15		2	Bovenwoning
ANNASTRAAT	15			Bovenwoning
ANNASTRAAT	15		1	Bovenwoning
ANNASTRAAT	17	A		Garagebox
ANNASTRAAT	17		1	Tussenwoning
ANNASTRAAT	19		BS	Trafo
ANNASTRAAT	19			Trafo
ANNASTRAAT	21			Winkel
ANNASTRAAT	23			Tussenwoning
ANNASTRAAT	25			Bovenwoning
ANNASTRAAT	27	A		Bovenwoning
ANNASTRAAT	27			Benedenwoning
ANNASTRAAT	29			Bovenwoning
ANNASTRAAT	29			Café / bar / restaurant
ANNASTRAAT	31		BS	Bovenwoning
ANNASTRAAT	31			Winkel
ANNASTRAAT	33			Winkel + woning
ANNASTRAAT	35			Bovenwoning
ANNASTRAAT	35			Café / bar / restaurant
ANNASTRAAT	37			Bovenwoning
ANNASTRAAT	37			Café / bar / restaurant
BAKKERSTRAAT	1			Winkel
BAKKERSTRAAT	3			Winkel
BAKKERSTRAAT	4			Winkel
BAKKERSTRAAT	5			Winkel
BAKKERSTRAAT	6			Winkel
BAKKERSTRAAT	7			Winkel
BAKKERSTRAAT	9			Winkel
BAKKERSTRAAT	10			Winkel
BAKKERSTRAAT	11			Winkel
BAKKERSTRAAT	12			Winkel + woning
BAKKERSTRAAT	13			Winkel
BAKKERSTRAAT	15			Winkel
BAKKERSTRAAT	16		BS	Bovenwoning
BAKKERSTRAAT	16			Winkel
BAKKERSTRAAT	17			Winkel

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
BAKKERSTRAAT	18	D		Appartement
BAKKERSTRAAT	18	E		Appartement
BAKKERSTRAAT	18	G		Appartement
BAKKERSTRAAT	18			Winkel
BAKKERSTRAAT	19			Winkel
BAKKERSTRAAT	20			Winkel
BAKKERSTRAAT	21			Winkel
BAKKERSTRAAT	22			Bovenwoning
BAKKERSTRAAT	22			Winkel
BAKKERSTRAAT	23			Winkel
BAKKERSTRAAT	25			Bovenwoning
BAKKERSTRAAT	25			Winkel
BEGIJNEHOF	8			Maisonette
BEGIJNEHOF	9			Maisonette
BEGIJNEHOF	10			Maisonette
BEGIJNEHOF	11			Maisonette
BEGIJNEHOF	12			Appartement
BEGIJNEHOF	13			Appartement
BEGIJNEHOF	14			Appartement
BEGIJNEHOF	15			Appartement
BEGIJNEHOF	16			Appartement
BEGIJNEHOF	17			Appartement
BEGIJNEHOF	19			Appartement
BEGIJNEHOF	20			Appartement
BEGIJNEHOF	21			Appartement
BEGIJNEHOF	22			Appartement
BEGIJNEHOF	23			Appartement
BEGIJNEHOF	24			Maisonette
BEGIJNEHOF	25			Maisonette
BEGIJNEHOF	26			Maisonette
BEGIJNEHOF	27			Maisonette
BEGIJNEHOF	28			Maisonette
BEGIJNEHOF	30			Maisonette
BEGIJNEKADE	1	A		Sporthal/sportzaal
BEGIJNEKADE	1			Eindwoning
BEGIJNEKADE	2			Tussenwoning
BEGIJNEKADE	3			Tussenwoning
BEGIJNEKADE	4			Tussenwoning
BEGIJNEKADE	5			Tussenwoning
BEGIJNEKADE	6			Kantoor
BEGIJNEKADE	6			Bedrijfsruimte
BEGIJNEKADE	6			Kantoor
BEGIJNEKADE	6			Kantoor
BEGIJNEKADE	8			Eindwoning
BEGIJNEKADE	9			Tussenwoning
BEGIJNEKADE	10			Tussenwoning
BEGIJNEKADE	11		BS	Bovenwoning
BEGIJNEKADE	11			Benedenwoning
BEGIJNEKADE	12			Tussenwoning
BEGIJNEKADE	13			Tussenwoning
BEGIJNEKADE	14			Tussenwoning
BEGIJNEKADE	15			Tussenwoning
BEGIJNEKADE	16			Tussenwoning
BEGIJNEKADE	17			Tussenwoning
BEGIJNEKADE	18			Tussenwoning
BEGIJNEKADE	19	A		Benedenwoning
BEGIJNEKADE	19	B		Benedenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
BEGIJNEKADE	19	C		Bovenwoning
BEGIJNEKADE	19	D		Bovenwoning
BEGIJNEKADE	19			Tussenwoning
BEGIJNEKADE	20	A		Bovenwoning
BEGIJNEKADE	20	B		Bovenwoning
BEGIJNEKADE	20			Bedrijfsruimte
BERGSTRAAT	1			Tussenwoning
BERGSTRAAT	1		BS	Tussenwoning
BERGSTRAAT	4			Tussenwoning
BERGSTRAAT	5			Tussenwoning
BERGSTRAAT	6			Tussenwoning
BERGSTRAAT	7			Tussenwoning
BERGSTRAAT	8			Tussenwoning
BERGSTRAAT	9			Tussenwoning
BERGSTRAAT	10			Tussenwoning
BERGSTRAAT	11			Bedrijfsruimte
BERGSTRAAT	11		BS	Bovenwoning
BERGSTRAAT	12			Eindwoning
BERGSTRAAT	13		BS	Bovenwoning
BERGSTRAAT	13			Benedenwoning
BERGSTRAAT	14			Tussenwoning
BERGSTRAAT	15		BS	Bovenwoning
BERGSTRAAT	16			Tussenwoning
BERGSTRAAT	17			Benedenwoning
BERGSTRAAT	17		BS	Bovenwoning
BERGSTRAAT	18			Tussenwoning
BERGSTRAAT	19			Benedenwoning
BERGSTRAAT	19		BS	Bovenwoning
BERGSTRAAT	20			Tussenwoning
BERGSTRAAT	21			Bedrijfsruimte
BERGSTRAAT	21		BS	Bovenwoning
BERGSTRAAT	22			Tussenwoning
BERGSTRAAT	23			Appartement
BERGSTRAAT	24			Appartement
BERGSTRAAT	25			Appartement
BERGSTRAAT	26			Appartement
BERGSTRAAT	27			Appartement
BERGSTRAAT	28			Appartement
BERGSTRAAT	30			Appartement
BERGSTRAAT	32			Appartement
BERGSTRAAT	34			Appartement
BERGSTRAAT	36			Appartement
BERGSTRAAT	54			Kerk/moskee
BERGSTRAAT	54		BS	Bovenwoning
BERGSTRAAT	58			Kantoor
BERGSTRAAT	60			Maisonette
BERGSTRAAT	62			Maisonette
BERGSTRAAT	64			Maisonette
BERGSTRAAT	66			Maisonette
BERGSTRAAT	68			Maisonette
BIJLHOUWERSTRAAT	1			Eindwoning
BIJLHOUWERSTRAAT	2		BS	Bovenwoning
BIJLHOUWERSTRAAT	2			Café / bar / restaurant
BIJLHOUWERSTRAAT	3			Tussenwoning
BIJLHOUWERSTRAAT	4			Tussenwoning
BIJLHOUWERSTRAAT	5			Tussenwoning
BIJLHOUWERSTRAAT	6			Kantoor

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
BIJLHOUWERSTRAAT	7			Tussenwoning
BIJLHOUWERSTRAAT	8			Kantoor
BIJLHOUWERSTRAAT	9			2^1 kap woning
BOOGSTRAAT	1			Eindwoning
BOOGSTRAAT	2			Eindwoning
BOOGSTRAAT	3			Tussenwoning
BOOGSTRAAT	4			Tussenwoning
BOOGSTRAAT	5			Tussenwoning
BOOGSTRAAT	6			Tussenwoning
BOOGSTRAAT	7			Tussenwoning
BOOGSTRAAT	8			Tussenwoning
BOOGSTRAAT	9			Eindwoning
BOOGSTRAAT	10			Tussenwoning
BOOGSTRAAT	11			Eindwoning
BOOGSTRAAT	12			Tussenwoning
BOOGSTRAAT	13			Tussenwoning
BOOGSTRAAT	14			Tussenwoning
BOOGSTRAAT	15			Tussenwoning
BOOGSTRAAT	16			Tussenwoning
BOOGSTRAAT	17			Tussenwoning
BOOGSTRAAT	18			Tussenwoning
BOOGSTRAAT	19			Tussenwoning
BOOGSTRAAT	20			Eindwoning
BOOGSTRAAT	21			Eindwoning
BOOTHSTRAAT	1	C		Kantoor
BOOTHSTRAAT	2	A		Kantoor
BOOTHSTRAAT	2			Kantoor
BOOTHSTRAAT	3			Kantoor
BOOTHSTRAAT	4			Tussenwoning
BOOTHSTRAAT	5			Kantoor + woning
BOOTHSTRAAT	6			Kantoor
BOOTHSTRAAT	7			Kerk/moskee
BOOTHSTRAAT	8			Hotel / motel
BOOTHSTRAAT	9	A		Appartement
BOOTHSTRAAT	9	B		Appartement
BOOTHSTRAAT	9	C		Maisonette
BOOTHSTRAAT	9	F		Maisonette
BOOTHSTRAAT	9			Appartement
BOOTHSTRAAT	10			Kamerverhuur
BOOTHSTRAAT	11			Bedrijfsruimte
BOOTHSTRAAT	11			Bedrijfsruimte
BOOTHSTRAAT	11			Bovenwoning
BOOTHSTRAAT	11			Bedrijfsruimte
BOOTHSTRAAT	12	A		Appartement
BOOTHSTRAAT	12	B		Appartement
BOOTHSTRAAT	12	C		Appartement
BOOTHSTRAAT	12	D		Appartement
BOOTHSTRAAT	12	E		Appartement
BOOTHSTRAAT	12			Appartement
BOOTHSTRAAT	13			Tussenwoning
BOOTHSTRAAT	14			Tussenwoning
BOOTHSTRAAT	15			Tussenwoning
BOOTHSTRAAT	16			Tussenwoning
BOOTHSTRAAT	17	A		Kamerverhuur
BOOTHSTRAAT	17	B		Kamerverhuur
BOOTHSTRAAT	17	C		Kamerverhuur
BOOTHSTRAAT	17	D		Kamerverhuur

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
BOOTHSTRAAT	17	E		Kamerverhuur
BOOTHSTRAAT	17	G		Kamerverhuur
BOOTHSTRAAT	17	H		Kamerverhuur
BOOTHSTRAAT	17	J		Kamerverhuur
BOOTHSTRAAT	17	K		Kamerverhuur
BOOTHSTRAAT	17			Kamerverhuur
BOOTHSTRAAT	18			Eindwoning
BOOTHSTRAAT	19			Tussenwoning
BOOTHSTRAAT	20			Eindwoning
BOOTHSTRAAT	21			Appartement
BOOTHSTRAAT	22			Eindwoning
BOOTHSTRAAT	23			Maisonette
BOTERSTRAAT	1	A		Bovenwoning
BOTERSTRAAT	1			Winkel
BOTERSTRAAT	2	A		Winkel
BOTERSTRAAT	2			Bedrijfsruimte
BOTERSTRAAT	3	A		Bovenwoning
BOTERSTRAAT	3	B		Bovenwoning
BOTERSTRAAT	3			Winkel
BOTERSTRAAT	4	A		Maisonette
BOTERSTRAAT	4	B		Maisonette
BOTERSTRAAT	4	C		Maisonette
BOTERSTRAAT	5			Winkel
BOTERSTRAAT	6	A		Bovenwoning
BOTERSTRAAT	6			Bedrijfsruimte
BOTERSTRAAT	7			Winkel
BOTERSTRAAT	9			Bovenwoning
BOTERSTRAAT	10	A		Appartement
BOTERSTRAAT	10	B		Appartement
BOTERSTRAAT	11			Bovenwoning
BOTERSTRAAT	12	A		Appartement
BOTERSTRAAT	12	B		Appartement
BOTERSTRAAT	12			Appartement
BOTERSTRAAT	13			Winkel
BOTERSTRAAT	14	A		Appartement
BOTERSTRAAT	14	B		Appartement
BOTERSTRAAT	14			Appartement
BOTERSTRAAT	15			Café / bar / restaurant + woning
BOTERSTRAAT	16	A		Appartement
BOTERSTRAAT	16	B		Appartement
BOTERSTRAAT	16			Appartement
BOTERSTRAAT	17			Bovenwoning
BOTERSTRAAT	19			Winkel
BOTERSTRAAT	21			Winkel
BOTERSTRAAT	22		BS	Bovenwoning
BOTERSTRAAT	22			Sociëteit
BOTERSTRAAT	23			Café / bar / restaurant
BOTERSTRAAT	23		BS	Bovenwoning
BOTERSTRAAT	24		BS	Bovenwoning
BOTERSTRAAT	24			Sociëteit
BOTERSTRAAT	25			Bovenwoning
BOTERSTRAAT	26		BS	Bovenwoning
BOTERSTRAAT	26			Benedenwoning
BOTERSTRAAT	27			Winkel
BOTERSTRAAT	27		BS	Bovenwoning
BOTERSTRAAT	29			Tussenwoning
BOTERSTRAAT	29		BS	Tussenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
BOTERSTRAAT	31			Winkel
BOTERSTRAAT	31		BS	Bovenwoning
BOTERSTRAAT	35			Winkel
BRANDSTRAAT	3			Kantoor
BRANDSTRAAT	11			Bovenwoning
BRANDSTRAAT	13			Bovenwoning
BRANDSTRAAT	15			Benedenwoning
BRANDSTRAAT	19			Winkel
BRANDSTRAAT	20			Appartement
BRANDSTRAAT	21			Bovenwoning
BRANDSTRAAT	22			Appartement
BRANDSTRAAT	23			Hoekwoning
BRANDSTRAAT	24			Appartement
BRANDSTRAAT	25			Garagebox
BRANDSTRAAT	26			Appartement
BRANDSTRAAT	27			Garagebox
BRANDSTRAAT	28			Appartement
BRANDSTRAAT	29			Garagebox
BRANDSTRAAT	30			Appartement
BRANDSTRAAT	31			Garagebox
BRANDSTRAAT	32			Appartement
BRANDSTRAAT	33			Garagebox
BRANDSTRAAT	34			Appartement
BRANDSTRAAT	41	A		Bedrijfsruimte
BRANDSTRAAT	41	B		Bedrijfsruimte
BRANDSTRAAT	41	C		Bedrijfsruimte
BRANDSTRAAT	41	D		Bedrijfsruimte
BRANDSTRAAT	41	E		Bedrijfsruimte
BRANDSTRAAT	41	F		Bedrijfsruimte
BRANDSTRAAT	41	G		Bedrijfsruimte
BRANDSTRAAT	41	H		Bedrijfsruimte
BRANDSTRAAT	45			Benedenwoning
BRANDSTRAAT	49			Benedenwoning
BRANDSTRAAT	51			Bovenwoning
BRANDSTRAAT	53			Benedenwoning
BRANDSTRAAT	55			Bovenwoning
BRANDSTRAAT	57			Benedenwoning
BRANDSTRAAT	59			Bovenwoning
BRANDSTRAAT	61			Benedenwoning
BRANDSTRAAT	63			Bovenwoning
BRANDSTRAAT	65			Benedenwoning
BRANDSTRAAT	67			Bovenwoning
BRANDSTRAAT	69			Benedenwoning
BRANDSTRAAT	71			Bovenwoning
BRANDSTRAAT	73			Benedenwoning
BRANDSTRAAT	75			Benedenwoning
BREEDSTRAAT	1			Tussenwoning
BREEDSTRAAT	2		BS	Bovenwoning
BREEDSTRAAT	2			Café / bar / restaurant
BREEDSTRAAT	3	A		Bovenwoning
BREEDSTRAAT	3	B		Bovenwoning
BREEDSTRAAT	3			Benedenwoning
BREEDSTRAAT	4			Café / bar / restaurant
BREEDSTRAAT	4		BS	Bovenwoning
BREEDSTRAAT	5			Winkel
BREEDSTRAAT	5			Bovenwoning
BREEDSTRAAT	6			Tussenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
BREEDSTRAAT	8	A		Bovenwoning
BREEDSTRAAT	8	B		Bovenwoning
BREEDSTRAAT	8			Café / bar / restaurant
BREEDSTRAAT	9	A		Bovenwoning
BREEDSTRAAT	9			Kantoor
BREEDSTRAAT	10	A		Bovenwoning
BREEDSTRAAT	10	B		Bovenwoning
BREEDSTRAAT	10	C		Bovenwoning
BREEDSTRAAT	10	D		Bovenwoning
BREEDSTRAAT	10		BS	Bovenwoning
BREEDSTRAAT	10			Benedenwoning
BREEDSTRAAT	11			Bedrijfsruimte
BREEDSTRAAT	11		BS	Bovenwoning
BREEDSTRAAT	12			Tussenwoning
BREEDSTRAAT	13			Kantoor
BREEDSTRAAT	14			Tussenwoning
BREEDSTRAAT	15	A		Tussenwoning
BREEDSTRAAT	15			Tussenwoning
BREEDSTRAAT	16			Bovenwoning
BREEDSTRAAT	17			Benedenwoning
BREEDSTRAAT	17		BS	Maisonette
BREEDSTRAAT	18			Benedenwoning
BREEDSTRAAT	19	A		Bovenwoning
BREEDSTRAAT	19	B		Bovenwoning
BREEDSTRAAT	19			Winkel
BREEDSTRAAT	20			Bovenwoning
BREEDSTRAAT	21	A		Bovenwoning
BREEDSTRAAT	21	B		Bovenwoning
BREEDSTRAAT	21			Winkel
BREEDSTRAAT	22			Appartement
BREEDSTRAAT	23			Bovenwoning
BREEDSTRAAT	24			Maisonette
BREEDSTRAAT	25	A		Bovenwoning
BREEDSTRAAT	25			Winkel
BREEDSTRAAT	26			Appartement
BREEDSTRAAT	27	A		Tussenwoning
BREEDSTRAAT	27	B		Tussenwoning
BREEDSTRAAT	27			Tussenwoning
BREEDSTRAAT	28			Appartement
BREEDSTRAAT	29			Eindwoning
BREEDSTRAAT	30			Appartement
BREEDSTRAAT	31			Hoekwoning
BREEDSTRAAT	32			Appartement
BREEDSTRAAT	33			Tussenwoning
BREEDSTRAAT	34			Tussenwoning
BREEDSTRAAT	35			Tussenwoning
BREEDSTRAAT	36			Tussenwoning
BREEDSTRAAT	37			Winkel
BREEDSTRAAT	37		BS	Bovenwoning
BREEDSTRAAT	41			Tussenwoning
BREEDSTRAAT	43			Tussenwoning
BREEDSTRAAT	45		BS	Bovenwoning
BREEDSTRAAT	45			Winkel
BREEDSTRAAT	49		BS	Bovenwoning
BREEDSTRAAT	51			Winkel
BREEDSTRAAT	51		BS A	Penthouse
BREEDSTRAAT	51		BS	Bovenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
BREEDSTRAAT	51		BS A	Bovenwoning
BREEDSTRAAT	53			Eindwoning
BREEDSTRAAT	55			Café / bar / restaurant
BREEDSTRAAT	55		BS	Bovenwoning
BREEDSTRAAT	57		BS	Tussenwoning
BREEDSTRAAT	57			Tussenwoning
BREEDSTRAAT	58			Appartement
BREEDSTRAAT	59			Kantoor
BREEDSTRAAT	60			Appartement
BREEDSTRAAT	62			Bovenwoning
BREEDSTRAAT	64			Maisonette
BREEDSTRAAT	66			Appartement
BREEDSTRAAT	68			Appartement
BREEDSTRAAT	70			Appartement
BREEDSTRAAT	72			Appartement
BREEDSTRAAT	76			Appartement
BREEDSTRAAT	78			Appartement
BREEDSTRAAT	80			Appartement
BREEDSTRAAT	82			Appartement
BREEDSTRAAT	84			Appartement
BREEDSTRAAT	86			Appartement
BREEDSTRAAT	88			Appartement
BREEDSTRAAT	90			Appartement
BREEDSTRAAT	92			Appartement
BREEDSTRAAT	94			Appartement
BREEDSTRAAT	96			Appartement
BREEDSTRAAT	98			Appartement
BREEDSTRAAT	100			Appartement
BREEDSTRAAT	102			Appartement
BREEDSTRAAT	104			Appartement
BREEDSTRAAT	106			Appartement
BREEDSTRAAT	108			Appartement
BREEDSTRAAT	110			Appartement
BREEDSTRAAT	116			Appartement
BREEDSTRAAT	118			Appartement
BREEDSTRAAT	120			Appartement
BREEDSTRAAT	122			Appartement
BREEDSTRAAT	124			Appartement
BREEDSTRAAT	126			Appartement
BREEDSTRAAT	128			Sportterrein
BREEDSTRAAT	130			Appartement
BREEDSTRAAT	132			Appartement
BREEDSTRAAT	134			Appartement
BREEDSTRAAT	136			Appartement
BREEDSTRAAT	138			Appartement
BREEDSTRAAT	140			Appartement
BREEDSTRAAT	142			Appartement
BREEDSTRAAT	144			Appartement
BREEDSTRAAT	146			Appartement
BREEDSTRAAT	148			Appartement
BREEDSTRAAT	150			Appartement
BREEDSTRAAT	152			Appartement
BREEDSTRAAT	154			Appartement
BREEDSTRAAT	156			Appartement
BREEDSTRAAT	158			Appartement
BREEDSTRAAT	160			Appartement
BREEDSTRAAT	162			Bovenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
BREEDSTRAAT	164			Bovenwoning
BRIGITTENSTRAAT	1			Bedrijfsruimte
BRIGITTENSTRAAT	2			Bedrijfsruimte
BRIGITTENSTRAAT	3	A		Kamerverhuur
BRIGITTENSTRAAT	3	B		Kamerverhuur
BRIGITTENSTRAAT	3	C		Kamerverhuur
BRIGITTENSTRAAT	3	D		Kamerverhuur
BRIGITTENSTRAAT	3			Kamerverhuur
BRIGITTENSTRAAT	4			Tussenwoning
BRIGITTENSTRAAT	5			Tussenwoning
BRIGITTENSTRAAT	6			Tussenwoning
BRIGITTENSTRAAT	7			Tussenwoning
BRIGITTENSTRAAT	8			Tussenwoning
BRIGITTENSTRAAT	9			Eindwoning
BRIGITTENSTRAAT	10			Tussenwoning
BRIGITTENSTRAAT	11			Eindwoning
BRIGITTENSTRAAT	12			Bedrijfsruimte
BRIGITTENSTRAAT	12			Bovenwoning
BRIGITTENSTRAAT	12		BS	Bovenwoning
BRIGITTENSTRAAT	13			Kantoor + woning
BRIGITTENSTRAAT	14			Benedenwoning
BRIGITTENSTRAAT	14		BS	Bovenwoning
BRIGITTENSTRAAT	15			Tussenwoning
BRIGITTENSTRAAT	16			Eindwoning
BRIGITTENSTRAAT	18			Tussenwoning
BRIGITTENSTRAAT	19			Eindwoning
BRIGITTENSTRAAT	20			Tussenwoning
BRIGITTENSTRAAT	22			Kantoor
BRIGITTENSTRAAT	22			Kantoor
BRIGITTENSTRAAT	24			Kantoor
BROUWERSTRAAT	1			Eindwoning
BROUWERSTRAAT	2			Eindwoning
BROUWERSTRAAT	3			Tussenwoning
BROUWERSTRAAT	4			Tussenwoning
BROUWERSTRAAT	5			Tussenwoning
BROUWERSTRAAT	6			Tussenwoning
BROUWERSTRAAT	7			Tussenwoning
BROUWERSTRAAT	8			Tussenwoning
BROUWERSTRAAT	9			Tussenwoning
BROUWERSTRAAT	10			Tussenwoning
BROUWERSTRAAT	11			Eindwoning
BROUWERSTRAAT	12			Eindwoning
BROUWERSTRAAT	13			Tussenwoning
BROUWERSTRAAT	14			Tussenwoning
BROUWERSTRAAT	15			Tussenwoning
BROUWERSTRAAT	16			Tussenwoning
BROUWERSTRAAT	17			Tussenwoning
BROUWERSTRAAT	18			Tussenwoning
BROUWERSTRAAT	19			Tussenwoning
BROUWERSTRAAT	20			Tussenwoning
BROUWERSTRAAT	21			Tussenwoning
BROUWERSTRAAT	22			Eindwoning
BROUWERSTRAAT	23			Eindwoning
BRUNTENHOF	1			Tussenwoning
BRUNTENHOF	2			Tussenwoning
BRUNTENHOF	3			Hoekwoning
BRUNTENHOF	4			Tussenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
BRUNTENHOF	5			Bovenwoning
BRUNTENHOF	5			Benedenwoning
BRUNTENHOF	6			Tussenwoning
BRUNTENHOF	7			Tussenwoning
BRUNTENHOF	8			Tussenwoning
BRUNTENHOF	9			Tussenwoning
BRUNTENHOF	10			Tussenwoning
BRUNTENHOF	11			Tussenwoning
BRUNTENHOF	12			Tussenwoning
BRUNTENHOF	13			Tussenwoning
BRUNTENHOF	14			Tussenwoning
BRUNTENHOF	15			Tussenwoning
BRUNTENHOF	16			Eindwoning
BRUNTENSTEEG	1			Tussenwoning
BRUNTENSTEEG	2			Tussenwoning
BRUNTENSTEEG	3			Tussenwoning
BRUNTENSTEEG	4			Tussenwoning
BRUNTENSTEEG	5			Tussenwoning
BRUNTENSTEEG	6			Tussenwoning
BRUNTENSTEEG	7			Bovenwoning
BUURKERKHOF	1	C		Eindwoning
BUURKERKHOF	2	A		Maisonette
BUURKERKHOF	2			Maisonette
BUURKERKHOF	3	A		Appartement
BUURKERKHOF	3	B		Maisonette
BUURKERKHOF	3			Appartement
BUURKERKHOF	4			Winkel
BUURKERKHOF	5			Kantoor
BUURKERKHOF	6			Tussenwoning + bedrijfsruimte
BUURKERKHOF	7			Kantoor
BUURKERKHOF	8	A		Appartement
BUURKERKHOF	8	B		Appartement
BUURKERKHOF	8	E		Kamerverhuur
BUURKERKHOF	8			Appartement
BUURKERKHOF	9	B		Appartement
BUURKERKHOF	9	B		Appartement
BUURKERKHOF	9	B		Appartement
BUURKERKHOF	9	B		Appartement
BUURKERKHOF	9	B		Appartement
BUURKERKHOF	9	E		Winkel
BUURKERKHOF	9			Tussenwoning
BUURKERKHOF	10			Cultuur
BUURKERKHOF	11			Tussenwoning
BUURKERKHOF	12			Cultuur
BUURKERKHOF	15			Bovenwoning
BUURKERKHOF	17			Bovenwoning
BUURKERKHOF	101			Bovenwoning
BUURKERKHOF	103			Bovenwoning
C VAN BRUGGENSTR	1			Appartement
C VAN BRUGGENSTR	2			Appartement
C VAN BRUGGENSTR	3			Appartement
C VAN BRUGGENSTR	4			Appartement
C VAN BRUGGENSTR	5			Appartement
C VAN BRUGGENSTR	6			Appartement
C VAN BRUGGENSTR	7			Appartement
C VAN BRUGGENSTR	8			Appartement
C VAN BRUGGENSTR	9			Appartement

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
C VAN BRUGGENSTR	10			Appartement
C VAN BRUGGENSTR	11			Appartement
C VAN BRUGGENSTR	12			Appartement
C VAN BRUGGENSTR	13			Appartement
C VAN BRUGGENSTR	14			Appartement
C VAN BRUGGENSTR	15			Appartement
C VAN BRUGGENSTR	16			Appartement
C VAN BRUGGENSTR	17			Appartement
C VAN BRUGGENSTR	18			Appartement
C VAN BRUGGENSTR	19			Appartement
C VAN BRUGGENSTR	20			Appartement
CATHARIJNEKADE	1	A		Appartement
CATHARIJNEKADE	1	B		Appartement
CATHARIJNEKADE	1	C		Appartement
CATHARIJNEKADE	1			Appartement
CATHARIJNEKADE	3	A		Appartement
CATHARIJNEKADE	3	B		Appartement
CATHARIJNEKADE	3	C		Appartement
CATHARIJNEKADE	3	D		Appartement
CATHARIJNEKADE	3			Appartement
CATHARIJNEKADE	5	A		Appartement
CATHARIJNEKADE	5	B		Appartement
CATHARIJNEKADE	5	C		Appartement
CATHARIJNEKADE	5	D		Appartement
CATHARIJNEKADE	5			Appartement
CATHARIJNEKADE	7	A		Appartement
CATHARIJNEKADE	7	B		Appartement
CATHARIJNEKADE	7	C		Appartement
CATHARIJNEKADE	7	D		Appartement
CATHARIJNEKADE	7	E		Appartement
CATHARIJNEKADE	7	G		Appartement
CATHARIJNEKADE	7			Appartement
CATHARIJNEKADE	9			Kerk/moskee
CATHARIJNESINGEL	59			Kantoor
CATHARIJNESINGEL	61			Kantoor
CATHARIJNESINGEL	62			Kantoor
CATHARIJNESINGEL	63			Kantoor
CATHARIJNESINGEL	64			Kantoor
CATHARIJNESINGEL	65			Kantoor
CATHARIJNESINGEL	66	A		Tussenwoning
CATHARIJNESINGEL	66	B		Tussenwoning
CATHARIJNESINGEL	66	C		Tussenwoning
CATHARIJNESINGEL	66	D		Tussenwoning
CATHARIJNESINGEL	66	E		Tussenwoning
CATHARIJNESINGEL	66	G		Tussenwoning
CATHARIJNESINGEL	66	H		Tussenwoning
CATHARIJNESINGEL	66			Tussenwoning
CATHARIJNESINGEL	67	A		Appartement
CATHARIJNESINGEL	67	B		Appartement
CATHARIJNESINGEL	67	C		Appartement
CATHARIJNESINGEL	67			Appartement
CATHARIJNESINGEL	68			Tussenwoning
CATHARIJNESINGEL	69			Tussenwoning
CATHARIJNESINGEL	70			Kantoor
CATHARIJNESINGEL	71			Tussenwoning
CATHARIJNESINGEL	72			Tussenwoning
CATHARIJNESINGEL	73			Kantoor

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
CATHARIJNESINGEL	73			Kantoor
CATHARIJNESINGEL	74			Tussenwoning
CATHARIJNESINGEL	75			Tussenwoning
CATHARIJNESINGEL	76			Tussenwoning
CATHARIJNESINGEL	77	A		Praktijkruimte
CATHARIJNESINGEL	77			Tussenwoning
CATHARIJNESINGEL	78		BS	Bovenwoning
CATHARIJNESINGEL	78			Benedenwoning
CATHARIJNESINGEL	79			Benedenwoning
CATHARIJNESINGEL	79		BS	Bovenwoning
CATHARIJNESINGEL	80			Bovenwoning
CATHARIJNESINGEL	80			Kantoor
CATHARIJNESINGEL	81	A		Appartement
CATHARIJNESINGEL	81	B		Appartement
CATHARIJNESINGEL	81			Café / bar / restaurant
CATHARIJNESINGEL	82			Kantoor
CATHARIJNESINGEL	83		BS	Bovenwoning
CATHARIJNESINGEL	83			Benedenwoning
CATHARIJNESINGEL	84			Benedenwoning
CATHARIJNESINGEL	84		BS	Bovenwoning
CATHARIJNESINGEL	85			Kantoor
CATHARIJNESINGEL	85		BS	Bovenwoning
CATHARIJNESINGEL	86		BS	Bovenwoning
CATHARIJNESINGEL	86			Benedenwoning
CATHARIJNESINGEL	87		BS	Bovenwoning
CATHARIJNESINGEL	87			Benedenwoning
CATHARIJNESINGEL	88			Benedenwoning
CATHARIJNESINGEL	88		BS	Bovenwoning
CATHARIJNESINGEL	89			Benedenwoning
CATHARIJNESINGEL	89		BS	Bovenwoning
CATHARIJNESINGEL	90			Benedenwoning
CATHARIJNESINGEL	90		BS	Bovenwoning
CATHARIJNESINGEL	91			Kantoor
CATHARIJNESINGEL	91		BS	Bovenwoning
CATHARIJNESINGEL	92			Tussenwoning
CATHARIJNESINGEL	92		BS	Tussenwoning
CATHARIJNESINGEL	93			Benedenwoning
CATHARIJNESINGEL	93		BS	Bovenwoning
CATHARIJNESINGEL	94			Benedenwoning
CATHARIJNESINGEL	94		BS	Bovenwoning
CATHARIJNESINGEL	95	A		Appartement
CATHARIJNESINGEL	95	B		Appartement
CATHARIJNESINGEL	95			Appartement
CATHARIJNESINGEL	96		BS	Bovenwoning
CATHARIJNESINGEL	96			Benedenwoning
CATHARIJNESINGEL	97			Benedenwoning
CATHARIJNESINGEL	97		BS	Bovenwoning
CATHARIJNESINGEL	98			Bovenwoning
CATHARIJNESINGEL	98		BS	Bovenwoning
CATHARIJNESINGEL	99	A		Appartement
CATHARIJNESINGEL	99	B		Appartement
CATHARIJNESINGEL	99	C		Appartement
CATHARIJNESTEEG	1			Bedrijfsruimte
CATHARIJNESTEEG	2		BS	Bedrijfsruimte
CATHARIJNESTEEG	2			Bedrijfsruimte
CATHARIJNESTEEG	3			Tussenwoning
CATHARIJNESTEEG	4	A		Appartement

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
CATHARIJNESTEEG	4	B		Appartement
CATHARIJNESTEEG	4	C		Appartement
CATHARIJNESTEEG	4	D		Appartement
CATHARIJNESTEEG	4			Appartement
CATHARIJNESTEEG	5			Tussenwoning
CATHARIJNESTEEG	6			Wijk-/buurtcentrum
CATHARIJNESTEEG	7			Kantoor
CATHARIJNESTEEG	8			Tussenwoning + bedrijfsruimte
CATHARIJNESTEEG	10			Benedenwoning
CATHARIJNESTEEG	101			Hoekwoning + praktijk/kantoor
CHOORSTRAAT	2			Winkel
CHOORSTRAAT	3			Winkel
CHOORSTRAAT	6			Winkel + woning
CHOORSTRAAT	7		BS	Kantoor
CHOORSTRAAT	7			Winkel
CHOORSTRAAT	8			Winkel
CHOORSTRAAT	8			Bovenwoning
CHOORSTRAAT	9			Winkel
CHOORSTRAAT	9		BS	Bovenwoning
CHOORSTRAAT	10			Winkel
CHOORSTRAAT	11			Winkel
CHOORSTRAAT	13			Winkel
CHOORSTRAAT	13			Bovenwoning
CHOORSTRAAT	14			Winkel
CHOORSTRAAT	14		BS	Bovenwoning
CHOORSTRAAT	16	A		Bovenwoning
CHOORSTRAAT	16			Winkel
CHOORSTRAAT	17			Winkel
CHOORSTRAAT	19			Winkel
CHOORSTRAAT	20			Winkel
CHOORSTRAAT	22			postkantoor / bankgebouw
CHOORSTRAAT	23			Winkel
CHOORSTRAAT	23		BS	Bovenwoning
CHOORSTRAAT	25			Winkel
CHOORSTRAAT	26			Winkel
CHOORSTRAAT	28			Winkel
CHOORSTRAAT	30			Winkel + woning
CHOORSTRAAT	32			Winkel
CHOORSTRAAT	33			Winkel + woning
CHOORSTRAAT	34		BS	Winkel
CHOORSTRAAT	34			Winkel
CHOORSTRAAT	36			Winkel
CHOORSTRAAT	40			Winkel
CHOORSTRAAT	42			Winkel + woning
DIACONESSENSTRAAT	1			School
DIACONESSENSTRAAT	2			Hoekwoning
DIRCK V ZUYLENSTR	1			Eindwoning
DIRCK V ZUYLENSTR	2			Overige incourant
DIRCK V ZUYLENSTR	3			Tussenwoning
DIRCK V ZUYLENSTR	5			Tussenwoning
DIRCK V ZUYLENSTR	7			Tussenwoning
DIRCK V ZUYLENSTR	9			Tussenwoning
DIRCK V ZUYLENSTR	11			Tussenwoning
DIRCK V ZUYLENSTR	13			Tussenwoning
DIRCK V ZUYLENSTR	15			Tussenwoning
DIRCK V ZUYLENSTR	17			Tussenwoning
DIRCK V ZUYLENSTR	19			Tussenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
DIRCK V ZUYLENSTR	21			Tussenwoning
DIRCK V ZUYLENSTR	23			Tussenwoning
DIRCK V ZUYLENSTR	25			Tussenwoning
DIRCK V ZUYLENSTR	27			Eindwoning
DOELENSTRAAT	1	A		Maisonette
DOELENSTRAAT	1			Bedrijfsruimte
DOELENSTRAAT	2			Tussenwoning
DOELENSTRAAT	3	A		Appartement
DOELENSTRAAT	3	B		Appartement
DOELENSTRAAT	3	C		Appartement
DOELENSTRAAT	3	D		Appartement
DOELENSTRAAT	3	E		Appartement
DOELENSTRAAT	4			Tussenwoning
DOELENSTRAAT	5	A		Appartement
DOELENSTRAAT	5			Appartement
DOELENSTRAAT	6			Tussenwoning
DOELENSTRAAT	7			Bedrijfsruimte
DOELENSTRAAT	7			Bedrijfsruimte
DOELENSTRAAT	8			Eindwoning
DOELENSTRAAT	9			Eindwoning
DOELENSTRAAT	10			Tussenwoning
DOELENSTRAAT	10			Tussenwoning
DOELENSTRAAT	11			Eindwoning
DOELENSTRAAT	12			Tussenwoning
DOELENSTRAAT	14			Tussenwoning
DOELENSTRAAT	16			Tussenwoning
DOELENSTRAAT	18			Kantoor
DOELENSTRAAT	20			Kantoor
DOELENSTRAAT	22			Appartement
DOELENSTRAAT	24			Bovenwoning
DOELENSTRAAT	26			Appartement
DOELENSTRAAT	28			Kantoor
DOELENSTRAAT	30			Kantoor
DOELENSTRAAT	32			Kantoor
DOELENSTRAAT	34			Kantoor
DOELENSTRAAT	36			Kantoor
DOELENSTRAAT	38			Kantoor
DOELENSTRAAT	40			Kantoor
DOELENSTRAAT	42			Kantoor
DOELENSTRAAT	44			Kantoor
DOELENSTRAAT	46			Kantoor
DOMPLEIN	2		BS A	Appartement
DOMPLEIN	2			Winkel
DOMPLEIN	2		BS A	Appartement
DOMPLEIN	2		BS A	Appartement
DOMPLEIN	2		BS	Bovenwoning
DOMPLEIN	3			Kantoor
DOMPLEIN	4			School
DOMPLEIN	5			School
DOMPLEIN	8			Café / bar / restaurant
DOMPLEIN	8		BS	Bovenwoning
DOMPLEIN	9		BS	Bovenwoning
DOMPLEIN	9			Cultuur
DOMPLEIN	9		BS	Bovenwoning
DOMPLEIN	10			Cultuur
DOMPLEIN	11	A		Bovenwoning
DOMPLEIN	11			Kantoor

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
DOMPLEIN	12	A		Bovenwoning
DOMPLEIN	12	B		Bovenwoning
DOMPLEIN	12			Benedenwoning
DOMPLEIN	13			Benedenwoning
DOMPLEIN	14	A		Bovenwoning
DOMPLEIN	14	B		Bovenwoning
DOMPLEIN	15			Tussenwoning
DOMPLEIN	16		BS A	Bovenwoning
DOMPLEIN	16		BS	Bovenwoning
DOMPLEIN	16			Café / bar / restaurant
DOMPLEIN	17		BS A	Bovenwoning
DOMPLEIN	17		BS	Bovenwoning
DOMPLEIN	17		BS B	Bovenwoning
DOMPLEIN	17			Café / bar / restaurant
DOMPLEIN	20		BS	Bovenwoning
DOMPLEIN	20			Café / bar / restaurant
DOMPLEIN	21	A		Cultuur
DOMPLEIN	21			Cultuur
DOMPLEIN	22			Eindwoning
DOMPLEIN	23			Benedenwoning
DOMPLEIN	23		BS	Bovenwoning
DOMPLEIN	24			Kantoor
DOMPLEIN	25			Tussenwoning
DOMPLEIN	26			Tussenwoning
DOMPLEIN	27	A		Bovenwoning
DOMPLEIN	27			Benedenwoning
DOMPLEIN	28			Eindwoning
DOMPLEIN	29			Kantoor
DOMPLEIN	31			Kerk/moskee
DOMSTRAAT	2			Kantoor
DOMSTRAAT	3			Winkel
DOMSTRAAT	4			Kantoor
DOMSTRAAT	5			Winkel
DOMSTRAAT	6			Kantoor
DOMSTRAAT	7	A		Appartement
DOMSTRAAT	7	B		Appartement
DOMSTRAAT	7	C		Appartement
DOMSTRAAT	7	D		Appartement
DOMSTRAAT	7	E		Maisonette
DOMSTRAAT	7	F		Maisonette
DOMSTRAAT	7	G		Appartement
DOMSTRAAT	7	H		Appartement
DOMSTRAAT	7	J		Maisonette
DOMSTRAAT	7			Appartement
DOMSTRAAT	9	A		Appartement
DOMSTRAAT	9	B		Appartement
DOMSTRAAT	9	C		Appartement
DOMSTRAAT	9	D		Appartement
DOMSTRAAT	9	E		Appartement
DOMSTRAAT	9			Appartement
DOMSTRAAT	17			Bovenwoning
DOMSTRAAT	21			Bovenwoning
DOMSTRAAT	23			Bovenwoning
DOMSTRAAT	25			Winkel
DOMSTRAAT	27			Bovenwoning
DOMSTRAAT	29			Kantoor
DOMSTRAAT	31			Bovenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
DOMSTRAAT	50			Appartement
DOMSTRAAT	52			Appartement
DOMSTRAAT	54			Appartement
DOMSTRAAT	56			Appartement
DONKEREGAARD	1			Winkel + woning
DONKEREGAARD	2			Bovenwoning
DONKEREGAARD	2			Winkel
DONKEREGAARD	3			Café / bar / restaurant + woning
DONKEREGAARD	4			Bovenwoning
DONKEREGAARD	6			Café / bar / restaurant
DONKEREGAARD	7			Winkel
DONKEREGAARD	7			Kamerverhuur
DONKEREGAARD	8			Café / bar / restaurant
DONKEREGAARD	8		BS	Café / bar / restaurant
DONKEREGAARD	9			Winkel + woning
DONKEREGAARD	11		BS	Bovenwoning
DONKEREGAARD	11			Café / bar / restaurant
DONKEREGAARD	13			Café / bar / restaurant + woning
DONKERSTRAAT	2		BS	Bovenwoning
DONKERSTRAAT	2			Winkel
DONKERSTRAAT	4			Winkel + woning
DONKERSTRAAT	6	A		Bovenwoning
DONKERSTRAAT	6	B		Bovenwoning
DONKERSTRAAT	6	C		Bovenwoning
DONKERSTRAAT	6			Winkel
DONKERSTRAAT	8			Bovenwoning
DONKERSTRAAT	10		BS	Bovenwoning
DONKERSTRAAT	10			Winkel
DONKERSTRAAT	11			Bovenwoning
DONKERSTRAAT	12			Eindwoning
DONKERSTRAAT	13			Winkel
DONKERSTRAAT	13		BS	Bovenwoning
DONKERSTRAAT	14			Tussenwoning
DONKERSTRAAT	15			Kantoor
DONKERSTRAAT	16			Tussenwoning
DONKERSTRAAT	17			Kantoor
DONKERSTRAAT	18			Tussenwoning
DONKERSTRAAT	18		BS	Tussenwoning
DONKERSTRAAT	19			Kantoor
DONKERSTRAAT	20			Tussenwoning
DONKERSTRAAT	20		BS	Tussenwoning
DONKERSTRAAT	21			Tussenwoning
DONKERSTRAAT	22			Tussenwoning
DONKERSTRAAT	23			Winkel + woning
DONKERSTRAAT	24			Tussenwoning
DONKERSTRAAT	25			Winkel
DONKERSTRAAT	26			Bovenwoning
DONKERSTRAAT	26		BS	Bovenwoning
DONKERSTRAAT	27		BS	Bovenwoning
DORSTIGE HARTHOF	2			Eindwoning
DORSTIGE HARTHOF	4			Tussenwoning
DORSTIGE HARTHOF	6			Tussenwoning
DORSTIGE HARTHOF	8			Bovenwoning
DORSTIGE HARTHOF	9			Tussenwoning
DORSTIGE HARTHOF	10			Tussenwoning
DORSTIGE HARTHOF	11			Appartement
DORSTIGE HARTHOF	12			Hoekwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
DORSTIGE HARTHOF	13			Appartement
DORSTIGE HARTHOF	15			Appartement
DORSTIGE HARTHOF	17			Appartement
DORSTIGE HARTHOF	19			Appartement
DORSTIGE HARTHOF	21			Appartement
DORSTIGE HARTHOF	22			Appartement
DORSTIGE HARTHOF	23			Appartement
DORSTIGE HARTHOF	24			Appartement
DORSTIGE HARTHOF	25			Appartement
DORSTIGE HARTHOF	26			Appartement
DORSTIGE HARTHOF	27			Appartement
DORSTIGE HARTHOF	28			Appartement
DORSTIGE HARTHOF	29			Appartement
DORSTIGE HARTHOF	30			Maisonette
DORSTIGE HARTHOF	31			Appartement
DORSTIGE HARTHOF	32			Appartement
DORSTIGE HARTHOF	33			Appartement
DORSTIGE HARTHOF	47			Appartement
DORSTIGE HARTHOF	49			Appartement
DORSTIGE HARTHOF	51			Appartement
DORSTIGE HARTHOF	53			Appartement
DORSTIGE HARTSTG	1	A		Bovenwoning
DORSTIGE HARTSTG	1	B		Winkel
DORSTIGE HARTSTG	1	C		Tussenwoning
DORSTIGE HARTSTG	2			Kerk/moskee
DORSTIGE HARTSTG	3	A		Appartement
DORSTIGE HARTSTG	3	B		Appartement
DORSTIGE HARTSTG	3			Appartement
DORSTIGE HARTSTG	5	A		Appartement
DORSTIGE HARTSTG	5	B		Appartement
DORSTIGE HARTSTG	5			Appartement
DORSTIGE HARTSTG	7	A		Appartement
DORSTIGE HARTSTG	7	B		Appartement
DORSTIGE HARTSTG	8			Tussenwoning
DORSTIGE HARTSTG	10			Tussenwoning
DORSTIGE HARTSTG	12			Tussenwoning
DORSTIGE HARTSTG	14			Tussenwoning
DORSTIGE HARTSTG	15			Hoekwoning
DORSTIGE HARTSTG	16			Tussenwoning
DORSTIGE HARTSTG	18			Appartement
DORSTIGE HARTSTG	20			Maisonette
DORSTIGE HARTSTG	21	A		Kantoor
DORSTIGE HARTSTG	21			Kantoor
DORSTIGE HARTSTG	22			Maisonette
DORSTIGE HARTSTG	24			Appartement
DORSTIGE HARTSTG	26			Appartement
DORSTIGE HARTSTG	28			Maisonette
DORSTIGE HARTSTG	29			Benedenwoning
DORSTIGE HARTSTG	30			Maisonette
DORSTIGE HARTSTG	32			Appartement
DORSTIGE HARTSTG	34			Hoekwoning
DORSTIGE HARTSTG	40			Bovenwoning
DRAKENBURGSTRAAT	1			Winkel
DRAKENBURGSTRAAT	3			Café / bar / restaurant
DRIEHARINGSTRAAT	1		BS	Bovenwoning
DRIEHARINGSTRAAT	1			Café / bar / restaurant
DRIEHARINGSTRAAT	2			Winkel

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
DRIEHARINGSTRAAT	3			Café / bar / restaurant
DRIEHARINGSTRAAT	3		BS	Bovenwoning
DRIEHARINGSTRAAT	4			Winkel
DRIEHARINGSTRAAT	5			Winkel
DRIEHARINGSTRAAT	6			Kantoor
DRIEHARINGSTRAAT	7		BS	Winkel
DRIEHARINGSTRAAT	7			Winkel
DRIEHARINGSTRAAT	8			Kantoor
DRIEHARINGSTRAAT	9			Winkel
DRIEHARINGSTRAAT	10			Café / bar / restaurant
DRIEHARINGSTRAAT	12			Café / bar / restaurant
DRIEHARINGSTRAAT	14			Café / bar / restaurant
DRIEHARINGSTRAAT	16			Café / bar / restaurant
DRIEHARINGSTRAAT	18			Café / bar / restaurant
DRIEHARINGSTRAAT	18			Café / bar / restaurant
DRIEHARINGSTRAAT	22			Café / bar / restaurant
DRIEHARINGSTRAAT	25			Kantoor
DRIEHARINGSTRAAT	26			Kantoor
DRIEHARINGSTRAAT	27			Winkel
DRIEHARINGSTRAAT	28			Kantoor
DRIEHARINGSTRAAT	30			Kantoor
DRIEHARINGSTRAAT	31			Winkel
DRIEHARINGSTRAAT	32			Kantoor
DRIEHARINGSTRAAT	33			Kantoor
DRIEHARINGSTRAAT	34			Kantoor
DRIEHARINGSTRAAT	35			Kantoor
DRIFT	1			Kantoor
DRIFT	2			Kantoor
DRIFT	3			Kantoor
DRIFT	3			Bovenwoning
DRIFT	3			Bovenwoning
DRIFT	5		BS	Bovenwoning
DRIFT	5			Winkel
DRIFT	6			Kantoor
DRIFT	8			Kantoor
DRIFT	9			Kantoor
DRIFT	10			Kantoor
DRIFT	10			Kantoor
DRIFT	11			Kantoor
DRIFT	12			Kantoor
DRIFT	12			Kantoor
DRIFT	13			Kantoor
DRIFT	15			Kantoor
DRIFT	17			Kantoor
DRIFT	17			Kantoor
DRIFT	17			Kantoor
DRIFT	19			Kantoor
DRIFT	21			Kantoor
DRIFT	23			Kantoor
DRIFT	25			Kantoor
DRIFT	27			Kantoor
DRIFT	29			Kantoor
DRIFT	31			Kantoor
ELIGENHOF	2	A		Eindwoning
ELIGENHOF	15			Benedenwoning
ELIGENHOF	17			Appartement
ELIGENHOF	19			Appartement

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
ELIGENHOF	21			Appartement
ELIGENHOF	23			Appartement
ELIGENHOF	25			Appartement
ELIGENSTRAAT	31			Tussenwoning
ELIGENSTRAAT	33			Tussenwoning
ELIGENSTRAAT	35			Tussenwoning
ELIGENSTRAAT	37	C		Bedrijfsruimte
ELIGENSTRAAT	37			Eindwoning
ELIGENSTRAAT	39			Tussenwoning
ELIGENSTRAAT	41			Tussenwoning
ELIGENSTRAAT	43			Tussenwoning
ELIGENSTRAAT	45			Tussenwoning
ELIGENSTRAAT	47			Eindwoning
ELIGENSTRAAT	49			Eindwoning
ELIGENSTRAAT	51			Tussenwoning
ELIGENSTRAAT	53			Tussenwoning
ELIGENSTRAAT	55			Garagebox
ELIGENSTRAAT	55			Bovenwoning
ELIGENSTRAAT	56			Tussenwoning
ELIGENSTRAAT	57		BS	Bovenwoning
ELIGENSTRAAT	57			Tussenwoning
ELIGENSTRAAT	58			Eindwoning
ELIGENSTRAAT	62			Trafo
ELIGENSTRAAT	63			Eindwoning
ELIGENSTRAAT	64	A		Onbekend
ELIGENSTRAAT	64			Onbekend
ELIGENSTRAAT	65			Tussenwoning
ELIGENSTRAAT	66			Onbekend
ELIGENSTRAAT	68			Onbekend
ELIGENSTRAAT	70			Onbekend
ELIGENSTRAAT	72			Onbekend
ELIGENSTRAAT	74			Onbekend
ELIGENSTRAAT	76			Onbekend
ELIGENSTRAAT	78			Onbekend
ELIGENSTRAAT	80			Onbekend
ELIGENSTRAAT	82			Onbekend
ELIGENSTRAAT	84			Eindwoning
ELIGENSTRAAT	86			Garagebox
FOCKSTRAAT	1			Tussenwoning
FOCKSTRAAT	2			Tussenwoning
FOCKSTRAAT	3			Tussenwoning
FOCKSTRAAT	4			Hoekwoning
FOCKSTRAAT	5			Tussenwoning
FOCKSTRAAT	7			Tussenwoning
FOCKSTRAAT	9			Tussenwoning
FOCKSTRAAT	11			Tussenwoning
FOCKSTRAAT	13			Tussenwoning
FOCKSTRAAT	15			Tussenwoning
FOCKSTRAAT	17			Tussenwoning
FOCKSTRAAT	19			Tussenwoning
FOCKSTRAAT	21			Tussenwoning
FOCKSTRAAT	23			Tussenwoning
FOCKSTRAAT	25			Tussenwoning
FOCKSTRAAT	27			Tussenwoning
FOCKSTRAAT	29			Tussenwoning
FOCKSTRAAT	31			Tussenwoning
GANZENMARKT	2			Winkel

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
GANZENMARKT	3			Kantoor
GANZENMARKT	4			Kantoor
GANZENMARKT	10			Winkel + woning
GANZENMARKT	12			Winkel + woning
GANZENMARKT	14			Kantoor
GANZENMARKT	14			Cultuur
GANZENMARKT	14			Kantoor
GANZENMARKT	16	A		Winkel
GANZENMARKT	16	B		Café / bar / restaurant
GANZENMARKT	16	C		Appartement
GANZENMARKT	16	D		Appartement
GANZENMARKT	16	E		Appartement
GANZENMARKT	16			Bovenwoning
GANZENMARKT	20			Appartement
GANZENMARKT	20			Winkel
GANZENMARKT	20			Appartement
GANZENMARKT	20			Appartement
GANZENMARKT	22			Kantoor
GANZENMARKT	24			Kamerverhuur
GANZENMARKT	28			Bovenwoning
GANZENMARKT	28			Winkel
GANZENMARKT	30			Winkel + woning
GANZENMARKT	32			Kantoor
GANZENMARKT	34			Winkel + woning
GEERTEBOLWERK	1			Hotel / motel
GEERTEBOLWERK	3			Appartement
GEERTEBOLWERK	5	A		Appartement
GEERTEBOLWERK	5			Appartement
GEERTEBOLWERK	7	A		Appartement
GEERTEBOLWERK	7			Appartement
GEERTEBOLWERK	9	A		Appartement
GEERTEBOLWERK	9			Appartement
GEERTEBOLWERK	11	A		Appartement
GEERTEBOLWERK	11			Appartement
GEERTEBOLWERK	13	A		Appartement
GEERTEBOLWERK	13			Appartement
GEERTEBOLWERK	15			Parkeergarage
GEERTEBOLWERK	17			Appartement
GEERTEBOLWERK	19			Tussenwoning
GEERTEBOLWERK	23			Bovenwoning
GEERTEBOLWERK	24			Tussenwoning
GEERTEBOLWERK	25			Tussenwoning
GEERTEBOLWERK	26			Tussenwoning
GEERTEBOLWERK	27		BS	Bovenwoning
GEERTEBOLWERK	27			Benedenwoning
GEERTEBOLWERK	28		BS	Bovenwoning
GEERTEBOLWERK	28			Benedenwoning
GEERTEBOLWERK	29			Eindwoning
GEERTEBOLWERK	30			Eindwoning
GEERTEBOLWERK	31			Tussenwoning
GEERTEBOLWERK	32			Tussenwoning
GEERTEBOLWERK	33			Tussenwoning
GEERTEKERKHOF	1			Hoekwoning
GEERTEKERKHOF	2			Tussenwoning
GEERTEKERKHOF	3		BS	Bovenwoning
GEERTEKERKHOF	3			Kantoor
GEERTEKERKHOF	4			Tussenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
GEERTEKERKHOF	5			Tussenwoning
GEERTEKERKHOF	7			Tussenwoning
GEERTEKERKHOF	8			Tussenwoning
GEERTEKERKHOF	10			Tussenwoning
GEERTEKERKHOF	11			Tussenwoning
GEERTEKERKHOF	12			Tussenwoning
GEERTEKERKHOF	12		BS	Tussenwoning
GEERTEKERKHOF	14			Tussenwoning
GEERTEKERKHOF	14		BS	Tussenwoning
GEERTEKERKHOF	15			Tussenwoning
GEERTEKERKHOF	16			Tussenwoning
GEERTEKERKHOF	17			Bovenwoning
GEERTEKERKHOF	18			Bovenwoning
GEERTEKERKHOF	19			Benedenwoning
GEERTEKERKHOF	20			Tussenwoning
GEERTEKERKHOF	22			Hoekwoning
GEERTEKERKHOF	23			Kerk/moskee
GEERTESTRAAT	1			Tussenwoning
GEERTESTRAAT	2	A		Bovenwoning
GEERTESTRAAT	2	C		Bovenwoning
GEERTESTRAAT	2			Bovenwoning
GEERTESTRAAT	3			Garagebox
GEERTESTRAAT	4			Tussenwoning
GEERTESTRAAT	5			Garagebox
GEERTESTRAAT	6			Tussenwoning
GEERTESTRAAT	7			Garagebox
GEERTESTRAAT	8			Tussenwoning
GEERTESTRAAT	9			Tussenwoning
GEERTESTRAAT	10			Tussenwoning
GEERTESTRAAT	10		BS	Tussenwoning
GEERTESTRAAT	11			Tussenwoning
GEERTESTRAAT	12		BS	Tussenwoning
GEERTESTRAAT	12			Tussenwoning
GEERTESTRAAT	13		BS	Tussenwoning
GEERTESTRAAT	13			Tussenwoning
GEERTESTRAAT	14			Tussenwoning
GEERTESTRAAT	15		BS	Bedrijf + woning
GEERTESTRAAT	15			Bedrijf + woning
GEERTESTRAAT	16			Bovenwoning
GEERTESTRAAT	17			Tussenwoning
GEERTESTRAAT	18			Benedenwoning
GEERTESTRAAT	19			Benedenwoning
GEERTESTRAAT	19		BS	Bovenwoning
GEERTESTRAAT	20			Tussenwoning
GEERTESTRAAT	21			Tussenwoning
GEERTESTRAAT	23			Tussenwoning
GEERTESTRAAT	24			Bovenwoning
GEERTESTRAAT	25			Benedenwoning
GEERTESTRAAT	25		BS	Bovenwoning
GEERTESTRAAT	26			Benedenwoning
GEERTESTRAAT	27			Benedenwoning
GEERTESTRAAT	27		BS	Bovenwoning
GEERTESTRAAT	28			Bovenwoning
GEERTESTRAAT	30		BS	Bovenwoning
GEERTESTRAAT	30			Benedenwoning
GROENESTRAAT	1			Tussenwoning
GROENESTRAAT	2			Bovenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
GROENESTRAAT	3			Tussenwoning
GROENESTRAAT	4		BS	Bovenwoning
GROENESTRAAT	5			Tussenwoning
GROENESTRAAT	6			Woning
GROENESTRAAT	7			Tussenwoning
GROENESTRAAT	8			Woning
GROENESTRAAT	9			Tussenwoning
GROENESTRAAT	10			Woning
GROENESTRAAT	11			Tussenwoning
GROENESTRAAT	12			Woning
GROENESTRAAT	13		BS	Bovenwoning
GROENESTRAAT	13			Garagebox
GROENESTRAAT	14			Woning
GROENESTRAAT	15		BS 1	Bovenwoning
GROENESTRAAT	15		BS 2	Bovenwoning
GROENESTRAAT	15			Garagebox
GROENESTRAAT	16			Woning
GROENESTRAAT	18			Woning
GROENESTRAAT	20			Woning
GROENESTRAAT	22			Woning
GROENESTRAAT	24			Woning
GROENESTRAAT	25			Benedenwoning
GROENESTRAAT	25		BS	Bovenwoning
GROENESTRAAT	26			Woning
GROENESTRAAT	27			Benedenwoning
GROENESTRAAT	27		BS	Bovenwoning
GROENESTRAAT	28			Onbekend
GROENESTRAAT	29		BS	Bovenwoning
GROENESTRAAT	29			Benedenwoning
GROENESTRAAT	30			Onbekend
GROENESTRAAT	32			Onbekend
GROENESTRAAT	34			Onbekend
GROENESTRAAT	36			Onbekend
GROENESTRAAT	38			Onbekend
GROENESTRAAT	40			Onbekend
GROENESTRAAT	42			Onbekend
GROENESTRAAT	44			Onbekend
GROENESTRAAT	46			Onbekend
GROENESTRAAT	48			Onbekend
GROENESTRAAT	50			Onbekend
GROENESTRAAT	51		BS	Tussenwoning
GROENESTRAAT	51			Tussenwoning
GROENESTRAAT	52			Onbekend
GROENESTRAAT	53		BS	Tussenwoning
GROENESTRAAT	53			Tussenwoning
GROENESTRAAT	54			Onbekend
GROENESTRAAT	55		BS	Bovenwoning
GROENESTRAAT	55			Benedenwoning
GROENESTRAAT	56			Onbekend
GROENESTRAAT	57			Tussenwoning
GROENESTRAAT	58			Onbekend
GROENESTRAAT	59			Tussenwoning
GROENESTRAAT	60			Onbekend
GROENESTRAAT	61			Tussenwoning
GROENESTRAAT	62			Onbekend
GROENESTRAAT	64			Onbekend
GROENESTRAAT	66			Onbekend

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
GROENESTRAAT	68			Onbekend
GROENESTRAAT	70			Onbekend
GROENESTRAAT	72			Onbekend
GROENESTRAAT	74			Onbekend
GROENESTRAAT	76			Onbekend
GROENESTRAAT	78			Onbekend
GROENESTRAAT	80			Onbekend
GROENESTRAAT	82			Onbekend
GROENESTRAAT	84			Onbekend
GROENESTRAAT	86			Onbekend
GROENESTRAAT	88			Onbekend
GROENESTRAAT	90			Onbekend
GROENESTRAAT	100			Appartement
GROENESTRAAT	102			Appartement
GROENESTRAAT	104			Appartement
GROENESTRAAT	106			Appartement
GROENESTRAAT	108			Appartement
GROENESTRAAT	110			Appartement
GROENESTRAAT	201			Kamerverhuur
GROENESTRAAT	203			Kamerverhuur
GROENESTRAAT	205			Kamerverhuur
GROENESTRAAT	207			Kamerverhuur
GROENESTRAAT	209			Kamerverhuur
GROENESTRAAT	211			Kamerverhuur
GROENESTRAAT	213			Kamerverhuur
GROENESTRAAT	215			Kamerverhuur
GROENESTRAAT	217			Kamerverhuur
GROENESTRAAT	219			Kamerverhuur
GROENESTRAAT	221			Kamerverhuur
GROENESTRAAT	223			Kamerverhuur
GROENESTRAAT	225			Kamerverhuur
GROENESTRAAT	227			Kamerverhuur
GROENESTRAAT	229			Kamerverhuur
GROENESTRAAT	231			Kamerverhuur
GROENESTRAAT	233			Kamerverhuur
GROENESTRAAT	235			Kamerverhuur
GROENESTRAAT	237			Kamerverhuur
GROENESTRAAT	239			Kamerverhuur
GROENESTRAAT	241			Kamerverhuur
GROENESTRAAT	243			Kamerverhuur
GROENESTRAAT	245			Kamerverhuur
GROENESTRAAT	247			Kamerverhuur
GROENESTRAAT	249			Kamerverhuur
GROENESTRAAT	251			Kamerverhuur
GROENESTRAAT	253			Appartement
GROENESTRAAT	255			Appartement
GROENESTRAAT	257			Bovenwoning
HAMBURGERSTRAAT	1			Winkel
HAMBURGERSTRAAT	1		BS	Bovenwoning
HAMBURGERSTRAAT	2		BS	Bovenwoning
HAMBURGERSTRAAT	2			Bedrijfsruimte
HAMBURGERSTRAAT	3			Winkel + woning
HAMBURGERSTRAAT	4	A		Winkel + woning
HAMBURGERSTRAAT	4			Winkel + woning
HAMBURGERSTRAAT	5		BS	Bovenwoning
HAMBURGERSTRAAT	5			Winkel
HAMBURGERSTRAAT	6			Winkel + woning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
HAMBURGERSTRAAT	7			Kamerverhuur
HAMBURGERSTRAAT	8			Winkel + woning
HAMBURGERSTRAAT	9			
HAMBURGERSTRAAT	11		BS	Bovenwoning
HAMBURGERSTRAAT	13			Bovenwoning
HAMBURGERSTRAAT	14			Café / bar / restaurant
HAMBURGERSTRAAT	14		BS	Bovenwoning
HAMBURGERSTRAAT	15	A		Kamerverhuur
HAMBURGERSTRAAT	15	B		Kamerverhuur
HAMBURGERSTRAAT	15	C		Kamerverhuur
HAMBURGERSTRAAT	15	D		Kamerverhuur
HAMBURGERSTRAAT	15	E		Kamerverhuur
HAMBURGERSTRAAT	15	F		Kamerverhuur
HAMBURGERSTRAAT	15			Kamerverhuur
HAMBURGERSTRAAT	16			Tussenwoning
HAMBURGERSTRAAT	17		BS	Bovenwoning
HAMBURGERSTRAAT	17			Café / bar / restaurant
HAMBURGERSTRAAT	18		BS	Bovenwoning
HAMBURGERSTRAAT	18			Café / bar / restaurant
HAMBURGERSTRAAT	19			Tussenwoning
HAMBURGERSTRAAT	20	A		Bovenwoning
HAMBURGERSTRAAT	20	B		Bovenwoning
HAMBURGERSTRAAT	20	C		Bovenwoning
HAMBURGERSTRAAT	20			Appartement
HAMBURGERSTRAAT	21			Tussenwoning
HAMBURGERSTRAAT	23		BS	Bovenwoning
HAMBURGERSTRAAT	23			Kerk/moskee
HAMBURGERSTRAAT	25			Tussenwoning + bedrijfsruimte
HAMBURGERSTRAAT	27	A		Appartement
HAMBURGERSTRAAT	27	B		Appartement
HAMBURGERSTRAAT	27			Kantoor
HAMBURGERSTRAAT	28	A		Kantoor
HAMBURGERSTRAAT	28			Kantoor
HAMBURGERSTRAAT	29			Tussenwoning
HAMBURGERSTRAAT	29		BS	Tussenwoning
HAMBURGERSTRAAT	30			Kantoor
HAMBURGERSTRAAT	34		BS	Bovenwoning
HAMBURGERSTRAAT	34			Winkel
HAMBURGERSTRAAT	36		BS	Bovenwoning
HAMBURGERSTRAAT	36			Benedenwoning
HAMBURGERSTRAAT	38	A		Benedenwoning
HAMBURGERSTRAAT	38	B		Appartement
HAMBURGERSTRAAT	38	C		Appartement
HAMBURGERSTRAAT	38	D		Appartement
HAMBURGERSTRAAT	38	E		Bovenwoning
HAMBURGERSTRAAT	38	F		Bovenwoning
HAMBURGERSTRAAT	38	G		Bovenwoning
HAMBURGERSTRAAT	38	H		Bovenwoning
HAMBURGERSTRAAT	38			Benedenwoning
HAMBURGERSTRAAT	40			Bovenwoning
HAMSTEEG	2			Bovenwoning
HAMSTEEG	4			Appartement
HAMSTEEG	6			Bovenwoning
HAMSTEEG	8			Tussenwoning
HAMSTEEG	10			Appartement
HAMSTEEG	11			Bovenwoning
HAMSTEEG	12			Appartement

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
HAMSTEEG	14			Appartement
HAMSTEEG	16			Appartement
HANENGESCHREI	2			Eindwoning
HARDEBOLLENSTRAAT	1		BS	Bovenwoning
HARDEBOLLENSTRAAT	1			Winkel
HARDEBOLLENSTRAAT	2			Winkel
HARDEBOLLENSTRAAT	3		BS	Bovenwoning
HARDEBOLLENSTRAAT	3		BS A	Bovenwoning
HARDEBOLLENSTRAAT	3			Bedrijfsruimte
HARDEBOLLENSTRAAT	4			Tussenwoning + bedrijfsruimte
HARDEBOLLENSTRAAT	6	A		Appartement
HARDEBOLLENSTRAAT	6	B		Appartement
HARDEBOLLENSTRAAT	6			Winkel
HARDEBOLLENSTRAAT	7			Winkel
HARDEBOLLENSTRAAT	8			Winkel
HARDEBOLLENSTRAAT	8		BS	Bovenwoning
HARDEBOLLENSTRAAT	9		BS	Bovenwoning
HARDEBOLLENSTRAAT	9			Winkel
HARDEBOLLENSTRAAT	10			Tussenwoning + bedrijfsruimte
HARDEBOLLENSTRAAT	11		BS	Bovenwoning
HARDEBOLLENSTRAAT	11			Winkel
HARDEBOLLENSTRAAT	12			Tussenwoning + bedrijfsruimte
HARDEBOLLENSTRAAT	13			Tussenwoning
HARDEBOLLENSTRAAT	14			Tussenwoning + bedrijfsruimte
HARDEBOLLENSTRAAT	15			Bedrijfsruimte
HARTINGSTRAAT	2			Benedenwoning
HARTINGSTRAAT	2		BS	Bovenwoning
HARTINGSTRAAT	4			Benedenwoning
HARTINGSTRAAT	4		BS	Bovenwoning
HARTINGSTRAAT	6		BS	Bovenwoning
HARTINGSTRAAT	6			Benedenwoning
HARTINGSTRAAT	8		BS	Bovenwoning
HARTINGSTRAAT	8			Benedenwoning
HARTINGSTRAAT	10			Benedenwoning
HARTINGSTRAAT	10		BS	Bovenwoning
HARTINGSTRAAT	12		BS	Bovenwoning
HARTINGSTRAAT	12			Benedenwoning
HARTINGSTRAAT	14	A		Benedenwoning
HARTINGSTRAAT	14	B		Appartement
HARTINGSTRAAT	14	C		Appartement
HARTINGSTRAAT	14			Benedenwoning
HARTINGSTRAAT	16			Benedenwoning
HARTINGSTRAAT	16			Benedenwoning
HARTINGSTRAAT	16		BS	Bovenwoning
HARTINGSTRAAT	16		BS	Bovenwoning
HARTINGSTRAAT	18			Benedenwoning
HARTINGSTRAAT	18		BS	Bovenwoning
HARTINGSTRAAT	20		BS	Bovenwoning
HARTINGSTRAAT	20			Benedenwoning
HARTINGSTRAAT	22		BS	Bovenwoning
HARTINGSTRAAT	22			Benedenwoning
HARTINGSTRAAT	24		BS	Bovenwoning
HARTINGSTRAAT	24			Benedenwoning
HARTINGSTRAAT	26			Benedenwoning
HARTINGSTRAAT	26		BS	Bovenwoning
HARTINGSTRAAT	100			Appartement
HARTINGSTRAAT	101			Appartement

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
HARTINGSTRAAT	102			Appartement
HARTINGSTRAAT	103			Appartement
HARTINGSTRAAT	104			Appartement
HARTINGSTRAAT	105			Appartement
HARTINGSTRAAT	106			Appartement
HARTINGSTRAAT	107			Appartement
HARTINGSTRAAT	108			Appartement
HARTINGSTRAAT	109			Appartement
HARTINGSTRAAT	110			Appartement
HARTINGSTRAAT	111			Appartement
HARTINGSTRAAT	112			Appartement
HARTINGSTRAAT	113			Appartement
HARTINGSTRAAT	114			Appartement
HARTINGSTRAAT	115			Appartement
HARTINGSTRAAT	116			Appartement
HARTINGSTRAAT	117			Appartement
HARTINGSTRAAT	118			Appartement
HARTINGSTRAAT	119			Appartement
HARTINGSTRAAT	120			Appartement
HARTINGSTRAAT	121			Appartement
HARTINGSTRAAT	122			Appartement
HARTINGSTRAAT	123			Appartement
HARTINGSTRAAT	124			Appartement
HARTINGSTRAAT	125			Appartement
HARTINGSTRAAT	126			Appartement
HARTINGSTRAAT	127			Appartement
HARTINGSTRAAT	128			Appartement
HARTINGSTRAAT	129			Appartement
HARTINGSTRAAT	130			Appartement
HARTINGSTRAAT	131			Appartement
HARTINGSTRAAT	132			Appartement
HARTINGSTRAAT	133			Appartement
HARTINGSTRAAT	134			Appartement
HARTINGSTRAAT	135			Appartement
HARTINGSTRAAT	136			Appartement
HARTINGSTRAAT	137			Appartement
HARTINGSTRAAT	138			Appartement
HARTINGSTRAAT	139			Appartement
HARTINGSTRAAT	140			Appartement
HARTINGSTRAAT	141			Appartement
HARTINGSTRAAT	142			Appartement
HARTINGSTRAAT	143			Appartement
HARTINGSTRAAT	144			Appartement
HARTINGSTRAAT	145			Appartement
HARTINGSTRAAT	146			Appartement
HARTINGSTRAAT	147			Appartement
HARTINGSTRAAT	148			Appartement
HARTINGSTRAAT	149			Appartement
HARTINGSTRAAT	150			Appartement
HARTINGSTRAAT	151			Appartement
HARTINGSTRAAT	152			Appartement
HARTINGSTRAAT	153			Appartement
HARTINGSTRAAT	154			Appartement
HARTINGSTRAAT	155			Appartement
HARTINGSTRAAT	156			Appartement
HARTINGSTRAAT	157			Appartement
HARTINGSTRAAT	158			Appartement

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
HARTINGSTRAAT	159			Appartement
HARTINGSTRAAT	160			Appartement
HARTINGSTRAAT	161			Appartement
HARTINGSTRAAT	162			Appartement
HARTINGSTRAAT	163			Appartement
HARTINGSTRAAT	164			Appartement
HARTINGSTRAAT	165			Appartement
HARTINGSTRAAT	166			Appartement
HARTINGSTRAAT	167			Appartement
HARTINGSTRAAT	168			Appartement
HARTINGSTRAAT	169			Appartement
HARTINGSTRAAT	170			Appartement
HARTINGSTRAAT	171			Appartement
HARTINGSTRAAT	172			Appartement
HARTINGSTRAAT	173			Appartement
HARTINGSTRAAT	174			Appartement
HARTINGSTRAAT	175			Appartement
HARTINGSTRAAT	176			Appartement
HARTINGSTRAAT	177			Appartement
HARTINGSTRAAT	178			Appartement
HARTINGSTRAAT	179			Appartement
HARTINGSTRAAT	180			Appartement
HARTINGSTRAAT	181			Appartement
HARTINGSTRAAT	182			Appartement
HARTINGSTRAAT	183			Appartement
HARTINGSTRAAT	184			Appartement
HARTINGSTRAAT	185			Appartement
HARTINGSTRAAT	186			Appartement
HARTINGSTRAAT	187			Appartement
HARTINGSTRAAT	188			Appartement
HARTINGSTRAAT	189			Appartement
HARTINGSTRAAT	190			Appartement
HARTINGSTRAAT	191			Appartement
HARTINGSTRAAT	192			Appartement
HARTINGSTRAAT	193			Appartement
HARTINGSTRAAT	194			Appartement
HARTINGSTRAAT	195			Appartement
HARTINGSTRAAT	196			Appartement
HARTINGSTRAAT	197			Appartement
HARTINGSTRAAT	198			Appartement
HARTINGSTRAAT	199			Appartement
HARTINGSTRAAT	200			Appartement
HARTINGSTRAAT	201			Appartement
HARTINGSTRAAT	202			Appartement
HARTINGSTRAAT	203			Appartement
HARTINGSTRAAT	204			Appartement
HARTINGSTRAAT	205			Appartement
HARTINGSTRAAT	206			Appartement
HARTINGSTRAAT	207			Appartement
HARTINGSTRAAT	208			Appartement
HARTINGSTRAAT	209			Appartement
HARTINGSTRAAT	210			Appartement
HARTINGSTRAAT	211			Appartement
HARTINGSTRAAT	212			Appartement
HARTINGSTRAAT	213			Appartement
HARTINGSTRAAT	214			Appartement
HARTINGSTRAAT	215			Appartement

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
HARTINGSTRAAT	216			Appartement
HARTINGSTRAAT	217			Appartement
HARTINGSTRAAT	218			Appartement
HARTINGSTRAAT	219			Appartement
HARTINGSTRAAT	220			Appartement
HARTINGSTRAAT	221			Appartement
HARTINGSTRAAT	222			Appartement
HARTINGSTRAAT	223			Appartement
HARTINGSTRAAT	224			Appartement
HARTINGSTRAAT	225			Appartement
HARTINGSTRAAT	227			Appartement
HAVERSTRAAT	2			Bovenwoning
HAVERSTRAAT	2		BS	Bovenwoning
HAVERSTRAAT	3		BS	Bovenwoning
HAVERSTRAAT	3			Winkel
HAVERSTRAAT	4	A		Appartement
HAVERSTRAAT	4	B		Appartement
HAVERSTRAAT	4	C		Appartement
HAVERSTRAAT	4	D		Appartement
HAVERSTRAAT	4	E		Appartement
HAVERSTRAAT	4	F		Appartement
HAVERSTRAAT	4	H		Appartement
HAVERSTRAAT	4	J		Appartement
HAVERSTRAAT	5			Winkel
HAVERSTRAAT	5		BS	Bovenwoning
HAVERSTRAAT	6			Tussenwoning
HAVERSTRAAT	7			Tussenwoning
HAVERSTRAAT	8			Bovenwoning
HAVERSTRAAT	9			Tussenwoning
HAVERSTRAAT	10			Tussenwoning
HAVERSTRAAT	11			Tussenwoning
HAVERSTRAAT	12			Tussenwoning
HAVERSTRAAT	13			Tussenwoning
HAVERSTRAAT	14			Tussenwoning
HAVERSTRAAT	15		BS	Bovenwoning
HAVERSTRAAT	15			Benedenwoning
HAVERSTRAAT	16		BS	Tussenwoning
HAVERSTRAAT	16			Tussenwoning
HAVERSTRAAT	17			Bovenwoning
HAVERSTRAAT	17		BS	Bovenwoning
HAVERSTRAAT	18			Tussenwoning
HAVERSTRAAT	19			Tussenwoning
HAVERSTRAAT	19		BS	Tussenwoning
HAVERSTRAAT	20	A		Bovenwoning
HAVERSTRAAT	20	B		Bovenwoning
HAVERSTRAAT	20			Benedenwoning
HAVERSTRAAT	21		BS	Bovenwoning
HAVERSTRAAT	21			Benedenwoning
HAVERSTRAAT	22			Bovenwoning
HAVERSTRAAT	23		BS	Tussenwoning
HAVERSTRAAT	23			Tussenwoning
HAVERSTRAAT	24			Benedenwoning
HAVERSTRAAT	25			Tussenwoning
HAVERSTRAAT	26	A		Appartement
HAVERSTRAAT	26	B		Bovenwoning
HAVERSTRAAT	26	C		Appartement
HAVERSTRAAT	26	D		Appartement

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
HAVERSTRAAT	26			Appartement
HAVERSTRAAT	27			Tussenwoning
HAVERSTRAAT	27		BS	Tussenwoning
HAVERSTRAAT	28		BS	Bovenwoning
HAVERSTRAAT	28			Winkel
HAVERSTRAAT	29		BS	Bovenwoning
HAVERSTRAAT	29			Bedrijfsruimte
HAVERSTRAAT	30			Tussenwoning
HAVERSTRAAT	32			Benedenwoning
HAVERSTRAAT	32		BS	Bovenwoning
HAVERSTRAAT	33			Benedenwoning
HAVERSTRAAT	33		BS	Bovenwoning
HAVERSTRAAT	34			Tussenwoning
HAVERSTRAAT	35		BS	Bovenwoning
HAVERSTRAAT	35			Benedenwoning
HAVERSTRAAT	36			Tussenwoning
HAVERSTRAAT	37		BS	Bovenwoning
HAVERSTRAAT	37			Bovenwoning
HAVERSTRAAT	38			Tussenwoning
HAVERSTRAAT	39			Tussenwoning
HAVERSTRAAT	40		BS	Bovenwoning
HAVERSTRAAT	40			Winkel
HAVERSTRAAT	41			Appartement
HAVERSTRAAT	42			Tussenwoning
HAVERSTRAAT	43			Appartement
HAVERSTRAAT	45			Appartement
HAVERSTRAAT	47			Appartement
HAVERSTRAAT	49			Appartement
HAVERSTRAAT	51			Appartement
HAVERSTRAAT	53			Appartement
HAVERSTRAAT	55			Appartement
HAVERSTRAAT	57			Appartement
HAVERSTRAAT	59			Appartement
HAVERSTRAAT	61			Appartement
HAVERSTRAAT	63			Appartement
HAVERSTRAAT	65			Appartement
HAVERSTRAAT	67			Appartement
HEKELSTEEG	5			Bovenwoning
HEKELSTEEG	6			Kantoor
HEKELSTEEG	7			Bovenwoning
HEKELSTEEG	9			Winkel
HEKELSTEEG	10			Kantoor
HEKELSTEEG	11			Benedenwoning
HEKELSTEEG	13			Bovenwoning
HEMDSMOUWSTEEG	2			Appartement
HEMDSMOUWSTEEG	3			Kantoor
HEMDSMOUWSTEEG	3			Kantoor
HEMDSMOUWSTEEG	4			Appartement
HEMDSMOUWSTEEG	6			Appartement
HERENSTRAAT	1	B		Kantoor
HERENSTRAAT	1	C		Kantoor
HERENSTRAAT	2			Tussenwoning
HERENSTRAAT	3			Tussenwoning
HERENSTRAAT	4	A		Winkel + woning
HERENSTRAAT	4	K		Maisonette
HERENSTRAAT	4			Tussenwoning
HERENSTRAAT	5			Tussenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
HERENSTRAAT	6	A		Appartement
HERENSTRAAT	6	B		Appartement
HERENSTRAAT	6	C		Maisonette
HERENSTRAAT	6	D		Appartement
HERENSTRAAT	6	E		Appartement
HERENSTRAAT	6	G		Maisonette
HERENSTRAAT	6	H		Maisonette
HERENSTRAAT	6	J		Maisonette
HERENSTRAAT	6	K		Maisonette
HERENSTRAAT	6	L		Maisonette
HERENSTRAAT	6	M		Maisonette
HERENSTRAAT	6	N		Maisonette
HERENSTRAAT	6	P		Appartement
HERENSTRAAT	6	R		Appartement
HERENSTRAAT	6	S		Appartement
HERENSTRAAT	6	T		Appartement
HERENSTRAAT	6			Maisonette
HERENSTRAAT	7			Tussenwoning
HERENSTRAAT	8	A		Appartement
HERENSTRAAT	8	B		Appartement
HERENSTRAAT	8	C		Appartement
HERENSTRAAT	8	D		Appartement
HERENSTRAAT	8	E		Appartement
HERENSTRAAT	8	G		Appartement
HERENSTRAAT	8	H		Appartement
HERENSTRAAT	8	J		Appartement
HERENSTRAAT	8	K		Appartement
HERENSTRAAT	8	L		Appartement
HERENSTRAAT	8			Appartement
HERENSTRAAT	9			Tussenwoning
HERENSTRAAT	10	A		Maisonette
HERENSTRAAT	10	B		Maisonette
HERENSTRAAT	10	C		Maisonette
HERENSTRAAT	10	D		Maisonette
HERENSTRAAT	10	E		Maisonette
HERENSTRAAT	10	G		Maisonette
HERENSTRAAT	10	H		Maisonette
HERENSTRAAT	10	J		Maisonette
HERENSTRAAT	10	K		Maisonette
HERENSTRAAT	10			Maisonette
HERENSTRAAT	11		BS	Tussenwoning + bedrijfsruimte
HERENSTRAAT	11			Tussenwoning + bedrijfsruimte
HERENSTRAAT	12			Bedrijfsruimte
HERENSTRAAT	12		BS	Bovenwoning
HERENSTRAAT	13			Tussenwoning
HERENSTRAAT	14		BS	Bovenwoning
HERENSTRAAT	14			Benedenwoning
HERENSTRAAT	15			Winkel
HERENSTRAAT	15			Bovenwoning
HERENSTRAAT	17			Kerk/moskee
HERENSTRAAT	17			Tussenwoning
HERENSTRAAT	17			Tussenwoning
HERENSTRAAT	17			Bovenwoning
HERENSTRAAT	17			Bovenwoning
HERENSTRAAT	18			Benedenwoning
HERENSTRAAT	19			Tussenwoning
HERENSTRAAT	20	A		Appartement

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
HERENSTRAAT	20	B		Appartement
HERENSTRAAT	20	C		Appartement
HERENSTRAAT	20			Appartement
HERENSTRAAT	21	A		Bovenwoning
HERENSTRAAT	21	B		Bovenwoning
HERENSTRAAT	21	C		Benedenwoning
HERENSTRAAT	21			Tussenwoning
HERENSTRAAT	22	A		Appartement
HERENSTRAAT	22	B		Appartement
HERENSTRAAT	22	C		Appartement
HERENSTRAAT	22			Appartement
HERENSTRAAT	23		BS	Bovenwoning
HERENSTRAAT	23		BS A	Bovenwoning
HERENSTRAAT	23			Kantoor
HERENSTRAAT	23			Bovenwoning
HERENSTRAAT	25	A		Kamerverhuur
HERENSTRAAT	25	B		Kamerverhuur
HERENSTRAAT	25	C		Kamerverhuur
HERENSTRAAT	25	D		Kamerverhuur
HERENSTRAAT	25	E		Kamerverhuur
HERENSTRAAT	25	G		Kamerverhuur
HERENSTRAAT	25	H		Kamerverhuur
HERENSTRAAT	25	J		Kamerverhuur
HERENSTRAAT	25	K		Kamerverhuur
HERENSTRAAT	25	L		Kamerverhuur
HERENSTRAAT	25	M		Kamerverhuur
HERENSTRAAT	25	N		Kamerverhuur
HERENSTRAAT	25	P		Kamerverhuur
HERENSTRAAT	25	R		Kamerverhuur
HERENSTRAAT	25	S		Kamerverhuur
HERENSTRAAT	25	T		Kamerverhuur
HERENSTRAAT	25	V		Kamerverhuur
HERENSTRAAT	25	W		Kamerverhuur
HERENSTRAAT	26		BS	Bovenwoning
HERENSTRAAT	26		BS	Bovenwoning
HERENSTRAAT	26			Kantoor
HERENSTRAAT	27			Kerk/moskee
HERENSTRAAT	28			Kantoor
HERENSTRAAT	30			Kerk/moskee
HERENSTRAAT	33	A		Appartement
HERENSTRAAT	33	B		Appartement
HERENSTRAAT	33	C		Appartement
HERENSTRAAT	33	D		Appartement
HERENSTRAAT	33			Sporthal/sportzaal
HERENSTRAAT	34			Bovenwoning
HERENSTRAAT	34			Kerk/moskee
HERENSTRAAT	35			Kantoor
HERENSTRAAT	36			Kerk/moskee
HERENSTRAAT	38			Tussenwoning
HERENSTRAAT	39			Kantoor
HERENSTRAAT	40	A	BS	Eindwoning
HERENSTRAAT	40	A		Eindwoning
HERENSTRAAT	40		BS	Bovenwoning
HERENSTRAAT	40			Benedenwoning
HERENSTRAAT	41			Tussenwoning
HERENSTRAAT	42			Bovenwoning
HERENSTRAAT	43			Eindwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
HERENSTRAAT	44			Tussenwoning
HERENSTRAAT	46			Tussenwoning
HERENSTRAAT	48			Tussenwoning
HERMAN GORTERSTR	5			Kantoor
HERMAN GORTERSTR	40			Kantoor
HERMAN GORTERSTR	55			Kantoor
HERMAN GORTERSTR	75			Kantoor
HIERONYMUSPLNTS	2			Eindwoning
HIERONYMUSPLNTS	3			School
HIERONYMUSPLNTS	4			Tussenwoning
HIERONYMUSPLNTS	5			Tussenwoning
HIERONYMUSPLNTS	6			Tussenwoning
HIERONYMUSPLNTS	7			Tussenwoning
HIERONYMUSPLNTS	8			Tussenwoning
HIERONYMUSPLNTS	9			Tussenwoning
HIERONYMUSPLNTS	10			Tussenwoning
HIERONYMUSPLNTS	11			Eindwoning
HIERONYMUSPLNTS	12			Kantoor
HOF VAN ST.-JAN	1			Winkel
HOF VAN ST.-JAN	2			Appartement
HOF VAN ST.-JAN	3			Appartement
HOF VAN ST.-JAN	4			Appartement
HOF VAN ST.-JAN	5			Tussenwoning
HOF VAN ST.-JAN	6			Tussenwoning
HOF VAN ST.-JAN	7			Tussenwoning
HOF VAN ST.-JAN	8			Tussenwoning
HOF VAN ST.-JAN	9			Hoekwoning
HOF VAN ST.-JAN	10			Tussenwoning
HOF VAN ST.-JAN	11			Tussenwoning
HOF VAN ST.-JAN	12			Tussenwoning
HOF VAN ST.-JAN	13			Hoekwoning
HOF VAN ST.-JAN	14			Garagebox
HOF VAN ST.-JAN	14			Appartement
HOF VAN ST.-JAN	15			Appartement
HOF VAN ST.-JAN	16			Appartement
HOF VAN ST.-JAN	17			Appartement
HOF VAN ST.-JAN	18			Appartement
HOF VAN ST.-JAN	19			Appartement
HOF VAN ST.-JAN	20			Appartement
HOF VAN ST.-JAN	21			Tussenwoning
HOF VAN ST.-JAN	22			Tussenwoning
HOF VAN ST.-JAN	23			Tussenwoning
HOF VAN ST.-JAN	24			Tussenwoning
HOF VAN ST.-JAN	25			Tussenwoning
HOF VAN ST.-JAN	26			Tussenwoning
HOF VAN ST.-JAN	27			Winkel
HOFPOORT	1	A		Eindwoning
HOFPOORT	1			Eindwoning
HOFPOORT	2			Tussenwoning
HOFPOORT	4			Eindwoning
HOFPOORT	5			Tussenwoning
HOFPOORT	7			Café / bar / restaurant
HOFPOORT	9			Kantoor
HOOGT	1			Tussenwoning
HOOGT	2			Eindwoning
HOOGT	3			Benedenwoning
HOOGT	4			Winkel

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
HOOGT	4		BS	Cultuur
HOOGT	4			Cultuur
HOOGT	6	A		Cultuur
HOOGT	6			Winkel
HOOGT	8			Cultuur
HOOGT	10		BS	Cultuur
HOOGT	10			Cultuur
HOOGT	12			Kantoor
HOOGT	13			Kantoor
HOOGT	14			Tussenwoning
JACOBIJNENSTRAAT	1	A		Bovenwoning
JACOBIJNENSTRAAT	1	B		Bovenwoning
JACOBIJNENSTRAAT	1			Winkel
JACOBIJNENSTRAAT	2	A		Bovenwoning
JACOBIJNENSTRAAT	2	B		Bovenwoning
JACOBIJNENSTRAAT	2			Bovenwoning
JACOBIJNENSTRAAT	3			Tussenwoning
JACOBIJNENSTRAAT	4			Tussenwoning
JACOBIJNENSTRAAT	5			Tussenwoning
JACOBIJNENSTRAAT	6			Tussenwoning
JACOBIJNENSTRAAT	7			Tussenwoning
JACOBIJNENSTRAAT	8	A		Bovenwoning
JACOBIJNENSTRAAT	8	B		Bovenwoning
JACOBIJNENSTRAAT	8			Benedenwoning
JACOBIJNENSTRAAT	9	A		Bovenwoning
JACOBIJNENSTRAAT	9			Kantoor
JACOBIJNENSTRAAT	10			Tussenwoning
JACOBIJNENSTRAAT	11			Tussenwoning
JACOBIJNENSTRAAT	12			Kantoor
JACOBIJNENSTRAAT	12		BS	Bovenwoning
JACOBIJNENSTRAAT	13	A		Tussenwoning
JACOBIJNENSTRAAT	13			Tussenwoning
JACOBIJNENSTRAAT	14			Tussenwoning + bedrijfsruimte
JACOBIJNENSTRAAT	15	A		Bovenwoning
JACOBIJNENSTRAAT	15	B		Bovenwoning
JACOBIJNENSTRAAT	15			Kantoor
JACOBIJNENSTRAAT	16	A		Bovenwoning
JACOBIJNENSTRAAT	16	B		Bovenwoning
JACOBIJNENSTRAAT	16			Benedenwoning
JACOBIJNENSTRAAT	17	A		Appartement
JACOBIJNENSTRAAT	17	B		Bovenwoning
JACOBIJNENSTRAAT	17			Benedenwoning
JACOBIJNENSTRAAT	18			Benedenwoning
JACOBIJNENSTRAAT	19	A		Bovenwoning
JACOBIJNENSTRAAT	19	B		Bovenwoning
JACOBIJNENSTRAAT	19			Benedenwoning
JACOBIJNENSTRAAT	20			Tussenwoning
JACOBIJNENSTRAAT	22	A		Bovenwoning
JACOBIJNENSTRAAT	22	B		Benedenwoning
JACOBIJNENSTRAAT	22	C		Bovenwoning
JACOBIJNENSTRAAT	22	D		Bovenwoning
JACOBIJNENSTRAAT	22			Benedenwoning
JACOBSGASTHUISSTG	5			Eindwoning
JACOBSGASTHUISSTG	7			Tussenwoning
JACOBSGASTHUISSTG	9			Tussenwoning
JACOBSGASTHUISSTG	11			Hoekwoning
JACOBSGASTHUISSTG	13			Tussenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
JACOBSGASTHUISSTG	15			Hoekwoning
JACOBSGASTHUISSTG	17			Tussenwoning
JACOBSGASTHUISSTG	19			Tussenwoning
JACOBSGASTHUISSTG	21			Hoekwoning
JACOBSGASTHUISSTG	23			Eindwoning
JACOBSGASTHUISSTG	24			Tussenwoning
JACOBSKERKHOF	1			Kantoor
JACOBSKERKHOF	2			Hoekwoning
JACOBSKERKHOF	2			Hoekwoning
JACOBSKERKHOF	3			recreatie- / sportcentrum
JACOBSKERKHOF	4			Appartement
JACOBSKERKHOF	6			Appartement
JACOBSKERKHOF	8			Appartement
JACOBSKERKHOF	10			Appartement
JACOBSKERKHOF	12			Appartement
JACOBSKERKHOF	14			Appartement
JACOBSKERKHOF	22			Kerk/moskee
JACOBSKERKHOF	50			Winkel
JACOBSKERKSTEEG	5			Bovenwoning
JACOBSKERKSTEEG	9			Hoekwoning
JACOBSKERKSTEEG	11			Hoekwoning
JACOBSKERKSTEEG	15			Tussenwoning
JACOBSKERKSTEEG	17			Tussenwoning
JACOBSKERKSTEEG	19			Tussenwoning
JACOBSKERKSTEEG	21			Tussenwoning
JACOBSKERKSTEEG	25			Tussenwoning
JAN MEIJENHOFJE	5			Tussenwoning
JAN MEIJENHOFJE	7			Tussenwoning
JAN MEIJENHOFJE	8			Tussenwoning
JAN MEIJENHOFJE	10			Wijk-/buurtcentrum
JAN MEIJENSTRAAT	1			Tussenwoning
JAN MEIJENSTRAAT	2			Tussenwoning
JAN MEIJENSTRAAT	4			Tussenwoning
JAN MEIJENSTRAAT	6			Eindwoning
JAN MEIJENSTRAAT	20			Hoekwoning
JAN MEIJENSTRAAT	21			Tussenwoning
JAN MEIJENSTRAAT	22			Tussenwoning
JAN MEIJENSTRAAT	23			Tussenwoning
JAN MEIJENSTRAAT	24			Tussenwoning
JAN MEIJENSTRAAT	25			Tussenwoning
JAN MEIJENSTRAAT	26			Tussenwoning
JAN MEIJENSTRAAT	27			Tussenwoning
JAN MEIJENSTRAAT	28			Tussenwoning
JAN MEIJENSTRAAT	30			Tussenwoning
JAN MEIJENSTRAAT	32			Tussenwoning
JAN MEIJENSTRAAT	33			Hoekwoning
JAN MEIJENSTRAAT	34			Tussenwoning
JAN MEIJENSTRAAT	35			Tussenwoning
JAN MEIJENSTRAAT	36			Tussenwoning
JAN MEIJENSTRAAT	37			Tussenwoning
JAN MEIJENSTRAAT	38			Tussenwoning
JAN MEIJENSTRAAT	39			Tussenwoning
JAN MEIJENSTRAAT	40			Tussenwoning
JAN MEIJENSTRAAT	41			Tussenwoning
JANSDAM	2			Kantoor
JANSDAM	3			Café / bar / restaurant
JANSDAM	4			Café / bar / restaurant + woning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
JANSDAM	4		BS	Café / bar / restaurant + woning
JANSDAM	5			Appartement
JANSDAM	6		BS	Bovenwoning
JANSDAM	6			Bedrijfsruimte
JANSDAM	7			Appartement
JANSDAM	8			Kamerverhuur
JANSDAM	9			Appartement
JANSDAM	10			Café / bar / restaurant
JANSDAM	11			Appartement
JANSDAM	12			Kantoor
JANSDAM	12		BS	Bovenwoning
JANSDAM	13			Maisonette
JANSDAM	14			Kantoor
JANSDAM	15			Café / bar / restaurant
JANSDAM	17			Café / bar / restaurant
JANSDAM	19			Appartement
JANSDAM	21			Appartement
JANSDAM	23			Appartement
JANSDAM	25			Appartement
JANSDAM	27			Maisonette
JANSDAM	29			Parkeergarage
JANSKERKHOF	1			Kantoor
JANSKERKHOF	2			Kantoor
JANSKERKHOF	3	A		Kantoor
JANSKERKHOF	3			Kantoor
JANSKERKHOF	4	A		School
JANSKERKHOF	4			Tussenwoning
JANSKERKHOF	5			Kantoor
JANSKERKHOF	6			Café / bar / restaurant
JANSKERKHOF	7			Winkel
JANSKERKHOF	9			Café / bar / restaurant
JANSKERKHOF	10			Hotel / motel
JANSKERKHOF	10			Café / bar / restaurant
JANSKERKHOF	11		BS	Winkel + woning
JANSKERKHOF	11			Winkel + woning
JANSKERKHOF	12			Kantoor
JANSKERKHOF	13	A		Kantoor
JANSKERKHOF	13			Kantoor
JANSKERKHOF	14			Sociëteit
JANSKERKHOF	14			Café / bar / restaurant
JANSKERKHOF	15	A		Kantoor
JANSKERKHOF	15			Kantoor
JANSKERKHOF	16		BS	Kantoor
JANSKERKHOF	16			Kantoor
JANSKERKHOF	17	A		Café / bar / restaurant
JANSKERKHOF	17			Café / bar / restaurant
JANSKERKHOF	17			School
JANSKERKHOF	18			School
JANSKERKHOF	19	A	C	Appartement
JANSKERKHOF	19	A	A	Appartement
JANSKERKHOF	19	A	D	Appartement
JANSKERKHOF	19	A	B	Appartement
JANSKERKHOF	19	D		créche / dagverblijf
JANSKERKHOF	19			Kantoor
JANSKERKHOF	20			Kantoor
JANSKERKHOF	21		BS	Bovenwoning
JANSKERKHOF	21			Café / bar / restaurant

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
JANSKERKHOF	22			Café / bar / restaurant
JANSKERKHOF	23			Kantoor
JANSKERKHOF	24			Kantoor
JANSKERKHOF	24			Kantoor
JANSKERKHOF	25		BS	Bovenwoning
JANSKERKHOF	25			Winkel
JANSKERKHOF	26			Kerk/moskee
JANSKERKHOF	27			Kerk/moskee
JANSKERKHOF	28			Tussenwoning
JANSKERKHOF	30	A		Kantoor
JANSKERKHOF	30			Kantoor
JANSVELD	2	A		Appartement
JANSVELD	2	B		Appartement
JANSVELD	2	C		Appartement
JANSVELD	2			Winkel
JANSVELD	4			Tussenwoning
JANSVELD	5		BS	Tussenwoning
JANSVELD	5			Tussenwoning
JANSVELD	6			Tussenwoning
JANSVELD	7			Café / bar / restaurant
JANSVELD	7		BS	Bovenwoning
JANSVELD	8			Tussenwoning
JANSVELD	9		BS	Bovenwoning
JANSVELD	9			Ongebouwd
JANSVELD	10			Tussenwoning
JANSVELD	11	A		Appartement
JANSVELD	11	B		Maisonette
JANSVELD	12			Tussenwoning
JANSVELD	13		BS	Tussenwoning
JANSVELD	13			Tussenwoning
JANSVELD	13		BS A	Tussenwoning
JANSVELD	14			Tussenwoning
JANSVELD	15		BS	Bovenwoning
JANSVELD	15			Bedrijfsruimte
JANSVELD	16			Tussenwoning
JANSVELD	17			Café / bar / restaurant
JANSVELD	17		1	Bovenwoning
JANSVELD	17		2	Bovenwoning
JANSVELD	18			Tussenwoning
JANSVELD	19			Sportterrein
JANSVELD	19		BS	Bovenwoning
JANSVELD	20			Tussenwoning
JANSVELD	21			Bedrijfsruimte
JANSVELD	21		BS	Bovenwoning
JANSVELD	22	A		Appartement
JANSVELD	22	B		Maisonette
JANSVELD	22	C		Appartement
JANSVELD	22	D		Appartement
JANSVELD	22			Winkel
JANSVELD	23		BS	Bovenwoning
JANSVELD	23			Bedrijfsruimte
JANSVELD	24	A		Winkel
JANSVELD	24			Tussenwoning
JANSVELD	24		BS	Tussenwoning
JANSVELD	25	A		Appartement
JANSVELD	25	B		Appartement
JANSVELD	25	C		Appartement

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
JANSVELD	25			Bedrijfsruimte
JANSVELD	26		BS	Bovenwoning
JANSVELD	26			Winkel
JANSVELD	27	A		Appartement
JANSVELD	27	B		Appartement
JANSVELD	27			Bedrijfsruimte
JANSVELD	28			Tussenwoning
JANSVELD	29			Tussenwoning
JANSVELD	30			Kantoor
JANSVELD	30		BS	Bovenwoning
JANSVELD	31	A		Appartement
JANSVELD	31	B		Appartement
JANSVELD	31	C		Appartement
JANSVELD	31			Kantoor
JANSVELD	31			Bedrijfsruimte
JANSVELD	34			Bedrijfsruimte
JANSVELD	34		BS	Bovenwoning
JANSVELD	35	A		Bovenwoning
JANSVELD	35	B		Bovenwoning
JANSVELD	35	C		Bovenwoning
JANSVELD	35			Bedrijfsruimte
JANSVELD	35			Bedrijfsruimte
JANSVELD	36		BS	Tussenwoning
JANSVELD	36			Tussenwoning
JANSVELD	37	A		Bovenwoning
JANSVELD	37	B		Bovenwoning
JANSVELD	37	C		Bovenwoning
JANSVELD	37			Bedrijfsruimte
JANSVELD	37			Bedrijfsruimte
JANSVELD	38	B		Winkel
JANSVELD	38			Winkel
JANSVELD	39	A		Bovenwoning
JANSVELD	39	B		Bovenwoning
JANSVELD	39	C		Bovenwoning
JANSVELD	39			Bedrijfsruimte
JANSVELD	39			Bedrijfsruimte
JANSVELD	40			Winkel
JANSVELD	41			Tussenwoning
JANSVELD	42			Tussenwoning
JANSVELD	42		BS	Tussenwoning
JANSVELD	43			Tussenwoning + bedrijfsruimte
JANSVELD	43		BS	Tussenwoning + bedrijfsruimte
JANSVELD	44			Kantoor
JANSVELD	45			Winkel
JANSVELD	45		BS	Bovenwoning
JANSVELD	47			Bedrijfsruimte
JANSVELD	47		BS	Bovenwoning
JANSVELD	49			Winkel
JANSVELD	49		BS	Kantoor
JANSVELD	51			School
JANSVELD	53			Bedrijfsruimte
JANSVELD	55			Winkel + woning
JERUZALEMSTRAAT	2	A		Appartement
JERUZALEMSTRAAT	2	B		Appartement
JERUZALEMSTRAAT	2	C		Appartement
JERUZALEMSTRAAT	2			Appartement
JERUZALEMSTRAAT	3	C		Garagebox

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
JERUZALEMSTRAAT	3	C		Tussenwoning
JERUZALEMSTRAAT	3			Tussenwoning
JERUZALEMSTRAAT	3		1	Bedrijfsruimte
JERUZALEMSTRAAT	4	A		Appartement
JERUZALEMSTRAAT	4	B		Appartement
JERUZALEMSTRAAT	4	C		Appartement
JERUZALEMSTRAAT	4			Appartement
JERUZALEMSTRAAT	5			Tussenwoning
JERUZALEMSTRAAT	6	A		Appartement
JERUZALEMSTRAAT	6	B		Appartement
JERUZALEMSTRAAT	6	C		Appartement
JERUZALEMSTRAAT	6			Appartement
JERUZALEMSTRAAT	7			Tussenwoning
JERUZALEMSTRAAT	8	A		Appartement
JERUZALEMSTRAAT	8	B		Appartement
JERUZALEMSTRAAT	8			Appartement
JERUZALEMSTRAAT	9	A		Bovenwoning
JERUZALEMSTRAAT	9			Tussenwoning
JERUZALEMSTRAAT	10	A		Appartement
JERUZALEMSTRAAT	10	B		Appartement
JERUZALEMSTRAAT	10			Appartement
JERUZALEMSTRAAT	12	A		Appartement
JERUZALEMSTRAAT	12	B		Appartement
JERUZALEMSTRAAT	12	C		Appartement
JERUZALEMSTRAAT	12	D		Appartement
JERUZALEMSTRAAT	12	E		Appartement
JERUZALEMSTRAAT	14			Bovenwoning
JERUZALEMSTRAAT	14			Bedrijfsruimte
JERUZALEMSTRAAT	15		BS	Bovenwoning
JERUZALEMSTRAAT	15			Benedenwoning
JERUZALEMSTRAAT	16		BS	Tussenwoning
JERUZALEMSTRAAT	16			Tussenwoning
JERUZALEMSTRAAT	17			Tussenwoning
JERUZALEMSTRAAT	18			Bedrijfsruimte
JERUZALEMSTRAAT	19			Benedenwoning
JERUZALEMSTRAAT	19		BS	Bovenwoning
JERUZALEMSTRAAT	20			Tussenwoning
JERUZALEMSTRAAT	21			Bedrijfsruimte
JERUZALEMSTRAAT	21		BS	Bovenwoning
JERUZALEMSTRAAT	22			Eindwoning
JERUZALEMSTRAAT	23		BS	Bovenwoning
JERUZALEMSTRAAT	23			Bedrijfsruimte
JUSTUS V EFFENSTR	1			Eindwoning
JUSTUS V EFFENSTR	2			Benedenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	2		BS	Bovenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	3			Tussenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	4		BS	Bovenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	4			Benedenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	5	A		Bovenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	5	B		Bovenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	5	C		Appartement
JUSTUS V EFFENSTR	5			Benedenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	6			Benedenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	6		BS	Bovenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	7			Benedenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	7		BS	Bovenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	8			Benedenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
JUSTUS V EFFENSTR	8		BS	Bovenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	9		BS	Kamerverhuur
JUSTUS V EFFENSTR	9			Kamerverhuur
JUSTUS V EFFENSTR	10			Benedenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	10		BS	Bovenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	11			Benedenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	11		BS	Bovenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	12		BS	Bovenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	12			Benedenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	13		BS	Bovenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	13			Benedenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	14			Tussenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	15	A		Bovenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	15	B		Bovenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	15			Benedenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	16			Tussenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	17			Benedenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	17		BS	Bovenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	18		BS	Bovenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	18			Benedenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	19			Benedenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	19		BS	Bovenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	20			Tussenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	21			Kamerverhuur
JUSTUS V EFFENSTR	21		BS	Kamerverhuur
JUSTUS V EFFENSTR	22			Tussenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	23			Benedenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	23		BS	Bovenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	24			Tussenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	25			Eindwoning
JUSTUS V EFFENSTR	26			Tussenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	28			Eindwoning
JUSTUS V EFFENSTR	30			Eindwoning
JUSTUS V EFFENSTR	32		BS	Bovenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	32			Benedenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	34			Benedenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	34		BS	Bovenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	36			Tussenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	38		BS	Bovenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	38			Benedenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	40			Tussenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	42			Benedenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	42		BS	Bovenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	44		BS	Bovenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	44			Benedenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	46			Benedenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	46		BS	Bovenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	48			Benedenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	48		BS	Bovenwoning
JUSTUS V EFFENSTR	50	A		Appartement
JUSTUS V EFFENSTR	50	B		Appartement
JUSTUS V EFFENSTR	50	C		Appartement
JUSTUS V EFFENSTR	50			Appartement
JUSTUS V EFFENSTR	52			Kantoor
JUSTUS V EFFENSTR	52		BS	Kantoor
K ELISABETHSTRAAT	1			Winkel
K ELISABETHSTRAAT	4			Winkel

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
K ELISABETHSTRAAT	6			Kantoor
K ELISABETHSTRAAT	6			Kantoor
K ELISABETHSTRAAT	6			Kantoor
K ELISABETHSTRAAT	6			Kantoor
K ELISABETHSTRAAT	7			Winkel
K ELISABETHSTRAAT	11			Kantoor
K ELISABETHSTRAAT	13			Kantoor
K ELISABETHSTRAAT	15			Kantoor
K ELISABETHSTRAAT	17			Kantoor
K ELISABETHSTRAAT	19			Kantoor
K ELISABETHSTRAAT	21			Winkel
K MINREBROEDERSTR	2			Kantoor
K MINREBROEDERSTR	3			Maisonette
K MINREBROEDERSTR	3			Maisonette
K MINREBROEDERSTR	3			Appartement
K MINREBROEDERSTR	3			Maisonette
K MINREBROEDERSTR	5		BS	Bovenwoning
K MINREBROEDERSTR	5			Winkel
K MINREBROEDERSTR	7	A		Bovenwoning
K MINREBROEDERSTR	7			Winkel
K MINREBROEDERSTR	9		BS A	Bovenwoning
K MINREBROEDERSTR	9		BS	Bovenwoning
K MINREBROEDERSTR	9			Café / bar / restaurant
K MINREBROEDERSTR	11			Winkel
K MINREBROEDERSTR	13			Winkel
K MINREBROEDERSTR	15			Winkel
K MINREBROEDERSTR	17			Winkel
K MINREBROEDERSTR	23			Winkel + woning
KALVERSTRAAT	2		BS	Bovenwoning
KALVERSTRAAT	2			Café / bar / restaurant
KALVERSTRAAT	4			Café / bar / restaurant
KALVERSTRAAT	4		BS	Bovenwoning
KALVERSTRAAT	5		BS	Bovenwoning
KALVERSTRAAT	5		BS A	Bovenwoning
KALVERSTRAAT	5			Benedenwoning
KALVERSTRAAT	6		BS	Bovenwoning
KALVERSTRAAT	6			Bovenwoning
KALVERSTRAAT	7			Bedrijfsruimte
KALVERSTRAAT	7		BS	Bovenwoning
KALVERSTRAAT	7		BS A	Bovenwoning
KALVERSTRAAT	8		BS	Bovenwoning
KALVERSTRAAT	8			Bedrijfsruimte
KALVERSTRAAT	9		BS A	Bovenwoning
KALVERSTRAAT	9		BS	Bovenwoning
KALVERSTRAAT	9			Winkel
KALVERSTRAAT	10			Bovenwoning
KALVERSTRAAT	11			Bovenwoning
KALVERSTRAAT	12			Bovenwoning
KALVERSTRAAT	14			Bovenwoning
KALVERSTRAAT	15			Bedrijfsruimte
KALVERSTRAAT	16		BS	Tussenwoning
KALVERSTRAAT	16			Tussenwoning
KALVERSTRAAT	18			Tussenwoning
KARMELIETENHOF	10			Maisonette
KARMELIETENHOF	12			Maisonette
KARMELIETENHOF	14			Tussenwoning
KARMELIETENHOF	16			Tussenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
KARMELIETENHOF	18			Tussenwoning
KARMELIETENHOF	20			Hoekwoning
KARMELIETENHOF	22			Tussenwoning
KARMELIETENHOF	24			Tussenwoning
KARMELIETENHOF	26			Eindwoning
KEISTRAAT	1	A		Tussenwoning
KEISTRAAT	1			Winkel
KEISTRAAT	1			Bovenwoning
KEISTRAAT	3			Tussenwoning
KEISTRAAT	4			Kantoor
KEISTRAAT	5			Tussenwoning
KEISTRAAT	6			Bovenwoning
KEISTRAAT	7			Kamerverhuur
KEISTRAAT	9			Kamerverhuur
KEISTRAAT	24			Café / bar / restaurant
KEIZERSTRAAT	1	A		Benedenwoning
KEIZERSTRAAT	1	B		Bovenwoning
KEIZERSTRAAT	1	C		Bovenwoning
KEIZERSTRAAT	1	D		Bovenwoning
KEIZERSTRAAT	1			Bovenwoning
KEIZERSTRAAT	5			Appartement
KEIZERSTRAAT	6			Benedenwoning
KEIZERSTRAAT	6		BS	Bovenwoning
KEIZERSTRAAT	7			Maisonette
KEIZERSTRAAT	8			Bedrijfsruimte
KEIZERSTRAAT	9			Maisonette
KEIZERSTRAAT	10		BS	Bovenwoning
KEIZERSTRAAT	10			Benedenwoning
KEIZERSTRAAT	11			Appartement
KEIZERSTRAAT	12		BS	Bovenwoning
KEIZERSTRAAT	12			Benedenwoning
KEIZERSTRAAT	13			Maisonette
KEIZERSTRAAT	14			Tussenwoning
KEIZERSTRAAT	15			Maisonette
KEIZERSTRAAT	16	A		Appartement
KEIZERSTRAAT	16	B		Appartement
KEIZERSTRAAT	16	C		Appartement
KEIZERSTRAAT	16	D		Maisonette
KEIZERSTRAAT	16	E		Maisonette
KEIZERSTRAAT	16	G		Maisonette
KEIZERSTRAAT	16	H		Maisonette
KEIZERSTRAAT	16			Maisonette
KEIZERSTRAAT	17			Eindwoning
KEIZERSTRAAT	19			Eindwoning
KEIZERSTRAAT	20	A		Bovenwoning
KEIZERSTRAAT	20	B		Bovenwoning
KEIZERSTRAAT	20			Bovenwoning
KEIZERSTRAAT	22			Benedenwoning
KEIZERSTRAAT	23			Bovenwoning
KEIZERSTRAAT	24			Benedenwoning
KEIZERSTRAAT	25			Bovenwoning
KEIZERSTRAAT	27			Tussenwoning + bedrijfsruimte
KEIZERSTRAAT	27		BS	Tussenwoning + bedrijfsruimte
KEIZERSTRAAT	29	A		Bovenwoning
KEIZERSTRAAT	29	B		Tussenwoning + bedrijfsruimte
KEIZERSTRAAT	29			Tussenwoning + bedrijfsruimte
KEIZERSTRAAT	31			Kantoor

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
KEIZERSTRAAT	33			Bedrijfsruimte
KEIZERSTRAAT	33		BS	Bovenwoning
KEIZERSTRAAT	35			Tussenwoning
KEIZERSTRAAT	37			Kantoor
KEIZERSTRAAT	39			Tussenwoning
KEIZERSTRAAT	41	A		Bovenwoning
KEIZERSTRAAT	41			Tussenwoning
KEIZERSTRAAT	43	A		Bovenwoning
KEIZERSTRAAT	43			Benedenwoning
KEIZERSTRAAT	45	A		Bovenwoning
KEIZERSTRAAT	45			Benedenwoning
KEIZERSTRAAT	47	A		Bedrijfsruimte
KEIZERSTRAAT	49		BS	Bovenwoning
KEIZERSTRAAT	49			Benedenwoning
KEIZERSTRAAT	63			Bovenwoning
KEIZERSTRAAT	100			Appartement
KEIZERSTRAAT	102			Appartement
KEIZERSTRAAT	104			Appartement
KEIZERSTRAAT	106			Appartement
KEIZERSTRAAT	108			Appartement
KEIZERSTRAAT	110			Appartement
KEIZERSTRAAT	112			Appartement
KEIZERSTRAAT	114			Appartement
KEIZERSTRAAT	116			Appartement
KEIZERSTRAAT	118			Appartement
KEIZERSTRAAT	120			Appartement
KEIZERSTRAAT	122			Appartement
KEIZERSTRAAT	124			Appartement
KEIZERSTRAAT	126			Appartement
KEIZERSTRAAT	128			Appartement
KEIZERSTRAAT	130			Appartement
KEIZERSTRAAT	132			Appartement
KEIZERSTRAAT	134			Appartement
KEIZERSTRAAT	136			Appartement
KEIZERSTRAAT	138			Appartement
KEIZERSTRAAT	140			Appartement
KEIZERSTRAAT	142			Appartement
KEIZERSTRAAT	144			Appartement
KEIZERSTRAAT	146			Appartement
KEIZERSTRAAT	148			Appartement
KEIZERSTRAAT	150			Appartement
KEIZERSTRAAT	152			Appartement
KEIZERSTRAAT	154			Appartement
KEIZERSTRAAT	156			Appartement
KEIZERSTRAAT	158			Appartement
KEIZERSTRAAT	160			Appartement
KEIZERSTRAAT	162			Appartement
KEIZERSTRAAT	164			Appartement
KEIZERSTRAAT	166			Appartement
KEIZERSTRAAT	168			Appartement
KEIZERSTRAAT	170			Appartement
KEIZERSTRAAT	172			Appartement
KEIZERSTRAAT	174			Appartement
KEIZERSTRAAT	176			Appartement
KEIZERSTRAAT	178			Appartement
KEIZERSTRAAT	180			Appartement
KEIZERSTRAAT	182			Appartement

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
KEIZERSTRAAT	184			Appartement
KEIZERSTRAAT	186			Appartement
KEIZERSTRAAT	188			Appartement
KEIZERSTRAAT	190			Appartement
KEIZERSTRAAT	192			Appartement
KEIZERSTRAAT	194			Appartement
KEIZERSTRAAT	196			Appartement
KEIZERSTRAAT	198			Appartement
KEIZERSTRAAT	200			Appartement
KEIZERSTRAAT	202			Appartement
KEIZERSTRAAT	204			Appartement
KEIZERSTRAAT	206			Appartement
KEIZERSTRAAT	208			Appartement
KEIZERSTRAAT	210			Appartement
KEIZERSTRAAT	212			Appartement
KEIZERSTRAAT	214			Appartement
KEIZERSTRAAT	216			Appartement
KEIZERSTRAAT	218			Appartement
KEIZERSTRAAT	220			Appartement
KEIZERSTRAAT	222			Appartement
KEIZERSTRAAT	224			Appartement
KEIZERSTRAAT	226			Appartement
KEIZERSTRAAT	228			Appartement
KEIZERSTRAAT	230			Appartement
KEIZERSTRAAT	232			Appartement
KEIZERSTRAAT	234			Appartement
KEIZERSTRAAT	236			Appartement
KEIZERSTRAAT	238			Appartement
KEIZERSTRAAT	240			Appartement
KEIZERSTRAAT	242			Appartement
KEIZERSTRAAT	244			Appartement
KEIZERSTRAAT	246			Appartement
KEIZERSTRAAT	248			Appartement
KEIZERSTRAAT	250			Appartement
KEIZERSTRAAT	252			Appartement
KEIZERSTRAAT	254			Appartement
KEIZERSTRAAT	256			Appartement
KEIZERSTRAAT	260			Appartement
KEIZERSTRAAT	262			Appartement
KEIZERSTRAAT	264			Appartement
KEIZERSTRAAT	266			Appartement
KEUKENSTRAAT	2			Tussenwoning + bedrijfsruimte
KEUKENSTRAAT	5			Kantoor
KEUKENSTRAAT	12			Tussenwoning
KEUKENSTRAAT	14			Tussenwoning
KEUKENSTRAAT	15			Tussenwoning
KEUKENSTRAAT	16			Tussenwoning
KEUKENSTRAAT	17			Tussenwoning
KEUKENSTRAAT	18			Tussenwoning
KEUKENSTRAAT	19			Tussenwoning
KEUKENSTRAAT	20			Tussenwoning
KEUKENSTRAAT	21			Tussenwoning
KEUKENSTRAAT	22			Tussenwoning
KEUKENSTRAAT	23			Appartement
KEUKENSTRAAT	24			Tussenwoning
KEUKENSTRAAT	25			Appartement
KEUKENSTRAAT	26			Tussenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
KEUKENSTRAAT	27			Appartement
KEUKENSTRAAT	28			Tussenwoning
KEUKENSTRAAT	29			Appartement
KEUKENSTRAAT	30			Tussenwoning
KEUKENSTRAAT	31			Appartement
KEUKENSTRAAT	32			Tussenwoning
KEUKENSTRAAT	33			Appartement
KEUKENSTRAAT	35			Tussenwoning
KEUKENSTRAAT	37			Tussenwoning
KEUKENSTRAAT	38			Tussenwoning
KEUKENSTRAAT	39		BS	Bovenwoning
KEUKENSTRAAT	39			Benedenwoning
KEUKENSTRAAT	40			Tussenwoning
KEUKENSTRAAT	41			Tussenwoning
KEUKENSTRAAT	42			Tussenwoning
KEUKENSTRAAT	44			Tussenwoning
KEUKENSTRAAT	45			Bovenwoning
KEUKENSTRAAT	46			Tussenwoning
KEUKENSTRAAT	48			Tussenwoning
KEUKENSTRAAT	50			Tussenwoning
KEUKENSTRAAT	52			Tussenwoning
KEUKENSTRAAT	55			Tussenwoning
KEUKENSTRAAT	57			Tussenwoning
KEUKENSTRAAT	59			Tussenwoning
KEUKENSTRAAT	61			Tussenwoning
KEUKENSTRAAT	63			Appartement
KEUKENSTRAAT	65			Bovenwoning
KEUKENSTRAAT	67			Bovenwoning
KEUKENSTRAAT	69			Bovenwoning
KEUKENSTRAAT	71			Bovenwoning
KEUKENSTRAAT	73			Bovenwoning
KEUKENSTRAAT	75			Tussenwoning
KEUKENSTRAAT	77			Tussenwoning
KINTGENSHAVEN	1	A		Bovenwoning
KINTGENSHAVEN	1	A		Winkel
KINTGENSHAVEN	1			Bovenwoning
KINTGENSHAVEN	2			Bovenwoning
KINTGENSHAVEN	3			Tussenwoning
KINTGENSHAVEN	4			Bovenwoning
KINTGENSHAVEN	6			Garagebox
KLEINE GEERTEKHF	1	A		Appartement
KLEINE GEERTEKHF	1	A		Appartement
KLEINE GEERTEKHF	1			Bedrijfsruimte
KLEINE GEERTEKHF	2			Tussenwoning
KLEINE GEERTEKHF	2		BS A	Bovenwoning
KLEINE GEERTEKHF	2		BS	Tussenwoning
KLEINE GEERTEKHF	3			Tussenwoning
KLEINE GEERTEKHF	4			Tussenwoning
KLEINE GEERTEKHF	5			Tussenwoning
KLEINE GEERTEKHF	6			School
KLEINE GEERTEKHF	8			Tussenwoning
KLEINE GEERTEKHF	9			Tussenwoning
KLEINE GEERTEKHF	10			Tussenwoning
KLEINE GEERTEKHF	11			Tussenwoning
KLEINE SLACHTSTR	2			Eindwoning
KLEINE SLACHTSTR	3			Café / bar / restaurant
KLEINE SLACHTSTR	4	A		Benedenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
KLEINE SLACHTSTR	4	B		Benedenwoning
KLEINE SLACHTSTR	4	C		Benedenwoning
KLEINE SLACHTSTR	4			Benedenwoning
KLEINE SLACHTSTR	5			Bovenwoning
KLEINE SLACHTSTR	6			Eindwoning
KLOKSTEEG	11			Appartement
KLOKSTEEG	13			Appartement
KLOKSTEEG	15			Appartement
KLOKSTEEG	17			Appartement
KLOKSTEEG	21			Appartement
KLOKSTEEG	23			Appartement
KLOKSTEEG	25			Appartement
KLOKSTEEG	27			Appartement
KLOKSTEEG	29			Appartement
KLOKSTEEG	31			Appartement
KLOKSTEEG	33			Appartement
KLOKSTEEG	35			Appartement
KLOKSTEEG	37			Appartement
KLOKSTEEG	39			Appartement
KLOKSTEEG	41			Appartement
KLOKSTEEG	43			Appartement
KLOKSTEEG	45			Appartement
KLOKSTEEG	47			Appartement
KLOKSTEEG	49			Appartement
KLOKSTEEG	51			Appartement
KLOKSTEEG	53			Maisonette
KLOKSTEEG	55			Maisonette
KLOKSTEEG	57			Maisonette
KLOKSTEEG	59			Maisonette
KLOKSTEEG	61			Appartement
KLOKSTEEG	63			Appartement
KLOKSTEEG	65			Appartement
KLOKSTEEG	67			Appartement
KLOKSTEEG	69			Appartement
KLOKSTEEG	71			Appartement
KLOKSTEEG	73			Appartement
KLOKSTEEG	75			Appartement
KLOKSTEEG	77			Appartement
KLOKSTEEG	79			Appartement
KLOKSTEEG	81			Appartement
KLOKSTEEG	83			Appartement
KLOKSTEEG	85			Maisonette
KLOKSTEEG	87			Maisonette
KLOKSTEEG	89			Maisonette
KLOKSTEEG	91			Maisonette
KLOKSTEEG	93			Maisonette
KLOKSTEEG	95			Maisonette
KLOKSTEEG	97			Maisonette
KLOKSTEEG	99			Maisonette
KLOKSTEEG	101			Maisonette
KLOKSTEEG	103			Maisonette
KLOKSTEEG	105			Maisonette
KLOKSTEEG	107			Maisonette
KOCKSTRAAT	1			Eindwoning
KOCKSTRAAT	2			Tussenwoning
KOCKSTRAAT	3			Tussenwoning
KOCKSTRAAT	4			Tussenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
KOCKSTRAAT	5			Tussenwoning
KOCKSTRAAT	6			Eindwoning
KOCKSTRAAT	7			Eindwoning
KOCKSTRAAT	8			Tussenwoning
KOCKSTRAAT	9			Tussenwoning
KOCKSTRAAT	10			Tussenwoning
KOCKSTRAAT	11			Tussenwoning
KOCKSTRAAT	12			Tussenwoning
KOCKSTRAAT	13			Tussenwoning
KOCKSTRAAT	14			Tussenwoning
KOCKSTRAAT	15			Tussenwoning
KOCKSTRAAT	16			Eindwoning
KORTE HAMSTRAAT	1			Tussenwoning
KORTE HAMSTRAAT	3			Tussenwoning
KORTE HAMSTRAAT	5			Benedenwoning
KORTE JANSSTRAAT	1			Winkel
KORTE JANSSTRAAT	2	A		Kantoor
KORTE JANSSTRAAT	2	A		Appartement
KORTE JANSSTRAAT	2			Winkel
KORTE JANSSTRAAT	3	A		Appartement
KORTE JANSSTRAAT	3	B		Appartement
KORTE JANSSTRAAT	3	C		Appartement
KORTE JANSSTRAAT	3	D		Appartement
KORTE JANSSTRAAT	3	E		Appartement
KORTE JANSSTRAAT	3	G		Appartement
KORTE JANSSTRAAT	3			Café / bar / restaurant
KORTE JANSSTRAAT	4			Café / bar / restaurant
KORTE JANSSTRAAT	4		BS	Bovenwoning
KORTE JANSSTRAAT	5			Winkel
KORTE JANSSTRAAT	6		BS	Bovenwoning
KORTE JANSSTRAAT	6			Café / bar / restaurant
KORTE JANSSTRAAT	8			Winkel
KORTE JANSSTRAAT	8			Bovenwoning
KORTE JANSSTRAAT	10			Winkel
KORTE JANSSTRAAT	10			Bovenwoning
KORTE JANSSTRAAT	11			Winkel
KORTE JANSSTRAAT	12			Bovenwoning
KORTE JANSSTRAAT	12			Winkel
KORTE JANSSTRAAT	14			Bovenwoning
KORTE JANSSTRAAT	14			Winkel
KORTE JANSSTRAAT	15		BS	Bovenwoning
KORTE JANSSTRAAT	15			Winkel
KORTE JANSSTRAAT	15			Bovenwoning
KORTE JANSSTRAAT	16			Winkel
KORTE JANSSTRAAT	16		BS	Bovenwoning
KORTE JANSSTRAAT	17	A		Bovenwoning
KORTE JANSSTRAAT	17			Winkel
KORTE JANSSTRAAT	18			Bovenwoning
KORTE JANSSTRAAT	18			Winkel
KORTE JANSSTRAAT	19	A		Bovenwoning
KORTE JANSSTRAAT	19			Winkel
KORTE JANSSTRAAT	21			Bovenwoning
KORTE JANSSTRAAT	21			Winkel
KORTE JANSSTRAAT	23			Café / bar / restaurant + woning
KORTE JUFFERSTR	1			Tussenwoning
KORTE JUFFERSTR	2			Benedenwoning
KORTE JUFFERSTR	3			Tussenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
KORTE JUFFERSTR	4			Benedenwoning
KORTE JUFFERSTR	5			Tussenwoning
KORTE JUFFERSTR	6			Bovenwoning
KORTE JUFFERSTR	7			Tussenwoning
KORTE JUFFERSTR	8			Appartement
KORTE JUFFERSTR	10			Appartement
KORTE JUFFERSTR	12			Appartement
KORTE JUFFERSTR	14			Appartement
KORTE JUFFERSTR	16			Appartement
KORTE JUFFERSTR	18			Appartement
KORTE JUFFERSTR	20			Appartement
KORTE JUFFERSTR	22			Appartement
KORTE JUFFERSTR	24			Appartement
KORTE JUFFERSTR	26			Appartement
KORTE JUFFERSTR	28			Appartement
KORTE JUFFERSTR	30			Appartement
KORTE JUFFERSTR	32			Appartement
KORTE JUFFERSTR	34			Appartement
KORTE JUFFERSTR	36			Appartement
KORTE JUFFERSTR	38			Maisonette
KORTE JUFFERSTR	40			Maisonette
KORTE JUFFERSTR	42			Maisonette
KORTE JUFFERSTR	44			Maisonette
KORTE JUFFERSTR	46			Maisonette
KORTE JUFFERSTR	48			Maisonette
KORTE JUFFERSTR	50			Maisonette
KORTE JUFFERSTR	52			Maisonette
KORTE JUFFERSTR	54			Maisonette
KORTE JUFFERSTR	56			Maisonette
KORTE JUFFERSTR	58			Maisonette
KORTE JUFFERSTR	60			Maisonette
KORTE JUFFERSTR	62			Maisonette
KORTE JUFFERSTR	64			Maisonette
KORTE JUFFERSTR	66			Maisonette
KORTE JUFFERSTR	68			Maisonette
KORTE JUFFERSTR	70			Maisonette
KORTE JUFFERSTR	72			Maisonette
KORTE JUFFERSTR	74			Maisonette
KORTE JUFFERSTR	76			Maisonette
KORTE JUFFERSTR	78			Maisonette
KORTE JUFFERSTR	80			Maisonette
KORTE JUFFERSTR	82			Maisonette
KORTE JUFFERSTR	84			Maisonette
KORTE JUFFERSTR	86			Maisonette
KORTE JUFFERSTR	88			Benedenwoning
KORTE JUFFERSTR	90			Benedenwoning
KORTE JUFFERSTR	92			Benedenwoning
KORTE JUFFERSTR	94			Benedenwoning
KORTE JUFFERSTR	96			Benedenwoning
KORTE JUFFERSTR	98			Benedenwoning
KORTE JUFFERSTR	100			Maisonette
KORTE JUFFERSTR	102			Benedenwoning
KORTE JUFFERSTR	104			Benedenwoning
KORTE JUFFERSTR	106			Benedenwoning
KORTE JUFFERSTR	108			Benedenwoning
KORTE JUFFERSTR	110			Benedenwoning
KORTE KOESTRAAT	1			Bovenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
KORTE KOESTRAAT	1			Winkel
KORTE KOESTRAAT	2			Café / bar / restaurant + woning
KORTE KOESTRAAT	3		BS	Bovenwoning
KORTE KOESTRAAT	4		BS	Bovenwoning
KORTE KOESTRAAT	4			Café / bar / restaurant
KORTE KOESTRAAT	5		BS	Bovenwoning
KORTE LAUWERSTR	1	A		Kamerverhuur
KORTE LAUWERSTR	1	B		Kamerverhuur
KORTE LAUWERSTR	1	C		Kamerverhuur
KORTE LAUWERSTR	1	D		Kamerverhuur
KORTE LAUWERSTR	1	E		Kamerverhuur
KORTE LAUWERSTR	1			Kamerverhuur
KORTE LAUWERSTR	2			Tussenwoning
KORTE LAUWERSTR	3	A		Bedrijfsruimte
KORTE LAUWERSTR	3			Eindwoning
KORTE LAUWERSTR	4			Tussenwoning
KORTE LAUWERSTR	5			Tussenwoning
KORTE LAUWERSTR	6	A		Bovenwoning
KORTE LAUWERSTR	6			Benedenwoning
KORTE LAUWERSTR	7		BS	Tussenwoning
KORTE LAUWERSTR	7			Tussenwoning
KORTE LAUWERSTR	8	A		Appartement
KORTE LAUWERSTR	8	B		Appartement
KORTE LAUWERSTR	8	C		Appartement
KORTE LAUWERSTR	8	D		Appartement
KORTE LAUWERSTR	8	E		Appartement
KORTE LAUWERSTR	8	G		Appartement
KORTE LAUWERSTR	8			Appartement
KORTE LAUWERSTR	9		BS	Bovenwoning
KORTE LAUWERSTR	9			Bedrijfsruimte
KORTE LAUWERSTR	10	A		Appartement
KORTE LAUWERSTR	10	B		Appartement
KORTE LAUWERSTR	10	C		Appartement
KORTE LAUWERSTR	10	D		Appartement
KORTE LAUWERSTR	10	E		Appartement
KORTE LAUWERSTR	10	G		Appartement
KORTE LAUWERSTR	10			Appartement
KORTE LAUWERSTR	11		BS	Bovenwoning
KORTE LAUWERSTR	11			Bedrijfsruimte
KORTE LAUWERSTR	12			Maisonette
KORTE LAUWERSTR	13			Tussenwoning
KORTE LAUWERSTR	14			Maisonette
KORTE LAUWERSTR	15			Tussenwoning
KORTE LAUWERSTR	16			Maisonette
KORTE LAUWERSTR	17			Bedrijfsruimte
KORTE LAUWERSTR	17			Bovenwoning
KORTE LAUWERSTR	18			Maisonette
KORTE LAUWERSTR	19			Eindwoning
KORTE LAUWERSTR	20			Maisonette
KORTE LAUWERSTR	22			Maisonette
KORTE LAUWERSTR	28			Appartement
KORTE LAUWERSTR	30	A		Appartement
KORTE LAUWERSTR	30	B		Appartement
KORTE LAUWERSTR	30	C		Appartement
KORTE LAUWERSTR	30	D		Appartement
KORTE LAUWERSTR	30			Appartement
KORTE LAUWERSTR	32			Bovenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
KORTE LAUWERSTR	34			Tussenwoning
KORTE LAUWERSTR	36			Tussenwoning
KORTE LAUWERSTR	38			Bovenwoning
KORTE LAUWERSTR	40			Benedenwoning
KORTE NIEUWSTRAAT	1			Tussenwoning
KORTE NIEUWSTRAAT	2			Kantoor
KORTE NIEUWSTRAAT	4			Kantoor
KORTE NIEUWSTRAAT	6	A		Bovenwoning
KORTE NIEUWSTRAAT	6	B		Bovenwoning
KORTE NIEUWSTRAAT	6	E		Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	6	G		Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	6	H		Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	6	J		Tussenwoning
KORTE NIEUWSTRAAT	6	K		Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	6	L		Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	6	M		Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	6	N		Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	6	P		Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	6	R		Kantoor
KORTE NIEUWSTRAAT	6			Café / bar / restaurant
KORTE NIEUWSTRAAT	8	A		Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	8	B		Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	8	C		Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	8	D		Bovenwoning
KORTE NIEUWSTRAAT	8	E		Bovenwoning
KORTE NIEUWSTRAAT	8			Café / bar / restaurant
KORTE NIEUWSTRAAT	10	A		Kamerverhuur
KORTE NIEUWSTRAAT	10	B		Kamerverhuur
KORTE NIEUWSTRAAT	10	C		Kamerverhuur
KORTE NIEUWSTRAAT	10	D		Kamerverhuur
KORTE NIEUWSTRAAT	10	E		Kamerverhuur
KORTE NIEUWSTRAAT	10	G		Kamerverhuur
KORTE NIEUWSTRAAT	10	H		Kamerverhuur
KORTE NIEUWSTRAAT	10	J		Kamerverhuur
KORTE NIEUWSTRAAT	10	K		Kamerverhuur
KORTE NIEUWSTRAAT	11			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	13			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	14			Kantoor
KORTE NIEUWSTRAAT	15			Maisonette
KORTE NIEUWSTRAAT	17			Maisonette
KORTE NIEUWSTRAAT	19			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	21			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	23			Maisonette
KORTE NIEUWSTRAAT	25			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	27			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	29			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	31			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	33			Maisonette
KORTE NIEUWSTRAAT	35			Maisonette
KORTE NIEUWSTRAAT	37			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	39			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	41			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	43			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	45			Maisonette
KORTE NIEUWSTRAAT	47			Maisonette
KORTE NIEUWSTRAAT	49			Kamerverhuur
KORTE NIEUWSTRAAT	51			Kamerverhuur

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
KORTE NIEUWSTRAAT	53			Kamerverhuur
KORTE NIEUWSTRAAT	55			Kamerverhuur
KORTE NIEUWSTRAAT	57			Kamerverhuur
KORTE NIEUWSTRAAT	59			Kamerverhuur
KORTE NIEUWSTRAAT	61			Kamerverhuur
KORTE NIEUWSTRAAT	63			Kamerverhuur
KORTE NIEUWSTRAAT	65			Maisonette
KORTE NIEUWSTRAAT	67			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	101			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	103			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	105			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	107			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	109			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	111			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	113			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	115			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	117			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	119			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	121			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	123			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	125			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	127			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	129			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	131			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	133			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	135			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	137			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	139			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	141			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	143			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	145			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	147			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	149			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	151			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	153			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	155			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	157			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	161			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	163			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	165			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	167			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	169			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	171			Maisonette
KORTE NIEUWSTRAAT	173			Maisonette
KORTE NIEUWSTRAAT	175			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	177			Appartement
KORTE NIEUWSTRAAT	179			Maisonette
KORTE ROZENDAAL	1			Hoekwoning
KORTE ROZENDAAL	2			Tussenwoning
KORTE ROZENDAAL	3			Tussenwoning
KORTE ROZENDAAL	4			Tussenwoning
KORTE ROZENDAAL	5			Tussenwoning
KORTE ROZENDAAL	6			Bedrijfsruimte
KORTE ROZENDAAL	7			Tussenwoning
KORTE ROZENDAAL	9			Tussenwoning
KORTE ROZENDAAL	11			Tussenwoning
KORTE ROZENDAAL	15			Eindwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
KORTE ROZENDAAL	17			Tussenwoning
KORTE ROZENDAAL	19			Tussenwoning
KORTE ROZENDAAL	21			Hoekwoning
KORTE ROZENDAAL	23			Tussenwoning
KORTE ROZENDAAL	25			Tussenwoning
KORTE SMEESTRAAT	1			Tussenwoning
KORTE SMEESTRAAT	3	A		Benedenwoning
KORTE SMEESTRAAT	3			Bovenwoning
KORTE SMEESTRAAT	4	A		Appartement
KORTE SMEESTRAAT	4	B		Appartement
KORTE SMEESTRAAT	4			Appartement
KORTE SMEESTRAAT	5			Tussenwoning
KORTE SMEESTRAAT	6	A		Appartement
KORTE SMEESTRAAT	6	B		Appartement
KORTE SMEESTRAAT	6			Appartement
KORTE SMEESTRAAT	8	A		Bovenwoning
KORTE SMEESTRAAT	8			Garagebox
KORTE SMEESTRAAT	9	A		Appartement
KORTE SMEESTRAAT	9	B		Appartement
KORTE SMEESTRAAT	9	C		Appartement
KORTE SMEESTRAAT	9	D		Appartement
KORTE SMEESTRAAT	9	E		Appartement
KORTE SMEESTRAAT	9	F		Appartement
KORTE SMEESTRAAT	9			Appartement
KORTE SMEESTRAAT	10			Winkel + woning
KORTE SMEESTRAAT	11	A		Appartement
KORTE SMEESTRAAT	11	B		Appartement
KORTE SMEESTRAAT	11	C		Appartement
KORTE SMEESTRAAT	11	D		Appartement
KORTE SMEESTRAAT	11	E		Appartement
KORTE SMEESTRAAT	11	F		Appartement
KORTE SMEESTRAAT	11			Appartement
KORTE SMEESTRAAT	12		BS	Winkel + woning
KORTE SMEESTRAAT	12			Winkel + woning
KORTE SMEESTRAAT	13		BS	Bovenwoning
KORTE SMEESTRAAT	13			Benedenwoning
KORTE SMEESTRAAT	15			Winkel
KORTE SMEESTRAAT	17	A		Woning in aanbouw
KORTE SMEESTRAAT	17			Bovenwoning
KORTE SMEESTRAAT	17			Bovenwoning
KORTE SMEESTRAAT	19			Tussenwoning
KORTE SMEESTRAAT	22	A		Benedenwoning
KORTE SMEESTRAAT	22	A	BS	Bovenwoning
KORTE SMEESTRAAT	22			Tussenwoning
KORTE SMEESTRAAT	23			Tussenwoning
KORTE SMEESTRAAT	24			Tussenwoning
KORTE SMEESTRAAT	25			Tussenwoning
KORTE SMEESTRAAT	27			Tussenwoning
KROMME NIEUWEGR	2			Hoekwoning
KROMME NIEUWEGR	3			Kantoor
KROMME NIEUWEGR	6			Kantoor
KROMME NIEUWEGR	7			Kantoor
KROMME NIEUWEGR	8	A		Bovenwoning
KROMME NIEUWEGR	8	B		Appartement
KROMME NIEUWEGR	8			Benedenwoning
KROMME NIEUWEGR	9			Kantoor
KROMME NIEUWEGR	9			Bovenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
KROMME NIEUWEGR	10			Tussenwoning
KROMME NIEUWEGR	11	A		Kantoor
KROMME NIEUWEGR	11	B		Appartement
KROMME NIEUWEGR	11	C		Appartement
KROMME NIEUWEGR	11			Bedrijfsruimte
KROMME NIEUWEGR	11			Kantoor
KROMME NIEUWEGR	12			Tussenwoning
KROMME NIEUWEGR	13			Bovenwoning
KROMME NIEUWEGR	13			Bedrijfsruimte
KROMME NIEUWEGR	14			Kantoor
KROMME NIEUWEGR	15			Tussenwoning
KROMME NIEUWEGR	16			Appartement
KROMME NIEUWEGR	16			Café / bar / restaurant
KROMME NIEUWEGR	16			Appartement
KROMME NIEUWEGR	16			Appartement
KROMME NIEUWEGR	16			Appartement
KROMME NIEUWEGR	17			Tussenwoning
KROMME NIEUWEGR	18			Appartement
KROMME NIEUWEGR	18			Appartement
KROMME NIEUWEGR	18			Appartement
KROMME NIEUWEGR	18			Appartement
KROMME NIEUWEGR	18			Appartement
KROMME NIEUWEGR	18			Café / bar / restaurant
KROMME NIEUWEGR	19			Tussenwoning
KROMME NIEUWEGR	20			Kantoor
KROMME NIEUWEGR	21			Eindwoning
KROMME NIEUWEGR	22			Kantoor
KROMME NIEUWEGR	24			Eindwoning
KROMME NIEUWEGR	25			Kantoor
KROMME NIEUWEGR	26			Tussenwoning
KROMME NIEUWEGR	27			Kantoor
KROMME NIEUWEGR	28			Tussenwoning
KROMME NIEUWEGR	29			Kantoor
KROMME NIEUWEGR	31			Kantoor
KROMME NIEUWEGR	33	A		Appartement
KROMME NIEUWEGR	33	B		Appartement
KROMME NIEUWEGR	33	C		Appartement
KROMME NIEUWEGR	33	D		Appartement
KROMME NIEUWEGR	33	E		Appartement
KROMME NIEUWEGR	33			Appartement
KROMME NIEUWEGR	34			School
KROMME NIEUWEGR	35	A		Tussenwoning
KROMME NIEUWEGR	35			Benedenwoning
KROMME NIEUWEGR	35			Bovenwoning
KROMME NIEUWEGR	36			Tussenwoning
KROMME NIEUWEGR	37			Eindwoning + praktijk/kantoor
KROMME NIEUWEGR	38	A		Appartement
KROMME NIEUWEGR	38	B		Appartement
KROMME NIEUWEGR	38	C		Appartement
KROMME NIEUWEGR	38	D		Appartement
KROMME NIEUWEGR	38	E		Appartement
KROMME NIEUWEGR	38	G		Appartement
KROMME NIEUWEGR	38	H		Appartement
KROMME NIEUWEGR	38	J		Appartement
KROMME NIEUWEGR	38			Kantoor
KROMME NIEUWEGR	39			Kantoor
KROMME NIEUWEGR	40			Tussenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
KROMME NIEUWEGR	41	A	BS	Bovenwoning
KROMME NIEUWEGR	41	A		Benedenwoning
KROMME NIEUWEGR	41	B		Benedenwoning
KROMME NIEUWEGR	41	B	BS	Bovenwoning
KROMME NIEUWEGR	41		BS	Bovenwoning
KROMME NIEUWEGR	41			Benedenwoning
KROMME NIEUWEGR	42			Bovenwoning
KROMME NIEUWEGR	43			Tussenwoning
KROMME NIEUWEGR	44			Tussenwoning
KROMME NIEUWEGR	45			Tussenwoning
KROMME NIEUWEGR	46			Kantoor
KROMME NIEUWEGR	47	E		Kantoor
KROMME NIEUWEGR	47			Tussenwoning
KROMME NIEUWEGR	48	A		Appartement
KROMME NIEUWEGR	48	B		Appartement
KROMME NIEUWEGR	48	C		Appartement
KROMME NIEUWEGR	49			Eindwoning
KROMME NIEUWEGR	49			Kantoor
KROMME NIEUWEGR	49			Bovenwoning
KROMME NIEUWEGR	50	A	BS	Bovenwoning
KROMME NIEUWEGR	50	A		Benedenwoning
KROMME NIEUWEGR	50			Kantoor
KROMME NIEUWEGR	52		BS	Bovenwoning
KROMME NIEUWEGR	52			Benedenwoning
KROMME NIEUWEGR	52		BS A	Bovenwoning
KROMME NIEUWEGR	54			Sociëteit
KROMME NIEUWEGR	56	A		Eindwoning
KROMME NIEUWEGR	56	B		Eindwoning
KROMME NIEUWEGR	56	C		Eindwoning
KROMME NIEUWEGR	56	D		Eindwoning
KROMME NIEUWEGR	56	E		Eindwoning
KROMME NIEUWEGR	56	F		Eindwoning
KROMME NIEUWEGR	56	G		Eindwoning
KROMME NIEUWEGR	56	H		Eindwoning
KROMME NIEUWEGR	56	J		Eindwoning
KROMME NIEUWEGR	56			Eindwoning
KROMME NIEUWEGR	58			Kantoor
KROMME NIEUWEGR	60			Tussenwoning
KROMME NIEUWEGR	62			Bovenwoning
KROMME NIEUWEGR	62			Café / bar / restaurant
KROMME NIEUWEGR	66			Kantoor
KROMME NIEUWEGR	68			Kantoor
KROMME NIEUWEGR	80		BS	Kantoor
KROMME NIEUWEGR	80			Kantoor
KROMME NIEUWEGR	82			Kantoor
KROMME NIEUWEGR	84			Kantoor + woning
KROMME NIEUWEGR	86			Tussenwoning
KROMME NIEUWEGR	88		BS	Bovenwoning
KROMME NIEUWEGR	88			Kantoor
KROMME NIEUWEGR	90		BS	Tussenwoning
KROMME NIEUWEGR	90			Tussenwoning
KROMME NIEUWEGR	92			Kantoor
KROMME NIEUWEGR	92		BS	Kantoor
KROMME NIEUWEGR	94		BS	Kantoor
KROMME NIEUWEGR	94			Kantoor
KROONSTRAAT	2			Appartement
KROONSTRAAT	4			Appartement

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
KROONSTRAAT	6			Appartement
KROONSTRAAT	8			Appartement
KROONSTRAAT	9			Parkeergarage
KROONSTRAAT	9			Winkel
KROONSTRAAT	9			Bedrijfsruimte
KROONSTRAAT	10			Appartement
KROONSTRAAT	12			Appartement
KROONSTRAAT	14			Appartement
KROONSTRAAT	16			Appartement
KROONSTRAAT	18			Appartement
KROONSTRAAT	20			Appartement
KROONSTRAAT	22			Appartement
KROONSTRAAT	24			Appartement
KROONSTRAAT	25			Overige incourant
KROONSTRAAT	26			Appartement
KROONSTRAAT	28			Appartement
KROONSTRAAT	30			Appartement
KROONSTRAAT	32			Appartement
KROONSTRAAT	50			Kantoor
L ELISABETHSTRAAT	1	A		Winkel
L ELISABETHSTRAAT	1			Winkel
L ELISABETHSTRAAT	2			Winkel
L ELISABETHSTRAAT	2			Bovenwoning
L ELISABETHSTRAAT	3			Winkel
L ELISABETHSTRAAT	3			Bovenwoning
L ELISABETHSTRAAT	4			Winkel
L ELISABETHSTRAAT	5			Winkel + woning
L ELISABETHSTRAAT	6			Winkel
L ELISABETHSTRAAT	7			Bovenwoning
L ELISABETHSTRAAT	7			Winkel
L ELISABETHSTRAAT	8			Winkel + woning
L ELISABETHSTRAAT	9			Winkel
L ELISABETHSTRAAT	10			Winkel
L ELISABETHSTRAAT	11			Winkel
L ELISABETHSTRAAT	12			Winkel
L ELISABETHSTRAAT	13			Winkel
L ELISABETHSTRAAT	15			Winkel + woning
L ELISABETHSTRAAT	17			Winkel
L ELISABETHSTRAAT	18			Winkel
L ELISABETHSTRAAT	19			Winkel
L ELISABETHSTRAAT	20			Winkel
L ELISABETHSTRAAT	21	A		Bovenwoning
L ELISABETHSTRAAT	21			Winkel
L ELISABETHSTRAAT	22			Winkel
L ELISABETHSTRAAT	23			Winkel
L ELISABETHSTRAAT	24			Winkel
L ELISABETHSTRAAT	25			Winkel
L ELISABETHSTRAAT	26			Winkel
L ELISABETHSTRAAT	27			Winkel
L ELISABETHSTRAAT	28	A		Bovenwoning
L ELISABETHSTRAAT	28			Winkel
L ELISABETHSTRAAT	29			Winkel
L ELISABETHSTRAAT	30	A		Bovenwoning
L ELISABETHSTRAAT	30			Bovenwoning
L ELISABETHSTRAAT	31			Winkel
L ELISABETHSTRAAT	32			Winkel
L ELISABETHSTRAAT	33			Winkel

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
L ELISABETHSTRAAT	34			Winkel
L ELISABETHSTRAAT	35			Winkel
L ELISABETHSTRAAT	36			Winkel
L ELISABETHSTRAAT	37			Winkel
L ELISABETHSTRAAT	39			Winkel
L.BERCHMAKERSTR	1			Bedrijfsruimte
L.BERCHMAKERSTR	3			Tussenwoning
L.BERCHMAKERSTR	4			Café / bar / restaurant
L.BERCHMAKERSTR	5	A		Bovenwoning
L.BERCHMAKERSTR	5	B		Bovenwoning
L.BERCHMAKERSTR	5			Tussenwoning
L.BERCHMAKERSTR	7		BS	Bovenwoning
L.BERCHMAKERSTR	7			Benedenwoning
L.BERCHMAKERSTR	9	A		Bovenwoning
L.BERCHMAKERSTR	9	B		Bovenwoning
L.BERCHMAKERSTR	9			Winkel
L.BERCHMAKERSTR	10			Café / bar / restaurant
L.BERCHMAKERSTR	10			Bovenwoning
L.BERCHMAKERSTR	11			Tussenwoning
L.BERCHMAKERSTR	11		BS	Tussenwoning
L.BERCHMAKERSTR	12			Winkel
L.BERCHMAKERSTR	14			Tussenwoning
L.BERCHMAKERSTR	14		BS	Tussenwoning
L.BERCHMAKERSTR	15			Bedrijfsruimte
L.BERCHMAKERSTR	15		BS	Bovenwoning
L.BERCHMAKERSTR	16			Tussenwoning
L.BERCHMAKERSTR	17	D		Garagebox
L.BERCHMAKERSTR	17		BS	Tussenwoning
L.BERCHMAKERSTR	17			Tussenwoning
L.BERCHMAKERSTR	18	A	BS 1	Bovenwoning
L.BERCHMAKERSTR	18	A	BS 2	Bovenwoning
L.BERCHMAKERSTR	18		BS 1	Bovenwoning
L.BERCHMAKERSTR	18			Bedrijfsruimte
L.BERCHMAKERSTR	18		BS 2	Bovenwoning
L.BERCHMAKERSTR	19			Eindwoning
L.BERCHMAKERSTR	20	A		Bovenwoning
L.BERCHMAKERSTR	20	H		Bedrijfsruimte
L.BERCHMAKERSTR	20	H		Benedenwoning
L.BERCHMAKERSTR	20			Winkel
L.BERCHMAKERSTR	21			Tussenwoning
L.BERCHMAKERSTR	22			Kantoor
L.BERCHMAKERSTR	22		BS	Bovenwoning
L.BERCHMAKERSTR	23			Hoekwoning
L.BERCHMAKERSTR	24		BS	Bovenwoning
L.BERCHMAKERSTR	24			Kantoor
L.BERCHMAKERSTR	25			Hoekwoning
L.BERCHMAKERSTR	26		BS 2	Tussenwoning
L.BERCHMAKERSTR	26		BS 1	Tussenwoning
L.BERCHMAKERSTR	26			Tussenwoning
L.BERCHMAKERSTR	28			Bedrijfsruimte
L.BERCHMAKERSTR	28			Bovenwoning
L.BERCHMAKERSTR	30			Winkel
L.BERCHMAKERSTR	30		BS	Bovenwoning
L.BERCHMAKERSTR	32			Benedenwoning
L.BERCHMAKERSTR	32		BS	Bovenwoning
L.BERCHMAKERSTR	34			Café / bar / restaurant
L.BERCHMAKERSTR	34		BS	Bovenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
L.BERCHMAKERSTR	36			Kantoor + woning
L.BERCHMAKERSTR	38			Tussenwoning
L.BERCHMAKERSTR	40		BS	Tussenwoning
L.BERCHMAKERSTR	40			Tussenwoning
L.BERCHMAKERSTR	42		BS	Bovenwoning
L.BERCHMAKERSTR	42			Benedenwoning
L.BERCHMAKERSTR	44			Bovenwoning
L.BERCHMAKERSTR	46	A		Benedenwoning
L.BERCHMAKERSTR	46	B		Benedenwoning
L.BERCHMAKERSTR	46	C		Bovenwoning
L.BERCHMAKERSTR	46			Bovenwoning
L.BERCHMAKERSTR	48			Kantoor
L.BERCHMAKERSTR	48		BS	Winkel
L.BERCHMAKERSTR	50			Hoekwoning
LANGE JANSSTRAAT	2			Winkel + woning
LANGE JANSSTRAAT	3			Winkel
LANGE JANSSTRAAT	4		BS	Bovenwoning
LANGE JANSSTRAAT	4			Winkel
LANGE JANSSTRAAT	5			Winkel
LANGE JANSSTRAAT	6			Winkel
LANGE JANSSTRAAT	6			Appartement
LANGE JANSSTRAAT	6			Appartement
LANGE JANSSTRAAT	6			Appartement
LANGE JANSSTRAAT	6			Appartement
LANGE JANSSTRAAT	8			Winkel
LANGE JANSSTRAAT	12			Winkel
LANGE JANSSTRAAT	15			Winkel
LANGE JANSSTRAAT	16			Café / bar / restaurant
LANGE JANSSTRAAT	16		BS	Bovenwoning
LANGE JANSSTRAAT	20			Winkel
LANGE JANSSTRAAT	21			Appartement
LANGE JANSSTRAAT	22	A		Appartement
LANGE JANSSTRAAT	22	B		Appartement
LANGE JANSSTRAAT	22	C		Appartement
LANGE JANSSTRAAT	22			Winkel
LANGE JANSSTRAAT	23			Appartement
LANGE JANSSTRAAT	24	A		Appartement
LANGE JANSSTRAAT	24	B		Bovenwoning
LANGE JANSSTRAAT	24			Winkel
LANGE JANSSTRAAT	25			Maisonette
LANGE JANSSTRAAT	26		BS	Bovenwoning
LANGE JANSSTRAAT	26			Winkel
LANGE JANSSTRAAT	27			Maisonette
LANGE JANSSTRAAT	28			Café / bar / restaurant
LANGE JANSSTRAAT	28		BS	Bovenwoning
LANGE JANSSTRAAT	29			Maisonette
LANGE JANSSTRAAT	31			Maisonette
LANGE JANSSTRAAT	33			Maisonette
LANGE JANSSTRAAT	35			Maisonette
LANGE JANSSTRAAT	37			Maisonette
LANGE JANSSTRAAT	39			Maisonette
LANGE JANSSTRAAT	41			Maisonette
LANGE JANSSTRAAT	43			Maisonette
LANGE JANSSTRAAT	45			Maisonette
LANGE JANSSTRAAT	47			Maisonette
LANGE JANSSTRAAT	49			Maisonette
LANGE JANSSTRAAT	51			Winkel

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
LANGE JANSSTRAAT	53			Maisonette
LANGE JANSSTRAAT	55			Winkel
LANGE JANSSTRAAT	57			Maisonette
LANGE JANSSTRAAT	59			Winkel
LANGE JANSSTRAAT	61			Maisonette
LANGE JANSSTRAAT	63			Praktijkruimte
LANGE JANSSTRAAT	65			Maisonette
LANGE JANSSTRAAT	67			Winkel
LANGE JANSSTRAAT	69			Maisonette
LANGE JANSSTRAAT	71			Maisonette
LANGE JANSSTRAAT	73			Maisonette
LANGE JANSSTRAAT	75			Café / bar / restaurant
LANGE JANSSTRAAT	79			Maisonette
LANGE JUFFERSTR	2			Winkel
LANGE JUFFERSTR	4			Kantoor
LANGE JUFFERSTR	4			Tussenwoning
LANGE JUFFERSTR	4			Kantoor
LANGE JUFFERSTR	5			Winkel
LANGE JUFFERSTR	6			Tussenwoning
LANGE JUFFERSTR	7		BS	Bovenwoning
LANGE JUFFERSTR	7			Winkel
LANGE JUFFERSTR	8			Tussenwoning
LANGE JUFFERSTR	9	A		Tussenwoning
LANGE JUFFERSTR	9			Tussenwoning
LANGE JUFFERSTR	10			Bedrijfsruimte
LANGE JUFFERSTR	10		BS	Bovenwoning
LANGE JUFFERSTR	12		1	Maisonette
LANGE JUFFERSTR	14		1	Maisonette
LANGE JUFFERSTR	15			Benedenwoning
LANGE JUFFERSTR	15		BS	Bovenwoning
LANGE JUFFERSTR	16		1	Kantoor
LANGE JUFFERSTR	18		1	Winkel
LANGE JUFFERSTR	20			Tussenwoning
LANGE JUFFERSTR	22		BS A	Bovenwoning
LANGE JUFFERSTR	22			Bedrijfsruimte
LANGE JUFFERSTR	22		BS	Bovenwoning
LANGE JUFFERSTR	22		BS B	Bovenwoning
LANGE JUFFERSTR	24			Appartement
LANGE JUFFERSTR	25			Bovenwoning
LANGE JUFFERSTR	26			Appartement
LANGE JUFFERSTR	28			Appartement
LANGE JUFFERSTR	30			Appartement
LANGE JUFFERSTR	32			Appartement
LANGE JUFFERSTR	34			Appartement
LANGE JUFFERSTR	36			Tussenwoning
LANGE JUFFERSTR	38			Benedenwoning
LANGE JUFFERSTR	38		BS	Bovenwoning
LANGE JUFFERSTR	40		BS	Eindwoning
LANGE JUFFERSTR	40			Eindwoning
LANGE JUFFERSTR	42			Eindwoning
LANGE JUFFERSTR	46			Tussenwoning
LANGE JUFFERSTR	48			Bovenwoning
LANGE JUFFERSTR	48			Winkel
LANGE JUFFERSTR	50		BS	Bovenwoning
LANGE JUFFERSTR	50			Appartement
LANGE JUFFERSTR	50			Kantoor
LANGE JUFFERSTR	52		BS	Bovenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
LANGE JUFFERSTR	52			Kantoor
LANGE JUFFERSTR	56		BS	Bovenwoning
LANGE JUFFERSTR	56			Benedenwoning
LANGE JUFFERSTR	58			Café / bar / restaurant
LANGE JUFFERSTR	58		BS	Bovenwoning
LANGE JUFFERSTR	60			Tussenwoning
LANGE JUFFERSTR	62		BS	Bovenwoning
LANGE JUFFERSTR	62			Café / bar / restaurant
LANGE KOESTRAAT	6			Winkel
LANGE KOESTRAAT	8	A		Maisonette
LANGE KOESTRAAT	8	B		Appartement
LANGE KOESTRAAT	8	C		Appartement
LANGE KOESTRAAT	8	D		Appartement
LANGE KOESTRAAT	8	E		Appartement
LANGE KOESTRAAT	8	G		Appartement
LANGE KOESTRAAT	8	H		Appartement
LANGE KOESTRAAT	10	A		Winkel
LANGE KOESTRAAT	10			Bovenwoning
LANGE KOESTRAAT	12			Kamerverhuur
LANGE KOESTRAAT	14			Bedrijfsruimte
LANGE KOESTRAAT	15		BS	Bovenwoning
LANGE KOESTRAAT	16			Café / bar / restaurant
LANGE KOESTRAAT	18			Maisonette
LANGE KOESTRAAT	18			Maisonette
LANGE KOESTRAAT	18			Maisonette
LANGE KOESTRAAT	18			Maisonette
LANGE KOESTRAAT	18			Maisonette
LANGE KOESTRAAT	18			Appartement
LANGE KOESTRAAT	18			Maisonette
LANGE KOESTRAAT	18			Maisonette
LANGE KOESTRAAT	18			Maisonette
LANGE KOESTRAAT	18			Appartement
LANGE KOESTRAAT	19			Tussenwoning
LANGE KOESTRAAT	21			Tussenwoning
LANGE KOESTRAAT	22			Winkel + woning
LANGE KOESTRAAT	23			Tussenwoning
LANGE KOESTRAAT	24			Appartement
LANGE KOESTRAAT	24			Appartement
LANGE KOESTRAAT	24			Appartement
LANGE KOESTRAAT	25			Tussenwoning
LANGE KOESTRAAT	26			Winkel
LANGE KOESTRAAT	27			Tussenwoning
LANGE KOESTRAAT	28	A		Café / bar / restaurant
LANGE KOESTRAAT	28			Café / bar / restaurant
LANGE KOESTRAAT	29			Tussenwoning
LANGE KOESTRAAT	30		BS A	Bovenwoning
LANGE KOESTRAAT	30		BS	Bovenwoning
LANGE KOESTRAAT	30			Bedrijfsruimte
LANGE KOESTRAAT	31			Tussenwoning
LANGE KOESTRAAT	32		BS	Bovenwoning
LANGE KOESTRAAT	33	A		Woning in aanbouw
LANGE KOESTRAAT	33			Woning in aanbouw
LANGE KOESTRAAT	35			Tussenwoning
LANGE KOESTRAAT	35		BS	Tussenwoning
LANGE KOESTRAAT	37	A		Appartement
LANGE KOESTRAAT	37	B		Appartement
LANGE KOESTRAAT	37			Winkel

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
LANGE KOESTRAAT	39	A		Appartement
LANGE KOESTRAAT	39	B		Appartement
LANGE KOESTRAAT	39	C		Appartement
LANGE KOESTRAAT	39	D		Appartement
LANGE KOESTRAAT	39	E		Appartement
LANGE KOESTRAAT	39	G		Appartement
LANGE KOESTRAAT	39	H		Appartement
LANGE KOESTRAAT	39			Winkel
LANGE KOESTRAAT	41			Winkel
LANGE KOESTRAAT	43	A		Maisonette
LANGE KOESTRAAT	43	B		Maisonette
LANGE KOESTRAAT	43			Bedrijfsruimte
LANGE KOESTRAAT	45		BS	Bovenwoning
LANGE KOESTRAAT	45			Bedrijfsruimte
LANGE KOESTRAAT	47		BS	Bovenwoning
LANGE KOESTRAAT	47			Bovenwoning
LANGE KOESTRAAT	51			Appartement
LANGE KOESTRAAT	53			Appartement
LANGE KOESTRAAT	55			Appartement
LANGE KOESTRAAT	57			Appartement
LANGE KOESTRAAT	59			Appartement
LANGE KOESTRAAT	61			Appartement
LANGE KOESTRAAT	63			Appartement
LANGE LAUWERSTR	1	A		Appartement
LANGE LAUWERSTR	1	B		Appartement
LANGE LAUWERSTR	1	C		Appartement
LANGE LAUWERSTR	1	D		Appartement
LANGE LAUWERSTR	1	E		Appartement
LANGE LAUWERSTR	1			Appartement
LANGE LAUWERSTR	2			Tussenwoning
LANGE LAUWERSTR	3	A		Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	3			Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	4			Tussenwoning
LANGE LAUWERSTR	5	A		Benedenwoning
LANGE LAUWERSTR	5			Benedenwoning
LANGE LAUWERSTR	6			Tussenwoning
LANGE LAUWERSTR	6		BS	Tussenwoning
LANGE LAUWERSTR	7	A		Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	7			Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	8			Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	9	A		Benedenwoning
LANGE LAUWERSTR	9			Benedenwoning
LANGE LAUWERSTR	10			Bedrijfsruimte
LANGE LAUWERSTR	11	A		Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	11			Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	12			Bedrijfsruimte
LANGE LAUWERSTR	13			Bedrijfsruimte
LANGE LAUWERSTR	14			Bedrijf + woning
LANGE LAUWERSTR	15		BS	Tussenwoning + bedrijfsruimte
LANGE LAUWERSTR	15			Tussenwoning + bedrijfsruimte
LANGE LAUWERSTR	16		BS	Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	16			Benedenwoning
LANGE LAUWERSTR	17		BS	Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	17			Benedenwoning
LANGE LAUWERSTR	18		BS	Tussenwoning
LANGE LAUWERSTR	18			Tussenwoning
LANGE LAUWERSTR	19	A		Benedenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
LANGE LAUWERSTR	19	B		Benedenwoning
LANGE LAUWERSTR	19	C		Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	19	D		Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	19		BS	Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	20			Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	20			Praktijkruimte
LANGE LAUWERSTR	21			Garagebox
LANGE LAUWERSTR	21		BS	Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	22			Tussenwoning
LANGE LAUWERSTR	23			Tussenwoning
LANGE LAUWERSTR	24	A		Tussenwoning
LANGE LAUWERSTR	24			Tussenwoning
LANGE LAUWERSTR	25			Tussenwoning
LANGE LAUWERSTR	26			Winkel + woning
LANGE LAUWERSTR	32	A		Benedenwoning
LANGE LAUWERSTR	32	B		Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	32	C		Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	32	D		Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	32			Appartement
LANGE LAUWERSTR	34		BS	Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	34			Benedenwoning
LANGE LAUWERSTR	36			Bedrijfsruimte
LANGE LAUWERSTR	38			Bedrijfsruimte
LANGE LAUWERSTR	38		BS	Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	40		BS	Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	40			Bedrijfsruimte
LANGE LAUWERSTR	42		BS	Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	42			Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	44			Bedrijfsruimte
LANGE LAUWERSTR	46			Tussenwoning
LANGE LAUWERSTR	46		BS	Tussenwoning
LANGE LAUWERSTR	48			Tussenwoning
LANGE LAUWERSTR	52		BS	Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	52			Benedenwoning
LANGE LAUWERSTR	54			Bedrijfsruimte
LANGE LAUWERSTR	54		BS A	Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	54		BS	Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	56		BS	Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	56			Bedrijfsruimte
LANGE LAUWERSTR	58			Tussenwoning
LANGE LAUWERSTR	60			Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	60		BS	Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	61			Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	62		BS	Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	62			Benedenwoning
LANGE LAUWERSTR	63			Tussenwoning
LANGE LAUWERSTR	65			Bedrijfsruimte
LANGE LAUWERSTR	66			Benedenwoning
LANGE LAUWERSTR	66		BS	Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	67			Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	68			Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	68			Benedenwoning
LANGE LAUWERSTR	68			Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	69			Bedrijfsruimte
LANGE LAUWERSTR	70			Tussenwoning
LANGE LAUWERSTR	71			Bedrijfsruimte
LANGE LAUWERSTR	72			Tussenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
LANGE LAUWERSTR	77			Benedenwoning
LANGE LAUWERSTR	83			Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	87			Bedrijfsruimte
LANGE LAUWERSTR	89			Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	91			Appartement
LANGE LAUWERSTR	93			Appartement
LANGE LAUWERSTR	95			Appartement
LANGE LAUWERSTR	97			Tussenwoning
LANGE LAUWERSTR	99			Tussenwoning
LANGE LAUWERSTR	101			Hoekwoning
LANGE LAUWERSTR	134			Appartement
LANGE LAUWERSTR	136			Appartement
LANGE LAUWERSTR	138			Appartement
LANGE LAUWERSTR	147			Benedenwoning
LANGE LAUWERSTR	149			Benedenwoning
LANGE LAUWERSTR	151			Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	153			Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	155			Benedenwoning
LANGE LAUWERSTR	157			Benedenwoning
LANGE LAUWERSTR	159			Benedenwoning
LANGE LAUWERSTR	161			Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	163			Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	165			Benedenwoning
LANGE LAUWERSTR	167			Benedenwoning
LANGE LAUWERSTR	169			Benedenwoning
LANGE LAUWERSTR	171			Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	173			Benedenwoning
LANGE LAUWERSTR	175			Benedenwoning
LANGE LAUWERSTR	177			Benedenwoning
LANGE LAUWERSTR	179			Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	181			Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	183			Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	185			Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	189			Benedenwoning
LANGE LAUWERSTR	191			Benedenwoning
LANGE LAUWERSTR	193			Benedenwoning
LANGE LAUWERSTR	195			Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	197			Benedenwoning
LANGE LAUWERSTR	199			Benedenwoning
LANGE LAUWERSTR	201			Benedenwoning
LANGE LAUWERSTR	203			Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	205			Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	207			Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	209			Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	211			Tussenwoning
LANGE LAUWERSTR	213			Benedenwoning
LANGE LAUWERSTR	215			Tussenwoning
LANGE LAUWERSTR	217			Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	219			Benedenwoning
LANGE LAUWERSTR	221			Benedenwoning
LANGE LAUWERSTR	223			Benedenwoning
LANGE LAUWERSTR	225			Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	227			Bovenwoning
LANGE LAUWERSTR	229			Bovenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	1			Tussenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	1		BS	Bovenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	2			Kantoor

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
LANGE NIEUWSTRAAT	3			Kantoor
LANGE NIEUWSTRAAT	3			Tussenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	3			Yogacentrum
LANGE NIEUWSTRAAT	4			Kantoor
LANGE NIEUWSTRAAT	5			Tussenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	6			Tussenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	7			Winkel
LANGE NIEUWSTRAAT	7			Winkel
LANGE NIEUWSTRAAT	7			Winkel
LANGE NIEUWSTRAAT	8			Tussenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	9	A		Tussenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	9	A		Kantoor
LANGE NIEUWSTRAAT	9			Tussenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	10	A		Bovenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	10			Kantoor
LANGE NIEUWSTRAAT	11			Tussenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	12	A		Appartement
LANGE NIEUWSTRAAT	12	B		Appartement
LANGE NIEUWSTRAAT	12	C		Appartement
LANGE NIEUWSTRAAT	12	D		Appartement
LANGE NIEUWSTRAAT	12			Bedrijfsruimte
LANGE NIEUWSTRAAT	13			Tussenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	13		BS	Tussenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	14		BS	Bovenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	14			Kantoor
LANGE NIEUWSTRAAT	15			Hoekwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	16			Tussenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	17			Benedenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	18			Tussenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	19			Bedrijfsruimte
LANGE NIEUWSTRAAT	19		BS	Bovenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	19		BS	Bovenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	20			Kantoor
LANGE NIEUWSTRAAT	21			Kantoor
LANGE NIEUWSTRAAT	21		BS	Bovenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	22			Tussenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	23			Kamerverhuur
LANGE NIEUWSTRAAT	24	A		Kamerverhuur
LANGE NIEUWSTRAAT	24	B		Kamerverhuur
LANGE NIEUWSTRAAT	24	C		Kamerverhuur
LANGE NIEUWSTRAAT	24	D		Kamerverhuur
LANGE NIEUWSTRAAT	24	E		Kamerverhuur
LANGE NIEUWSTRAAT	24	G		Kamerverhuur
LANGE NIEUWSTRAAT	24	H		Kamerverhuur
LANGE NIEUWSTRAAT	24			Kamerverhuur
LANGE NIEUWSTRAAT	25	D		Appartement
LANGE NIEUWSTRAAT	25	E		Appartement
LANGE NIEUWSTRAAT	25	G		Appartement
LANGE NIEUWSTRAAT	25	H		Appartement
LANGE NIEUWSTRAAT	25		BS	Bovenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	25			Benedenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	26			Tussenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	27			Tussenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	27		BS	Tussenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	28			Tussenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	29			Tussenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	30			Tussenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
LANGE NIEUWSTRAAT	31			Tussenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	32			Tussenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	33			Kantoor
LANGE NIEUWSTRAAT	33			Bovenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	34			Sportterrein
LANGE NIEUWSTRAAT	35			Tussenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	36			Kerk/moskee
LANGE NIEUWSTRAAT	37	A		Bedrijf + woning
LANGE NIEUWSTRAAT	37			Bedrijf + woning
LANGE NIEUWSTRAAT	38			Cultuur
LANGE NIEUWSTRAAT	39			Eindwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	40			Eindwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	40		BS A	Eindwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	40		BS	Eindwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	41			Tussenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	42		BS	Bovenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	42		BS A	Bovenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	42			Benedenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	43			Benedenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	45			Tussenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	46			Tussenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	47		BS	Bovenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	47			Café / bar / restaurant
LANGE NIEUWSTRAAT	48	A		Kamerverhuur
LANGE NIEUWSTRAAT	48	B		Kamerverhuur
LANGE NIEUWSTRAAT	48	C		Kamerverhuur
LANGE NIEUWSTRAAT	48	D		Kamerverhuur
LANGE NIEUWSTRAAT	48	E		Kamerverhuur
LANGE NIEUWSTRAAT	48	F		Kamerverhuur
LANGE NIEUWSTRAAT	48	G		Kamerverhuur
LANGE NIEUWSTRAAT	48	H		Kamerverhuur
LANGE NIEUWSTRAAT	48	J		Kamerverhuur
LANGE NIEUWSTRAAT	48	K		Kamerverhuur
LANGE NIEUWSTRAAT	48	L		Kamerverhuur
LANGE NIEUWSTRAAT	48	M		Kamerverhuur
LANGE NIEUWSTRAAT	48	N		Kamerverhuur
LANGE NIEUWSTRAAT	48	P		Kamerverhuur
LANGE NIEUWSTRAAT	48	R		Kamerverhuur
LANGE NIEUWSTRAAT	49		BS	Bovenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	50			Tussenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	51			Benedenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	51		BS	Bovenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	52	A		Kantoor
LANGE NIEUWSTRAAT	52			Bovenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	52			Kantoor
LANGE NIEUWSTRAAT	53			Benedenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	53		BS	Bovenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	54	A		Bovenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	54	B		Bovenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	54			Benedenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	55		BS	Bovenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	55			Bedrijfsruimte
LANGE NIEUWSTRAAT	56			Tussenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	57			Eindwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	58			Eindwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	59			Bedrijfsruimte
LANGE NIEUWSTRAAT	59			Tussenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
LANGE NIEUWSTRAAT	60			Hoekwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	61			Eindwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	62			Kamerverhuur
LANGE NIEUWSTRAAT	63	A		Kamerverhuur
LANGE NIEUWSTRAAT	63	B		Kamerverhuur
LANGE NIEUWSTRAAT	63	C		Kamerverhuur
LANGE NIEUWSTRAAT	63	D		Kamerverhuur
LANGE NIEUWSTRAAT	63	E		Kamerverhuur
LANGE NIEUWSTRAAT	63	G		Kamerverhuur
LANGE NIEUWSTRAAT	63	H		Kamerverhuur
LANGE NIEUWSTRAAT	63	J		Kamerverhuur
LANGE NIEUWSTRAAT	63	K		Kamerverhuur
LANGE NIEUWSTRAAT	63			Kamerverhuur
LANGE NIEUWSTRAAT	64			Kamerverhuur
LANGE NIEUWSTRAAT	65	A		Bovenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	65			Benedenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	66			Kamerverhuur
LANGE NIEUWSTRAAT	67	A		Benedenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	67			Bovenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	68			Kamerverhuur
LANGE NIEUWSTRAAT	70			Kamerverhuur
LANGE NIEUWSTRAAT	71	C		Tussenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	71			Café / bar / restaurant
LANGE NIEUWSTRAAT	71		BS	Bovenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	72			Tussenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	73			Kantoor
LANGE NIEUWSTRAAT	73		BS	Bovenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	74			Tussenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	75			Winkel + woning
LANGE NIEUWSTRAAT	76	A		Appartement
LANGE NIEUWSTRAAT	76	B		Appartement
LANGE NIEUWSTRAAT	76	C		Appartement
LANGE NIEUWSTRAAT	76	D		Appartement
LANGE NIEUWSTRAAT	76	E		Appartement
LANGE NIEUWSTRAAT	76	F		Appartement
LANGE NIEUWSTRAAT	76			Appartement
LANGE NIEUWSTRAAT	77	A		Bovenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	77	B		Bovenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	77	C		Bovenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	77	D		Bovenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	77	E		Bovenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	77			Benedenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	78			Eindwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	78		BS	Eindwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	80			Tussenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	81	A		Kamerverhuur
LANGE NIEUWSTRAAT	81			Kamerverhuur
LANGE NIEUWSTRAAT	82			Bovenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	83			Kamerverhuur
LANGE NIEUWSTRAAT	83			Winkel
LANGE NIEUWSTRAAT	84	A		Bovenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	84	B		Bovenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	84			Benedenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	85			Eindwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	86			Winkel + woning
LANGE NIEUWSTRAAT	87	A		Benedenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	87	B		Benedenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
LANGE NIEUWSTRAAT	87	C		Bovenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	87	D		Bovenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	87	E		Benedenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	87	G		Benedenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	87	H		Bovenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	87	J		Bovenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	87	K		Benedenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	87	L		Benedenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	87	M		Bovenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	87	N		Bovenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	87	P		Benedenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	87	R		Benedenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	87	S		Bovenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	87	T		Bovenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	87			Maisonette
LANGE NIEUWSTRAAT	87		BS	Maisonette
LANGE NIEUWSTRAAT	88		BS	Bovenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	88			Café / bar / restaurant
LANGE NIEUWSTRAAT	89			Tussenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	90			Kantoor
LANGE NIEUWSTRAAT	90			Bovenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	91		BS	Bovenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	91			Benedenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	92			Tussenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	93	A		Appartement
LANGE NIEUWSTRAAT	93	B		Appartement
LANGE NIEUWSTRAAT	93	C		Appartement
LANGE NIEUWSTRAAT	93	D		Appartement
LANGE NIEUWSTRAAT	93	E		Appartement
LANGE NIEUWSTRAAT	93	G		Maisonette
LANGE NIEUWSTRAAT	93	H		Appartement
LANGE NIEUWSTRAAT	93	J		Appartement
LANGE NIEUWSTRAAT	94			Hoekwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	95			Maisonette
LANGE NIEUWSTRAAT	96	A		Bovenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	96	B		Bovenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	96			Benedenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	97			Benedenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	97		BS	Bovenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	98		BS A	Bovenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	98		BS	Bovenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	98			Benedenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	99		BS	Bovenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	99			Winkel
LANGE NIEUWSTRAAT	101	A		Appartement
LANGE NIEUWSTRAAT	101	B		Maisonette
LANGE NIEUWSTRAAT	101	C		Maisonette
LANGE NIEUWSTRAAT	101			Benedenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	103			Tussenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	105			Kantoor
LANGE NIEUWSTRAAT	106			Bedrijfsruimte
LANGE NIEUWSTRAAT	107			Eindwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	108			Tussenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	110			Tussenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	112			Tussenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	114			Tussenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	116			Tussenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
LANGE NIEUWSTRAAT	118			Tussenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	119			Tussenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	120			Tussenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	122			Tussenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	124			Tussenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	126			Tussenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	128			Tussenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	130			Tussenwoning
LANGE NIEUWSTRAAT	132			Hoekwoning
LANGE ROZENDAAL	1			Bedrijfsruimte
LANGE ROZENDAAL	2	A		Benedenwoning
LANGE ROZENDAAL	2	B		Bovenwoning
LANGE ROZENDAAL	2			Tussenwoning
LANGE ROZENDAAL	3			Bedrijfsruimte
LANGE ROZENDAAL	4			Tussenwoning
LANGE ROZENDAAL	5			Bedrijfsruimte
LANGE ROZENDAAL	6			Tussenwoning
LANGE ROZENDAAL	7			Tussenwoning
LANGE ROZENDAAL	8			Tussenwoning
LANGE ROZENDAAL	9			Bedrijfsruimte
LANGE ROZENDAAL	10			Tussenwoning
LANGE ROZENDAAL	11			Garagebox
LANGE ROZENDAAL	12			Tussenwoning
LANGE ROZENDAAL	14			Hoekwoning
LANGE ROZENDAAL	15			Eindwoning
LANGE ROZENDAAL	16			Hoekwoning
LANGE ROZENDAAL	17			Bedrijfsruimte
LANGE ROZENDAAL	18			Tussenwoning
LANGE ROZENDAAL	20			Tussenwoning
LANGE ROZENDAAL	21			Bedrijfsruimte
LANGE ROZENDAAL	21		BS	Bovenwoning
LANGE ROZENDAAL	22			Tussenwoning
LANGE ROZENDAAL	23		BS	Bovenwoning
LANGE ROZENDAAL	23			Bedrijfsruimte
LANGE ROZENDAAL	24			Tussenwoning
LANGE ROZENDAAL	25			Benedenwoning
LANGE ROZENDAAL	25		BS	Bovenwoning
LANGE ROZENDAAL	26			Hoekwoning
LANGE ROZENDAAL	27			Tussenwoning
LANGE ROZENDAAL	28			Hoekwoning
LANGE ROZENDAAL	29			Tussenwoning
LANGE ROZENDAAL	30			Tussenwoning
LANGE ROZENDAAL	31			Tussenwoning
LANGE ROZENDAAL	32			Tussenwoning
LANGE ROZENDAAL	33			Benedenwoning
LANGE ROZENDAAL	34			Tussenwoning
LANGE ROZENDAAL	35			Hoekwoning
LANGE ROZENDAAL	36			Tussenwoning
LANGE ROZENDAAL	38			Tussenwoning
LANGE ROZENDAAL	40			Tussenwoning
LANGE ROZENDAAL	41			Eindwoning
LANGE ROZENDAAL	42			Tussenwoning
LANGE ROZENDAAL	44			Tussenwoning
LANGE ROZENDAAL	45			Tussenwoning
LANGE ROZENDAAL	46			Tussenwoning
LANGE SMEESTRAAT	1			Winkel
LANGE SMEESTRAAT	1		BS	Bovenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
LANGE SMEESTRAAT	2			Winkel
LANGE SMEESTRAAT	2			Bovenwoning
LANGE SMEESTRAAT	3			Tussenwoning
LANGE SMEESTRAAT	4			Bovenwoning
LANGE SMEESTRAAT	4			Winkel
LANGE SMEESTRAAT	5			Bedrijfsruimte
LANGE SMEESTRAAT	5		BS	Bovenwoning
LANGE SMEESTRAAT	6			Tussenwoning
LANGE SMEESTRAAT	7			Bovenwoning
LANGE SMEESTRAAT	8			Benedenwoning
LANGE SMEESTRAAT	8		BS	Bovenwoning
LANGE SMEESTRAAT	10	A		Bovenwoning
LANGE SMEESTRAAT	10	B		Bovenwoning
LANGE SMEESTRAAT	10			Appartement
LANGE SMEESTRAAT	11		BS	Bovenwoning
LANGE SMEESTRAAT	11			Winkel
LANGE SMEESTRAAT	12	A		Woning in aanbouw
LANGE SMEESTRAAT	12	B		Woning in aanbouw
LANGE SMEESTRAAT	12			Bedrijfsruimte
LANGE SMEESTRAAT	12		BS	Bovenwoning
LANGE SMEESTRAAT	13			Bovenwoning
LANGE SMEESTRAAT	13			Bedrijfsruimte
LANGE SMEESTRAAT	14		BS	Bovenwoning
LANGE SMEESTRAAT	14			Bovenwoning
LANGE SMEESTRAAT	16			Tussenwoning
LANGE SMEESTRAAT	17		BS	Bovenwoning
LANGE SMEESTRAAT	17			Bedrijfsruimte
LANGE SMEESTRAAT	18			Tussenwoning
LANGE SMEESTRAAT	19			Tussenwoning
LANGE SMEESTRAAT	19		BS	Tussenwoning
LANGE SMEESTRAAT	20			Benedenwoning
LANGE SMEESTRAAT	20		BS	Bovenwoning
LANGE SMEESTRAAT	21			Benedenwoning
LANGE SMEESTRAAT	21		BS	Bovenwoning
LANGE SMEESTRAAT	22			Tussenwoning
LANGE SMEESTRAAT	23			Tussenwoning
LANGE SMEESTRAAT	24			Winkel + woning
LANGE SMEESTRAAT	26	A		Appartement
LANGE SMEESTRAAT	26	B		Appartement
LANGE SMEESTRAAT	26			Café / bar / restaurant
LANGE SMEESTRAAT	27			Garagebox
LANGE SMEESTRAAT	27		1	Appartement
LANGE SMEESTRAAT	27		2	Appartement
LANGE SMEESTRAAT	28			Tussenwoning
LANGE SMEESTRAAT	28		BS	Tussenwoning
LANGE SMEESTRAAT	29			Tussenwoning
LANGE SMEESTRAAT	30			Winkel
LANGE SMEESTRAAT	31		BS	Tussenwoning
LANGE SMEESTRAAT	31			Tussenwoning
LANGE SMEESTRAAT	32	A		Appartement
LANGE SMEESTRAAT	32	B		Appartement
LANGE SMEESTRAAT	32			Appartement
LANGE SMEESTRAAT	33			Winkel
LANGE SMEESTRAAT	33			Bovenwoning
LANGE SMEESTRAAT	34			Bovenwoning
LANGE SMEESTRAAT	34			Verzorgings-/bejaardentehuis
LANGE SMEESTRAAT	35		BS	Winkel + woning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
LANGE SMEESTRAAT	35			Winkel + woning
LANGE SMEESTRAAT	36			Verzorgings-/bejaardentehuis
LANGE SMEESTRAAT	36			Bovenwoning
LANGE SMEESTRAAT	37			Café / bar / restaurant + woning
LANGE SMEESTRAAT	40			Verzorgings-/bejaardentehuis
LANGE SMEESTRAAT	41		BS	Bovenwoning
LANGE SMEESTRAAT	41			Winkel
LANGE SMEESTRAAT	41			Winkel
LANGE SMEESTRAAT	43			Winkel
LANGE SMEESTRAAT	43			Bovenwoning
LANGE SMEESTRAAT	45			Tussenwoning
LANGE SMEESTRAAT	47			Tussenwoning
LANGE SMEESTRAAT	49		BS	Bovenwoning
LANGE SMEESTRAAT	49			Benedenwoning
LANGE SMEESTRAAT	51			Winkel + woning
LANGE SMEESTRAAT	53			Winkel
LANGE SMEESTRAAT	53		BS	Bovenwoning
LANGE SMEESTRAAT	55			Kantoor + woning
LANGE SMEESTRAAT	57		BS	Tussenwoning + bedrijfsruimte
LANGE SMEESTRAAT	57			Tussenwoning + bedrijfsruimte
LANGE SMEESTRAAT	59			Tussenwoning
LANGE SMEESTRAAT	61			Winkel + woning
LANGE SMEESTRAAT	63			Tussenwoning
LANGE SMEESTRAAT	65			Hoekwoning
LANGE VIESTRAAT	1	A		Café / bar / restaurant
LANGE VIESTRAAT	1			Winkel
LANGE VIESTRAAT	2	B		Kantoor
LANGE VIESTRAAT	2	C		Winkel
LANGE VIESTRAAT	2	D		Winkel
LANGE VIESTRAAT	2	E		Winkel
LANGE VIESTRAAT	2	E		Winkel
LANGE VIESTRAAT	2	E		Winkel
LANGE VIESTRAAT	2	G		Winkel
LANGE VIESTRAAT	2	G		Winkel
LANGE VIESTRAAT	2	G		Winkel
LANGE VIESTRAAT	2			Bovenwoning
LANGE VIESTRAAT	2			Winkel
LANGE VIESTRAAT	3			Café / bar / restaurant
LANGE VIESTRAAT	4			postkantoor / bankgebouw
LANGE VIESTRAAT	6	A		Bovenwoning
LANGE VIESTRAAT	6	B		Bovenwoning
LANGE VIESTRAAT	6		BS	Bovenwoning
LANGE VIESTRAAT	6			Bedrijfsruimte
LANGE VIESTRAAT	6			Winkel
LANGE VIESTRAAT	6			Kantoor
LANGE VIESTRAAT	8	A		Bovenwoning
LANGE VIESTRAAT	8	B		Bovenwoning
LANGE VIESTRAAT	8	C		Bovenwoning
LANGE VIESTRAAT	8			Winkel
LANGE VIESTRAAT	10			Winkel
LANGE VIESTRAAT	175			Winkel
LANGE VIESTRAAT	301			Winkel
LANGE VIESTRAAT	307			Winkel
LANGE VIESTRAAT	311			Kantoor
LANGE VIESTRAAT	321			Kantoor
LANGE VIESTRAAT	331			Kantoor
LANGE VIESTRAAT	341			Kantoor

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
LANGE VIESTRAAT	341			Kantoor
LANGE VIESTRAAT	351			Kantoor
LANGE VIESTRAAT	361			Kantoor
LANGE VIESTRAAT	365			Kantoor
LANGE VIESTRAAT	371			Kantoor
LANGE VIESTRAAT	381			Kantoor
LANGE VIESTRAAT	381			Kantoor
LANGE VIESTRAAT	391			Kantoor
LANGE VIESTRAAT	491			Winkel
LANGE VIESTRAAT	667			Winkel
LANGE VIESTRAAT	669			Winkel
LAUWERHOF	1			Benedenwoning
LAUWERHOF	3			Bovenwoning
LAUWERHOF	5			Bovenwoning
LAUWERHOF	7			Benedenwoning
LAUWERHOF	11			Tussenwoning
LAUWERHOF	13			Tussenwoning
LAUWERHOF	15			Tussenwoning
LAUWERHOF	17			Tussenwoning
LAUWERHOF	29			Overige incourant
LAUWERSTEEG	1			Appartement
LAUWERSTEEG	3			Appartement
LAUWERSTEEG	4			Tussenwoning
LAUWERSTEEG	5			Appartement
LAUWERSTEEG	6			Bedrijfsruimte
LAUWERSTEEG	7			Appartement
LAUWERSTEEG	9			Appartement
LAUWERSTEEG	10			Maisonette
LAUWERSTEEG	11			Appartement
LAUWERSTEEG	12			Appartement
LAUWERSTEEG	14			Maisonette
LAUWERSTEEG	16			Appartement
LAUWERSTEEG	18			Appartement
LEPELENBURG	1			Appartement
LEPELENBURG	3			Appartement
LEPELENBURG	5			Appartement
LEPELENBURG	7			Appartement
LEPELENBURG	9			Appartement
LEPELENBURG	11			Appartement
LEPELENBURG	13			Appartement
LEPELENBURG	15			Appartement
LEPELENBURG	17			Appartement
LEPELENBURG	19			Appartement
LEPELENBURG	21			Appartement
LEPELENBURG	23			Appartement
LEPELENBURG	25			Appartement
LEPELENBURG	27			Appartement
LEPELENBURG	29			Appartement
LEPELENBURG	31			Appartement
LEPELENBURG	33			Appartement
LEPELENBURG	35			Appartement
LEPELENBURG	37			Appartement
LEPELENBURG	39			Appartement
LEPELENBURG	101			Vrijstaande woning
LICHTEGAARD	1			Winkel
LICHTEGAARD	1		BS	Winkel
LICHTEGAARD	2			Winkel + woning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
LICHTEGAARD	3			Winkel
LICHTEGAARD	4			Bovenwoning
LICHTEGAARD	4			Winkel
LICHTEGAARD	5			Winkel
LICHTEGAARD	5			Bovenwoning
LICHTEGAARD	6			Winkel + woning
LICHTEGAARD	7			Winkel
LICHTEGAARD	7			Bedrijfsruimte
LICHTEGAARD	7		BS	Bovenwoning
LICHTEGAARD	8			Tussenwoning
LICHTEGAARD	9		BS	Bovenwoning
LICHTEGAARD	9			Bedrijfsruimte
LIJNMARKT	1			Winkel
LIJNMARKT	2			Winkel
LIJNMARKT	2			Bovenwoning
LIJNMARKT	2			Bovenwoning
LIJNMARKT	2			Bovenwoning
LIJNMARKT	3			Winkel
LIJNMARKT	4			Winkel
LIJNMARKT	4			Bovenwoning
LIJNMARKT	6	A		Appartement
LIJNMARKT	6	B		Appartement
LIJNMARKT	6	C		Appartement
LIJNMARKT	6			Winkel
LIJNMARKT	7			Winkel
LIJNMARKT	8			Café / bar / restaurant
LIJNMARKT	9			Winkel
LIJNMARKT	9		BS	Bovenwoning
LIJNMARKT	12			Café / bar / restaurant + woning
LIJNMARKT	13			Winkel
LIJNMARKT	13		BS	Bovenwoning
LIJNMARKT	14			Winkel + woning
LIJNMARKT	15		BS	Bovenwoning
LIJNMARKT	15			Winkel
LIJNMARKT	16			Winkel + woning
LIJNMARKT	17			Bedrijfsruimte
LIJNMARKT	17			Winkel
LIJNMARKT	18			Bovenwoning
LIJNMARKT	18			Winkel
LIJNMARKT	19	A		Winkel
LIJNMARKT	19	B		Appartement
LIJNMARKT	19	C		Appartement
LIJNMARKT	19	D		Appartement
LIJNMARKT	19	E		Appartement
LIJNMARKT	19	G		Appartement
LIJNMARKT	19	H		Maisonette
LIJNMARKT	19			Winkel
LIJNMARKT	20	A	BS	Bovenwoning
LIJNMARKT	20	A		Winkel
LIJNMARKT	20		BS	Bovenwoning
LIJNMARKT	20			Winkel
LIJNMARKT	21	A		Appartement
LIJNMARKT	21	B		Appartement
LIJNMARKT	21	C		Appartement
LIJNMARKT	21			Winkel
LIJNMARKT	22			Winkel + woning
LIJNMARKT	23			Winkel

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
LIJNMARKT	24			Appartement
LIJNMARKT	24			Winkel
LIJNMARKT	24			Bovenwoning
LIJNMARKT	25			Winkel
LIJNMARKT	26			Café / bar / restaurant
LIJNMARKT	26			Bovenwoning
LIJNMARKT	26			Bovenwoning
LIJNMARKT	27			Bovenwoning
LIJNMARKT	27			Winkel
LIJNMARKT	28		BS	Bovenwoning
LIJNMARKT	28			Winkel
LIJNMARKT	29			Winkel
LIJNMARKT	30			Winkel + woning
LIJNMARKT	31			Winkel + woning
LIJNMARKT	32		1	Appartement
LIJNMARKT	32			Appartement
LIJNMARKT	32			Appartement
LIJNMARKT	32			Winkel
LIJNMARKT	32		2	Appartement
LIJNMARKT	32			Appartement
LIJNMARKT	33			Winkel
LIJNMARKT	33			Bovenwoning
LIJNMARKT	34			Winkel
LIJNMARKT	34		BS	Appartement
LIJNMARKT	34		BS	Appartement
LIJNMARKT	34		BS	Appartement
LIJNMARKT	35	A		Bovenwoning
LIJNMARKT	35	B		Bovenwoning
LIJNMARKT	35			Bovenwoning
LIJNMARKT	35			Winkel
LIJNMARKT	36			Winkel
LIJNMARKT	37	A		Maisonette
LIJNMARKT	37	B		Appartement
LIJNMARKT	37	C		Appartement
LIJNMARKT	37			Winkel
LIJNMARKT	38			Winkel + woning
LIJNMARKT	39			Winkel
LIJNMARKT	39			Appartement
LIJNMARKT	39			Appartement
LIJNMARKT	39			Appartement
LIJNMARKT	40			Winkel
LIJNMARKT	41			Winkel
LIJNMARKT	42			Bovenwoning
LIJNMARKT	42			Winkel
LIJNMARKT	43			Winkel
LIJNMARKT	44			Bovenwoning
LIJNMARKT	44			Winkel
LIJNMARKT	45			Tussenwoning
LIJNMARKT	45			Winkel
LIJNMARKT	46			Winkel
LIJNMARKT	46		BS	Bovenwoning
LIJNMARKT	47			Winkel
LIJNMARKT	48	A		Bovenwoning
LIJNMARKT	48			Winkel
LIJNMARKT	48			Bovenwoning
LIJNMARKT	50			Café / bar / restaurant
LIJNMARKT	50			Bovenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
LUCASBOLWERK	1			Café / bar / restaurant
LUCASBOLWERK	1			Bovenwoning
LUCASBOLWERK	2	A		Appartement
LUCASBOLWERK	2	B		Appartement
LUCASBOLWERK	2	C		Appartement
LUCASBOLWERK	2			Winkel
LUCASBOLWERK	4			Kantoor
LUCASBOLWERK	4	A		Bovenwoning
LUCASBOLWERK	5			Kantoor
LUCASBOLWERK	6			Kantoor
LUCASBOLWERK	7			Kantoor
LUCASBOLWERK	8			Sociëteit
LUCASBOLWERK	9			Tussenwoning
LUCASBOLWERK	10			Kantoor
LUCASBOLWERK	11			Kantoor
LUCASBOLWERK	12			Kantoor
LUCASBOLWERK	13			Praktijkruimte
LUCASBOLWERK	14			Tussenwoning
LUCASBOLWERK	15			Kantoor
LUCASBOLWERK	15			Kantoor
LUCASBOLWERK	16			Kantoor
LUCASBOLWERK	16			Kantoor
LUCASBOLWERK	16			Kantoor
LUCASBOLWERK	17			Kantoor
LUCASBOLWERK	18			Kantoor
LUCASBOLWERK	18			Kantoor
LUCASBOLWERK	19			Café / bar / restaurant + woning
LUCASBOLWERK	20			Winkel
LUCASBOLWERK	21			Bovenwoning
LUCASBOLWERK	21			Café / bar / restaurant
LUCASBOLWERK	22			Café / bar / restaurant
LUCASBOLWERK	23			Bovenwoning
LUCASBOLWERK	23			Café / bar / restaurant
LUCASBOLWERK	24			Cultuur
MAGDALENASTRAAT	1	A		Kantoor
MAGDALENASTRAAT	1			Eindwoning
MAGDALENASTRAAT	2	A		Appartement
MAGDALENASTRAAT	2	B		Appartement
MAGDALENASTRAAT	2	C		Appartement
MAGDALENASTRAAT	2	D		Appartement
MAGDALENASTRAAT	2	E		Appartement
MAGDALENASTRAAT	2	G		Appartement
MAGDALENASTRAAT	2			Tussenwoning
MAGDALENASTRAAT	3			Bedrijf + woning
MAGDALENASTRAAT	4			Tussenwoning
MAGDALENASTRAAT	5			Bedrijf + woning
MAGDALENASTRAAT	6			Tussenwoning
MAGDALENASTRAAT	7			Tussenwoning
MAGDALENASTRAAT	8			Tussenwoning
MAGDALENASTRAAT	9			Tussenwoning
MAGDALENASTRAAT	10			Tussenwoning
MAGDALENASTRAAT	11			Appartement
MAGDALENASTRAAT	12			Tussenwoning
MAGDALENASTRAAT	13			Appartement
MAGDALENASTRAAT	14			Tussenwoning
MAGDALENASTRAAT	15			Bedrijfsruimte
MAGDALENASTRAAT	16			Tussenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
MAGDALENASTRAAT	17			Eindwoning
MAGDALENASTRAAT	18			Tussenwoning
MAGDALENASTRAAT	20			Tussenwoning
MAGDALENASTRAAT	21			Appartement
MAGDALENASTRAAT	22			Bovenwoning
MAGDALENASTRAAT	23			Appartement
MAGDALENASTRAAT	24			Tussenwoning
MAGDALENASTRAAT	25			Appartement
MAGDALENASTRAAT	26			Tussenwoning
MAGDALENASTRAAT	28			Tussenwoning
MAGDALENASTRAAT	30			Tussenwoning
MAGDALENASTRAAT	32			Tussenwoning
MANENBURG	1			Vrijstaande woning
MANENBURG	2			Vrijstaande woning
MARIAHOEK	1	A		Kantoor
MARIAHOEK	1		BS A	Bovenwoning
MARIAHOEK	1			Benedenwoning
MARIAHOEK	1		BS	Bovenwoning
MARIAHOEK	2			Tussenwoning
MARIAHOEK	3	A		Bovenwoning
MARIAHOEK	3	B		Bovenwoning
MARIAHOEK	3			Appartement
MARIAHOEK	4			Kantoor
MARIAHOEK	5			Kantoor + woning
MARIAHOEK	6			Tussenwoning
MARIAHOEK	7			Kantoor
MARIAHOEK	9			Kerk/moskee
MARIAHOEK	11			Tussenwoning
MARIAHOEK	12			Tussenwoning
MARIAHOEK	13			Tussenwoning
MARIAHOEK	14			Tussenwoning
MARIAHOEK	15	A		Appartement
MARIAHOEK	15	B		Appartement
MARIAHOEK	15	C		Appartement
MARIAHOEK	15			Maisonette
MARIAHOEK	16			Kantoor
MARIAHOEK	16			Kantoor
MARIAHOEK	16			Kantoor
MARIAHOEK	18	A		Appartement
MARIAHOEK	18	B		Appartement
MARIAHOEK	18			Appartement
MARIAHOEK	19			Café / bar / restaurant
MARIAHOEK	20			Café / bar / restaurant
MARIAHOEK	21			Bovenwoning
MARIAHOEK	21			Kantoor
MARIAPLAATS	1		BS	Bovenwoning
MARIAPLAATS	1			Winkel
MARIAPLAATS	2		BS A	Bovenwoning
MARIAPLAATS	2			Winkel
MARIAPLAATS	2		BS	Bovenwoning
MARIAPLAATS	3	A		Winkel
MARIAPLAATS	3	D		Appartement
MARIAPLAATS	3	E		Appartement
MARIAPLAATS	3			Kantoor
MARIAPLAATS	3			Winkel
MARIAPLAATS	4			Kantoor
MARIAPLAATS	4			Kantoor

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
MARIAPLAATS	4			Kantoor
MARIAPLAATS	4			Kantoor
MARIAPLAATS	4			Kantoor
MARIAPLAATS	5	A		Winkel
MARIAPLAATS	5			Winkel
MARIAPLAATS	6			Winkel
MARIAPLAATS	7			Café / bar / restaurant
MARIAPLAATS	8	A		Winkel + woning
MARIAPLAATS	8			Café / bar / restaurant
MARIAPLAATS	9		BS	Bovenwoning
MARIAPLAATS	9			Café / bar / restaurant
MARIAPLAATS	10	A		Bovenwoning
MARIAPLAATS	10	B		Winkel
MARIAPLAATS	10	C		Winkel
MARIAPLAATS	10			Benedenwoning
MARIAPLAATS	11			Café / bar / restaurant
MARIAPLAATS	12			Café / bar / restaurant
MARIAPLAATS	13			Café / bar / restaurant
MARIAPLAATS	13			Café / bar / restaurant
MARIAPLAATS	14			Café / bar / restaurant
MARIAPLAATS	15	B		Appartement
MARIAPLAATS	15			Appartement
MARIAPLAATS	16	A		Appartement
MARIAPLAATS	16	B		Appartement
MARIAPLAATS	16	C		Appartement
MARIAPLAATS	16			Appartement
MARIAPLAATS	17	A		Appartement
MARIAPLAATS	17	B		Maisonette
MARIAPLAATS	17			Appartement
MARIAPLAATS	18	A		Appartement
MARIAPLAATS	18	B		Appartement
MARIAPLAATS	18	C		Appartement
MARIAPLAATS	18			Appartement
MARIAPLAATS	19	A		Hoekwoning
MARIAPLAATS	19	B		Hoekwoning
MARIAPLAATS	19	C		Hoekwoning
MARIAPLAATS	19	D		Hoekwoning
MARIAPLAATS	19	E		Hoekwoning
MARIAPLAATS	19	G		Hoekwoning
MARIAPLAATS	19			Hoekwoning
MARIAPLAATS	21	A		Kantoor
MARIAPLAATS	21	B		Kantoor
MARIAPLAATS	21	C		Kantoor
MARIAPLAATS	21	D		Kantoor
MARIAPLAATS	21	E		Kantoor
MARIAPLAATS	22			Hoekwoning
MARIAPLAATS	23			Kantoor
MARIAPLAATS	24			Café / bar / restaurant
MARIAPLAATS	27			School
MARIAPLAATS	28			School
MARIAPLAATS	29			Tussenwoning
MARIAPLAATS	30	A		Appartement
MARIAPLAATS	30	B		Appartement
MARIAPLAATS	30	C		Appartement
MARIAPLAATS	30	D		Appartement
MARIAPLAATS	30	E		Appartement
MARIAPLAATS	30	G		Appartement

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
MARIAPLAATS	30	H		Appartement
MARIAPLAATS	30	J		Appartement
MARIAPLAATS	30	K		Appartement
MARIAPLAATS	30	L		Appartement
MARIAPLAATS	30	M		Appartement
MARIAPLAATS	30	N		Appartement
MARIAPLAATS	30			Tussenwoning
MARIAPLAATS	31	A		Appartement
MARIAPLAATS	31	B		Appartement
MARIAPLAATS	31	C		Appartement
MARIAPLAATS	31	D		Appartement
MARIAPLAATS	31	E		Appartement
MARIAPLAATS	31			Appartement
MARIAPLAATS	32	A		Tussenwoning
MARIAPLAATS	32	B		Tussenwoning
MARIAPLAATS	32	C		Tussenwoning
MARIAPLAATS	32	D		Tussenwoning
MARIAPLAATS	32	E		Tussenwoning
MARIAPLAATS	32			Hoekwoning
MARIAPLAATS	33	A		Appartement
MARIAPLAATS	33	B		Appartement
MARIAPLAATS	33	C		Appartement
MARIAPLAATS	33	D		Appartement
MARIAPLAATS	33	E		Appartement
MARIAPLAATS	33	G		Appartement
MARIAPLAATS	33	H		Appartement
MARIAPLAATS	33	J		Maisonette
MARIAPLAATS	33	K		Maisonette
MARIAPLAATS	33	L		Maisonette
MARIAPLAATS	33			Appartement
MARIAPLAATS	34	A		Appartement
MARIAPLAATS	34	B		Appartement
MARIAPLAATS	34	C		Appartement
MARIAPLAATS	34	D		Appartement
MARIAPLAATS	34	E		Appartement
MARIAPLAATS	34	G		Appartement
MARIAPLAATS	34	H		Maisonette
MARIAPLAATS	34	J		Appartement
MARIAPLAATS	34			Appartement
MARIAPLAATS	35			Tussenwoning
MARIAPLAATS	36			Tussenwoning
MARIAPLAATS	37			Tussenwoning
MARIAPLAATS	38			Tussenwoning
MARIAPLAATS	39			Tussenwoning
MARIAPLAATS	40			Tussenwoning
MARIAPLAATS	41			Tussenwoning
MARIAPLAATS	42		BS	Bovenwoning
MARIAPLAATS	42			Café / bar / restaurant
MARIAPLAATS	43			Café / bar / restaurant
MARIAPLAATS	44			Café / bar / restaurant
MARIAPLAATS	44		BS	Bovenwoning
MARIAPLAATS	45			Winkel
MARIAPLAATS	45		BS	Bovenwoning
MARIAPLAATS	45		BS	Winkel
MARIAPLAATS	46			Café / bar / restaurant
MARIAPLAATS	46		BS A	Bovenwoning
MARIAPLAATS	46		BS	Bovenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
MARIAPLAATS	47			Tussenwoning
MARIAPLAATS	48		BS	Bovenwoning
MARIAPLAATS	48			Winkel
MARIAPLAATS	49			Bovenwoning
MARIAPLAATS	49			Winkel
MARIAPLAATS	50		BS	Bovenwoning
MARIAPLAATS	50			Café / bar / restaurant
MARIAPLAATS	51	A		School
MARIAPLAATS	51			Kantoor
MARIAPLAATS	51			Kantoor
MARIAPLAATS	52			Tussenwoning
MARIAPLAATS	53			Tussenwoning
MARIAPLAATS	54			Tussenwoning
MARIAPLAATS	55			Eindwoning
MARIAPLAATS	56			Eindwoning
MARIAPLAATS	57			Eindwoning
MARIASTRAAT	1			Winkel
MARIASTRAAT	2			Winkel
MARIASTRAAT	3		BS	Bovenwoning
MARIASTRAAT	3			Café / bar / restaurant
MARIASTRAAT	4			Bovenwoning
MARIASTRAAT	4			Café / bar / restaurant
MARIASTRAAT	5			Winkel + woning
MARIASTRAAT	6			Café / bar / restaurant
MARIASTRAAT	6			Bovenwoning
MARIASTRAAT	8			Café / bar / restaurant
MARIASTRAAT	10			Winkel + woning
MARIASTRAAT	12			Winkel
MARIASTRAAT	12			Bovenwoning
MARIASTRAAT	13			Hoekwoning
MARIASTRAAT	28			Winkel
MARIASTRAAT	30			Bovenwoning
MARIASTRAAT	30			Winkel
MARIASTRAAT	33			Café / bar / restaurant
MARIASTRAAT	33		BS	Bovenwoning
MARIASTRAAT	34			Winkel + woning
MARIASTRAAT	35			Winkel
MARIASTRAAT	36			Bovenwoning
MARIASTRAAT	36			Winkel
MARIASTRAAT	37			Winkel
MARIASTRAAT	37			Bovenwoning
MARIASTRAAT	38			Winkel
MARIASTRAAT	38			Bovenwoning
MARIASTRAAT	39	B		Bovenwoning
MARIASTRAAT	39			Winkel
MARIASTRAAT	41			Winkel + woning
MARIASTRAAT	43			Winkel
MARIASTRAAT	43		BS	Bovenwoning
MARIASTRAAT	45	A		Bovenwoning
MARIASTRAAT	45			Winkel
MARIASTRAAT	47			Bovenwoning
MARIASTRAAT	47			Winkel
MARIASTRAAT	49	A		Winkel
MARIASTRAAT	49			Kantoor
MARIASTRAAT	49			Winkel
MASSEGAST	1	A		Café / bar / restaurant
MASSEGAST	1			Bovenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
MASSEGAST	3			Winkel
MASSEGAST	6			Kantoor
MASSEGAST	8			Winkel
MINREBROEDERSTR	1			Winkel + woning
MINREBROEDERSTR	2			Winkel + woning
MINREBROEDERSTR	3	A		Bovenwoning
MINREBROEDERSTR	3	B		Bovenwoning
MINREBROEDERSTR	3	C		Bovenwoning
MINREBROEDERSTR	3	D		Bovenwoning
MINREBROEDERSTR	3			Winkel
MINREBROEDERSTR	4			Winkel
MINREBROEDERSTR	4			Bovenwoning
MINREBROEDERSTR	5			Kantoor
MINREBROEDERSTR	6			Winkel
MINREBROEDERSTR	6			Bovenwoning
MINREBROEDERSTR	7	A		Bovenwoning
MINREBROEDERSTR	7			Benedenwoning
MINREBROEDERSTR	8			Bedrijf + woning
MINREBROEDERSTR	9			Tussenwoning
MINREBROEDERSTR	10	A		Bovenwoning
MINREBROEDERSTR	10	B		Bovenwoning
MINREBROEDERSTR	10			Winkel
MINREBROEDERSTR	11	A		Bovenwoning
MINREBROEDERSTR	11	B		Maisonette
MINREBROEDERSTR	11	C		Appartement
MINREBROEDERSTR	11	D		Appartement
MINREBROEDERSTR	11			Cultuur
MINREBROEDERSTR	12			Tussenwoning
MINREBROEDERSTR	13	A		Appartement
MINREBROEDERSTR	13	B		Appartement
MINREBROEDERSTR	13	C		Appartement
MINREBROEDERSTR	13	D		Appartement
MINREBROEDERSTR	13			Winkel
MINREBROEDERSTR	14			Kantoor
MINREBROEDERSTR	15	A		Kamerverhuur
MINREBROEDERSTR	15	B		Kamerverhuur
MINREBROEDERSTR	15	C		Kamerverhuur
MINREBROEDERSTR	15	D		Kamerverhuur
MINREBROEDERSTR	15	E		Kamerverhuur
MINREBROEDERSTR	15	G		Kamerverhuur
MINREBROEDERSTR	15	H		Kamerverhuur
MINREBROEDERSTR	15	J		Kamerverhuur
MINREBROEDERSTR	15	K		Kamerverhuur
MINREBROEDERSTR	15	L		Kamerverhuur
MINREBROEDERSTR	15	M		Kamerverhuur
MINREBROEDERSTR	16			School
MINREBROEDERSTR	17	A		Appartement
MINREBROEDERSTR	17	B		Appartement
MINREBROEDERSTR	17	C		Appartement
MINREBROEDERSTR	17	D		Appartement
MINREBROEDERSTR	17	E		Appartement
MINREBROEDERSTR	17	G		Appartement
MINREBROEDERSTR	17			Winkel
MINREBROEDERSTR	21			Kerk/moskee
MINREBROEDERSTR	22			Bovenwoning
MINREBROEDERSTR	23			Tussenwoning
MINREBROEDERSTR	23		BS	Tussenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
MINREBROEDERSTR	24			Winkel
MINREBROEDERSTR	25			Winkel
MINREBROEDERSTR	25		BS	Bovenwoning
MINREBROEDERSTR	26	A		Bovenwoning
MINREBROEDERSTR	26	B		Appartement
MINREBROEDERSTR	26			Winkel
MINREBROEDERSTR	27			Winkel
MINREBROEDERSTR	28			Tussenwoning
MINREBROEDERSTR	30			Winkel
MINREBROEDERSTR	30		BS	Winkel
MOLENSTRAAT	2			Eindwoning
MOLENSTRAAT	4			Tussenwoning
MOLENSTRAAT	6			Tussenwoning
MOLENSTRAAT	7			Tussenwoning
MOLENSTRAAT	8			Tussenwoning
MOLENSTRAAT	9			Benedenwoning
MOLENSTRAAT	10			Tussenwoning
MOLENSTRAAT	11			Benedenwoning
MOLENSTRAAT	12			Tussenwoning
MOLENSTRAAT	13			Tussenwoning
MOLENSTRAAT	14			Tussenwoning
MOLENSTRAAT	15			Tussenwoning
MOLENSTRAAT	16			Tussenwoning
MOLENSTRAAT	17			Tussenwoning
MOLENSTRAAT	18			Tussenwoning
MOLENSTRAAT	19	A		Bovenwoning
MOLENSTRAAT	19			Benedenwoning
MOLENSTRAAT	20			Tussenwoning
MOLENSTRAAT	21			Kamerverhuur
MOUTSTRAAT	2			Wijk-/buurtcentrum
MOUTSTRAAT	2			créche / dagverblijf
MOUTSTRAAT	3			Tussenwoning
MOUTSTRAAT	4			Tussenwoning
MOUTSTRAAT	5			Tussenwoning
MUNTSTRAAT	1			Tussenwoning
MUNTSTRAAT	2	A		Kantoor
MUNTSTRAAT	2		BS	Bovenwoning
MUNTSTRAAT	2			Kantoor
MUNTSTRAAT	3			School
MUNTSTRAAT	4			Kantoor
MUNTSTRAAT	5			Kantoor
MUNTSTRAAT	6	A		Bedrijfsruimte
MUNTSTRAAT	6			Bovenwoning
MUNTSTRAAT	7			Kantoor
MUNTSTRAAT	8			Tussenwoning
MUNTSTRAAT	8		BS	Tussenwoning
MUNTSTRAAT	9			Bovenwoning
MUNTSTRAAT	10		BS	Tussenwoning
MUNTSTRAAT	10			Tussenwoning
NATHANAELSPOORT	2			Hoekwoning
NATHANAELSPOORT	4			Hoekwoning
NATHANAELSPOORT	5			Appartement
NATHANAELSPOORT	7			Appartement
NATHANAELSPOORT	9			Appartement
NATHANAELSPOORT	15			Bedrijfsruimte
NATHANAELSPOORT	17			Bedrijfsruimte
NATHANAELSPOORT	19			Bedrijfsruimte

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
NATHANAELSPOORT	21			Bedrijfsruimte
NATHANAELSPOORT	23			Bedrijfsruimte
NATHANAELSPOORT	25			Bedrijfsruimte
NATHANAELSPOORT	27			Bedrijfsruimte
NATHANAELSPOORT	29			Bedrijfsruimte
NATHANAELSPOORT	31			Bedrijfsruimte
NAUWE WATERSTEEG	1			Hoekwoning
NEUDE	1			Winkel
NEUDE	2			Winkel
NEUDE	2		BS	Bovenwoning
NEUDE	3			Winkel
NEUDE	3		BS	Bovenwoning
NEUDE	4			Kantoor
NEUDE	10			Winkel
NEUDE	11			Kantoor
NEUDE	11			Kantoor
NEUDE	24			Café / bar / restaurant + woning
NEUDE	29		BS	Kantoor
NEUDE	29			Café / bar / restaurant
NEUDE	30	A		Appartement
NEUDE	30	B		Appartement
NEUDE	30	C		Appartement
NEUDE	30	D		Appartement
NEUDE	30	E		Appartement
NEUDE	30	F		Appartement
NEUDE	30			Café / bar / restaurant
NEUDE	31	A		Woning in aanbouw
NEUDE	31	B		Woning in aanbouw
NEUDE	31	C		Woning in aanbouw
NEUDE	31			Winkel
NEUDE	32		2	Bovenwoning
NEUDE	32			Café / bar / restaurant
NEUDE	32		1	Bovenwoning
NEUDE	34			Bovenwoning
NEUDE	35			Café / bar / restaurant
NEUDE	35		BS	Bovenwoning
NEUDE	36			Bedrijfsruimte
NEUDE	37		BS	Café / bar / restaurant
NEUDE	37			Café / bar / restaurant
NEUDE	39			Café / bar / restaurant
NICOLAAS BEETSSTR	2	A		Kantoor
NICOLAAS BEETSSTR	2	B		Kantoor
NICOLAAS BEETSSTR	2	R		Appartement
NICOLAAS BEETSSTR	2	S		Appartement
NICOLAAS BEETSSTR	2	T		Appartement
NICOLAAS BEETSSTR	4		BS	Bovenwoning
NICOLAAS BEETSSTR	4			Benedenwoning
NICOLAAS BEETSSTR	6		BS	Bovenwoning
NICOLAAS BEETSSTR	6			Benedenwoning
NICOLAAS BEETSSTR	8		BS	Bovenwoning
NICOLAAS BEETSSTR	8			Benedenwoning
NICOLAAS BEETSSTR	10			Benedenwoning
NICOLAAS BEETSSTR	10		BS	Bovenwoning
NICOLAAS BEETSSTR	11			Kantoor
NICOLAAS BEETSSTR	12		BS	Bovenwoning
NICOLAAS BEETSSTR	12			Benedenwoning
NICOLAAS BEETSSTR	13			Kantoor

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
NICOLAAS BEETSSTR	14			Benedenwoning
NICOLAAS BEETSSTR	14		BS	Bovenwoning
NICOLAAS BEETSSTR	16		BS	Bovenwoning
NICOLAAS BEETSSTR	16			Benedenwoning
NICOLAAS BEETSSTR	18		BS	Bovenwoning
NICOLAAS BEETSSTR	18			Benedenwoning
NICOLAAS BEETSSTR	20			Benedenwoning
NICOLAAS BEETSSTR	20		BS	Bovenwoning
NICOLAAS BEETSSTR	100			Maisonette
NICOLAAS BEETSSTR	101			Kantoor
NICOLAAS BEETSSTR	102			Maisonette
NICOLAAS BEETSSTR	104			Appartement
NICOLAAS BEETSSTR	106			Appartement
NICOLAAS BEETSSTR	108			Appartement
NICOLAAS BEETSSTR	110			Appartement
NICOLAAS BEETSSTR	112			Appartement
NICOLAAS BEETSSTR	114			Appartement
NICOLAAS BEETSSTR	116			Appartement
NICOLAAS BEETSSTR	118			Maisonette
NICOLAAS BEETSSTR	120			Maisonette
NICOLAAS BEETSSTR	122			Appartement
NICOLAAS BEETSSTR	124			Appartement
NICOLAAS BEETSSTR	126			Appartement
NICOLAAS BEETSSTR	128			Appartement
NICOLAAS BEETSSTR	130			Appartement
NICOLAAS BEETSSTR	132			Maisonette
NICOLAAS BEETSSTR	134			Maisonette
NICOLAAS BEETSSTR	136			Maisonette
NICOLAAS BEETSSTR	138			Maisonette
NICOLAAS BEETSSTR	140			Appartement
NICOLAAS BEETSSTR	142			Maisonette
NICOLAAS BEETSSTR	144			Maisonette
NICOLAAS BEETSSTR	146			Appartement
NICOLAAS BEETSSTR	148			Appartement
NICOLAAS BEETSSTR	150			Maisonette
NICOLAAS BEETSSTR	152			Maisonette
NICOLAAS BEETSSTR	154			Maisonette
NICOLAAS BEETSSTR	156			Maisonette
NICOLAAS BEETSSTR	158			Appartement
NICOLAAS BEETSSTR	160			Appartement
NICOLAAS BEETSSTR	162			Maisonette
NICOLAAS BEETSSTR	164			Appartement
NICOLAAS BEETSSTR	166			Appartement
NICOLAAS BEETSSTR	168			Appartement
NICOLAAS BEETSSTR	170			Appartement
NICOLAAS BEETSSTR	172			Appartement
NICOLAAS BEETSSTR	174			Appartement
NICOLAAS BEETSSTR	176			Appartement
NICOLAAS BEETSSTR	178			Appartement
NICOLAAS BEETSSTR	180			Appartement
NICOLAAS BEETSSTR	182			Appartement
NICOLAAS BEETSSTR	184			Appartement
NICOLAAS BEETSSTR	186			Appartement
NICOLAAS BEETSSTR	188			Appartement
NICOLAAS BEETSSTR	190			Appartement
NICOLAAS BEETSSTR	192			Appartement
NICOLAAS BEETSSTR	194			Appartement

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
NICOLAAS BEETSSTR	196			Appartement
NICOLAAS BEETSSTR	198			Appartement
NICOLAAS BEETSSTR	200			Maisonette
NICOLAAS BEETSSTR	202			Maisonette
NICOLAAS BEETSSTR	204			Maisonette
NICOLAAS BEETSSTR	206			Maisonette
NICOLAAS BEETSSTR	208			Maisonette
NICOLAAS BEETSSTR	210			Maisonette
NICOLAAS BEETSSTR	212			Maisonette
NICOLAAS BEETSSTR	216			Kantoor
NICOLAAS BEETSSTR	218			Kantoor
NICOLAAS BEETSSTR	220			Kantoor
NICOLAAS BEETSSTR	222			Kantoor
NICOLAAS BEETSSTR	222			Kantoor
NICOLAASDWARSSTR	2			Hoekwoning
NICOLAASDWARSSTR	3			School
NICOLAASDWARSSTR	4			Tussenwoning
NICOLAASDWARSSTR	5			Eindwoning
NICOLAASDWARSSTR	6			Tussenwoning
NICOLAASDWARSSTR	8			Tussenwoning
NICOLAASDWARSSTR	10			Tussenwoning
NICOLAASDWARSSTR	12			Hoekwoning
NICOLAASDWARSSTR	20			Cultuur
NICOLAASKERKHOF	1			Ziekenhuis
NICOLAASKERKHOF	8			Kerk/moskee
NICOLAASKERKHOF	9			Kerk/moskee
NICOLAASSTRAAT	1	A	BS	Bovenwoning
NICOLAASSTRAAT	1	A		Benedenwoning
NICOLAASSTRAAT	1			Bedrijfsruimte
NICOLAASSTRAAT	2			Bovenwoning
NICOLAASSTRAAT	2			Winkel
NICOLAASSTRAAT	3			Tussenwoning
NICOLAASSTRAAT	4		BS	Tussenwoning
NICOLAASSTRAAT	4			Tussenwoning
NICOLAASSTRAAT	5			Tussenwoning
NICOLAASSTRAAT	5		BS	Tussenwoning
NICOLAASSTRAAT	6		BS	Tussenwoning
NICOLAASSTRAAT	6			Tussenwoning
NICOLAASSTRAAT	7			Ziekenhuis
NICOLAASSTRAAT	8			Bovenwoning
NICOLAASSTRAAT	9			Ziekenhuis
NICOLAASSTRAAT	10			Tussenwoning
NICOLAASSTRAAT	11			Ziekenhuis
NICOLAASSTRAAT	12			Tussenwoning
NICOLAASSTRAAT	13			Ziekenhuis
NICOLAASSTRAAT	14			Tussenwoning
NICOLAASSTRAAT	16			Tussenwoning
NICOLAASSTRAAT	22			Eindwoning
NIEUWEGR AD WERF	18			Niet-woning in aanbouw
NIEUWEGR AD WERF	20	S		Niet-woning in aanbouw
NIEUWEGR AD WERF	24	A		Eindwoning
NIEUWEGR AD WERF	71			Bedrijfsruimte
NIEUWEGR AD WERF	135			Appartement
NIEUWEGRACHT	1	A		Bovenwoning
NIEUWEGRACHT	1			Bovenwoning
NIEUWEGRACHT	1			Kantoor
NIEUWEGRACHT	2			Kantoor

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
NIEUWEGRACHT	3			Kantoor
NIEUWEGRACHT	4	A		Appartement
NIEUWEGRACHT	4	B		Maisonette
NIEUWEGRACHT	4			Appartement
NIEUWEGRACHT	5	A		Bovenwoning
NIEUWEGRACHT	5			Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	6			Kantoor
NIEUWEGRACHT	8	A		Maisonette
NIEUWEGRACHT	8			Maisonette
NIEUWEGRACHT	10			Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	11			Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	12			Bovenwoning
NIEUWEGRACHT	12			Bovenwoning
NIEUWEGRACHT	12			Benedenwoning
NIEUWEGRACHT	13			Kantoor + woning
NIEUWEGRACHT	14			Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	15			Kantoor
NIEUWEGRACHT	16			Opleidingsinstituut
NIEUWEGRACHT	17			Kantoor
NIEUWEGRACHT	18	A		Appartement
NIEUWEGRACHT	18	B		Woning in aanbouw
NIEUWEGRACHT	18			Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	19			School
NIEUWEGRACHT	20	B		Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	20	D		Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	20	K		Woning in aanbouw
NIEUWEGRACHT	20	L		Woning in aanbouw
NIEUWEGRACHT	20	M		Woning in aanbouw
NIEUWEGRACHT	20	N		Woning in aanbouw
NIEUWEGRACHT	20	P		Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	20	S		Woning in aanbouw
NIEUWEGRACHT	20	V		Woning in aanbouw
NIEUWEGRACHT	20	W		Woning in aanbouw
NIEUWEGRACHT	21	A		School
NIEUWEGRACHT	21			School
NIEUWEGRACHT	22	A		Benedenwoning
NIEUWEGRACHT	22	B		Bovenwoning
NIEUWEGRACHT	22	C		Bovenwoning
NIEUWEGRACHT	23			Kantoor
NIEUWEGRACHT	24	A		Kantoor
NIEUWEGRACHT	24		BS	Bovenwoning
NIEUWEGRACHT	24			Kantoor
NIEUWEGRACHT	24			Benedenwoning
NIEUWEGRACHT	25			Kantoor
NIEUWEGRACHT	26			Kantoor
NIEUWEGRACHT	26		BS	Bovenwoning
NIEUWEGRACHT	26		BS	Bovenwoning
NIEUWEGRACHT	26		BS	Bovenwoning
NIEUWEGRACHT	27	A		Kantoor
NIEUWEGRACHT	27			Benedenwoning
NIEUWEGRACHT	28			Bovenwoning
NIEUWEGRACHT	28			Praktijkruimte
NIEUWEGRACHT	29		BS	Bovenwoning
NIEUWEGRACHT	29			Kantoor
NIEUWEGRACHT	30	A		Appartement
NIEUWEGRACHT	30	B		Appartement
NIEUWEGRACHT	30	C		Appartement

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
NIEUWEGRACHT	30	D		Appartement
NIEUWEGRACHT	30	E		Appartement
NIEUWEGRACHT	30			créche / dagverblijf
NIEUWEGRACHT	31			Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	32	A		Appartement
NIEUWEGRACHT	32	B		Kantoor / woning
NIEUWEGRACHT	32	C		Appartement
NIEUWEGRACHT	32	D		Appartement
NIEUWEGRACHT	32	E		Appartement
NIEUWEGRACHT	32	G		Appartement
NIEUWEGRACHT	32			Kantoor / woning
NIEUWEGRACHT	33	A		Appartement
NIEUWEGRACHT	33	B		Appartement
NIEUWEGRACHT	33			Café / bar / restaurant
NIEUWEGRACHT	34			Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	35	A		Appartement
NIEUWEGRACHT	35	B		Appartement
NIEUWEGRACHT	35	C		Appartement
NIEUWEGRACHT	35	C		Appartement
NIEUWEGRACHT	35	C		Appartement
NIEUWEGRACHT	35			Appartement
NIEUWEGRACHT	36	A		Appartement
NIEUWEGRACHT	36	B		Appartement
NIEUWEGRACHT	36	C		Kantoor
NIEUWEGRACHT	36	D		Maisonette
NIEUWEGRACHT	36	E		Maisonette
NIEUWEGRACHT	36	G		Maisonette
NIEUWEGRACHT	36	H		Maisonette
NIEUWEGRACHT	36	J		Appartement
NIEUWEGRACHT	36	K		Kantoor
NIEUWEGRACHT	36	L		Appartement
NIEUWEGRACHT	36	M		Appartement
NIEUWEGRACHT	36	N		Appartement
NIEUWEGRACHT	36	P		Appartement
NIEUWEGRACHT	37			Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	38			Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	39	A		Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	39	B		Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	39			Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	40			Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	41			School
NIEUWEGRACHT	42			Hoekwoning
NIEUWEGRACHT	43			Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	44			Eindwoning
NIEUWEGRACHT	45	A		Appartement
NIEUWEGRACHT	45	B		Appartement
NIEUWEGRACHT	45	C		Appartement
NIEUWEGRACHT	45	D		Appartement
NIEUWEGRACHT	45			Benedenwoning
NIEUWEGRACHT	46			Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	47			Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	48			Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	49			Appartement
NIEUWEGRACHT	49			Appartement
NIEUWEGRACHT	49			Appartement
NIEUWEGRACHT	49			Appartement
NIEUWEGRACHT	49			Appartement

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
NIEUWEGRACHT	49			Appartement
NIEUWEGRACHT	49			Bedrijfsruimte
NIEUWEGRACHT	49			Appartement
NIEUWEGRACHT	49			Appartement
NIEUWEGRACHT	49			Appartement
NIEUWEGRACHT	49			Appartement
NIEUWEGRACHT	50	A		Bovenwoning
NIEUWEGRACHT	50	B		Hoekwoning
NIEUWEGRACHT	50		BS	Bovenwoning
NIEUWEGRACHT	50			Kantoor
NIEUWEGRACHT	51			Kantoor
NIEUWEGRACHT	51			Bovenwoning
NIEUWEGRACHT	52			Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	53			Tussenwoning + bedrijfsruimte
NIEUWEGRACHT	54			Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	55			Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	56			Appartement
NIEUWEGRACHT	56			Maisonette
NIEUWEGRACHT	56			Kantoor
NIEUWEGRACHT	56			Kantoor
NIEUWEGRACHT	56			Appartement
NIEUWEGRACHT	56			Appartement
NIEUWEGRACHT	57			Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	58			Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	58			Bovenwoning
NIEUWEGRACHT	59			Benedenwoning
NIEUWEGRACHT	59			Bovenwoning
NIEUWEGRACHT	60			Kantoor
NIEUWEGRACHT	61			Hoekwoning + praktijk/kantoor
NIEUWEGRACHT	62	A	BS	Eindwoning
NIEUWEGRACHT	62	A		Eindwoning
NIEUWEGRACHT	62			Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	63	A		Cultuur
NIEUWEGRACHT	63			Cultuur
NIEUWEGRACHT	64	A		Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	64	B		Appartement
NIEUWEGRACHT	64			Eindwoning
NIEUWEGRACHT	65			Kantoor
NIEUWEGRACHT	65			Kantoor
NIEUWEGRACHT	66	A		Maisonette
NIEUWEGRACHT	66			Maisonette
NIEUWEGRACHT	67	A		Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	67			Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	68			Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	69	A		Kantoor
NIEUWEGRACHT	70			Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	71			Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	72			Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	73			Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	74			Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	75			Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	76			Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	77			Garagebox
NIEUWEGRACHT	77			Bovenwoning
NIEUWEGRACHT	78		BS	Bovenwoning
NIEUWEGRACHT	78			Kantoor
NIEUWEGRACHT	79			Praktijkruimte

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
NIEUWEGRACHT	79		BS	Bovenwoning
NIEUWEGRACHT	80			Eindwoning
NIEUWEGRACHT	81			Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	82			Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	83			Eindwoning
NIEUWEGRACHT	84		BS	Bovenwoning
NIEUWEGRACHT	84			Kantoor
NIEUWEGRACHT	85			Eindwoning
NIEUWEGRACHT	86			Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	87			Eindwoning
NIEUWEGRACHT	88			Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	92			Kantoor
NIEUWEGRACHT	94			Kantoor
NIEUWEGRACHT	98			Kantoor
NIEUWEGRACHT	98			Kantoor
NIEUWEGRACHT	98			Kantoor + woning
NIEUWEGRACHT	100			Hoekwoning
NIEUWEGRACHT	119			Eindwoning
NIEUWEGRACHT	121			Eindwoning
NIEUWEGRACHT	123			Eindwoning
NIEUWEGRACHT	123		BS	Eindwoning
NIEUWEGRACHT	125			Winkel
NIEUWEGRACHT	125			Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	125		BS	Bovenwoning
NIEUWEGRACHT	125		BS A	Appartement
NIEUWEGRACHT	133	A		Onbekend
NIEUWEGRACHT	133	B		Onbekend
NIEUWEGRACHT	133	C		Onbekend
NIEUWEGRACHT	133	D		Onbekend
NIEUWEGRACHT	133	E		Onbekend
NIEUWEGRACHT	133	G		Onbekend
NIEUWEGRACHT	133			Onbekend
NIEUWEGRACHT	135	A		Appartement
NIEUWEGRACHT	135	B		Appartement
NIEUWEGRACHT	135	C		Appartement
NIEUWEGRACHT	135	D		Appartement
NIEUWEGRACHT	135			Maisonette
NIEUWEGRACHT	137	A		Appartement
NIEUWEGRACHT	137	B		Appartement
NIEUWEGRACHT	137	C		Appartement
NIEUWEGRACHT	137	D		Appartement
NIEUWEGRACHT	137	E		Appartement
NIEUWEGRACHT	137	G		Appartement
NIEUWEGRACHT	137	H		Appartement
NIEUWEGRACHT	137	J		Appartement
NIEUWEGRACHT	137			Maisonette
NIEUWEGRACHT	143			Eindwoning
NIEUWEGRACHT	145			Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	147			Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	149			Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	151			Kamerverhuur
NIEUWEGRACHT	153			Kamerverhuur
NIEUWEGRACHT	155			Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	157			Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	159			Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	161			Hoekwoning
NIEUWEGRACHT	163			Eindwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
NIEUWEGRACHT	165			Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	181			Eindwoning
NIEUWEGRACHT	183			Eindwoning
NIEUWEGRACHT	185	A		Bedrijfsruimte
NIEUWEGRACHT	185			Bedrijfsruimte
NIEUWEGRACHT	187			Appartement
NIEUWEGRACHT	187			Appartement
NIEUWEGRACHT	187			Appartement
NIEUWEGRACHT	187			Appartement
NIEUWEGRACHT	187			Appartement
NIEUWEGRACHT	187			Appartement
NIEUWEGRACHT	189			Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	191			Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	193			Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	195			Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	197			Café / bar / restaurant + woning
NIEUWEGRACHT	199			Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	201			Kantoor
NIEUWEGRACHT	203			Tussenwoning
NIEUWEGRACHT	205			Tussenwoning
NIEUWEKADE	1			Kantoor
NIEUWEKADE	15			Kantoor
NIEUWEKADE	15			Kantoor
NIEUWEKADE	51			Appartement
NIEUWEKADE	53			Appartement
NIEUWEKADE	55			Appartement
NIEUWEKADE	57			Appartement
NIEUWEKADE	59			Appartement
NIEUWEKADE	61			Appartement
NIEUWEKADE	63			Appartement
NIEUWEKADE	65			Appartement
NIEUWEKADE	67			Appartement
NIEUWEKADE	69			Appartement
NIEUWEKADE	71			Appartement
NIEUWEKADE	73			Appartement
NIEUWEKADE	75			Appartement
NIEUWEKADE	77			Appartement
NIEUWEKADE	79			Appartement
NIEUWEKADE	81			Appartement
NIEUWEKADE	83			Appartement
NIEUWEKADE	85			Appartement
NIEUWEKADE	87			Appartement
NIEUWEKADE	89			Appartement
NIEUWEKADE	91			Kantoor
NIEUWEKADE	93			Appartement
NIEUWEKADE	95			Appartement
NIEUWEKADE	97			Appartement
NIEUWEKADE	99			Appartement
NIEUWEKADE	101			Appartement
NIEUWEKADE	103			Appartement
NIEUWEKADE	105			Appartement
NIEUWEKADE	107			Appartement
NIEUWEKADE	109			Appartement
NIEUWEKADE	111			Appartement
NIEUWEKADE	113			Appartement
NIEUWEKADE	115			Appartement
NIEUWEKADE	117			Appartement

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
NIEUWEKADE	119			Appartement
NIEUWEKADE	121			Appartement
NIEUWEKADE	123			Appartement
NIEUWEKADE	125			Appartement
NIEUWEKADE	127			Appartement
NIEUWEKADE	129			Appartement
NIEUWEKADE	131			Appartement
NIEUWEKADE	133			Appartement
NIEUWEKADE	135			Appartement
NIEUWEKADE	137			Appartement
NIEUWEKADE	139			Appartement
NIEUWEKADE	141			Appartement
NIEUWEKADE	143			Appartement
NIEUWEKADE	145			Appartement
NIEUWEKADE	147			Appartement
NIEUWEKADE	149			Appartement
NIEUWEKADE	151			Appartement
NIEUWEKADE	201			Kantoor
NIEUWEKADE	211			Bovenwoning
NIEUWEKADE	215			Kantoor
NIEUWEKADE	217			Bovenwoning
NIEUWEKADE	221			Hoekwoning
NIEUWEKADE	223			Benedenwoning
NIEUWEKADE	225			Benedenwoning
NIEUWEKADE	227			Bovenwoning
NIEUWEKADE	229			Bovenwoning
NIEUWEKADE	231			Bovenwoning
NIEUWEKADE	233			Bovenwoning
NIEUWEKADE	235			Benedenwoning
NIEUWEKADE	237			Benedenwoning
NIEUWEKADE	239			Benedenwoning
NIEUWEKADE	241			Benedenwoning
NIEUWEKADE	243			Bovenwoning
NIEUWEKADE	245			Bovenwoning
NIEUWEKADE	247			Bovenwoning
NIEUWEKADE	249			Bovenwoning
NIEUWEKADE	251			Benedenwoning
NIEUWEKADE	253			Benedenwoning
NIEUWEKADE	255			Benedenwoning
NIEUWEKADE	257			Benedenwoning
NIEUWEKADE	259			Bovenwoning
NIEUWEKADE	261			Bovenwoning
NIEUWEKADE	263			Bovenwoning
NIEUWEKADE	265			Bovenwoning
NIEUWEKADE	267			Bovenwoning
NIEUWEKADE	269			Bovenwoning
NIEUWEKADE	271			Benedenwoning
NIEUWEKADE	273			Benedenwoning
NIEUWEKADE	275			Bovenwoning
NIEUWEKADE	277			Bovenwoning
NIEUWEKADE	279			Bovenwoning
NIEUWEKADE	281			Bovenwoning
NIEUWEKADE	283			Benedenwoning
NIEUWEKADE	285			Benedenwoning
NIEUWEKADE	287			Kantoor
NIEUWEKADE	289			Kantoor
NIEUWEKADE	291			Kantoor

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
NIEUWEKADE	299			Kantoor
NIEUWEKAMP	2	A		Eindwoning
NIEUWEKAMP	2			Tussenwoning
NIEUWEKAMP	3			Eindwoning
NIEUWEKAMP	4			Tussenwoning
NIEUWEKAMP	5			Tussenwoning
NIEUWEKAMP	6			Tussenwoning
NIEUWEKAMP	7			Tussenwoning
NIEUWEKAMP	8			Tussenwoning
NIEUWEKAMP	9			Eindwoning
NIEUWEKAMP	10			Tussenwoning
NIEUWEKAMP	11	A		Appartement
NIEUWEKAMP	11	B		Appartement
NIEUWEKAMP	11	C		Appartement
NIEUWEKAMP	11	D		Appartement
NIEUWEKAMP	11	E		Appartement
NIEUWEKAMP	11	G		Appartement
NIEUWEKAMP	11	H		Appartement
NIEUWEKAMP	11	J		Appartement
NIEUWEKAMP	11	K		Appartement
NIEUWEKAMP	11	L		Appartement
NIEUWEKAMP	11	M		Appartement
NIEUWEKAMP	11	N		Appartement
NIEUWEKAMP	11	P		Appartement
NIEUWEKAMP	11	R		Appartement
NIEUWEKAMP	11			Appartement
NIEUWEKAMP	12			Tussenwoning
NIEUWEKAMP	13	A		Bovenwoning
NIEUWEKAMP	13	B		Bovenwoning
NIEUWEKAMP	13			Appartement
NIEUWEKAMP	14		BS	Bovenwoning
NIEUWEKAMP	14			Benedenwoning
NIEUWEKAMP	15		BS	Bovenwoning
NIEUWEKAMP	15			Benedenwoning
NIEUWEKAMP	16			Benedenwoning
NIEUWEKAMP	16		BS	Bovenwoning
NIEUWEKAMP	17			Tussenwoning
NIEUWEKAMP	18		BS	Bovenwoning
NIEUWEKAMP	18			Benedenwoning
NIEUWEKAMP	20			Benedenwoning
NIEUWEKAMP	20		BS	Bovenwoning
NIEUWEKAMP	22			Tussenwoning
NIEUWEKAMP	24			Tussenwoning
NIEUWEKAMP	26			Eindwoning
NOBELDWARSSTRAAT	1	A		Bovenwoning
NOBELDWARSSTRAAT	1	B		Bovenwoning
NOBELDWARSSTRAAT	2	A		Kamerverhuur
NOBELDWARSSTRAAT	2			Tussenwoning
NOBELDWARSSTRAAT	4			Tussenwoning
NOBELDWARSSTRAAT	5			Bedrijfsruimte
NOBELDWARSSTRAAT	5		BS	Bovenwoning
NOBELDWARSSTRAAT	6		BS	Tussenwoning
NOBELDWARSSTRAAT	6			Tussenwoning
NOBELDWARSSTRAAT	7	A		Bedrijfsruimte
NOBELDWARSSTRAAT	7			Bovenwoning
NOBELDWARSSTRAAT	8			Bovenwoning
NOBELDWARSSTRAAT	8		BS	Bovenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
NOBELDWARSSTRAAT	9			School
NOBELDWARSSTRAAT	10	A		Bovenwoning
NOBELDWARSSTRAAT	10	B		Bovenwoning
NOBELDWARSSTRAAT	10			Winkel
NOBELDWARSSTRAAT	12		BS	Bovenwoning
NOBELDWARSSTRAAT	12			Bedrijfsruimte
NOBELDWARSSTRAAT	12		BS A	Bovenwoning
NOBELDWARSSTRAAT	13	A		Bovenwoning
NOBELDWARSSTRAAT	13	B		Bovenwoning
NOBELDWARSSTRAAT	13			Bedrijfsruimte
NOBELDWARSSTRAAT	14			Bedrijfsruimte
NOBELDWARSSTRAAT	14		BS	Bovenwoning
NOBELDWARSSTRAAT	15			Tussenwoning
NOBELDWARSSTRAAT	16			Bedrijfsruimte
NOBELDWARSSTRAAT	17			Tussenwoning
NOBELDWARSSTRAAT	18		BS	Tussenwoning
NOBELDWARSSTRAAT	18			Tussenwoning
NOBELDWARSSTRAAT	19			Tussenwoning
NOBELDWARSSTRAAT	20		BS	Tussenwoning
NOBELDWARSSTRAAT	20			Bedrijfsruimte
NOBELDWARSSTRAAT	21			Appartement
NOBELDWARSSTRAAT	22			Appartement
NOBELDWARSSTRAAT	23			Bovenwoning
NOBELDWARSSTRAAT	24			Appartement
NOBELDWARSSTRAAT	25			Bedrijfsruimte
NOBELDWARSSTRAAT	27			Tussenwoning
NOBELDWARSSTRAAT	29			Tussenwoning
NOBELDWARSSTRAAT	33			Tussenwoning
NOBELDWARSSTRAAT	37			Tussenwoning
NOBELDWARSSTRAAT	39			Tussenwoning
NOBELDWARSSTRAAT	41		BS A	Bovenwoning
NOBELDWARSSTRAAT	41		BS	Bovenwoning
NOBELDWARSSTRAAT	41			Benedenwoning
NOBELSTRAAT	1			Winkel
NOBELSTRAAT	1		BS	Bovenwoning
NOBELSTRAAT	2	A		Kantoor
NOBELSTRAAT	2	B		Kantoor
NOBELSTRAAT	2			Café / bar / restaurant
NOBELSTRAAT	2		BS	Café / bar / restaurant
NOBELSTRAAT	3		BS	Bovenwoning
NOBELSTRAAT	3			Winkel
NOBELSTRAAT	4			Café / bar / restaurant
NOBELSTRAAT	5		BS	Bovenwoning
NOBELSTRAAT	6			Winkel
NOBELSTRAAT	8			Winkel
NOBELSTRAAT	8		BS	Bovenwoning
NOBELSTRAAT	10		BS	Bovenwoning
NOBELSTRAAT	10			Café / bar / restaurant
NOBELSTRAAT	12	A		Winkel
NOBELSTRAAT	12			Bovenwoning
NOBELSTRAAT	14			Café / bar / restaurant
NOBELSTRAAT	14		BS	Bovenwoning
NOBELSTRAAT	16		BS	Winkel
NOBELSTRAAT	16		BS	Bovenwoning
NOBELSTRAAT	18			Winkel
NOBELSTRAAT	18		BS	Bovenwoning
NOBELSTRAAT	20			Winkel

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
NOBELSTRAAT	20		BS	Bovenwoning
NOBELSTRAAT	22		BS	Bovenwoning
NOBELSTRAAT	22			Winkel
NOBELSTRAAT	24	A		Onbekend
NOBELSTRAAT	24	B		Onbekend
NOBELSTRAAT	24	C		Onbekend
NOBELSTRAAT	24		BS	Bovenwoning
NOBELSTRAAT	24			Winkel
NOBELSTRAAT	26	A		Bovenwoning
NOBELSTRAAT	26			Winkel
NOBELSTRAAT	26		BS	Bovenwoning
NOBELSTRAAT	28	A		Appartement
NOBELSTRAAT	28	B		Appartement
NOBELSTRAAT	28			Café / bar / restaurant
NOBELSTRAAT	30			Winkel
NOBELSTRAAT	47			Winkel
NOBELSTRAAT	57			Appartement
NOBELSTRAAT	59			Appartement
NOBELSTRAAT	61			Appartement
NOBELSTRAAT	63			Appartement
NOBELSTRAAT	65			Appartement
NOBELSTRAAT	67			Appartement
NOBELSTRAAT	69			Appartement
NOBELSTRAAT	71			Appartement
NOBELSTRAAT	73			Appartement
NOBELSTRAAT	75			Appartement
NOBELSTRAAT	77			Appartement
NOBELSTRAAT	79			Appartement
NOBELSTRAAT	81			Appartement
NOBELSTRAAT	83			Appartement
NOBELSTRAAT	85			Appartement
NOBELSTRAAT	87			Appartement
NOBELSTRAAT	89			Appartement
NOBELSTRAAT	91			Appartement
NOBELSTRAAT	93			Appartement
NOBELSTRAAT	95			Appartement
NOBELSTRAAT	97			Appartement
NOBELSTRAAT	99			Appartement
NOBELSTRAAT	101			Appartement
NOBELSTRAAT	103			Appartement
NOBELSTRAAT	105			Appartement
NOBELSTRAAT	107			Appartement
NOBELSTRAAT	109			Appartement
NOBELSTRAAT	111			Appartement
NOBELSTRAAT	113			Appartement
NOBELSTRAAT	115			Appartement
NOBELSTRAAT	121			Winkel
NOBELSTRAAT	123			Appartement
NOBELSTRAAT	125			Appartement
NOBELSTRAAT	127			Appartement
NOBELSTRAAT	129			Appartement
NOBELSTRAAT	131			Appartement
NOBELSTRAAT	133			Appartement
NOBELSTRAAT	135			Appartement
NOBELSTRAAT	137			Winkel
NOBELSTRAAT	141			Bovenwoning
NOBELSTRAAT	141			Winkel

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
NOBELSTRAAT	143			Winkel
NOBELSTRAAT	153			Winkel
NOBELSTRAAT	163			Café / bar / restaurant
NOBELSTRAAT	173			Bovenwoning
NOBELSTRAAT	183			Bovenwoning
NOBELSTRAAT	193			Café / bar / restaurant
NOBELSTRAAT	197			Bovenwoning
NOBELSTRAAT	199			Bovenwoning
NOBELSTRAAT	207			Café / bar / restaurant
NOBELSTRAAT	215			Winkel
NOBELSTRAAT	221			Café / bar / restaurant
NOBELSTRAAT	239			Winkel
NOBELSTRAAT	239			Kamerverhuur
NOBELSTRAAT	243			Café / bar / restaurant + woning
NOBELSTRAAT	253			Winkel + woning
NOBELSTRAAT	263			Bovenwoning
NOBELSTRAAT	263			Winkel
NOBELSTRAAT	273			Bovenwoning
NOBELSTRAAT	273			Winkel
NOBELSTRAAT	283			Café / bar / restaurant
NOBELSTRAAT	293			Winkel
NOBELSTRAAT	303			Café / bar / restaurant
NOBELSTRAAT	307			Bovenwoning
NOBELSTRAAT	313			Hoekwoning
NOORDERSTRAAT	1	A		Maisonette
NOORDERSTRAAT	1			Tussenwoning
NOORDERSTRAAT	3			Tussenwoning
NOORDERSTRAAT	4			Maisonette
NOORDERSTRAAT	5			Tussenwoning
NOORDERSTRAAT	6			Bovenwoning
NOORDERSTRAAT	7		BS	Bovenwoning
NOORDERSTRAAT	7		BS A	Bovenwoning
NOORDERSTRAAT	7			Benedenwoning
NOORDERSTRAAT	8	A		Kantoor
NOORDERSTRAAT	8	B		Kantoor
NOORDERSTRAAT	8			Kantoor
NOORDERSTRAAT	9			Benedenwoning
NOORDERSTRAAT	9		BS	Bovenwoning
NOORDERSTRAAT	11			Winkel
NOORDERSTRAAT	11			Bovenwoning
NOORDERSTRAAT	13			Winkel
NOORDERSTRAAT	13			Bovenwoning
ORANJEHOF	1			Hoekwoning
ORANJEHOF	4			Hoekwoning
ORANJEHOF	6			Hoekwoning
ORANJEHOF	20			Appartement
ORANJEHOF	22			Appartement
ORANJEHOF	40			Appartement
ORANJEHOF	42			Maisonette
ORANJEHOF	44			2^1 kap woning
ORANJEHOF	54			Benedenwoning
ORANJEHOF	56			Benedenwoning
ORANJEHOF	58			Bovenwoning
ORANJEHOF	60			Bovenwoning
ORANJEHOF	62			Benedenwoning
ORANJEHOF	64			Benedenwoning
ORANJESTRAAT	2			Tussenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
ORANJESTRAAT	4			Tussenwoning
ORANJESTRAAT	6			Winkel
ORANJESTRAAT	6		BS	Bovenwoning
ORANJESTRAAT	8		BS	Bovenwoning
ORANJESTRAAT	8			Benedenwoning
ORANJESTRAAT	9			Benedenwoning
ORANJESTRAAT	10			Benedenwoning
ORANJESTRAAT	11			Benedenwoning
ORANJESTRAAT	12		BS	Tussenwoning
ORANJESTRAAT	12			Tussenwoning
ORANJESTRAAT	13			Bovenwoning
ORANJESTRAAT	14		BS	Eindwoning
ORANJESTRAAT	14			Eindwoning
ORANJESTRAAT	15			Bovenwoning
ORANJESTRAAT	17			Bovenwoning
ORANJESTRAAT	19			Bovenwoning
ORANJESTRAAT	21			Tussenwoning
ORANJESTRAAT	23			Tussenwoning
ORANJESTRAAT	25			Tussenwoning
ORANJESTRAAT	27			Benedenwoning
ORANJESTRAAT	29			Benedenwoning
ORANJESTRAAT	31			Bovenwoning
ORANJESTRAAT	33			Bovenwoning
ORANJESTRAAT	35			Bovenwoning
ORANJESTRAAT	37			Bovenwoning
ORANJESTRAAT	39			Benedenwoning
ORANJESTRAAT	41			Benedenwoning
ORANJESTRAAT	43			Benedenwoning
ORANJESTRAAT	45			Benedenwoning
ORANJESTRAAT	47			Bovenwoning
ORANJESTRAAT	49			Bovenwoning
ORANJESTRAAT	50			Hoekwoning
ORANJESTRAAT	51			Bovenwoning
ORANJESTRAAT	52			Tussenwoning
ORANJESTRAAT	53			Benedenwoning
ORANJESTRAAT	54			Benedenwoning
ORANJESTRAAT	55			Tussenwoning
ORANJESTRAAT	56			Appartement
ORANJESTRAAT	57			Hoekwoning
ORANJESTRAAT	58			Bovenwoning
ORANJESTRAAT	60			Appartement
ORANJESTRAAT	62			Appartement
ORANJESTRAAT	63			Bovenwoning
ORANJESTRAAT	65			Benedenwoning
ORANJESTRAAT	67			Benedenwoning
ORANJESTRAAT	69			Bovenwoning
ORANJESTRAAT	71			Maisonette
ORANJESTRAAT	73			Maisonette
ORANJESTRAAT	74			Bovenwoning
ORANJESTRAAT	76			Bovenwoning
ORANJESTRAAT	77			Winkel
ORANJESTRAAT	78			Bovenwoning
ORANJESTRAAT	80			Appartement
ORANJESTRAAT	82			Benedenwoning
ORANJESTRAAT	84			Tussenwoning
ORANJESTRAAT	86			Tussenwoning
ORANJESTRAAT	88			Tussenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
ORANJESTRAAT	90			Hoekwoning
ORANJESTRAAT	92			Parkeergarage
ORANJESTRAAT	110			Appartement
ORANJESTRAAT	112			Appartement
ORANJESTRAAT	114			Appartement
OUDEGR AD WERF	5			Bedrijfsruimte
OUDEGR AD WERF	29	A		Bedrijfsruimte
OUDEGR AD WERF	29	B		Bedrijfsruimte
OUDEGR AD WERF	45			Café / bar / restaurant
OUDEGR AD WERF	58			Bedrijfsruimte
OUDEGR AD WERF	60			Bedrijfsruimte
OUDEGR AD WERF	82			Winkel
OUDEGR AD WERF	97			Café / bar / restaurant
OUDEGR AD WERF	109			Café / bar / restaurant
OUDEGR AD WERF	112	A		Café / bar / restaurant
OUDEGR AD WERF	112	B		Café / bar / restaurant
OUDEGR AD WERF	112	C		Café / bar / restaurant
OUDEGR AD WERF	112	D		Café / bar / restaurant
OUDEGR AD WERF	112	E		Café / bar / restaurant
OUDEGR AD WERF	112	G		Café / bar / restaurant
OUDEGR AD WERF	112	H		Café / bar / restaurant
OUDEGR AD WERF	112	L		Café / bar / restaurant
OUDEGR AD WERF	112			Café / bar / restaurant
OUDEGR AD WERF	139			Café / bar / restaurant
OUDEGR AD WERF	143			Café / bar / restaurant
OUDEGR AD WERF	145			Café / bar / restaurant
OUDEGR AD WERF	146			Café / bar / restaurant
OUDEGR AD WERF	150			Café / bar / restaurant
OUDEGR AD WERF	151			Café / bar / restaurant
OUDEGR AD WERF	153			Café / bar / restaurant
OUDEGR AD WERF	157			Café / bar / restaurant
OUDEGR AD WERF	159			Café / bar / restaurant
OUDEGR AD WERF	186	W		Kantoor
OUDEGR AD WERF	188	W		Bedrijfsruimte
OUDEGR AD WERF	188	W		Bedrijfsruimte
OUDEGR AD WERF	190			Niet-woning in aanbouw
OUDEGR AD WERF	192			Niet-woning in aanbouw
OUDEGR AD WERF	207			Café / bar / restaurant
OUDEGR AD WERF	209			Winkel
OUDEGR AD WERF	213			Bedrijfsruimte
OUDEGR AD WERF	266			Bedrijfsruimte
OUDEGR AD WERF	268			Bedrijfsruimte
OUDEGR AD WERF	309			Kantoor
OUDEGR AD WERF	328			Appartement
OUDEGR AD WERF	334			Bedrijfsruimte
OUDEGR AD WERF	345			Benedenwoning
OUDEGR AD WERF	380			Niet-woning in aanbouw
OUDEGRACHT	1			Café / bar / restaurant
OUDEGRACHT	2			Kantoor
OUDEGRACHT	3	A		Appartement
OUDEGRACHT	3	B		Appartement
OUDEGRACHT	3	C		Appartement
OUDEGRACHT	4	A		Bovenwoning
OUDEGRACHT	4	B		Appartement
OUDEGRACHT	4	C		Appartement
OUDEGRACHT	4			Kantoor
OUDEGRACHT	5	A		Appartement

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
OUDEGRACHT	5	B		Appartement
OUDEGRACHT	5	C		Appartement
OUDEGRACHT	5	D		Appartement
OUDEGRACHT	5	E		Appartement
OUDEGRACHT	5	G		Appartement
OUDEGRACHT	5	H		Maisonette
OUDEGRACHT	6	A		Bovenwoning
OUDEGRACHT	6	B		Bovenwoning
OUDEGRACHT	6			Winkel
OUDEGRACHT	6			Bedrijfsruimte
OUDEGRACHT	8	A		Bovenwoning
OUDEGRACHT	8			Kantoor
OUDEGRACHT	8			Tussenwoning
OUDEGRACHT	10			Bovenwoning
OUDEGRACHT	10			Bovenwoning
OUDEGRACHT	10			Winkel
OUDEGRACHT	12			Bovenwoning
OUDEGRACHT	12			Bovenwoning
OUDEGRACHT	12			Winkel
OUDEGRACHT	14			Winkel
OUDEGRACHT	16			Benedenwoning
OUDEGRACHT	16		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	17			Tussenwoning
OUDEGRACHT	18			Tussenwoning
OUDEGRACHT	19			Tussenwoning
OUDEGRACHT	20	A		Appartement
OUDEGRACHT	20	B		Appartement
OUDEGRACHT	20	C		Appartement
OUDEGRACHT	20	D		Appartement
OUDEGRACHT	20			Benedenwoning
OUDEGRACHT	21			Winkel + woning
OUDEGRACHT	23			Kantoor
OUDEGRACHT	24	A		Bovenwoning
OUDEGRACHT	24			Kantoor
OUDEGRACHT	25			Kantoor
OUDEGRACHT	26			Winkel + woning
OUDEGRACHT	27			Kantoor
OUDEGRACHT	28	A		Appartement
OUDEGRACHT	28	B		Appartement
OUDEGRACHT	28	C		Appartement
OUDEGRACHT	28	D		Appartement
OUDEGRACHT	28	E		Appartement
OUDEGRACHT	28	F		Appartement
OUDEGRACHT	28	G		Appartement
OUDEGRACHT	28	H		Appartement
OUDEGRACHT	28	J		Appartement
OUDEGRACHT	28	K		Appartement
OUDEGRACHT	28			Appartement
OUDEGRACHT	29			Bedrijfsruimte
OUDEGRACHT	29			Eindwoning
OUDEGRACHT	30	A		Appartement
OUDEGRACHT	30	B		Appartement
OUDEGRACHT	30	C		Appartement
OUDEGRACHT	30			Appartement
OUDEGRACHT	32		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	32			Winkel
OUDEGRACHT	33			Wijk-/buurtcentrum

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
OUDEGRACHT	34	A		Kantoor
OUDEGRACHT	34			Bovenwoning
OUDEGRACHT	35			Wijk-/buurtcentrum
OUDEGRACHT	36			Kantoor
OUDEGRACHT	37			Kantoor
OUDEGRACHT	37			Bovenwoning
OUDEGRACHT	38	A		Appartement
OUDEGRACHT	38	B		Appartement
OUDEGRACHT	38	C		Appartement
OUDEGRACHT	38			Winkel
OUDEGRACHT	39			Sportterrein
OUDEGRACHT	40	D		Bovenwoning
OUDEGRACHT	40	E		Tussenwoning
OUDEGRACHT	40			Tussenwoning
OUDEGRACHT	41			Sportterrein
OUDEGRACHT	41		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	41		BS A	Bovenwoning
OUDEGRACHT	42			Kantoor
OUDEGRACHT	43		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	43			Benedenwoning
OUDEGRACHT	43			Bedrijfsruimte
OUDEGRACHT	44	A		Bovenwoning
OUDEGRACHT	44			Kantoor
OUDEGRACHT	45		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	45			Sportterrein
OUDEGRACHT	45			Kantoor
OUDEGRACHT	46	A		Appartement
OUDEGRACHT	46	B		Bovenwoning
OUDEGRACHT	46	C		Maisonette
OUDEGRACHT	46			Kantoor
OUDEGRACHT	46			Bedrijfsruimte
OUDEGRACHT	47		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	47			Café / bar / restaurant
OUDEGRACHT	47			Café / bar / restaurant
OUDEGRACHT	48			Café / bar / restaurant
OUDEGRACHT	50			Café / bar / restaurant
OUDEGRACHT	50		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	53	A		Appartement
OUDEGRACHT	53	B		Appartement
OUDEGRACHT	53	C		Appartement
OUDEGRACHT	53	D		Appartement
OUDEGRACHT	53	E		Appartement
OUDEGRACHT	53	G		Appartement
OUDEGRACHT	53	H		Appartement
OUDEGRACHT	53			Appartement
OUDEGRACHT	54	A		Bovenwoning
OUDEGRACHT	54	B		Bovenwoning
OUDEGRACHT	54			Kantoor
OUDEGRACHT	55	A		Bovenwoning
OUDEGRACHT	55	B		Bovenwoning
OUDEGRACHT	55			Appartement
OUDEGRACHT	56	A		Appartement
OUDEGRACHT	56	B		Appartement
OUDEGRACHT	56	C		Appartement
OUDEGRACHT	56	D		Appartement
OUDEGRACHT	56			Winkel
OUDEGRACHT	56			Winkel

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
OUDEGRACHT	57			Tussenwoning
OUDEGRACHT	58			Kantoor
OUDEGRACHT	58			Cultuur
OUDEGRACHT	58		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	59		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	59			Café / bar / restaurant
OUDEGRACHT	60		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	60			Kantoor
OUDEGRACHT	61	A		Café / bar / restaurant
OUDEGRACHT	61			Café / bar / restaurant
OUDEGRACHT	62		BS A	Bovenwoning
OUDEGRACHT	62		BS A	Bovenwoning
OUDEGRACHT	62		BS A	Bovenwoning
OUDEGRACHT	62		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	62		BS A	Bovenwoning
OUDEGRACHT	62			Benedenwoning
OUDEGRACHT	63			Winkel
OUDEGRACHT	63		BS A	Bovenwoning
OUDEGRACHT	63		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	64			Café / bar / restaurant
OUDEGRACHT	65	A		Bovenwoning
OUDEGRACHT	65	B		Bovenwoning
OUDEGRACHT	65	C		Bovenwoning
OUDEGRACHT	65	D		Bovenwoning
OUDEGRACHT	65			Winkel
OUDEGRACHT	66			Kantoor
OUDEGRACHT	66			Bovenwoning
OUDEGRACHT	66			Bedrijfsruimte
OUDEGRACHT	67	A		Appartement
OUDEGRACHT	67	B		Appartement
OUDEGRACHT	67			Benedenwoning
OUDEGRACHT	68			Tussenwoning
OUDEGRACHT	69			Kerk/moskee
OUDEGRACHT	70			Winkel
OUDEGRACHT	70		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	71			Tussenwoning
OUDEGRACHT	72	B		Bovenwoning
OUDEGRACHT	72			Kantoor
OUDEGRACHT	72			Benedenwoning
OUDEGRACHT	73			schouwburg / bioscoop / theater
OUDEGRACHT	73			Café / bar / restaurant
OUDEGRACHT	74			Café / bar / restaurant
OUDEGRACHT	75	A		Appartement
OUDEGRACHT	75			Appartement
OUDEGRACHT	76			Kamerverhuur
OUDEGRACHT	77	A		Appartement
OUDEGRACHT	77			Appartement
OUDEGRACHT	78		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	78			Bedrijfsruimte
OUDEGRACHT	78			Winkel
OUDEGRACHT	79	A		Bovenwoning
OUDEGRACHT	79			Bovenwoning
OUDEGRACHT	80			Tussenwoning
OUDEGRACHT	81	A		Maisonette
OUDEGRACHT	81			Bovenwoning
OUDEGRACHT	82	C		Bovenwoning
OUDEGRACHT	82		BS	Bovenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
OUDEGRACHT	82		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	82			Winkel
OUDEGRACHT	83			Winkel
OUDEGRACHT	84	D		Appartement
OUDEGRACHT	84	E		Appartement
OUDEGRACHT	84	G		Appartement
OUDEGRACHT	84			Vrijstaande woning
OUDEGRACHT	84			Bedrijfsruimte
OUDEGRACHT	84			Praktijkruimte
OUDEGRACHT	85	A		Winkel
OUDEGRACHT	85	B		Winkel
OUDEGRACHT	85	D		Winkel
OUDEGRACHT	85	E		Winkel
OUDEGRACHT	85			Bedrijfsruimte
OUDEGRACHT	85			Bedrijfsruimte
OUDEGRACHT	85			Winkel
OUDEGRACHT	85			Bedrijfsruimte
OUDEGRACHT	85			Bedrijfsruimte
OUDEGRACHT	85			Bedrijfsruimte
OUDEGRACHT	86			Eindwoning
OUDEGRACHT	86			Kantoor
OUDEGRACHT	86			Bedrijfsruimte
OUDEGRACHT	88	A		Appartement
OUDEGRACHT	88	B		Appartement
OUDEGRACHT	88	C		Appartement
OUDEGRACHT	88	D		Appartement
OUDEGRACHT	88	E		Maisonette
OUDEGRACHT	88	G		Appartement
OUDEGRACHT	88	H		Maisonette
OUDEGRACHT	88	J		Maisonette
OUDEGRACHT	88	K		Appartement
OUDEGRACHT	88	L		Appartement
OUDEGRACHT	88			Maisonette
OUDEGRACHT	90			Bovenwoning
OUDEGRACHT	90			Winkel
OUDEGRACHT	91			Winkel
OUDEGRACHT	91			Kantoor
OUDEGRACHT	92			Bedrijfsruimte
OUDEGRACHT	92			Bovenwoning
OUDEGRACHT	92			Kantoor
OUDEGRACHT	99			Café / bar / restaurant
OUDEGRACHT	101			Café / bar / restaurant + woning
OUDEGRACHT	101			Café / bar / restaurant
OUDEGRACHT	103			Café / bar / restaurant + woning
OUDEGRACHT	104			Kantoor
OUDEGRACHT	105			Winkel
OUDEGRACHT	106			Kantoor
OUDEGRACHT	107		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	107			Winkel
OUDEGRACHT	108			Kantoor
OUDEGRACHT	108			Winkel
OUDEGRACHT	109		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	109			Winkel
OUDEGRACHT	111			Winkel
OUDEGRACHT	111			Bedrijfsruimte
OUDEGRACHT	113		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	113			Bedrijfsruimte

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
OUDEGRACHT	113			Winkel
OUDEGRACHT	113			Bovenwoning
OUDEGRACHT	114			Café / bar / restaurant
OUDEGRACHT	114			Winkel
OUDEGRACHT	115			Winkel
OUDEGRACHT	115			Café / bar / restaurant
OUDEGRACHT	116			Winkel
OUDEGRACHT	116		BS	Winkel
OUDEGRACHT	116			Café / bar / restaurant
OUDEGRACHT	117			Café / bar / restaurant
OUDEGRACHT	117		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	117		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	118			Winkel
OUDEGRACHT	118			Café / bar / restaurant
OUDEGRACHT	119			Café / bar / restaurant
OUDEGRACHT	119			Winkel
OUDEGRACHT	119		BS	Winkel
OUDEGRACHT	120			Winkel
OUDEGRACHT	120			Café / bar / restaurant
OUDEGRACHT	121			Winkel
OUDEGRACHT	121		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	122			Café / bar / restaurant
OUDEGRACHT	122			Winkel + woning
OUDEGRACHT	123			Winkel
OUDEGRACHT	123			Café / bar / restaurant
OUDEGRACHT	124			Winkel + woning
OUDEGRACHT	125		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	125			Winkel
OUDEGRACHT	125			Café / bar / restaurant
OUDEGRACHT	126			Winkel
OUDEGRACHT	126			Bovenwoning
OUDEGRACHT	127	A		Winkel
OUDEGRACHT	127			Appartement
OUDEGRACHT	127			Café / bar / restaurant
OUDEGRACHT	127			Appartement
OUDEGRACHT	127			Bovenwoning
OUDEGRACHT	127			Appartement
OUDEGRACHT	127			Winkel
OUDEGRACHT	128			Winkel
OUDEGRACHT	129			Winkel
OUDEGRACHT	130			Café / bar / restaurant
OUDEGRACHT	131		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	131			Winkel
OUDEGRACHT	132	A		Café / bar / restaurant
OUDEGRACHT	133			Winkel + woning
OUDEGRACHT	134			Café / bar / restaurant
OUDEGRACHT	135			Winkel
OUDEGRACHT	135			Kamerverhuur
OUDEGRACHT	136			Winkel
OUDEGRACHT	136		BS	Kantoor
OUDEGRACHT	138			Café / bar / restaurant
OUDEGRACHT	139	A		Kantoor
OUDEGRACHT	139			Winkel
OUDEGRACHT	139			Café / bar / restaurant
OUDEGRACHT	140			Café / bar / restaurant + woning
OUDEGRACHT	141			Winkel
OUDEGRACHT	141		BS	Bovenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
OUDEGRACHT	142			Café / bar / restaurant
OUDEGRACHT	142			Winkel
OUDEGRACHT	143			Winkel
OUDEGRACHT	143		BS	Appartement
OUDEGRACHT	143		BS	Appartement
OUDEGRACHT	143		BS	Appartement
OUDEGRACHT	143		BS	Appartement
OUDEGRACHT	143		BS	Appartement
OUDEGRACHT	144		BS	Kamerverhuur
OUDEGRACHT	144			Winkel
OUDEGRACHT	145			Café / bar / restaurant
OUDEGRACHT	145			Winkel
OUDEGRACHT	146		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	147			Winkel
OUDEGRACHT	147		BS	Winkel
OUDEGRACHT	148		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	148			Café / bar / restaurant
OUDEGRACHT	149			Winkel
OUDEGRACHT	150		BS A	Bovenwoning
OUDEGRACHT	150		BS B	Bovenwoning
OUDEGRACHT	150		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	150			Winkel
OUDEGRACHT	151			Winkel
OUDEGRACHT	152			Winkel
OUDEGRACHT	152			Café / bar / restaurant
OUDEGRACHT	152			Kantoor
OUDEGRACHT	153			Winkel
OUDEGRACHT	155			Bedrijfsruimte
OUDEGRACHT	156			Café / bar / restaurant
OUDEGRACHT	156			Kantoor
OUDEGRACHT	156			schouwburg / bioscoop / theater
OUDEGRACHT	157			Winkel
OUDEGRACHT	158	B		Café / bar / restaurant
OUDEGRACHT	158			Café / bar / restaurant
OUDEGRACHT	159		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	159			Winkel
OUDEGRACHT	161			Winkel
OUDEGRACHT	161			Kantoor
OUDEGRACHT	161			Kantoor
OUDEGRACHT	163			Winkel
OUDEGRACHT	163		BS	Winkel
OUDEGRACHT	165			Winkel
OUDEGRACHT	166			Winkel
OUDEGRACHT	167			Kantoor
OUDEGRACHT	168		BS	Winkel + woning
OUDEGRACHT	168			Winkel + woning
OUDEGRACHT	170			Bovenwoning
OUDEGRACHT	170			Café / bar / restaurant
OUDEGRACHT	171			Bovenwoning
OUDEGRACHT	173			Tussenwoning
OUDEGRACHT	173			Winkel
OUDEGRACHT	175		BS	Tussenwoning
OUDEGRACHT	175			Tussenwoning
OUDEGRACHT	176			Kantoor
OUDEGRACHT	176			Museum
OUDEGRACHT	177			Winkel
OUDEGRACHT	177		BS	Bovenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
OUDEGRACHT	178			Café / bar / restaurant
OUDEGRACHT	178			Bovenwoning
OUDEGRACHT	179		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	179			Kantoor
OUDEGRACHT	179			Winkel
OUDEGRACHT	181	A		Appartement
OUDEGRACHT	181	B		Appartement
OUDEGRACHT	181	C		Appartement
OUDEGRACHT	181	D		Appartement
OUDEGRACHT	181			Café / bar / restaurant
OUDEGRACHT	183		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	183			Tussenwoning + bedrijfsruimte
OUDEGRACHT	183			Bedrijfsruimte
OUDEGRACHT	184			Winkel
OUDEGRACHT	184		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	184			Tussenwoning
OUDEGRACHT	185		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	185			Winkel
OUDEGRACHT	186		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	186			Kantoor
OUDEGRACHT	187	A		Appartement
OUDEGRACHT	187	B		Appartement
OUDEGRACHT	187	C		Appartement
OUDEGRACHT	187	D		Appartement
OUDEGRACHT	187	E		Appartement
OUDEGRACHT	187	G		Kantoor
OUDEGRACHT	187			Winkel
OUDEGRACHT	188	A		Bovenwoning
OUDEGRACHT	188			Kantoor
OUDEGRACHT	189			Kantoor
OUDEGRACHT	189		BS	Kantoor
OUDEGRACHT	191		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	191			Winkel
OUDEGRACHT	192			Winkel + woning
OUDEGRACHT	193			Bedrijfsruimte
OUDEGRACHT	193			Bovenwoning
OUDEGRACHT	193			Bedrijfsruimte
OUDEGRACHT	193			Winkel
OUDEGRACHT	194	A		Bovenwoning
OUDEGRACHT	194	B		Bovenwoning
OUDEGRACHT	194			Winkel
OUDEGRACHT	195			Winkel
OUDEGRACHT	196			Café / bar / restaurant + woning
OUDEGRACHT	197	A		Kantoor
OUDEGRACHT	197	B		Kamerverhuur
OUDEGRACHT	198			Winkel
OUDEGRACHT	198			Bovenwoning
OUDEGRACHT	199	A		Appartement
OUDEGRACHT	199	B		Appartement
OUDEGRACHT	199	C		Appartement
OUDEGRACHT	199	D		Maisonette
OUDEGRACHT	199			Winkel
OUDEGRACHT	200			Winkel
OUDEGRACHT	200			Eindwoning
OUDEGRACHT	201			Bedrijfsruimte
OUDEGRACHT	201			Winkel
OUDEGRACHT	201		BS	Kantoor

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
OUDEGRACHT	202			Bovenwoning
OUDEGRACHT	202			Winkel
OUDEGRACHT	203		3	Bovenwoning
OUDEGRACHT	203			Winkel
OUDEGRACHT	203		2	Bovenwoning
OUDEGRACHT	203		1	Bovenwoning
OUDEGRACHT	204			Winkel
OUDEGRACHT	204			Bovenwoning
OUDEGRACHT	205			Café / bar / restaurant
OUDEGRACHT	206			Winkel
OUDEGRACHT	206			Bovenwoning
OUDEGRACHT	207	A		Appartement
OUDEGRACHT	207	B		Appartement
OUDEGRACHT	207	C		Appartement
OUDEGRACHT	207			Winkel
OUDEGRACHT	208			Winkel
OUDEGRACHT	209	A		Appartement
OUDEGRACHT	209	B		Maisonette
OUDEGRACHT	209			Winkel
OUDEGRACHT	210		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	210			Kantoor
OUDEGRACHT	210			Winkel
OUDEGRACHT	211		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	211			Café / bar / restaurant
OUDEGRACHT	211			Winkel
OUDEGRACHT	212	A		Appartement
OUDEGRACHT	212	B		Tussenwoning
OUDEGRACHT	212	C		Appartement
OUDEGRACHT	212	D		Appartement
OUDEGRACHT	212			Bedrijfsruimte
OUDEGRACHT	213			Appartement
OUDEGRACHT	214			Café / bar / restaurant + woning
OUDEGRACHT	214		BS A	Bovenwoning
OUDEGRACHT	214		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	215	A		Appartement
OUDEGRACHT	215	B		Appartement
OUDEGRACHT	215	C		Maisonette
OUDEGRACHT	215	D		Maisonette
OUDEGRACHT	215	E		Appartement
OUDEGRACHT	215	F		Appartement
OUDEGRACHT	215			Maisonette
OUDEGRACHT	216			Café / bar / restaurant + woning
OUDEGRACHT	216		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	217	A		Appartement
OUDEGRACHT	217	B		Appartement
OUDEGRACHT	217			Maisonette
OUDEGRACHT	218			Winkel
OUDEGRACHT	218		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	218		BS A	Bovenwoning
OUDEGRACHT	219			Bovenwoning
OUDEGRACHT	219			Kantoor
OUDEGRACHT	219			Café / bar / restaurant
OUDEGRACHT	220			Winkel
OUDEGRACHT	220		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	221			Café / bar / restaurant
OUDEGRACHT	221			Bedrijf + Kantoor
OUDEGRACHT	222		BS	Bovenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
OUDEGRACHT	222			Winkel
OUDEGRACHT	223		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	223			Winkel
OUDEGRACHT	224		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	224			Winkel
OUDEGRACHT	225	A		Appartement
OUDEGRACHT	225	B		Appartement
OUDEGRACHT	225	C		Appartement
OUDEGRACHT	225			Appartement
OUDEGRACHT	226			Winkel
OUDEGRACHT	226			Winkel
OUDEGRACHT	226		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	227	A		Appartement
OUDEGRACHT	227	B		Appartement
OUDEGRACHT	227	C		Appartement
OUDEGRACHT	227			Kantoor
OUDEGRACHT	228			Tussenwoning
OUDEGRACHT	229			Kantoor
OUDEGRACHT	229			Kantoor
OUDEGRACHT	230	A		Winkel
OUDEGRACHT	230	A		Bovenwoning
OUDEGRACHT	230			Winkel
OUDEGRACHT	230			Bedrijfsruimte
OUDEGRACHT	230			Bovenwoning
OUDEGRACHT	231			Kantoor
OUDEGRACHT	231			Bedrijfsruimte
OUDEGRACHT	231		BS	Kantoor
OUDEGRACHT	231			Kantoor
OUDEGRACHT	232		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	232			Winkel
OUDEGRACHT	233			Bedrijfsruimte
OUDEGRACHT	233			Kantoor
OUDEGRACHT	234			Winkel
OUDEGRACHT	234			Bovenwoning
OUDEGRACHT	235			Kantoor
OUDEGRACHT	235			Tussenwoning
OUDEGRACHT	236			Tussenwoning
OUDEGRACHT	237	A		Appartement
OUDEGRACHT	237	B		Maisonette
OUDEGRACHT	237			Winkel
OUDEGRACHT	238	A		Bovenwoning
OUDEGRACHT	238	B		Bovenwoning
OUDEGRACHT	238	C		Bovenwoning
OUDEGRACHT	238			Benedenwoning
OUDEGRACHT	239			Tussenwoning
OUDEGRACHT	240	A		Bovenwoning
OUDEGRACHT	240	B		Bovenwoning
OUDEGRACHT	240			Benedenwoning
OUDEGRACHT	241			Tussenwoning
OUDEGRACHT	242			Winkel + woning
OUDEGRACHT	243	A		Bovenwoning
OUDEGRACHT	243			Winkel
OUDEGRACHT	244			Eindwoning
OUDEGRACHT	245	A		Cultuur
OUDEGRACHT	245			Cultuur
OUDEGRACHT	245		BS	Cultuur
OUDEGRACHT	246		BS	Bovenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
OUDEGRACHT	246			Winkel
OUDEGRACHT	247		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	247			Winkel
OUDEGRACHT	248			Bovenwoning
OUDEGRACHT	249			Tussenwoning
OUDEGRACHT	249			Bedrijfsruimte
OUDEGRACHT	250			Bovenwoning
OUDEGRACHT	250			Bedrijfsruimte
OUDEGRACHT	251			Winkel + woning
OUDEGRACHT	252			Bovenwoning
OUDEGRACHT	252			Cultuur
OUDEGRACHT	253		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	253			Bedrijfsruimte
OUDEGRACHT	254			Winkel + woning
OUDEGRACHT	255	A		Bovenwoning
OUDEGRACHT	255	B		Bovenwoning
OUDEGRACHT	255			Bedrijfsruimte
OUDEGRACHT	255			Winkel
OUDEGRACHT	256	A		Bovenwoning
OUDEGRACHT	256	B		Bovenwoning
OUDEGRACHT	256			Winkel
OUDEGRACHT	257	A		Appartement
OUDEGRACHT	257	B		Appartement
OUDEGRACHT	257			Appartement
OUDEGRACHT	258	A		Bovenwoning
OUDEGRACHT	258	B		Bovenwoning
OUDEGRACHT	259			Café / bar / restaurant
OUDEGRACHT	259			Bovenwoning
OUDEGRACHT	259			Winkel
OUDEGRACHT	260			Winkel
OUDEGRACHT	261			Café / bar / restaurant + woning
OUDEGRACHT	263		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	263			Bedrijfsruimte
OUDEGRACHT	263			Kantoor
OUDEGRACHT	265	A		Appartement
OUDEGRACHT	265	B		Appartement
OUDEGRACHT	265	C		Appartement
OUDEGRACHT	265	D		Appartement
OUDEGRACHT	265	E		Appartement
OUDEGRACHT	265	G		Appartement
OUDEGRACHT	265	H		Appartement
OUDEGRACHT	265			Appartement
OUDEGRACHT	266			Winkel
OUDEGRACHT	267	A		Bovenwoning
OUDEGRACHT	267	B		Appartement
OUDEGRACHT	267	C		Appartement
OUDEGRACHT	267			Winkel
OUDEGRACHT	268			Winkel
OUDEGRACHT	269	A		Bovenwoning
OUDEGRACHT	269	B		Bovenwoning
OUDEGRACHT	269			Winkel
OUDEGRACHT	270			Bedrijfsruimte
OUDEGRACHT	270			Tussenwoning
OUDEGRACHT	270			Kerk/moskee
OUDEGRACHT	271	A		Appartement
OUDEGRACHT	271	B		Appartement
OUDEGRACHT	271	C		Appartement

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
OUDEGRACHT	271			Appartement
OUDEGRACHT	272	A		Bovenwoning
OUDEGRACHT	272	B		Bovenwoning
OUDEGRACHT	272	C		Bovenwoning
OUDEGRACHT	272			Bedrijfsruimte
OUDEGRACHT	273			Café / bar / restaurant
OUDEGRACHT	273		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	274			Winkel
OUDEGRACHT	275			Bedrijfsruimte
OUDEGRACHT	275		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	275			Benedenwoning
OUDEGRACHT	275			Winkel
OUDEGRACHT	276		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	276			Tussenwoning
OUDEGRACHT	277		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	277			Winkel
OUDEGRACHT	278			Tussenwoning
OUDEGRACHT	279			Benedenwoning
OUDEGRACHT	279			Café / bar / restaurant
OUDEGRACHT	279		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	280			Tussenwoning + bedrijfsruimte
OUDEGRACHT	281			Kamerverhuur
OUDEGRACHT	281			Bedrijfsruimte
OUDEGRACHT	281			Bovenwoning
OUDEGRACHT	281			Winkel
OUDEGRACHT	282			Tussenwoning
OUDEGRACHT	283			Bovenwoning
OUDEGRACHT	283			Kamerverhuur
OUDEGRACHT	284			Bovenwoning
OUDEGRACHT	284			Winkel
OUDEGRACHT	285			Benedenwoning
OUDEGRACHT	285		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	286			Tussenwoning + bedrijfsruimte
OUDEGRACHT	287		BS	Tussenwoning
OUDEGRACHT	287			Bedrijfsruimte
OUDEGRACHT	287			Tussenwoning
OUDEGRACHT	288		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	288			Winkel
OUDEGRACHT	289			Tussenwoning
OUDEGRACHT	290	A		Bovenwoning
OUDEGRACHT	290	B		Bovenwoning
OUDEGRACHT	290			Kantoor
OUDEGRACHT	291			Tussenwoning
OUDEGRACHT	291			Benedenwoning
OUDEGRACHT	292			Tussenwoning
OUDEGRACHT	293	A		Bovenwoning
OUDEGRACHT	293			Benedenwoning
OUDEGRACHT	294			Bovenwoning
OUDEGRACHT	294			Bovenwoning
OUDEGRACHT	294			Bovenwoning
OUDEGRACHT	294			Benedenwoning
OUDEGRACHT	295			Winkel + woning
OUDEGRACHT	296			Tussenwoning
OUDEGRACHT	296			Bedrijfsruimte
OUDEGRACHT	297			Tussenwoning
OUDEGRACHT	298			Winkel + woning
OUDEGRACHT	299	A		Kamerverhuur

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
OUDEGRACHT	299	B		Kamerverhuur
OUDEGRACHT	299	C		Kamerverhuur
OUDEGRACHT	299	D		Kamerverhuur
OUDEGRACHT	299	E		Kamerverhuur
OUDEGRACHT	299	F		Kamerverhuur
OUDEGRACHT	299	G		Kamerverhuur
OUDEGRACHT	299	H		Kamerverhuur
OUDEGRACHT	299	K		Kamerverhuur
OUDEGRACHT	299	L		Kamerverhuur
OUDEGRACHT	299	M		Kamerverhuur
OUDEGRACHT	299	N		Kamerverhuur
OUDEGRACHT	299			Kamerverhuur
OUDEGRACHT	300			Winkel
OUDEGRACHT	300			Bovenwoning
OUDEGRACHT	301			Tussenwoning
OUDEGRACHT	302			Winkel + woning
OUDEGRACHT	303			Tussenwoning
OUDEGRACHT	304		BS A	Bovenwoning
OUDEGRACHT	304			Bedrijfsruimte
OUDEGRACHT	304			Winkel
OUDEGRACHT	304		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	305			Tussenwoning
OUDEGRACHT	306		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	306			Winkel
OUDEGRACHT	306		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	307	A		Appartement
OUDEGRACHT	307	B		Appartement
OUDEGRACHT	307	C		Appartement
OUDEGRACHT	307	D		Appartement
OUDEGRACHT	307	E		Appartement
OUDEGRACHT	307	F		Appartement
OUDEGRACHT	307	G		Appartement
OUDEGRACHT	307	H		Appartement
OUDEGRACHT	307	J		Maisonette
OUDEGRACHT	307	K		Maisonette
OUDEGRACHT	307	L		Maisonette
OUDEGRACHT	308	A		Bovenwoning
OUDEGRACHT	308			Winkel
OUDEGRACHT	309	A		Bovenwoning
OUDEGRACHT	309	A		Kantoor + woning
OUDEGRACHT	309	B		Bovenwoning
OUDEGRACHT	309	C		Bovenwoning
OUDEGRACHT	309	D		Bovenwoning
OUDEGRACHT	309			Kantoor + woning
OUDEGRACHT	310	A		Kamerverhuur
OUDEGRACHT	310	E		Bovenwoning
OUDEGRACHT	310	H		Bovenwoning
OUDEGRACHT	310	J		Bovenwoning
OUDEGRACHT	310			Winkel
OUDEGRACHT	311			Eindwoning
OUDEGRACHT	312			Kantoor
OUDEGRACHT	313		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	313			Benedenwoning
OUDEGRACHT	314	A		Tussenwoning
OUDEGRACHT	314			Tussenwoning
OUDEGRACHT	315			Bedrijf + woning
OUDEGRACHT	316			Kantoor

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
OUDEGRACHT	316		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	317	A		Bovenwoning
OUDEGRACHT	317			Benedenwoning
OUDEGRACHT	317			Bovenwoning
OUDEGRACHT	318			Tussenwoning
OUDEGRACHT	319			Benedenwoning
OUDEGRACHT	320	A		Bovenwoning
OUDEGRACHT	320	A		Kantoor
OUDEGRACHT	320			Tussenwoning
OUDEGRACHT	321			Bovenwoning
OUDEGRACHT	321			Benedenwoning
OUDEGRACHT	321			Bovenwoning
OUDEGRACHT	322	B		Appartement
OUDEGRACHT	322	C		Maisonette
OUDEGRACHT	322	D		Maisonette
OUDEGRACHT	322			Winkel
OUDEGRACHT	322			Tussenwoning
OUDEGRACHT	323			Café / bar / restaurant
OUDEGRACHT	324		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	324			Benedenwoning
OUDEGRACHT	324		BS A	Bovenwoning
OUDEGRACHT	325			Kantoor
OUDEGRACHT	325		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	326		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	326			Benedenwoning
OUDEGRACHT	326		BS A	Bovenwoning
OUDEGRACHT	327	A		Maisonette
OUDEGRACHT	327	B		Maisonette
OUDEGRACHT	327			Benedenwoning
OUDEGRACHT	328	A		Bovenwoning
OUDEGRACHT	328	B		Bovenwoning
OUDEGRACHT	328	C		Benedenwoning
OUDEGRACHT	328			Appartement
OUDEGRACHT	329			Tussenwoning
OUDEGRACHT	330			Tussenwoning
OUDEGRACHT	331		BS	Tussenwoning
OUDEGRACHT	331			Tussenwoning
OUDEGRACHT	332			Tussenwoning
OUDEGRACHT	333			Tussenwoning
OUDEGRACHT	334	A		Benedenwoning
OUDEGRACHT	334	B		Bovenwoning
OUDEGRACHT	334	C		Bovenwoning
OUDEGRACHT	334	D		Bovenwoning
OUDEGRACHT	334	E		Bovenwoning
OUDEGRACHT	334	G		Bovenwoning
OUDEGRACHT	334	H		Bovenwoning
OUDEGRACHT	334			Winkel
OUDEGRACHT	335			Tussenwoning
OUDEGRACHT	336			Tussenwoning
OUDEGRACHT	337			Tussenwoning
OUDEGRACHT	338			Bovenwoning
OUDEGRACHT	338			Winkel
OUDEGRACHT	338		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	339		BS	Tussenwoning
OUDEGRACHT	339			Tussenwoning
OUDEGRACHT	340			Winkel
OUDEGRACHT	341			Tussenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
OUDEGRACHT	342	A		Bovenwoning
OUDEGRACHT	342			Benedenwoning
OUDEGRACHT	343			Tussenwoning
OUDEGRACHT	344			Tussenwoning
OUDEGRACHT	344		BS	Tussenwoning
OUDEGRACHT	345		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	345			Benedenwoning
OUDEGRACHT	346			Winkel + woning
OUDEGRACHT	347			Tussenwoning
OUDEGRACHT	348		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	348			Winkel
OUDEGRACHT	349			Kamerverhuur
OUDEGRACHT	349			Bedrijfsruimte
OUDEGRACHT	350	A		Bovenwoning
OUDEGRACHT	350	B		Bovenwoning
OUDEGRACHT	350			Benedenwoning
OUDEGRACHT	351			Tussenwoning
OUDEGRACHT	352			Winkel + woning
OUDEGRACHT	353			Tussenwoning
OUDEGRACHT	353		BS	Tussenwoning
OUDEGRACHT	354			Benedenwoning
OUDEGRACHT	355			Benedenwoning
OUDEGRACHT	355			Tussenwoning
OUDEGRACHT	355			Bovenwoning
OUDEGRACHT	355		BS	Kamerverhuur
OUDEGRACHT	356			Kamerverhuur
OUDEGRACHT	357			Tussenwoning
OUDEGRACHT	358			Kamerverhuur
OUDEGRACHT	359			Tussenwoning
OUDEGRACHT	360			Tussenwoning
OUDEGRACHT	361	B		Appartement
OUDEGRACHT	361	C		Appartement
OUDEGRACHT	361			Appartement
OUDEGRACHT	362			Appartement
OUDEGRACHT	362		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	362			Winkel
OUDEGRACHT	362		BS A	Bovenwoning
OUDEGRACHT	363			Benedenwoning
OUDEGRACHT	363		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	364	A		Kantoor
OUDEGRACHT	364			Kantoor
OUDEGRACHT	365			Winkel
OUDEGRACHT	366	A		Bovenwoning
OUDEGRACHT	366	B		Bovenwoning
OUDEGRACHT	366			Kantoor
OUDEGRACHT	368			Bovenwoning
OUDEGRACHT	369	H		Eindwoning
OUDEGRACHT	369	J		Tussenwoning
OUDEGRACHT	369			Bovenwoning
OUDEGRACHT	370	A		Benedenwoning
OUDEGRACHT	370	B		Benedenwoning
OUDEGRACHT	370	C		Tussenwoning
OUDEGRACHT	370	D		Tussenwoning
OUDEGRACHT	370			Bovenwoning
OUDEGRACHT	371	H		Appartement
OUDEGRACHT	371	J		Appartement
OUDEGRACHT	371	K		Appartement

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
OUDEGRACHT	371	L		Appartement
OUDEGRACHT	371	M		Appartement
OUDEGRACHT	371	N		Appartement
OUDEGRACHT	371	P		Appartement
OUDEGRACHT	371			Tussenwoning
OUDEGRACHT	372			Benedenwoning
OUDEGRACHT	372		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	373			Appartementen
OUDEGRACHT	374			Tussenwoning
OUDEGRACHT	374		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	374			Winkel
OUDEGRACHT	375		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	375			Benedenwoning
OUDEGRACHT	376		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	376			Winkel
OUDEGRACHT	377			Benedenwoning
OUDEGRACHT	377			Bedrijfsruimte
OUDEGRACHT	377		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	378			Bovenwoning
OUDEGRACHT	378		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	378			Winkel
OUDEGRACHT	380			Eindwoning
OUDEGRACHT	380		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	380			Winkel
OUDEGRACHT	381			Tussenwoning
OUDEGRACHT	382	D		Benedenwoning
OUDEGRACHT	382	E		Bovenwoning
OUDEGRACHT	382	G		Bovenwoning
OUDEGRACHT	382	H		Tussenwoning
OUDEGRACHT	382		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	382			Winkel
OUDEGRACHT	383			Appartement
OUDEGRACHT	383			Appartement
OUDEGRACHT	383			Benedenwoning
OUDEGRACHT	383			Appartement
OUDEGRACHT	383			Appartement
OUDEGRACHT	384	A		Bovenwoning
OUDEGRACHT	384	B		Bovenwoning
OUDEGRACHT	384			Bovenwoning
OUDEGRACHT	385			Tussenwoning
OUDEGRACHT	386		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	386			Winkel
OUDEGRACHT	387			Sporthal/sportzaal
OUDEGRACHT	387		BS A	Bovenwoning
OUDEGRACHT	387		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	389			Tussenwoning
OUDEGRACHT	391			Bovenwoning
OUDEGRACHT	391			Benedenwoning
OUDEGRACHT	393			Appartement
OUDEGRACHT	393			Kantoor
OUDEGRACHT	393			Appartement
OUDEGRACHT	395	N		Appartement
OUDEGRACHT	395	P		Appartement
OUDEGRACHT	395	R		Appartement
OUDEGRACHT	395	S		Appartement
OUDEGRACHT	395	T		Appartement
OUDEGRACHT	395	V		Appartement

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
OUDEGRACHT	395	W		Appartement
OUDEGRACHT	395	X		Appartement
OUDEGRACHT	395	Y		Appartement
OUDEGRACHT	395	Z		Appartement
OUDEGRACHT	395			Tussenwoning
OUDEGRACHT	397	A		Appartement
OUDEGRACHT	397	B		Appartement
OUDEGRACHT	397	C		Appartement
OUDEGRACHT	397	D		Appartement
OUDEGRACHT	397	E		Appartement
OUDEGRACHT	397	F		Appartement
OUDEGRACHT	397	G		Appartement
OUDEGRACHT	397	H		Appartement
OUDEGRACHT	397	K		Appartement
OUDEGRACHT	397	L		Appartement
OUDEGRACHT	397	M		Appartement
OUDEGRACHT	397	N		Appartement
OUDEGRACHT	397	P		Appartement
OUDEGRACHT	397	R		Appartement
OUDEGRACHT	397	S		Appartement
OUDEGRACHT	397	T		Appartement
OUDEGRACHT	397	V		Appartement
OUDEGRACHT	397	W		Appartement
OUDEGRACHT	397	X		Appartement
OUDEGRACHT	397	Y		Appartement
OUDEGRACHT	397	Z		Appartement
OUDEGRACHT	399	A		Eindwoning
OUDEGRACHT	399			Eindwoning
OUDEGRACHT	399			Kantoor
OUDEGRACHT	401	A	K	Maisonette
OUDEGRACHT	401	A	J	Maisonette
OUDEGRACHT	401	A	A	Appartement
OUDEGRACHT	401	A	B	Appartement
OUDEGRACHT	401	A	H	Maisonette
OUDEGRACHT	401	A	L	Appartement
OUDEGRACHT	401	A	D	Appartement
OUDEGRACHT	401	A	C	Appartement
OUDEGRACHT	401	A	G	Appartement
OUDEGRACHT	401	A	E	Appartement
OUDEGRACHT	401	B	E	Appartement
OUDEGRACHT	401	B	C	Appartement
OUDEGRACHT	401	B	D	Appartement
OUDEGRACHT	401	B	A	Appartement
OUDEGRACHT	401	B	J	Appartement
OUDEGRACHT	401	B	G	Maisonette
OUDEGRACHT	401	B	H	Appartement
OUDEGRACHT	401	B	B	Appartement
OUDEGRACHT	401	C	B	Appartement
OUDEGRACHT	401	C	L	Appartement
OUDEGRACHT	401	C	A	Appartement
OUDEGRACHT	401	C	E	Appartement
OUDEGRACHT	401	C	D	Appartement
OUDEGRACHT	401	C	H	Appartement
OUDEGRACHT	401	C	C	Appartement
OUDEGRACHT	401	C	J	Appartement
OUDEGRACHT	401	C	G	Appartement
OUDEGRACHT	401	C	N	Appartement

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
OUDEGRACHT	401	C	M	Appartement
OUDEGRACHT	401	C	K	Appartement
OUDEGRACHT	403	A		Appartement
OUDEGRACHT	403	B		Maisonette
OUDEGRACHT	403	C		Appartement
OUDEGRACHT	403	D		Appartement
OUDEGRACHT	403	E		Appartement
OUDEGRACHT	403	G		Appartement
OUDEGRACHT	403	H		Maisonette
OUDEGRACHT	403	J		Maisonette
OUDEGRACHT	405			Tussenwoning
OUDEGRACHT	407			Tussenwoning
OUDEGRACHT	411			Tussenwoning
OUDEGRACHT	413			Tussenwoning
OUDEGRACHT	415			Tussenwoning
OUDEGRACHT	417			Tussenwoning
OUDEGRACHT	419			Tussenwoning
OUDEGRACHT	421			Tussenwoning
OUDEGRACHT	423			Tussenwoning
OUDEGRACHT	425			Tussenwoning
OUDEGRACHT	427			Winkel
OUDEGRACHT	427		BS	Bovenwoning
OUDEGRACHT	427		BS A	Tussenwoning
OUDEKAMP	1			Winkel + woning
OUDEKAMP	2		BS	Bovenwoning
OUDEKAMP	2			Benedenwoning
OUDEKAMP	3	A		Eindwoning
OUDEKAMP	3			Eindwoning
OUDEKAMP	4		BS	Bovenwoning
OUDEKAMP	4			Benedenwoning
OUDEKAMP	5			Tussenwoning
OUDEKAMP	6			Tussenwoning
OUDEKAMP	7			Bedrijf + woning
OUDEKAMP	8			Tussenwoning
OUDEKAMP	9			Tussenwoning
OUDEKAMP	10			Café / bar / restaurant
OUDEKAMP	11	A		Appartement
OUDEKAMP	11	B		Appartement
OUDEKAMP	11	C		Appartement
OUDEKAMP	11	D		Appartement
OUDEKAMP	11	E		Appartement
OUDEKAMP	11	G		Appartement
OUDEKAMP	12	A		Eindwoning
OUDEKAMP	12			Eindwoning
OUDEKAMP	14			Tussenwoning
OUDEKAMP	16			Tussenwoning
OUDEKAMP	17			Tussenwoning
OUDEKAMP	18			Tussenwoning
OUDEKAMP	19			Tussenwoning
OUDEKAMP	21			Benedenwoning
OUDEKAMP	21		BS	Bovenwoning
OUDKERKHOF	2			Winkel
OUDKERKHOF	3			Winkel
OUDKERKHOF	5		BS	Bovenwoning
OUDKERKHOF	5			Winkel
OUDKERKHOF	6			Winkel
OUDKERKHOF	7			Winkel

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
OUDKERKHOF	8			Winkel
OUDKERKHOF	9			Café / bar / restaurant
OUDKERKHOF	10			Winkel + woning
OUDKERKHOF	11	A		Winkel
OUDKERKHOF	11			Winkel
OUDKERKHOF	12			Winkel
OUDKERKHOF	13	A		Kantoor
OUDKERKHOF	13			Kantoor
OUDKERKHOF	14			Garagebox
OUDKERKHOF	14		BS	Bovenwoning
OUDKERKHOF	15			Winkel
OUDKERKHOF	15		BS	Bovenwoning
OUDKERKHOF	16			Bovenwoning
OUDKERKHOF	16			Winkel
OUDKERKHOF	18			Winkel
OUDKERKHOF	19	A		Bovenwoning
OUDKERKHOF	19			Winkel
OUDKERKHOF	20			Winkel
OUDKERKHOF	20			Bovenwoning
OUDKERKHOF	21			Winkel
OUDKERKHOF	22		BS	Bovenwoning
OUDKERKHOF	22			Winkel
OUDKERKHOF	23			Winkel
OUDKERKHOF	24			Winkel
OUDKERKHOF	25			Winkel
OUDKERKHOF	26			Winkel + woning
OUDKERKHOF	27			Winkel
OUDKERKHOF	27		BS	Bovenwoning
OUDKERKHOF	28			Winkel
OUDKERKHOF	28			Bovenwoning
OUDKERKHOF	29			Café / bar / restaurant
OUDKERKHOF	30			Winkel
OUDKERKHOF	31		BS	Winkel
OUDKERKHOF	31			Winkel
OUDKERKHOF	32			Winkel + woning
OUDKERKHOF	33			Bovenwoning
OUDKERKHOF	33			Winkel
OUDKERKHOF	34			Winkel
OUDKERKHOF	34		BS	Bovenwoning
OUDKERKHOF	35			Winkel
OUDKERKHOF	36			Café / bar / restaurant
OUDKERKHOF	36		BS	Bovenwoning
OUDKERKHOF	36		BS	Bovenwoning
OUDKERKHOF	37			Winkel
OUDKERKHOF	38			Winkel
OUDKERKHOF	40			Winkel + woning
OUDKERKHOF	41			Winkel
OUDKERKHOF	41			Bovenwoning
OUDKERKHOF	42			Winkel
OUDKERKHOF	43			Winkel
OUDKERKHOF	44			Café / bar / restaurant
OUDKERKHOF	45			Appartement
OUDKERKHOF	46			Bovenwoning
OUDKERKHOF	46			Winkel
OUDKERKHOF	47			Appartement
OUDKERKHOF	48			Winkel
OUDKERKHOF	49			Appartement

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
OUDKERKHOF	51			Appartement
OUDKERKHOF	53			Winkel
PAST V NUENENHOF	1			Appartement
PAST V NUENENHOF	2			Appartement
PAST V NUENENHOF	3			Appartement
PAST V NUENENHOF	4			Appartement
PAST V NUENENHOF	5			Appartement
PAST V NUENENHOF	6			Appartement
PAST V NUENENHOF	7			Appartement
PAST V NUENENHOF	8			Appartement
PAST V NUENENHOF	9			Appartement
PAST V NUENENHOF	10			Appartement
PAST V NUENENHOF	11			Appartement
PAST V NUENENHOF	12			Appartement
PAST V NUENENHOF	13			Appartement
PAST V NUENENSTR	2			Appartement
PAST V NUENENSTR	4			Appartement
PAST V NUENENSTR	6			Appartement
PAST V NUENENSTR	8			Appartement
PAST V NUENENSTR	10			Appartement
PAST V NUENENSTR	12			Appartement
PAST V NUENENSTR	14			Appartement
PAST V NUENENSTR	16			Appartement
PAST V NUENENSTR	18			Appartement
PAST V NUENENSTR	20			Appartement
PAST V NUENENSTR	22			Appartement
PAST V NUENENSTR	24			Appartement
PAST V NUENENSTR	26			Appartement
PAST V NUENENSTR	28			Appartement
PAST V NUENENSTR	30			Appartement
PAST V NUENENSTR	32			Appartement
PAST V NUENENSTR	34			Appartement
PAST V NUENENSTR	36			Appartement
PAST V NUENENSTR	38			Appartement
PAST V NUENENSTR	40			Appartement
PAST V NUENENSTR	42			Appartement
PAST V NUENENSTR	44			Appartement
PAST V NUENENSTR	46			Appartement
PAST V NUENENSTR	48			Appartement
PAST V NUENENSTR	50			Appartement
PAST V NUENENSTR	52			Appartement
PAST V NUENENSTR	54			Appartement
PAST V NUENENSTR	56			Appartement
PAST V NUENENSTR	58			Appartement
PAST V NUENENSTR	60			Appartement
PAST V NUENENSTR	62			Appartement
PAST V NUENENSTR	64			Appartement
PAST V NUENENSTR	66			Appartement
PAST V NUENENSTR	68			Appartement
PAST V NUENENSTR	70			Appartement
PAST V NUENENSTR	72			Appartement
PAST V NUENENSTR	74			Appartement
PAST V NUENENSTR	76			Appartement
PAST V NUENENSTR	78			Appartement
PAST V NUENENSTR	80			Appartement
PAST V NUENENSTR	82			Appartement
PAST V NUENENSTR	84			Appartement

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
PASTEURSTRAAT	1			Café / bar / restaurant
PASTEURSTRAAT	5			Benedenwoning
PASTEURSTRAAT	7			Bovenwoning
PASTEURSTRAAT	9			Benedenwoning
PASTEURSTRAAT	11			Bovenwoning
PASTEURSTRAAT	15			Tussenwoning
PASTEURSTRAAT	17			Tussenwoning
PAUSDAM	1			Eindwoning
PAUSDAM	2			Kantoor
PAUSDAM	3			Tussenwoning
PAUSDAM	10			Kantoor
PAUWHOF	11			Bovenwoning
PAUWSTRAAT	1		BS	Tussenwoning
PAUWSTRAAT	1			Tussenwoning
PAUWSTRAAT	2	A		Bovenwoning
PAUWSTRAAT	2	B		Bovenwoning
PAUWSTRAAT	2	C		Tussenwoning
PAUWSTRAAT	3		BS	Tussenwoning
PAUWSTRAAT	3			Tussenwoning
PAUWSTRAAT	4			Tussenwoning
PAUWSTRAAT	5			Benedenwoning
PAUWSTRAAT	5			Bovenwoning
PAUWSTRAAT	6			Tussenwoning
PAUWSTRAAT	7			Kantoor
PAUWSTRAAT	8			Appartement
PAUWSTRAAT	9			Bedrijfsruimte
PAUWSTRAAT	10			Appartement
PAUWSTRAAT	11			Café / bar / restaurant
PAUWSTRAAT	12			Appartement
PAUWSTRAAT	13	A		schouwburg / bioscoop / theater
PAUWSTRAAT	13	B		Bovenwoning
PAUWSTRAAT	13			Winkel
PAUWSTRAAT	14			Appartement
PAUWSTRAAT	15			Hoekwoning
PAUWSTRAAT	16			Maisonette
PAUWSTRAAT	18			Maisonette
PAUWSTRAAT	19			Tussenwoning
PAUWSTRAAT	20			Maisonette
PAUWSTRAAT	21			Kantoor
PAUWSTRAAT	22	A		Maisonette
PAUWSTRAAT	22			Maisonette
PAUWSTRAAT	24		BS A	Bedrijfsruimte
PAUWSTRAAT	24		BS	Bedrijfsruimte
PAUWSTRAAT	24			Bedrijfsruimte
PAUWSTRAAT	26		1	Appartement
PAUWSTRAAT	26		2	Appartement
PAUWSTRAAT	26			Appartement
PAUWSTRAAT	28		2	Appartement
PAUWSTRAAT	28			Appartement
PAUWSTRAAT	28		1	Appartement
PAUWSTRAAT	30			Winkel
PAUWSTRAAT	30		BS	Bovenwoning
PELMOLENPLANTSOEN	1			Tussenwoning
PELMOLENPLANTSOEN	2			Tussenwoning
PELMOLENPLANTSOEN	3			Tussenwoning
PELMOLENPLANTSOEN	4			Tussenwoning
PELMOLENPLANTSOEN	5			Tussenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
PELMOLENPLANTSOEN	6			Tussenwoning
PELMOLENPLANTSOEN	7			Tussenwoning
PELMOLENPLANTSOEN	8			2^1 kap woning
PELMOLENWEG	1	A		Tussenwoning
PELMOLENWEG	1			Tussenwoning
PELMOLENWEG	2	A		Tussenwoning
PELMOLENWEG	2			Tussenwoning
PELMOLENWEG	3			Tussenwoning
PELMOLENWEG	4			Hoekwoning
PELMOLENWEG	7			Tussenwoning
PELMOLENWEG	8			Tussenwoning
PELMOLENWEG	9			Tussenwoning
PELMOLENWEG	10			Tussenwoning
PELMOLENWEG	11			Tussenwoning
PELMOLENWEG	12			Tussenwoning
PELMOLENWEG	13	A		Eindwoning
PELMOLENWEG	13			Hoekwoning
PELMOLENWEG	14			Eindwoning
PELMOLENWEG	15			Hoekwoning
PELMOLENWEG	16	A		Bedrijf + woning
PELMOLENWEG	16			Tussenwoning
PELMOLENWEG	17			Bedrijf + woning
PELMOLENWEG	70			Tussenwoning
PELMOLENWEG	76			Vrijstaande woning
PELMOLENWEG	78			Garagebox
PELMOLENWEG	80			Hoekwoning
PIETERSKERKHOF	1			Hoekwoning
PIETERSKERKHOF	2	A		Bovenwoning
PIETERSKERKHOF	2			Bedrijfsruimte
PIETERSKERKHOF	3			Kerk/moskee
PIETERSKERKHOF	5	A		Kantoor
PIETERSKERKHOF	5			Kantoor
PIETERSKERKHOF	5			Bovenwoning
PIETERSKERKHOF	6	A		Bedrijfsruimte
PIETERSKERKHOF	6			Bovenwoning
PIETERSKERKHOF	7			Tussenwoning
PIETERSKERKHOF	8	A		Appartement
PIETERSKERKHOF	8	B		Appartement
PIETERSKERKHOF	8	C		Appartement
PIETERSKERKHOF	8	D		Appartement
PIETERSKERKHOF	8			Tussenwoning
PIETERSKERKHOF	9			Kantoor
PIETERSKERKHOF	10			Sportterrein
PIETERSKERKHOF	10			School
PIETERSKERKHOF	12			Tussenwoning
PIETERSKERKHOF	13	A		Bedrijfsruimte
PIETERSKERKHOF	13	C		Kantoor
PIETERSKERKHOF	13			Bedrijfsruimte
PIETERSKERKHOF	14			Tussenwoning
PIETERSKERKHOF	15			Garagebox
PIETERSKERKHOF	15		BS A	Bovenwoning
PIETERSKERKHOF	15		BS	Bovenwoning
PIETERSKERKHOF	16			Kantoor
PIETERSKERKHOF	17			Kantoor
PIETERSKERKHOF	18			Tussenwoning
PIETERSKERKHOF	19	A		Tussenwoning
PIETERSKERKHOF	19	B		Tussenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
PIETERSKERKHOF	19			Tussenwoning
PIETERSKERKHOF	20	A		Appartement
PIETERSKERKHOF	20	B		Appartement
PIETERSKERKHOF	20	C		Eindwoning
PIETERSKERKHOF	21	A		Tussenwoning
PIETERSKERKHOF	21	B		Appartement
PIETERSKERKHOF	21	C		Appartement
PIETERSKERKHOF	22			Kantoor
PIETERSKERKHOF	23			Bovenwoning
PIETERSKERKHOF	24		BS	Tussenwoning
PIETERSKERKHOF	24			Tussenwoning
PIETERSKERKHOF	25		BS	Bovenwoning
PIETERSKERKHOF	25		BS	Bovenwoning
PIETERSKERKHOF	25			Kantoor
PIETERSKERKHOF	25		BS	Bovenwoning
PIETERSTRAAT	1			Kantoor
PIETERSTRAAT	2			Eindwoning
PIETERSTRAAT	3			Winkel
PIETERSTRAAT	3		BS	Bovenwoning
PIETERSTRAAT	4			Tussenwoning
PIETERSTRAAT	5			Bedrijfsruimte
PIETERSTRAAT	5			Kantoor
PIETERSTRAAT	5			Kantoor
PIETERSTRAAT	5			Kantoor
PIETERSTRAAT	6			Tussenwoning
PIETERSTRAAT	7			Tussenwoning
PIETERSTRAAT	9			Tussenwoning
PIETERSTRAAT	11			Bedrijfsruimte
PIETERSTRAAT	11			Kantoor
PIETERSTRAAT	30			Appartement
PIETERSTRAAT	32			Appartement
PIETERSTRAAT	34			Appartement
PIETERSTRAAT	36			Appartement
PIETERSTRAAT	38			Appartement
PIETERSTRAAT	40			Appartement
PIETERSTRAAT	42			Appartement
PIETERSTRAAT	44			Appartement
PIETERSTRAAT	46			Appartement
PIETERSTRAAT	48			Appartement
PIETERSTRAAT	50			Appartement
PIETERSTRAAT	52			Appartement
PIETERSTRAAT	54			Appartement
PIETERSTRAAT	56			Appartement
PIETERSTRAAT	58			Appartement
PIETERSTRAAT	60			Appartement
PIETERSTRAAT	62			Appartement
PIETERSTRAAT	64			Appartement
PIETERSTRAAT	66			Appartement
PIETERSTRAAT	68			Appartement
PLOMPETORENBRUG	1			Kamerverhuur
PLOMPETORENBRUG	3			Kamerverhuur
PLOMPETORENBRUG	5			Kamerverhuur
PLOMPETORENBRUG	7			Kamerverhuur
PLOMPETORENBRUG	9			Kamerverhuur
PLOMPETORENBRUG	11			Kamerverhuur
PLOMPETORENBRUG	13			Kamerverhuur
PLOMPETORENBRUG	15			Kamerverhuur

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
PLOMPETORENBRUG	17			Kamerverhuur
PLOMPETORENBRUG	19			Kamerverhuur
PLOMPETORENBRUG	21			Kamerverhuur
PLOMPETORENBRUG	23			Kamerverhuur
PLOMPETORENBRUG	25			Kamerverhuur
PLOMPETORENBRUG	27			Kamerverhuur
PLOMPETORENBRUG	29			Kamerverhuur
PLOMPETORENBRUG	31			Kamerverhuur
PLOMPETORENBRUG	33			Kamerverhuur
PLOMPETORENBRUG	35			Kamerverhuur
PLOMPETORENGRACHT	1			Appartement
PLOMPETORENGRACHT	1			Kantoor
PLOMPETORENGRACHT	2	A		Bovenwoning
PLOMPETORENGRACHT	2			Tussenwoning
PLOMPETORENGRACHT	3			Kantoor
PLOMPETORENGRACHT	4			Kantoor
PLOMPETORENGRACHT	4		BS	Bovenwoning
PLOMPETORENGRACHT	5			School
PLOMPETORENGRACHT	6	A		Kamerverhuur
PLOMPETORENGRACHT	6	A	A	Bovenwoning
PLOMPETORENGRACHT	6	B		Kamerverhuur
PLOMPETORENGRACHT	6	C		Kamerverhuur
PLOMPETORENGRACHT	6	D		Kamerverhuur
PLOMPETORENGRACHT	6	E		Kamerverhuur
PLOMPETORENGRACHT	6	G		Kamerverhuur
PLOMPETORENGRACHT	6	H		Kamerverhuur
PLOMPETORENGRACHT	6	J		Kamerverhuur
PLOMPETORENGRACHT	6	K		Kamerverhuur
PLOMPETORENGRACHT	6	L		Kamerverhuur
PLOMPETORENGRACHT	6	M		Kamerverhuur
PLOMPETORENGRACHT	6	N		Kamerverhuur
PLOMPETORENGRACHT	6	P		Kamerverhuur
PLOMPETORENGRACHT	6	R		Kamerverhuur
PLOMPETORENGRACHT	6	S		Kamerverhuur
PLOMPETORENGRACHT	6	T		Kamerverhuur
PLOMPETORENGRACHT	6	V		Kamerverhuur
PLOMPETORENGRACHT	6	W		Kamerverhuur
PLOMPETORENGRACHT	6			Kantoor
PLOMPETORENGRACHT	6			Bovenwoning
PLOMPETORENGRACHT	7			Tussenwoning
PLOMPETORENGRACHT	8	A		Kamerverhuur
PLOMPETORENGRACHT	8	B		Kamerverhuur
PLOMPETORENGRACHT	8	C		Kamerverhuur
PLOMPETORENGRACHT	8	D		Kamerverhuur
PLOMPETORENGRACHT	8	E		Kamerverhuur
PLOMPETORENGRACHT	8	G		Kamerverhuur
PLOMPETORENGRACHT	8	H		Kamerverhuur
PLOMPETORENGRACHT	8	J		Kamerverhuur
PLOMPETORENGRACHT	8	K		Kamerverhuur
PLOMPETORENGRACHT	8	L		Kamerverhuur
PLOMPETORENGRACHT	8	M		Kamerverhuur
PLOMPETORENGRACHT	8	N		Kamerverhuur
PLOMPETORENGRACHT	8	P		Kamerverhuur
PLOMPETORENGRACHT	8	R		Kamerverhuur
PLOMPETORENGRACHT	9			Kantoor
PLOMPETORENGRACHT	10			Kantoor
PLOMPETORENGRACHT	10			Tussenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
PLOMPETORENGRACHT	10		BS	Tussenwoning
PLOMPETORENGRACHT	11	A		Onbekend
PLOMPETORENGRACHT	11	B		Onbekend
PLOMPETORENGRACHT	11	C		Onbekend
PLOMPETORENGRACHT	11	D		Onbekend
PLOMPETORENGRACHT	11	E		Onbekend
PLOMPETORENGRACHT	11	G		Onbekend
PLOMPETORENGRACHT	12			Kantoor + woning
PLOMPETORENGRACHT	13	A		Benedenwoning
PLOMPETORENGRACHT	13	B		Bovenwoning
PLOMPETORENGRACHT	13	C		Bovenwoning
PLOMPETORENGRACHT	14			Kantoor
PLOMPETORENGRACHT	15	A		Kantoor
PLOMPETORENGRACHT	15			Tussenwoning
PLOMPETORENGRACHT	17			Kantoor
PLOMPETORENGRACHT	18	A		Benedenwoning
PLOMPETORENGRACHT	18	B		Benedenwoning
PLOMPETORENGRACHT	18	C		Bovenwoning
PLOMPETORENGRACHT	18	D		Bovenwoning
PLOMPETORENGRACHT	18	E		Bovenwoning
PLOMPETORENGRACHT	18	G		Bovenwoning
PLOMPETORENGRACHT	18	H		Bovenwoning
PLOMPETORENGRACHT	18	J		Bovenwoning
PLOMPETORENGRACHT	18	K		Bovenwoning
PLOMPETORENGRACHT	18	L		Bovenwoning
PLOMPETORENGRACHT	18			Kantoor
PLOMPETORENGRACHT	19			Kantoor
PLOMPETORENGRACHT	20	A		Tussenwoning
PLOMPETORENGRACHT	20			Tussenwoning
PLOMPETORENGRACHT	21			Kantoor
PLOMPETORENGRACHT	22			Tussenwoning
PLOMPETORENGRACHT	23			Tussenwoning
PLOMPETORENGRACHT	24	A		Bovenwoning
PLOMPETORENGRACHT	24	B		Bovenwoning
PLOMPETORENGRACHT	24	C		Bovenwoning
PLOMPETORENGRACHT	24			Kantoor
PLOMPETORENGRACHT	25			Tussenwoning
PLOMPETORENGRACHT	26			Tussenwoning
PLOMPETORENGRACHT	27			Tussenwoning
PLOMPETORENGRACHT	29			Tussenwoning
PLOMPETORENGRACHT	31			Eindwoning
POTTERSTRAAT	2	A		Café / bar / restaurant + woning
POTTERSTRAAT	4			Winkel
POTTERSTRAAT	6			Bovenwoning
POTTERSTRAAT	6			Winkel
POTTERSTRAAT	8			Bovenwoning
POTTERSTRAAT	8			Winkel
POTTERSTRAAT	10		1	Appartement
POTTERSTRAAT	10		3	Appartement
POTTERSTRAAT	10		2	Appartement
POTTERSTRAAT	10			Winkel
POTTERSTRAAT	12			Winkel
POTTERSTRAAT	12		BS	Kantoor
POTTERSTRAAT	12		BS	Bovenwoning
POTTERSTRAAT	14			Winkel
POTTERSTRAAT	20			Café / bar / restaurant
POTTERSTRAAT	22			Winkel

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
POTTERSTRAAT	24			Café / bar / restaurant + woning
POTTERSTRAAT	26			Winkel
POTTERSTRAAT	28			Winkel
POTTERSTRAAT	30			Winkel
POTTERSTRAAT	30		3	Appartement
POTTERSTRAAT	30		1	Appartement
POTTERSTRAAT	30		2	Appartement
PREDIKHERENKERKHF	1	A		Bovenwoning
PREDIKHERENKERKHF	1	B		Bovenwoning
PREDIKHERENKERKHF	1			Benedenwoning
PREDIKHERENKERKHF	2			Winkel
PREDIKHERENKERKHF	2			Bovenwoning
PREDIKHERENKERKHF	3			Bovenwoning
PREDIKHERENKERKHF	4	A		Appartement
PREDIKHERENKERKHF	4	B		Appartement
PREDIKHERENKERKHF	4	C		Appartement
PREDIKHERENKERKHF	4	D		Appartement
PREDIKHERENKERKHF	4	E		Appartement
PREDIKHERENKERKHF	4	G		Appartement
PREDIKHERENKERKHF	4	H		Appartement
PREDIKHERENKERKHF	4			Appartement
PREDIKHERENKERKHF	5			Tussenwoning
PREDIKHERENKERKHF	6			Tussenwoning
PREDIKHERENKERKHF	7	A		Benedenwoning
PREDIKHERENKERKHF	7	B		Bovenwoning
PREDIKHERENKERKHF	7	C		Bovenwoning
PREDIKHERENKERKHF	8			Benedenwoning
PREDIKHERENKERKHF	8		BS	Bovenwoning
PREDIKHERENKERKHF	9			Tussenwoning
PREDIKHERENKERKHF	10			Benedenwoning
PREDIKHERENKERKHF	10		BS	Bovenwoning
PREDIKHERENKERKHF	12		BS	Bovenwoning
PREDIKHERENKERKHF	12			Benedenwoning
PREDIKHERENKERKHF	13			Kamerverhuur
PREDIKHERENKERKHF	14			Benedenwoning
PREDIKHERENKERKHF	14		BS	Bovenwoning
PREDIKHERENKERKHF	16			Tussenwoning
PREDIKHERENKERKHF	16		BS	Tussenwoning
PREDIKHERENKERKHF	18			Benedenwoning
PREDIKHERENKERKHF	18		BS	Bovenwoning
PREDIKHERENKERKHF	20	A		Bovenwoning
PREDIKHERENKERKHF	20	B		Bovenwoning
PREDIKHERENKERKHF	20			Benedenwoning
PREDIKHERENKERKHF	22			Tussenwoning
PREDIKHERENKERKHF	24			Hoekwoning
PREDIKHERENSTRAAT	1			Winkel
PREDIKHERENSTRAAT	1		BS	Bovenwoning
PREDIKHERENSTRAAT	2			Café / bar / restaurant
PREDIKHERENSTRAAT	2		BS	Bovenwoning
PREDIKHERENSTRAAT	3			Café / bar / restaurant + woning
PREDIKHERENSTRAAT	3		BS	Bovenwoning
PREDIKHERENSTRAAT	4			Winkel
PREDIKHERENSTRAAT	5			Café / bar / restaurant + woning
PREDIKHERENSTRAAT	6	A		Bovenwoning
PREDIKHERENSTRAAT	6			Benedenwoning
PREDIKHERENSTRAAT	7			Tussenwoning
PREDIKHERENSTRAAT	8			Tussenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
PREDIKHERENSTRAAT	9			Café / bar / restaurant + woning
PREDIKHERENSTRAAT	10			Winkel
PREDIKHERENSTRAAT	11			Winkel
PREDIKHERENSTRAAT	12			Café / bar / restaurant
PREDIKHERENSTRAAT	12		BS	Bovenwoning
PREDIKHERENSTRAAT	13			Café / bar / restaurant + woning
PREDIKHERENSTRAAT	14			Winkel
PREDIKHERENSTRAAT	14		BS	Bovenwoning
PREDIKHERENSTRAAT	15		BS	Bovenwoning
PREDIKHERENSTRAAT	15			Kantoor
PREDIKHERENSTRAAT	16			Winkel + woning
PREDIKHERENSTRAAT	16		BS	Winkel + woning
PREDIKHERENSTRAAT	17		BS	Bovenwoning
PREDIKHERENSTRAAT	17			Kantoor
PREDIKHERENSTRAAT	18	A		Bovenwoning
PREDIKHERENSTRAAT	18	A		Bovenwoning
PREDIKHERENSTRAAT	18			Winkel
PREDIKHERENSTRAAT	19	A		Bovenwoning
PREDIKHERENSTRAAT	19			Café / bar / restaurant
PREDIKHERENSTRAAT	20			Benedenwoning
PREDIKHERENSTRAAT	20		BS	Bovenwoning
PREDIKHERENSTRAAT	21		BS	Bovenwoning
PREDIKHERENSTRAAT	21			Café / bar / restaurant
PREDIKHERENSTRAAT	22			Bovenwoning
PREDIKHERENSTRAAT	23			Bedrijfsruimte
PREDIKHERENSTRAAT	23		BS	Bovenwoning
PREDIKHERENSTRAAT	23		BS	Bovenwoning
PREDIKHERENSTRAAT	24		BS	Kantoor
PREDIKHERENSTRAAT	24			Kantoor
PREDIKHERENSTRAAT	25			Winkel
PREDIKHERENSTRAAT	26			Winkel
PREDIKHERENSTRAAT	27			Bovenwoning
PREDIKHERENSTRAAT	28			Tussenwoning
PREDIKHERENSTRAAT	29			Winkel
PREDIKHERENSTRAAT	29		BS	Bovenwoning
PREDIKHERENSTRAAT	30			Hoekwoning
PREDIKHERENSTRAAT	31			Winkel
PREDIKHERENSTRAAT	32			Hoekwoning
REGULIERSTEEG	1	A		Bovenwoning
REGULIERSTEEG	1	B		Bovenwoning
REGULIERSTEEG	1	C		Bovenwoning
REGULIERSTEEG	1			Hoekwoning
REGULIERSTEEG	2	A		Appartement
REGULIERSTEEG	2	B		Appartement
REGULIERSTEEG	2	C		Appartement
REGULIERSTEEG	2	D		Appartement
REGULIERSTEEG	2	E		Maisonette
REGULIERSTEEG	2	G		Maisonette
REGULIERSTEEG	2	H		Maisonette
REGULIERSTEEG	2	J		Maisonette
REGULIERSTEEG	2	K		Maisonette
REGULIERSTEEG	2			Hoekwoning
REGULIERSTEEG	3			Tussenwoning
REGULIERSTEEG	4			Tussenwoning
REGULIERSTEEG	5			Tussenwoning
REGULIERSTEEG	6			Tussenwoning
REGULIERSTEEG	7			Tussenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
REGULIERSTEEG	8			Tussenwoning
REGULIERSTEEG	9			Eindwoning
REGULIERSTEEG	10			Tussenwoning
REGULIERSTEEG	12			Tussenwoning
REGULIERSTEEG	14			Hoekwoning
REGULIERSTEEG	16			Appartement
REGULIERSTEEG	18			Appartement
REGULIERSTEEG	20			Appartement
REGULIERSTEEG	22			Appartement
REGULIERSTEEG	24			Appartement
REGULIERSTEEG	26			Appartement
REGULIERSTEEG	28			Appartement
REGULIERSTEEG	30			Appartement
REGULIERSTEEG	32			Appartement
REGULIERSTEEG	34			Appartement
REGULIERSTEEG	36			Appartement
RIDDERHOFSTAD	2	A		Bovenwoning
RIDDERHOFSTAD	2	B		Hoekwoning
RIDDERHOFSTAD	2		BS	Bovenwoning
RIDDERHOFSTAD	2			Café / bar / restaurant
RIDDERHOFSTAD	4			Bovenwoning
RIDDERHOFSTAD	6			Bedrijfsruimte
RIDDERHOFSTAD	21			Appartement
RIDDERHOFSTAD	23			Appartement
RIDDERHOFSTAD	25			Appartement
RIDDERHOFSTAD	27			Appartement
RIDDERHOFSTAD	29			Appartement
RIDDERHOFSTAD	31			Appartement
RIDDERHOFSTAD	33			Appartement
RIDDERHOFSTAD	35			Appartement
RIDDERHOFSTAD	37			Appartement
RIDDERHOFSTAD	39			Appartement
RIDDERHOFSTAD	41			Appartement
RIDDERHOFSTAD	43			Appartement
RIDDERHOFSTAD	65			Garagebox
RIDDERHOFSTAD	67			Bovenwoning
RIDDERHOFSTAD	69			Bovenwoning
RIDDERHOFSTAD	71			Garagebox
RIDDERSCHAPSTRAAT	1		BS	Bovenwoning
RIDDERSCHAPSTRAAT	1			Bedrijfsruimte
RIDDERSCHAPSTRAAT	2			Tussenwoning
RIDDERSCHAPSTRAAT	3			Bedrijfsruimte
RIDDERSCHAPSTRAAT	4			Kantoor
RIDDERSCHAPSTRAAT	5			Tussenwoning
RIDDERSCHAPSTRAAT	5		BS	Tussenwoning
RIDDERSCHAPSTRAAT	6			Tussenwoning
RIDDERSCHAPSTRAAT	7		BS	Bovenwoning
RIDDERSCHAPSTRAAT	7			Benedenwoning
RIDDERSCHAPSTRAAT	8			Bedrijfsruimte
RIDDERSCHAPSTRAAT	8		BS A	Bovenwoning
RIDDERSCHAPSTRAAT	8			Bedrijfsruimte
RIDDERSCHAPSTRAAT	8		BS	Bovenwoning
RIDDERSCHAPSTRAAT	9		BS	Benedenwoning
RIDDERSCHAPSTRAAT	9			Benedenwoning
RIDDERSCHAPSTRAAT	10	A		Bovenwoning
RIDDERSCHAPSTRAAT	10			Benedenwoning
RIDDERSCHAPSTRAAT	12			Bedrijfsruimte

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
RIDDERSCHAPSTRAAT	12		BS	Bovenwoning
RIDDERSCHAPSTRAAT	13			Tussenwoning
RIDDERSCHAPSTRAAT	14			Garagebox
RIDDERSCHAPSTRAAT	14		BS	Bovenwoning
RIDDERSCHAPSTRAAT	15			Bedrijfsruimte
RIDDERSCHAPSTRAAT	15			Bovenwoning
RIDDERSCHAPSTRAAT	16			Tussenwoning
RIDDERSCHAPSTRAAT	17			Hoekwoning
RIDDERSCHAPSTRAAT	18			Tussenwoning
RIDDERSCHAPSTRAAT	19		BS	Bovenwoning
RIDDERSCHAPSTRAAT	19			Benedenwoning
RIDDERSCHAPSTRAAT	20			Benedenwoning
RIDDERSCHAPSTRAAT	20		BS	Bovenwoning
RIDDERSCHAPSTRAAT	21			Benedenwoning
RIDDERSCHAPSTRAAT	21		BS	Bovenwoning
RIDDERSCHAPSTRAAT	22			Benedenwoning
RIDDERSCHAPSTRAAT	23		BS	Bovenwoning
RIDDERSCHAPSTRAAT	23			Benedenwoning
RIDDERSCHAPSTRAAT	24			Bovenwoning
RIDDERSCHAPSTRAAT	25		BS	Bovenwoning
RIDDERSCHAPSTRAAT	25			Benedenwoning
RIDDERSCHAPSTRAAT	26			Bovenwoning
RIDDERSCHAPSTRAAT	27			Benedenwoning
RIDDERSCHAPSTRAAT	27		BS	Bovenwoning
RIDDERSCHAPSTRAAT	29		BS	Bovenwoning
RIDDERSCHAPSTRAAT	29			Bedrijfsruimte
RIDDERSCHAPSTRAAT	31		BS	Bovenwoning
RIDDERSCHAPSTRAAT	31			Bedrijfsruimte
RIDDERSCHAPSTRAAT	33		BS	Bovenwoning
RIDDERSCHAPSTRAAT	33			Bedrijfsruimte
RIDDERSCHAPSTRAAT	35	A		Appartement
RIDDERSCHAPSTRAAT	35	B		Appartement
RIDDERSCHAPSTRAAT	35			Bedrijfsruimte
RIDDERSCHAPSTRAAT	37			Bovenwoning
RIDDERSCHAPSTRAAT	39			Bovenwoning
RIDDERSCHAPSTRAAT	41			Kamerverhuur
RIDDERSCHAPSTRAAT	43		BS	Hoekwoning
RIDDERSCHAPSTRAAT	43			Hoekwoning
RIJNKADE	1			Kantoor
RONDPOORT	1			Hoekwoning
ROZENSTRAAT	1	A		Appartement
ROZENSTRAAT	1	B		Appartement
ROZENSTRAAT	1	C		Appartement
ROZENSTRAAT	1			Wijk-/buurtcentrum
ROZENSTRAAT	2			Appartement
ROZENSTRAAT	3	A		Appartement
ROZENSTRAAT	3	B		Appartement
ROZENSTRAAT	3	C		Appartement
ROZENSTRAAT	3			Appartement
ROZENSTRAAT	4			Appartement
ROZENSTRAAT	5	A		Appartement
ROZENSTRAAT	5	B		Appartement
ROZENSTRAAT	5	C		Appartement
ROZENSTRAAT	5			Appartement
ROZENSTRAAT	6			Appartement
ROZENSTRAAT	7	A		Appartement
ROZENSTRAAT	7			Appartement

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
ROZENSTRAAT	8			Appartement
ROZENSTRAAT	10			Appartement
ROZENSTRAAT	12			Appartement
ROZENSTRAAT	13			Café / bar / restaurant
ROZENSTRAAT	13		BS	Bovenwoning
ROZENSTRAAT	14			Appartement
ROZENSTRAAT	15			Café / bar / restaurant
ROZENSTRAAT	15			Bovenwoning
ROZENSTRAAT	16			Appartement
ROZENSTRAAT	17		BS	Bovenwoning
ROZENSTRAAT	17			Appartement
ROZENSTRAAT	18			Appartement
ROZENSTRAAT	20			Appartement
ROZENSTRAAT	22			Appartement
ROZENSTRAAT	24			Appartement
ROZENSTRAAT	26			Appartement
ROZENSTRAAT	28			Appartement
ROZENSTRAAT	30			Appartement
ROZENSTRAAT	31			Appartement
ROZENSTRAAT	32			Appartement
ROZENSTRAAT	33			Appartement
ROZENSTRAAT	35			Appartement
ROZENSTRAAT	37			Appartement
ROZENSTRAAT	39			Appartement
ROZENSTRAAT	41			Appartement
ROZENSTRAAT	43			Appartement
ROZENSTRAAT	45			Appartement
ROZENSTRAAT	47			Appartement
ROZENSTRAAT	49			Appartement
ROZENSTRAAT	51			Appartement
S.VAN DER KOLKSTR	1	A		Tussenwoning
S.VAN DER KOLKSTR	1			Benedenwoning
S.VAN DER KOLKSTR	1		BS	Bovenwoning
S.VAN DER KOLKSTR	2			Tussenwoning
S.VAN DER KOLKSTR	3			Benedenwoning
S.VAN DER KOLKSTR	3		BS	Bovenwoning
S.VAN DER KOLKSTR	4			Tussenwoning
S.VAN DER KOLKSTR	5			Eindwoning
S.VAN DER KOLKSTR	5		BS	Bovenwoning
S.VAN DER KOLKSTR	6			Tussenwoning
S.VAN DER KOLKSTR	7			Benedenwoning
S.VAN DER KOLKSTR	7		BS	Bovenwoning
S.VAN DER KOLKSTR	8			Tussenwoning
S.VAN DER KOLKSTR	9			Benedenwoning
S.VAN DER KOLKSTR	9		BS	Bovenwoning
S.VAN DER KOLKSTR	10			Hoekwoning
S.VAN DER KOLKSTR	11			Benedenwoning
S.VAN DER KOLKSTR	11		BS	Bovenwoning
S.VAN DER KOLKSTR	13			Benedenwoning
S.VAN DER KOLKSTR	13		BS	Bovenwoning
S.VAN DER KOLKSTR	15			Benedenwoning
S.VAN DER KOLKSTR	15		BS	Bovenwoning
S.VAN DER KOLKSTR	17		BS	Bovenwoning
S.VAN DER KOLKSTR	17			Benedenwoning
S.VAN DER KOLKSTR	19			Benedenwoning
S.VAN DER KOLKSTR	19			Benedenwoning
S.VAN DER KOLKSTR	19		BS	Bovenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
SCHALKWIJKSTRAAT	2	A		Eindwoning
SCHALKWIJKSTRAAT	2	B		Eindwoning
SCHALKWIJKSTRAAT	2	C		Eindwoning
SCHALKWIJKSTRAAT	2	D		Eindwoning
SCHALKWIJKSTRAAT	2			Tussenwoning
SCHALKWIJKSTRAAT	4			Tussenwoning
SCHALKWIJKSTRAAT	4		BS	Tussenwoning
SCHALKWIJKSTRAAT	6			Bedrijfsruimte
SCHALKWIJKSTRAAT	8			Bedrijfsruimte
SCHALKWIJKSTRAAT	10			Bedrijfsruimte
SCHALKWIJKSTRAAT	12			Bedrijfsruimte
SCHALKWIJKSTRAAT	14			Bedrijfsruimte
SCHALKWIJKSTRAAT	16			Tussenwoning
SCHALKWIJKSTRAAT	18			Tussenwoning
SCHALKWIJKSTRAAT	20			Tussenwoning
SCHALKWIJKSTRAAT	21			Appartement
SCHALKWIJKSTRAAT	23			Appartement
SCHALKWIJKSTRAAT	25			Appartement
SCHALKWIJKSTRAAT	27			Appartement
SCHALKWIJKSTRAAT	28			Café / bar / restaurant
SCHALKWIJKSTRAAT	29			Appartement
SCHALKWIJKSTRAAT	30			Bedrijfsruimte
SCHALKWIJKSTRAAT	31			Appartement
SCHALKWIJKSTRAAT	33			Appartement
SCHALKWIJKSTRAAT	35			Appartement
SCHALKWIJKSTRAAT	37			Appartement
SCHALKWIJKSTRAAT	39			Appartement
SCHALKWIJKSTRAAT	41			Benedenwoning
SCHALKWIJKSTRAAT	43			Bovenwoning
SCHALKWIJKSTRAAT	45			Benedenwoning
SCHALKWIJKSTRAAT	47			Bovenwoning
SCHALKWIJKSTRAAT	49			Tussenwoning
SCHALKWIJKSTRAAT	51			Tussenwoning
SCHALKWIJKSTRAAT	53			Benedenwoning
SCHALKWIJKSTRAAT	55			Bovenwoning
SCHALKWIJKSTRAAT	57			Benedenwoning
SCHALKWIJKSTRAAT	59			Bovenwoning
SCHALKWIJKSTRAAT	61			Eindwoning
SCHALKWIJKSTRAAT	63			Eindwoning
SCHALKWIJKSTRAAT	65			Eindwoning
SCHALKWIJKSTRAAT	67			Vrijstaande woning
SCHOUTENSTRAAT	1	A		Bovenwoning
SCHOUTENSTRAAT	1	B		Bovenwoning
SCHOUTENSTRAAT	1	C		Bovenwoning
SCHOUTENSTRAAT	1			Kantoor
SCHOUTENSTRAAT	2			Tussenwoning
SCHOUTENSTRAAT	3			Bovenwoning
SCHOUTENSTRAAT	3			Bovenwoning
SCHOUTENSTRAAT	3			Winkel
SCHOUTENSTRAAT	4		BS	Bovenwoning
SCHOUTENSTRAAT	4			Winkel
SCHOUTENSTRAAT	4			Kantoor
SCHOUTENSTRAAT	4			Winkel
SCHOUTENSTRAAT	5		BS	Bovenwoning
SCHOUTENSTRAAT	5			Winkel
SCHOUTENSTRAAT	6			Winkel
SCHOUTENSTRAAT	6		BS	Bovenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
SCHOUTENSTRAAT	7	A		Bovenwoning
SCHOUTENSTRAAT	7			Winkel
SCHOUTENSTRAAT	8			Winkel
SCHOUTENSTRAAT	8		BS	Bovenwoning
SCHOUTENSTRAAT	9			Winkel
SCHOUTENSTRAAT	10		BS	Bovenwoning
SCHOUTENSTRAAT	10			Winkel
SCHOUTENSTRAAT	11			Winkel
SCHOUTENSTRAAT	11		BS	Bovenwoning
SCHOUTENSTRAAT	12	A		Bovenwoning
SCHOUTENSTRAAT	12	B		Bovenwoning
SCHOUTENSTRAAT	12	C		Bovenwoning
SCHOUTENSTRAAT	12			Winkel
SCHOUTENSTRAAT	13			Winkel
SCHOUTENSTRAAT	13			Bovenwoning
SCHOUTENSTRAAT	14	A		Bovenwoning
SCHOUTENSTRAAT	14	A		Bovenwoning
SCHOUTENSTRAAT	14	A		Bovenwoning
SCHOUTENSTRAAT	14			Winkel
SCHOUTENSTRAAT	15			Café / bar / restaurant + woning
SCHOUTENSTRAAT	16			Bovenwoning
SCHOUTENSTRAAT	17			Winkel
SCHOUTENSTRAAT	17		BS	Bovenwoning
SCHOUTENSTRAAT	19			Café / bar / restaurant
SCHOUTENSTRAAT	19			Bovenwoning
SCHOUTENSTRAAT	21		BS	Bovenwoning
SCHOUTENSTRAAT	21			Winkel
SCHOUTENSTRAAT	21		BS	Bovenwoning
SCHUTTERSTRAAT	1			Bedrijfsruimte
SCHUTTERSTRAAT	2			Eindwoning
SCHUTTERSTRAAT	3			Bedrijfsruimte
SCHUTTERSTRAAT	4			Tussenwoning
SCHUTTERSTRAAT	5			Tussenwoning
SCHUTTERSTRAAT	6			Tussenwoning
SCHUTTERSTRAAT	7			Tussenwoning
SCHUTTERSTRAAT	8			Tussenwoning
SCHUTTERSTRAAT	9			Tussenwoning
SCHUTTERSTRAAT	10			Tussenwoning
SCHUTTERSTRAAT	11			Tussenwoning
SCHUTTERSTRAAT	12			Tussenwoning
SCHUTTERSTRAAT	13			Eindwoning
SCHUTTERSTRAAT	14			Tussenwoning
SCHUTTERSTRAAT	16			Tussenwoning
SCHUTTERSTRAAT	17			Appartement
SCHUTTERSTRAAT	19			Appartement
SERVAASBOLWERK	1	A		Cultuur
SERVAASBOLWERK	2			Eindwoning
SERVAASBOLWERK	3			Eindwoning
SERVAASBOLWERK	4			Eindwoning
SERVAASBOLWERK	5			Tussenwoning
SERVAASBOLWERK	6			Tussenwoning
SERVAASBOLWERK	7			Tussenwoning
SERVAASBOLWERK	8			Tussenwoning
SERVAASBOLWERK	9			Eindwoning
SERVAASBOLWERK	10			Appartement
SERVAASBOLWERK	11			Kantoor
SERVAASBOLWERK	11			Kantoor

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
SERVAASBOLWERK	12	A		Bovenwoning
SERVAASBOLWERK	12			Benedenwoning
SERVAASBOLWERK	13			Kantoor + woning
SERVAASBOLWERK	14			Kantoor
SERVAASBOLWERK	15			Kantoor
SERVAASBOLWERK	18			Maisonette
SERVAASBOLWERK	19			Appartement
SERVAASBOLWERK	20			Appartement
SERVAASBOLWERK	21			Appartement
SERVAASBOLWERK	22			Appartement
SERVAASBOLWERK	23			Appartement
SERVAASBOLWERK	24			Appartement
SERVAASBOLWERK	25			Appartement
SERVAASBOLWERK	26			Appartement
SERVAASBOLWERK	27			Appartement
SERVAASBOLWERK	28			Appartement
SERVAASBOLWERK	29			Appartement
SERVAASBOLWERK	30			Appartement
SERVAASBOLWERK	31			Appartement
SERVAASBOLWERK	32			Appartement
SERVAASBOLWERK	33			Appartement
SERVETSTRAAT	1		BS	Café / bar / restaurant
SERVETSTRAAT	1			Café / bar / restaurant
SERVETSTRAAT	2			Winkel
SERVETSTRAAT	2			Bovenwoning
SERVETSTRAAT	3			Winkel
SERVETSTRAAT	4			Winkel + woning
SERVETSTRAAT	5	A		Bovenwoning
SERVETSTRAAT	5	B		Bovenwoning
SERVETSTRAAT	6			Winkel
SERVETSTRAAT	7			Tussenwoning
SERVETSTRAAT	8	A		Appartement
SERVETSTRAAT	8	B		Maisonette
SERVETSTRAAT	8	C		Appartement
SERVETSTRAAT	10			Winkel
SLACHTSTRAAT	2			Eindwoning
SLACHTSTRAAT	5			Cultuur
SLACHTSTRAAT	6			Kantoor
SLACHTSTRAAT	8			Kantoor
SLACHTSTRAAT	10			Kantoor
SLACHTSTRAAT	11			Winkel
SLACHTSTRAAT	12			Kantoor
SLACHTSTRAAT	12			Kantoor
SLACHTSTRAAT	12			Kantoor
SLACHTSTRAAT	12			Kantoor
SMALLE BEGIJNESTR	3			Tussenwoning
SMALLE BEGIJNESTR	4			Tussenwoning
SPRINGWEG	1			Winkel
SPRINGWEG	2		BS	Bovenwoning
SPRINGWEG	2			Benedenwoning
SPRINGWEG	3			Bovenwoning
SPRINGWEG	4			Tussenwoning
SPRINGWEG	5			Kantoor
SPRINGWEG	6			Bedrijf + woning
SPRINGWEG	7	A		Winkel
SPRINGWEG	7	B		Appartement
SPRINGWEG	7			Kantoor

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
SPRINGWEG	8			Kamerverhuur
SPRINGWEG	9			Tussenwoning
SPRINGWEG	10		BS	Bovenwoning
SPRINGWEG	10			Winkel
SPRINGWEG	11			Winkel + woning
SPRINGWEG	12		BS	Hoekwoning
SPRINGWEG	12			Hoekwoning
SPRINGWEG	13			Tussenwoning
SPRINGWEG	14			Winkel
SPRINGWEG	14		BS	Bovenwoning
SPRINGWEG	15			Bovenwoning
SPRINGWEG	15			Kantoor
SPRINGWEG	15			Winkel
SPRINGWEG	16			Winkel
SPRINGWEG	16		BS	Bovenwoning
SPRINGWEG	17			Bovenwoning
SPRINGWEG	18			Winkel
SPRINGWEG	18		BS	Bovenwoning
SPRINGWEG	19		BS	Bovenwoning
SPRINGWEG	19			Winkel
SPRINGWEG	20			Winkel + woning
SPRINGWEG	21			Kantoor
SPRINGWEG	22			Winkel + woning
SPRINGWEG	23			Kantoor
SPRINGWEG	24			Eindwoning
SPRINGWEG	25			Kantoor
SPRINGWEG	26			Hoekwoning
SPRINGWEG	28			Eindwoning
SPRINGWEG	30			Eindwoning
SPRINGWEG	32			Tussenwoning
SPRINGWEG	34			Eindwoning
SPRINGWEG	36			Eindwoning
SPRINGWEG	38			Tussenwoning
SPRINGWEG	40			Bedrijfsruimte
SPRINGWEG	42			schouwburg / bioscoop / theater
SPRINGWEG	44			Café / bar / restaurant
SPRINGWEG	46		BS A	Bovenwoning
SPRINGWEG	46			Café / bar / restaurant
SPRINGWEG	46		BS	Bovenwoning
SPRINGWEG	47	A		Bovenwoning
SPRINGWEG	47			Benedenwoning
SPRINGWEG	48			Cultuur
SPRINGWEG	48		BS	Bovenwoning
SPRINGWEG	50			Cultuur
SPRINGWEG	52			Cultuur
SPRINGWEG	53	A		Appartement
SPRINGWEG	53	B		Appartement
SPRINGWEG	53	C		Appartement
SPRINGWEG	53	D		Appartement
SPRINGWEG	53	E		Appartement
SPRINGWEG	53	F		Appartement
SPRINGWEG	53	G		Appartement
SPRINGWEG	53	H		Appartement
SPRINGWEG	53	J		Appartement
SPRINGWEG	53			Appartement
SPRINGWEG	54			Benedenwoning
SPRINGWEG	55	A		Appartement

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
SPRINGWEG	55	B		Appartement
SPRINGWEG	55			Appartement
SPRINGWEG	56			Appartement
SPRINGWEG	58			Benedenwoning
SPRINGWEG	58		BS	Bovenwoning
SPRINGWEG	59			Hoekwoning
SPRINGWEG	60			Winkel
SPRINGWEG	61			Winkel
SPRINGWEG	61		BS	Bovenwoning
SPRINGWEG	62			Winkel
SPRINGWEG	62		BS	Bovenwoning
SPRINGWEG	63			Tussenwoning
SPRINGWEG	64			Café / bar / restaurant
SPRINGWEG	64		BS	Bovenwoning
SPRINGWEG	65			Bedrijfsruimte
SPRINGWEG	65		BS	Bovenwoning
SPRINGWEG	66			Bovenwoning
SPRINGWEG	67	A		Bovenwoning
SPRINGWEG	67			Benedenwoning
SPRINGWEG	68			Hoekwoning + bedrijfsruimte
SPRINGWEG	68		BS	Hoekwoning + bedrijfsruimte
SPRINGWEG	70			Tussenwoning
SPRINGWEG	71			Benedenwoning
SPRINGWEG	72			Tussenwoning
SPRINGWEG	73	A		Bovenwoning
SPRINGWEG	73	B		Bovenwoning
SPRINGWEG	73			Benedenwoning
SPRINGWEG	74			Tussenwoning
SPRINGWEG	77			Bovenwoning
SPRINGWEG	78			Benedenwoning
SPRINGWEG	79	A		Tussenwoning
SPRINGWEG	79			Benedenwoning
SPRINGWEG	80			Bovenwoning
SPRINGWEG	81			Tussenwoning
SPRINGWEG	82			Tussenwoning
SPRINGWEG	83	A		Bovenwoning
SPRINGWEG	83			Winkel
SPRINGWEG	84			Eindwoning
SPRINGWEG	85			Tussenwoning
SPRINGWEG	86			Bovenwoning
SPRINGWEG	88		1	Bovenwoning
SPRINGWEG	88			Winkel
SPRINGWEG	89			Kerk/moskee
SPRINGWEG	89		BS	Bovenwoning
SPRINGWEG	90			Tussenwoning
SPRINGWEG	91	A		Benedenwoning
SPRINGWEG	91	B		Benedenwoning
SPRINGWEG	91	C		Bovenwoning
SPRINGWEG	91	D		Bovenwoning
SPRINGWEG	91	E		Bovenwoning
SPRINGWEG	91			Benedenwoning
SPRINGWEG	92			Tussenwoning
SPRINGWEG	93			Hoekwoning
SPRINGWEG	95			Kantoor
SPRINGWEG	95		BS	Bovenwoning
SPRINGWEG	97		BS A	Bovenwoning
SPRINGWEG	97		BS	Bovenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
SPRINGWEG	97			Benedenwoning
SPRINGWEG	99			Bovenwoning
SPRINGWEG	99			Winkel
SPRINGWEG	100			Tussenwoning
SPRINGWEG	101			Eindwoning
SPRINGWEG	102	A		Bovenwoning
SPRINGWEG	102	C		créche / dagverblijf
SPRINGWEG	102	D		Kantoor
SPRINGWEG	102	E		Kantoor
SPRINGWEG	102			Benedenwoning
SPRINGWEG	104			Bovenwoning
SPRINGWEG	106			Tussenwoning
SPRINGWEG	107		BS	Bovenwoning
SPRINGWEG	107			Benedenwoning
SPRINGWEG	108			Tussenwoning
SPRINGWEG	109			Tussenwoning
SPRINGWEG	110			Tussenwoning
SPRINGWEG	111			Tussenwoning
SPRINGWEG	112			Tussenwoning
SPRINGWEG	113	A		Bovenwoning
SPRINGWEG	113			Tussenwoning
SPRINGWEG	114			Tussenwoning
SPRINGWEG	115			Winkel
SPRINGWEG	116			Tussenwoning
SPRINGWEG	117			Bovenwoning
SPRINGWEG	118			Tussenwoning
SPRINGWEG	119			Verzorgings-/bejaardentehuis
SPRINGWEG	120			Tussenwoning
SPRINGWEG	121			Benedenwoning
SPRINGWEG	122			Tussenwoning
SPRINGWEG	123			Benedenwoning
SPRINGWEG	124			Tussenwoning
SPRINGWEG	125			Benedenwoning
SPRINGWEG	126			Tussenwoning
SPRINGWEG	127			Benedenwoning
SPRINGWEG	128			Tussenwoning
SPRINGWEG	130	A		Bovenwoning
SPRINGWEG	130			Benedenwoning
SPRINGWEG	132		BS	Bovenwoning
SPRINGWEG	132			Bedrijfsruimte
SPRINGWEG	134			Winkel + woning
SPRINGWEG	136			Tussenwoning
SPRINGWEG	138		BS	Bovenwoning
SPRINGWEG	143			Vrijstaande woning
SPRINGWEG	144			Tussenwoning
SPRINGWEG	145			Vrijstaande woning
SPRINGWEG	146			Bedrijfsruimte
SPRINGWEG	147			Trafo
SPRINGWEG	148			Tussenwoning
SPRINGWEG	149			Eindwoning
SPRINGWEG	150			Bedrijfsruimte
SPRINGWEG	150		BS	Bovenwoning
SPRINGWEG	151		BS	Bovenwoning
SPRINGWEG	151			Benedenwoning
SPRINGWEG	152	A		Bovenwoning
SPRINGWEG	152	B		Bovenwoning
SPRINGWEG	152			Benedenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
SPRINGWEG	153			Benedenwoning
SPRINGWEG	153			Bovenwoning
SPRINGWEG	154			Tussenwoning
SPRINGWEG	155			Tussenwoning
SPRINGWEG	156			Tussenwoning
SPRINGWEG	157			Tussenwoning
SPRINGWEG	157		BS	Tussenwoning
SPRINGWEG	158			Tussenwoning
SPRINGWEG	159			Eindwoning
SPRINGWEG	160	A		Tussenwoning
SPRINGWEG	160			Bedrijfsruimte
SPRINGWEG	160		BS	Bovenwoning
SPRINGWEG	162			Kerk/moskee
SPRINGWEG	164		BS	Bovenwoning
SPRINGWEG	164			Kerk/moskee
SPRINGWEG	166			Kerk/moskee
SPRINGWEG	168			Tussenwoning
SPRINGWEG	174			Benedenwoning
SPRINGWEG	174		BS	Bovenwoning
SPRINGWEG	180			Tussenwoning
SPRINGWEG	182	A		Bovenwoning
SPRINGWEG	182	B		Tussenwoning
SPRINGWEG	182			Tussenwoning
SPRINGWEG	184			Bovenwoning
SPRINGWEG	184			Kantoor
SPRINGWEG	184		BS	Bovenwoning
SPRINGWEG	402			Appartement
SPRINGWEG	404			Appartement
SPRINGWEG	406			Appartement
SPRINGWEG	408			Appartement
SPRINGWEG	410			Appartement
SPRINGWEG	412			Appartement
SPRINGWEG	414			Appartement
SPRINGWEG	416			Appartement
SPRINGWEG	418			Appartement
SPRINGWEG	420			Appartement
SPRINGWEG	422			Appartement
SPRINGWEG	424			Appartement
SPRINGWEG	426			Appartement
SPRINGWEG	428			Appartement
SPRINGWEG	430			Appartement
SPRINGWEG	432			Appartement
SPRINGWEG	434	A		Appartement
SPRINGWEG	434			Appartement
SPRINGWEG	436			Appartement
SPRINGWEG	438			Appartement
SPRINGWEG	440			Appartement
SPRINGWEG	442			Appartement
SPRINGWEG	444			Appartement
SPRINGWEG	446			Appartement
SPRINGWEG	448			Appartement
SPRINGWEG	450			Appartement
SPRINGWEG	452			Appartement
SPRINGWEG	454			Appartement
SPRINGWEG	456			Appartement
SPRINGWEG	458	A		Appartement
SPRINGWEG	458			Appartement

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
SPRINGWEG	460			Appartement
SPRINGWEG	462			Appartement
SPRINGWEG	464			Appartement
SPRINGWEG	466			Appartement
SPRINGWEG	468			Appartement
SPRINGWEG	470			Appartement
SPRINGWEG	472			Appartement
SPRINGWEG	474			Appartement
SPRINGWEG	476			Appartement
SPRINGWEG	478			Appartement
SPRINGWEG	480			Appartement
SPRINGWEG	482			Appartement
SPRINGWEG	484			Appartement
SPRINGWEG	486			Appartement
SPRINGWEG	488			Appartement
SPRINGWEG	490	A		Appartement
SPRINGWEG	490			Appartement
SPRINGWEG	492			Appartement
SPRINGWEG	500			Tussenwoning
ST.-JACOBSSTRAAT	1	A		Winkel
ST.-JACOBSSTRAAT	1			Winkel
ST.-JACOBSSTRAAT	2	A		Winkel
ST.-JACOBSSTRAAT	2			Winkel
ST.-JACOBSSTRAAT	3			Kantoor
ST.-JACOBSSTRAAT	4			Winkel
ST.-JACOBSSTRAAT	5			Kantoor
ST.-JACOBSSTRAAT	6	A		Kantoor
ST.-JACOBSSTRAAT	8			Cultuur
ST.-JACOBSSTRAAT	8			Kantoor
ST.-JACOBSSTRAAT	10			Winkel
ST.-JACOBSSTRAAT	11			Kantoor
ST.-JACOBSSTRAAT	12			Cultuur
ST.-JACOBSSTRAAT	12			Winkel
ST.-JACOBSSTRAAT	12			Winkel
ST.-JACOBSSTRAAT	12			Kantoor
ST.-JACOBSSTRAAT	14			Kantoor
ST.-JACOBSSTRAAT	14			Kantoor
ST.-JACOBSSTRAAT	14			Kantoor
ST.-JACOBSSTRAAT	14			Kantoor
ST.-JACOBSSTRAAT	14			Kantoor
ST.-JACOBSSTRAAT	16			Kantoor
ST.-JACOBSSTRAAT	16			Kantoor
ST.-JACOBSSTRAAT	16			Kantoor
ST.-JACOBSSTRAAT	16			Kantoor
ST.-JACOBSSTRAAT	16			Parkeergarage
ST.-JACOBSSTRAAT	16			Kantoor
ST.-JACOBSSTRAAT	21			Kantoor
ST.-JACOBSSTRAAT	31			Kantoor
ST.-JACOBSSTRAAT	41			Kantoor
ST.-JACOBSSTRAAT	51			Kantoor
ST.-JACOBSSTRAAT	61			Kantoor
ST.-JACOBSSTRAAT	71			Kantoor
ST.-JACOBSSTRAAT	81			Kantoor
ST.-JACOBSSTRAAT	81			Kantoor
ST.-JACOBSSTRAAT	109			Parkeergarage
ST.-JACOBSSTRAAT	121			Winkel
ST.-JACOBSSTRAAT	123			Winkel

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
ST.-JACOBSSTRAAT	125			Kantoor
ST.-JACOBSSTRAAT	129			Kantoor
ST.-JACOBSSTRAAT	135			Kantoor
ST.-JACOBSSTRAAT	171			Kerk/moskee
ST.-JACOBSSTRAAT	200			Kantoor
ST.-JACOBSSTRAAT	200			Kantoor
ST.-JACOBSSTRAAT	200			Kantoor
ST.-JACOBSSTRAAT	200			Kantoor
ST.-JACOBSSTRAAT	201			Winkel
ST.-JACOBSSTRAAT	203			Kantoor
ST.-JACOBSSTRAAT	205			Kantoor
ST.-JACOBSSTRAAT	207			Kantoor
ST.-JACOBSSTRAAT	209	A		Winkel
ST.-JACOBSSTRAAT	209			Winkel
ST.-JACOBSSTRAAT	211			Appartement
ST.-JACOBSSTRAAT	213			Appartement
ST.-JACOBSSTRAAT	215			Appartement
ST.-JACOBSSTRAAT	217			Appartement
ST.-JACOBSSTRAAT	219			Appartement
ST.-JACOBSSTRAAT	221			Appartement
ST.-JACOBSSTRAAT	223			Appartement
ST.-JACOBSSTRAAT	225			Maisonette
ST.-JACOBSSTRAAT	227			Maisonette
ST.-JACOBSSTRAAT	229			Appartement
ST.-JACOBSSTRAAT	231			Appartement
ST.-JACOBSSTRAAT	233			Appartement
ST.-JACOBSSTRAAT	235			Appartement
ST.-JACOBSSTRAAT	237			Maisonette
ST.-JACOBSSTRAAT	239			Maisonette
ST.-JACOBSSTRAAT	241			Maisonette
ST.-JACOBSSTRAAT	243			Maisonette
ST.-JACOBSSTRAAT	247	A		Winkel
ST.-JACOBSSTRAAT	247			Winkel
ST.-JACOBSSTRAAT	251			Winkel
ST.-JACOBSSTRAAT	253			Appartement
ST.-JACOBSSTRAAT	255			Appartement
ST.-JACOBSSTRAAT	257			Appartement
ST.-JACOBSSTRAAT	259			Appartement
ST.-JACOBSSTRAAT	261			Appartement
ST.-JACOBSSTRAAT	263			Appartement
ST.-JACOBSSTRAAT	265			Appartement
ST.-JACOBSSTRAAT	267			Appartement
ST.-JACOBSSTRAAT	269			Appartement
ST.-JACOBSSTRAAT	271			Appartement
ST.-JACOBSSTRAAT	273			Winkel
ST.-JACOBSSTRAAT	275			Winkel
ST.-JACOBSSTRAAT	277			Appartement
ST.-JACOBSSTRAAT	279			Appartement
ST.-JACOBSSTRAAT	281			Appartement
ST.-JACOBSSTRAAT	283			Appartement
ST.-JACOBSSTRAAT	285			Appartement
ST.-JACOBSSTRAAT	287			Appartement
ST.-JACOBSSTRAAT	289			Appartement
ST.-JACOBSSTRAAT	290			Kantoor
ST.-JACOBSSTRAAT	291			Appartement
ST.-JACOBSSTRAAT	293			Appartement
ST.-JACOBSSTRAAT	295			Appartement

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
ST.-JACOBSSTRAAT	297			Winkel
ST.-JACOBSSTRAAT	299			Winkel
ST.-JACOBSSTRAAT	300			Kantoor
ST.-JACOBSSTRAAT	301			Appartement
ST.-JACOBSSTRAAT	303			Appartement
ST.-JACOBSSTRAAT	305			Appartement
ST.-JACOBSSTRAAT	307			Appartement
ST.-JACOBSSTRAAT	309			Appartement
ST.-JACOBSSTRAAT	311			Appartement
ST.-JACOBSSTRAAT	313			Appartement
ST.-JACOBSSTRAAT	315			Appartement
ST.-JACOBSSTRAAT	317			Appartement
ST.-JACOBSSTRAAT	319			Appartement
ST.-JACOBSSTRAAT	321			Winkel
ST.-JACOBSSTRAAT	323			Winkel
ST.-JACOBSSTRAAT	331			Kantoor
ST.-JACOBSSTRAAT	331			Kantoor
ST.-JACOBSSTRAAT	400			Kantoor
ST.-JACOBSSTRAAT	402			Kantoor
ST.-JACOBSSTRAAT	410			Kantoor
ST.-JACOBSSTRAAT	430			Kantoor
ST.-JACOBSSTRAAT	440			Kantoor
STADHUISBRUG	1			Kantoor
STADHUISBRUG	3			Café / bar / restaurant
STADHUISBRUG	5			Winkel
STEENWEG	1	A		Bovenwoning
STEENWEG	1			Winkel
STEENWEG	2			Winkel
STEENWEG	2		BS	Bovenwoning
STEENWEG	3	A		Bovenwoning
STEENWEG	3			Winkel
STEENWEG	4			Winkel + woning
STEENWEG	5			Winkel
STEENWEG	6			Cultuur
STEENWEG	7			Winkel
STEENWEG	8			Winkel + woning
STEENWEG	9			Winkel
STEENWEG	11			Winkel
STEENWEG	12			Winkel + woning
STEENWEG	13			Winkel
STEENWEG	14			Winkel
STEENWEG	15			Winkel
STEENWEG	15		BS	Bovenwoning
STEENWEG	16	A		Appartement
STEENWEG	16	B		Appartement
STEENWEG	16	C		Appartement
STEENWEG	17			Winkel
STEENWEG	18			Winkel
STEENWEG	18			Bovenwoning
STEENWEG	20			Winkel
STEENWEG	20		BS	Bovenwoning
STEENWEG	22			Winkel
STEENWEG	23			Winkel + woning
STEENWEG	24			Winkel
STEENWEG	25			Winkel
STEENWEG	26			Winkel
STEENWEG	27			Kamerverhuur

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
STEENWEG	27			Winkel
STEENWEG	28			Winkel
STEENWEG	29		BS	Bovenwoning
STEENWEG	29		BS	Bovenwoning
STEENWEG	29			Café / bar / restaurant
STEENWEG	29			Winkel
STEENWEG	30			Winkel + woning
STEENWEG	31			Winkel
STEENWEG	32			Winkel
STEENWEG	33		BS	Winkel
STEENWEG	33			Winkel
STEENWEG	34			Winkel
STEENWEG	35			Winkel
STEENWEG	37			Café / bar / restaurant
STEENWEG	37			Bovenwoning
STEENWEG	38			Winkel
STEENWEG	39			Winkel
STEENWEG	40			Winkel
STEENWEG	41			Winkel
STEENWEG	42		BS	Bovenwoning
STEENWEG	42			Winkel
STEENWEG	43			Winkel + woning
STEENWEG	44			Winkel
STEENWEG	45			Winkel
STEENWEG	46			Winkel
STEENWEG	47			Winkel
STEENWEG	47			Bovenwoning
STEENWEG	48			Winkel
STEENWEG	48			Bovenwoning
STEENWEG	49			Winkel
STEENWEG	49			Winkel
STEENWEG	50			Winkel
STEENWEG	52			Winkel
STEENWEG	54			Winkel
STEENWEG	56			Winkel
STEENWEG	58			Winkel + woning
STEENWEG	59			Winkel
STEENWEG	60			Winkel
STEENWEG	61			Winkel
STEENWEG	61			Winkel
STEENWEG	62			Winkel
STEENWEG	64			Winkel + woning
STEENWEG	65			Winkel
STEENWEG	66			Winkel
STEENWEG	67			Bovenwoning
STEENWEG	67			Winkel
STEENWEG	68			Winkel
STEENWEG	69			Winkel
STEENWEG	70		BS	Bovenwoning
STEENWEG	70			Winkel
STEENWEG	72			Winkel
STERRENBOS	10			Kantoor
STERRENBOS	11			Appartement
STERRENBOS	13			Appartement
STERRENBOS	15			Appartement
STERRENBOS	17			Appartement
STERRENBOS	19			Appartement

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
STERRENBOS	21			Appartement
STERRENBOS	23			Appartement
STERRENBOS	25			Appartement
STERRENBOS	27			Appartement
STERRENBOS	29			Appartement
STERRENBOS	31			Appartement
STERRENBOS	33			Appartement
STERRENBOS	35			Appartement
STERRENBOS	37			Appartement
STERRENBOS	39			Appartement
STERRENBOS	41			Appartement
STERRENBOS	43			Appartement
STERRENBOS	45			Appartement
STERRENBOS	47			Appartement
STERRENBOS	49			Appartement
STERRENBOS	51			Appartement
STERRENBOS	53			Appartement
STERRENBOS	55			Appartement
STERRENBOS	57			Appartement
STERRENBOS	59			Appartement
STERRENBOS	61			Appartement
STERRENBOS	63			Appartement
STERRENBOS	65			Appartement
STERRENBOS	67			Appartement
STERRENBOS	69			Appartement
STERRENBOS	71			Appartement
STERRENBOS	73			Appartement
STERRENBOS	75			Appartement
STERRENBOS	77			Appartement
STERRENBOS	79			Appartement
STERRENBOS	81			Benedenwoning
STERRENBOS	83			Benedenwoning
STERRENBURG	1			Vrijstaande woning
STERRENHOF	1			Bovenwoning
STERRENHOF	2			Tussenwoning
STERRENHOF	3			Tussenwoning
STERRENHOF	4			Eindwoning
STERRENHOF	5			Eindwoning
STERRENHOF	6			Tussenwoning
STERRENHOF	7			Tussenwoning
STERRENHOF	8			Tussenwoning
STERRENHOF	9			Tussenwoning
STERRENHOF	10			Eindwoning
STERRENHOF	11			Eindwoning
STERRENHOF	12			Tussenwoning
STERRENHOF	13			Tussenwoning
STERRENHOF	14			Bovenwoning
STROSTEEG	2	A		Bovenwoning
STROSTEEG	2	B		Bovenwoning
STROSTEEG	2			Winkel
STROSTEEG	4	A		Bovenwoning
STROSTEEG	4	B		Bovenwoning
STROSTEEG	4			Winkel
STROSTEEG	6			Tussenwoning
STROSTEEG	10	A		Kantoor
STROSTEEG	10	B		Kantoor
STROSTEEG	10	C		Kantoor

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
STROSTEEG	10	C		Kantoor
STROSTEEG	10			Kantoor
STROSTEEG	11			Garagebox
STROSTEEG	12			Tussenwoning
STROSTEEG	13			Garagebox
STROSTEEG	15			Garagebox
STROSTEEG	18			Bedrijfsruimte
STROSTEEG	29			Bovenwoning
STROSTEEG	31			Bedrijfsruimte
STROSTEEG	33			Bedrijfsruimte
STROSTEEG	35			Hoekwoning
STROSTEEG	37			Tussenwoning
STROSTEEG	39			Tussenwoning
STROSTEEG	41			Bovenwoning
STROSTEEG	43			Winkel
STROSTEEG	45			Tussenwoning
STROSTEEG	47			Tussenwoning
STROSTEEG	49			Tussenwoning
STROSTEEG	76			Eindwoning
STROSTEEG	78			Tussenwoning
STROSTEEG	80			Hoekwoning
STROSTEEG	82			Tussenwoning
STROSTEEG	84			Parkeergarage
SUIKERSTRAAT	17			Eindwoning
TELINGSTRAAT	1			Tussenwoning
TELINGSTRAAT	2			Winkel
TELINGSTRAAT	2			Kantoor
TELINGSTRAAT	2			Kantoor
TELINGSTRAAT	3	A		Kamerverhuur
TELINGSTRAAT	3	B		Kamerverhuur
TELINGSTRAAT	3	C		Kamerverhuur
TELINGSTRAAT	3	D		Kamerverhuur
TELINGSTRAAT	4			Winkel
TELINGSTRAAT	4		BS	Bovenwoning
TELINGSTRAAT	5			Winkel
TELINGSTRAAT	5		BS	Bovenwoning
TELINGSTRAAT	6		BS	Bovenwoning
TELINGSTRAAT	6		BS A	Bovenwoning
TELINGSTRAAT	6			Benedenwoning
TELINGSTRAAT	7		BS	Bovenwoning
TELINGSTRAAT	7			Garagebox
TELINGSTRAAT	9		BS	Bovenwoning
TELINGSTRAAT	9			Winkel
TELINGSTRAAT	10		BS	Tussenwoning
TELINGSTRAAT	10			Tussenwoning
TELINGSTRAAT	11			Winkel
TELINGSTRAAT	11			Bovenwoning
TELINGSTRAAT	12			Hoekwoning
TELINGSTRAAT	13		BS	Bovenwoning
TELINGSTRAAT	13			Winkel
TELINGSTRAAT	15			Winkel
TELINGSTRAAT	15		BS	Bovenwoning
TEUGELHOF	1			Tussenwoning
TEUGELHOF	2			Tussenwoning
TEUGELHOF	3			Tussenwoning
TEUGELHOF	4			Eindwoning
TEUGELHOF	5			Eindwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
TEUGELHOF	6			Hoekwoning
TEUGELHOF	7			Eindwoning
TEUGELHOF	8			Eindwoning
TEUGELHOF	9			Eindwoning
TEUGELHOF	10			Tussenwoning
TEUGELHOF	11			Tussenwoning
TEUGELHOF	12			Eindwoning
TEUGELHOF	13			Tussenwoning
TEUGELHOF	14			Hoekwoning
TOLSTEEGBARRIERE	1		BS	Bovenwoning
TOLSTEEGBARRIERE	1			Winkel
TOLSTEEGBARRIERE	2			Café / bar / restaurant + woning
TOLSTEEGBRUG	1			schouwburg / bioscoop / theater
TOLSTEEGBRUG	3			Café / bar / restaurant
TOLSTEEGBRUG	3		BS	Bovenwoning
TRANS	1			Eindwoning
TRANS	2		BS	Kantoor
TRANS	2			Kantoor
TRANS	3	A		Appartement
TRANS	3	B		Appartement
TRANS	3	C		Appartement
TRANS	3	D		Appartement
TRANS	3			Kantoor
TRANS	4			Kantoor
TRANS	5			Tussenwoning
TRANS	6			Kantoor
TRANS	7			Bovenwoning
TRANS	7			Café / bar / restaurant
TRANS	8			Kantoor
TRANS	9			Tussenwoning
TRANS	10			Kantoor
TRANS	11	A		Appartement
TRANS	11	B		Appartement
TRANS	11	C		Appartement
TRANS	11			Appartement
TRANS	12			Kantoor
TRANS	13			Tussenwoning
TRANS	14			Kantoor
TRANS	15			Tussenwoning
TRANS	17			Eindwoning
TRANS	19			Appartement
TRANS	21			Maisonette
TRANS	23			Appartement
TRANS	25			Appartement
TRANS	27			Appartement
TRANS	29			Appartement
TRANS	31			Appartement
TRANS	33			Appartement
TRANS	35			Appartement
TRANS	37			Appartement
TRANS	39			Appartement
TRANS	41			Appartement
TUINSTRAAT	1			Eindwoning
TUINSTRAAT	4			Hoekwoning
TUINSTRAAT	5			Tussenwoning
TUINSTRAAT	6			Tussenwoning
TUINSTRAAT	7			Hoekwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
TUINSTRAAT	8			Tussenwoning
TUINSTRAAT	9			Tussenwoning
TUINSTRAAT	10			Tussenwoning
TUINSTRAAT	11			Tussenwoning
TUINSTRAAT	12			Tussenwoning
TUINSTRAAT	13			Tussenwoning
TUINSTRAAT	14			Tussenwoning
TUINSTRAAT	15			Tussenwoning
TUINSTRAAT	16			Tussenwoning
TUINSTRAAT	17			Hoekwoning
TUINSTRAAT	18			Tussenwoning
TUINSTRAAT	19			Bovenwoning
TUINSTRAAT	20			Tussenwoning
TUINSTRAAT	21			Hoekwoning
TUINSTRAAT	22			Tussenwoning
TUINSTRAAT	23			Tussenwoning
TUINSTRAAT	24			Tussenwoning
TUINSTRAAT	25			Tussenwoning
TUINSTRAAT	27			Tussenwoning
TUINSTRAAT	28			Tussenwoning
TUINSTRAAT	30			Tussenwoning
TUINSTRAAT	32			Tussenwoning
TUINSTRAAT	34			Tussenwoning
TUINSTRAAT	36			Tussenwoning
TUINSTRAAT	38			Tussenwoning
TUINSTRAAT	40			Tussenwoning
TUINSTRAAT	42			Tussenwoning
TWIJNSTR AD WERF	1	A		Bovenwoning
TWIJNSTR AD WERF	1	C		Bedrijfsruimte
TWIJNSTR AD WERF	1	H		Tussenwoning
TWIJNSTR AD WERF	1	J		Tussenwoning
TWIJNSTR AD WERF	1	K		Tussenwoning
TWIJNSTR AD WERF	1	M		Tussenwoning
TWIJNSTR AD WERF	2			Tussenwoning
TWIJNSTR AD WERF	2		BS	Tussenwoning
TWIJNSTR AD WERF	3			Tussenwoning
TWIJNSTR AD WERF	3		BS	Tussenwoning
TWIJNSTR AD WERF	4			Café / bar / restaurant + woning
TWIJNSTR AD WERF	5			Tussenwoning
TWIJNSTR AD WERF	6	A		Bovenwoning
TWIJNSTR AD WERF	6	B		Bovenwoning
TWIJNSTR AD WERF	6			Benedenwoning
TWIJNSTR AD WERF	7			Tussenwoning
TWIJNSTR AD WERF	9	A		Appartement
TWIJNSTR AD WERF	9	B		Appartement
TWIJNSTR AD WERF	9	C		Appartement
TWIJNSTR AD WERF	9	D		Appartement
TWIJNSTR AD WERF	9	E		Appartement
TWIJNSTR AD WERF	9			Appartement
TWIJNSTR AD WERF	11	K		Eindwoning
TWIJNSTR AD WERF	11			Tussenwoning
TWIJNSTR AD WERF	12	A		Tussenwoning
TWIJNSTR AD WERF	12			Appartement
TWIJNSTR AD WERF	13	A		Appartement
TWIJNSTR AD WERF	13	B		Appartement
TWIJNSTR AD WERF	13	C		Appartement
TWIJNSTR AD WERF	15			Bovenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
TWIJNSTRAAT	1		BS	Bovenwoning
TWIJNSTRAAT	1			Winkel
TWIJNSTRAAT	2	A		Winkel
TWIJNSTRAAT	2	B		Winkel
TWIJNSTRAAT	2	C		Appartement
TWIJNSTRAAT	2	D		Appartement
TWIJNSTRAAT	2	E		Appartement
TWIJNSTRAAT	2	G		Appartement
TWIJNSTRAAT	2	H		Appartement
TWIJNSTRAAT	2	J		Appartement
TWIJNSTRAAT	2	K		Appartement
TWIJNSTRAAT	2	L		Appartement
TWIJNSTRAAT	2	M		Appartement
TWIJNSTRAAT	2	N		Appartement
TWIJNSTRAAT	3			Café / bar / restaurant
TWIJNSTRAAT	4			Bovenwoning
TWIJNSTRAAT	4			Winkel
TWIJNSTRAAT	5	A		Appartement
TWIJNSTRAAT	5	B		Appartement
TWIJNSTRAAT	5			Café / bar / restaurant
TWIJNSTRAAT	5			Benedenwoning
TWIJNSTRAAT	6			Bovenwoning
TWIJNSTRAAT	6			Winkel
TWIJNSTRAAT	7	A		Appartement
TWIJNSTRAAT	7	B		Appartement
TWIJNSTRAAT	7	C		Appartement
TWIJNSTRAAT	7	D		Appartement
TWIJNSTRAAT	7	E		Appartement
TWIJNSTRAAT	7			Bedrijfsruimte
TWIJNSTRAAT	7			Winkel
TWIJNSTRAAT	9	A		Appartement
TWIJNSTRAAT	9	B		Appartement
TWIJNSTRAAT	9			Bedrijfsruimte
TWIJNSTRAAT	10			Winkel
TWIJNSTRAAT	11			Winkel + woning
TWIJNSTRAAT	12	A		Bovenwoning
TWIJNSTRAAT	12	B		Appartement
TWIJNSTRAAT	12	C		Appartement
TWIJNSTRAAT	12			Appartement
TWIJNSTRAAT	13			Café / bar / restaurant + woning
TWIJNSTRAAT	14			Bovenwoning
TWIJNSTRAAT	15	A		Appartement
TWIJNSTRAAT	15	B		Appartement
TWIJNSTRAAT	15			Café / bar / restaurant
TWIJNSTRAAT	16			Winkel
TWIJNSTRAAT	16		BS	Bovenwoning
TWIJNSTRAAT	17			Tussenwoning
TWIJNSTRAAT	18			Winkel + woning
TWIJNSTRAAT	18		BS	Winkel + woning
TWIJNSTRAAT	19			Winkel
TWIJNSTRAAT	20			Tussenwoning
TWIJNSTRAAT	21	A		Appartement
TWIJNSTRAAT	21	B		Tussenwoning
TWIJNSTRAAT	21	D		Appartement
TWIJNSTRAAT	21	E		Appartement
TWIJNSTRAAT	21	F		Appartement
TWIJNSTRAAT	21	G		Appartement

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
TWIJNSTRAAT	21	H		Appartement
TWIJNSTRAAT	21			Winkel
TWIJNSTRAAT	22			Winkel + woning
TWIJNSTRAAT	23			Winkel
TWIJNSTRAAT	24		BS A	Bovenwoning
TWIJNSTRAAT	24		BS	Bovenwoning
TWIJNSTRAAT	24			Winkel
TWIJNSTRAAT	25		BS	Bovenwoning
TWIJNSTRAAT	25			Winkel
TWIJNSTRAAT	26		BS 2	Bovenwoning
TWIJNSTRAAT	26			Winkel
TWIJNSTRAAT	26		BS	Bovenwoning
TWIJNSTRAAT	28			Winkel
TWIJNSTRAAT	28			Bovenwoning
TWIJNSTRAAT	28		BS	Bovenwoning
TWIJNSTRAAT	30			Winkel
TWIJNSTRAAT	30			Tussenwoning + bedrijfsruimte
TWIJNSTRAAT	32			Tussenwoning
TWIJNSTRAAT	34			Winkel
TWIJNSTRAAT	34		BS	Appartement
TWIJNSTRAAT	34		BS	Appartement
TWIJNSTRAAT	34		BS	Appartement
TWIJNSTRAAT	34		BS	Appartement
TWIJNSTRAAT	35			Eindwoning
TWIJNSTRAAT	36		BS	Bovenwoning
TWIJNSTRAAT	36			Winkel
TWIJNSTRAAT	37	A		Appartement
TWIJNSTRAAT	37	B		Appartement
TWIJNSTRAAT	37			Winkel
TWIJNSTRAAT	38	A		Appartement
TWIJNSTRAAT	38		BS	Appartement
TWIJNSTRAAT	38			créche / dagverblijf
TWIJNSTRAAT	39			Winkel
TWIJNSTRAAT	39		BS	Bovenwoning
TWIJNSTRAAT	40		BS	Bovenwoning
TWIJNSTRAAT	40			Café / bar / restaurant
TWIJNSTRAAT	41	A		Appartement
TWIJNSTRAAT	41	B		Appartement
TWIJNSTRAAT	41			Winkel
TWIJNSTRAAT	42		BS	Bovenwoning
TWIJNSTRAAT	42			Winkel
TWIJNSTRAAT	43			Café / bar / restaurant + woning
TWIJNSTRAAT	43		BS A	Appartement
TWIJNSTRAAT	43		BS	Appartement
TWIJNSTRAAT	43		BS	Appartement
TWIJNSTRAAT	43		BS A	Appartement
TWIJNSTRAAT	44	A		Bovenwoning
TWIJNSTRAAT	44			Winkel
TWIJNSTRAAT	45			Bovenwoning
TWIJNSTRAAT	45			Winkel
TWIJNSTRAAT	46	A		Appartement
TWIJNSTRAAT	46			Winkel
TWIJNSTRAAT	47		BS	Tussenwoning
TWIJNSTRAAT	47			Tussenwoning
TWIJNSTRAAT	48			Bovenwoning
TWIJNSTRAAT	49	A		Bovenwoning
TWIJNSTRAAT	49			Winkel

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
TWIJNSTRAAT	50			Winkel
TWIJNSTRAAT	51			Winkel + woning
TWIJNSTRAAT	52		BS	Bovenwoning
TWIJNSTRAAT	52			Winkel
TWIJNSTRAAT	53			Winkel + woning
TWIJNSTRAAT	54			Tussenwoning
TWIJNSTRAAT	55			Winkel
TWIJNSTRAAT	55			Bovenwoning
TWIJNSTRAAT	56			Winkel
TWIJNSTRAAT	58			Kantoor
TWIJNSTRAAT	58		BS	Bovenwoning
TWIJNSTRAAT	59			Eindwoning
TWIJNSTRAAT	61			Bovenwoning
TWIJNSTRAAT	61			Winkel
TWIJNSTRAAT	62		BS	Bovenwoning
TWIJNSTRAAT	62			Kantoor
TWIJNSTRAAT	63			Winkel
TWIJNSTRAAT	65		BS	Bovenwoning
TWIJNSTRAAT	65			Winkel
TWIJNSTRAAT	67		BS	Bovenwoning
TWIJNSTRAAT	67			Winkel
TWIJNSTRAAT	69			Winkel + woning
TWIJNSTRAAT	71		BS	Bovenwoning
TWIJNSTRAAT	71			Winkel
TWIJNSTRAAT	73			Winkel
TWIJNSTRAAT	73		BS	Bovenwoning
TWIJNSTRAAT	75			Café / bar / restaurant
TWIJNSTRAAT	75		BS	Bovenwoning
TWIJNSTRAAT	77			Winkel
TWIJNSTRAAT	77		BS	Bovenwoning
TWIJNSTRAAT	79	A		Appartement
TWIJNSTRAAT	79	B		Appartement
TWIJNSTRAAT	79	C		Appartement
TWIJNSTRAAT	79	D		Appartement
TWIJNSTRAAT	79	E		Appartement
TWIJNSTRAAT	79			Winkel
V ASCH V WIJCKSKD	1		BS	Bovenwoning
V ASCH V WIJCKSKD	1			Benedenwoning
V ASCH V WIJCKSKD	2		BS	Bovenwoning
V ASCH V WIJCKSKD	2			Bedrijfsruimte
V ASCH V WIJCKSKD	2		BS A	Bovenwoning
V ASCH V WIJCKSKD	3		BS A	Bovenwoning
V ASCH V WIJCKSKD	3			Bedrijfsruimte
V ASCH V WIJCKSKD	3		BS	Bovenwoning
V ASCH V WIJCKSKD	4		BS	Bovenwoning
V ASCH V WIJCKSKD	4			Bedrijfsruimte
V ASCH V WIJCKSKD	6	A		Tussenwoning
V ASCH V WIJCKSKD	6		BS	Tussenwoning
V ASCH V WIJCKSKD	6			Tussenwoning
V ASCH V WIJCKSKD	7			Tussenwoning
V ASCH V WIJCKSKD	8			Tussenwoning
V ASCH V WIJCKSKD	9	A		Tussenwoning
V ASCH V WIJCKSKD	9	B		Tussenwoning
V ASCH V WIJCKSKD	9			Tussenwoning
V ASCH V WIJCKSKD	10			Tussenwoning
V ASCH V WIJCKSKD	11	A		Bovenwoning
V ASCH V WIJCKSKD	11	S		Woning in aanbouw

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
V ASCH V WIJCKSKD	11	T		Woning in aanbouw
V ASCH V WIJCKSKD	11			Benedenwoning
V ASCH V WIJCKSKD	12			Tussenwoning
V ASCH V WIJCKSKD	12		BS	Bovenwoning
V ASCH V WIJCKSKD	13			Tussenwoning
V ASCH V WIJCKSKD	14	A		Bedrijfsruimte
V ASCH V WIJCKSKD	14	A	BS	Bovenwoning
V ASCH V WIJCKSKD	14	D		Tussenwoning
V ASCH V WIJCKSKD	14		BS	Tussenwoning
V ASCH V WIJCKSKD	14			Tussenwoning
V ASCH V WIJCKSKD	15	A		Benedenwoning
V ASCH V WIJCKSKD	15	B		Bovenwoning
V ASCH V WIJCKSKD	15	C		Bovenwoning
V ASCH V WIJCKSKD	15			Tussenwoning
V ASCH V WIJCKSKD	16			Tussenwoning
V ASCH V WIJCKSKD	17			Benedenwoning
V ASCH V WIJCKSKD	17		BS	Bovenwoning
V ASCH V WIJCKSKD	18			Eindwoning
V ASCH V WIJCKSKD	19			Bovenwoning
V ASCH V WIJCKSKD	20			School
V ASCH V WIJCKSKD	21		BS	Bovenwoning
V ASCH V WIJCKSKD	21			Benedenwoning
V ASCH V WIJCKSKD	21			Bedrijfsruimte
V ASCH V WIJCKSKD	22	A		Appartement
V ASCH V WIJCKSKD	22	B		Appartement
V ASCH V WIJCKSKD	22	C		Maisonette
V ASCH V WIJCKSKD	22	D		Appartement
V ASCH V WIJCKSKD	22	E		Appartement
V ASCH V WIJCKSKD	22			Maisonette
V ASCH V WIJCKSKD	22		BS	Bovenwoning
V ASCH V WIJCKSKD	23			Bovenwoning
V ASCH V WIJCKSKD	23			Benedenwoning
V ASCH V WIJCKSKD	24			Kantoor
V ASCH V WIJCKSKD	24			Bovenwoning
V ASCH V WIJCKSKD	25			Kamerverhuur
V ASCH V WIJCKSKD	26			Bovenwoning
V ASCH V WIJCKSKD	26			Café / bar / restaurant
V ASCH V WIJCKSKD	27	A		Bovenwoning
V ASCH V WIJCKSKD	27	B		Bovenwoning
V ASCH V WIJCKSKD	27			Benedenwoning
V ASCH V WIJCKSKD	28	A		Eindwoning
V ASCH V WIJCKSKD	28			Kantoor
V ASCH V WIJCKSKD	29	A		Bedrijfsruimte
V ASCH V WIJCKSKD	29	A	BS	Bovenwoning
V ASCH V WIJCKSKD	29			Eindwoning
V ASCH V WIJCKSKD	30			Kantoor
V ASCH V WIJCKSKD	31			Kantoor
V ASCH V WIJCKSKD	33			Bovenwoning
V ASCH V WIJCKSKD	35			Bovenwoning
V ASCH V WIJCKSKD	37			Praktijkruimte
V ASCH V WIJCKSKD	39			Tussenwoning
VARKENMARKT	18	A		Winkel
VARKENMARKT	18			Bedrijfsruimte
VARKENMARKT	18			Bovenwoning
VARKENMARKT	20			Bovenwoning
VARKENMARKT	22			Tussenwoning
VARKENMARKT	24			Tussenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
VARKENMARKT	26			Tussenwoning
VARKENMARKT	28			Tussenwoning
VARKENMARKT	29			Appartement
VARKENMARKT	30			Tussenwoning
VARKENMARKT	31			Appartement
VARKENMARKT	32			Appartement
VARKENMARKT	33			Appartement
VARKENMARKT	34			Appartement
VARKENMARKT	35			Appartement
VARKENMARKT	36			Appartement
VARKENMARKT	37			Appartement
VARKENMARKT	38			Appartement
VARKENMARKT	39			Appartement
VARKENMARKT	41			Appartement
VARKENMARKT	43			Appartement
VARKENMARKT	45			Appartement
VARKENMARKT	47			Appartement
VARKENMARKT	49			Appartement
VARKENMARKT	51	A		Bovenwoning
VARKENMARKT	51			Benedenwoning
VARKENMARKT	53			Tussenwoning
VARKENMARKT	55		BS	Bovenwoning
VARKENMARKT	55			Benedenwoning
VARKENMARKT	57			Tussenwoning
VINKENBURGSTRAAT	1	A		Appartement
VINKENBURGSTRAAT	1			Appartement
VINKENBURGSTRAAT	2	A		Kantoor
VINKENBURGSTRAAT	2			Winkel
VINKENBURGSTRAAT	2		BS	Appartement
VINKENBURGSTRAAT	3			Winkel + woning
VINKENBURGSTRAAT	5			Winkel
VINKENBURGSTRAAT	6			Winkel
VINKENBURGSTRAAT	7			Winkel + woning
VINKENBURGSTRAAT	8			Winkel
VINKENBURGSTRAAT	8			Bovenwoning
VINKENBURGSTRAAT	9			Winkel
VINKENBURGSTRAAT	10			Winkel
VINKENBURGSTRAAT	11			Appartement
VINKENBURGSTRAAT	12			Winkel
VINKENBURGSTRAAT	13			Appartement
VINKENBURGSTRAAT	14		BS	Bovenwoning
VINKENBURGSTRAAT	14			Winkel
VINKENBURGSTRAAT	15	A		Appartement
VINKENBURGSTRAAT	15	B		Appartement
VINKENBURGSTRAAT	15	C		Appartement
VINKENBURGSTRAAT	15	D		Appartement
VINKENBURGSTRAAT	15	E		Appartement
VINKENBURGSTRAAT	16			Winkel + woning
VINKENBURGSTRAAT	18			Winkel + woning
VINKENBURGSTRAAT	19		BS	Kantoor
VINKENBURGSTRAAT	19		BS	Kantoor
VINKENBURGSTRAAT	19			Winkel
VINKENBURGSTRAAT	20			Café / bar / restaurant
VINKENBURGSTRAAT	22			Appartement
VINKENBURGSTRAAT	26			Kantoor
VISMARKT	2			Winkel
VISMARKT	3			Bovenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
VISMARKT	3			Bovenwoning
VISMARKT	3			Winkel
VISMARKT	4	A		Bovenwoning
VISMARKT	4	B		Bovenwoning
VISMARKT	4			Winkel
VISMARKT	6		BS	Bovenwoning
VISMARKT	6			Winkel
VISMARKT	8			Winkel + woning
VISMARKT	9			Winkel
VISMARKT	9			Bovenwoning
VISMARKT	10		BS	Bovenwoning
VISMARKT	10			Bovenwoning
VISMARKT	11		BS	Bovenwoning
VISMARKT	11			Kantoor
VISMARKT	11			Winkel
VISMARKT	13	A		Appartement
VISMARKT	13	B		Appartement
VISMARKT	13	C		Appartement
VISMARKT	13	D		Appartement
VISMARKT	13	E		Appartement
VISMARKT	13	G		Appartement
VISMARKT	13	H		Appartement
VISMARKT	13	J		Appartement
VISMARKT	13	K		Appartement
VISMARKT	13	L		Appartement
VISMARKT	13	M		Appartement
VISMARKT	13			Café / bar / restaurant
VISMARKT	14			Winkel
VISMARKT	14			Bovenwoning
VISMARKT	15	A		Winkel + woning
VISMARKT	15			Winkel + woning
VISMARKT	16			Winkel
VISMARKT	17			Winkel
VISMARKT	18		BS	Bovenwoning
VISMARKT	18			Winkel
VISMARKT	19			Winkel + woning
VISMARKT	20			Winkel
VISMARKT	20		BS	Bovenwoning
VISMARKT	21			Winkel
VISMARKT	21			Bovenwoning
VISMARKT	21			Winkel
VISMARKT	22			Winkel
VISMARKT	22		BS	Bovenwoning
VISMARKT	23			Café / bar / restaurant
VISMARKT	23			Bovenwoning
VISMARKT	25		BS	Bovenwoning
VISMARKT	25			Winkel
VISSCHERSPLEIN	1			Appartement
VISSCHERSPLEIN	2			Appartement
VISSCHERSPLEIN	3			Appartement
VISSCHERSPLEIN	4			Appartement
VISSCHERSPLEIN	5			Appartement
VISSCHERSPLEIN	6			Appartement
VISSCHERSPLEIN	7			Appartement
VISSCHERSPLEIN	8			Appartement
VISSCHERSPLEIN	9			Maisonette
VISSCHERSPLEIN	10			Appartement

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
VISSCHERSPLEIN	11			Maisonette
VISSCHERSPLEIN	12			Appartement
VISSCHERSPLEIN	14			Appartement
VISSCHERSPLEIN	16			Appartement
VISSCHERSPLEIN	18			Appartement
VISSCHERSPLEIN	20			Appartement
VISSCHERSPLEIN	22			Appartement
VISSCHERSPLEIN	24			Appartement
VISSCHERSPLEIN	26			Appartement
VISSCHERSPLEIN	28			Appartement
VISSCHERSPLEIN	30			Appartement
VISSCHERSPLEIN	32			Appartement
VISSCHERSPLEIN	34			Appartement
VISSCHERSPLEIN	36			Appartement
VISSCHERSPLEIN	38			Appartement
VISSCHERSPLEIN	40			Appartement
VISSCHERSPLEIN	42			Appartement
VISSCHERSPLEIN	44			Appartement
VISSCHERSPLEIN	46			Appartement
VISSCHERSPLEIN	48			Appartement
VISSCHERSPLEIN	50			Appartement
VISSCHERSPLEIN	52			Appartement
VISSCHERSPLEIN	54			Appartement
VISSCHERSPLEIN	56			Appartement
VISSCHERSPLEIN	58			Appartement
VISSCHERSPLEIN	60			Appartement
VISSCHERSPLEIN	62			Appartement
VISSCHERSPLEIN	64			Appartement
VISSCHERSPLEIN	66			Appartement
VISSCHERSPLEIN	68			Appartement
VISSCHERSPLEIN	70			Appartement
VISSCHERSPLEIN	72			Winkel
VISSCHERSPLEIN	75	A		Appartement
VISSCHERSPLEIN	75	B		Appartement
VISSCHERSPLEIN	75	C		Appartement
VISSCHERSPLEIN	75	D		Garagebox
VISSCHERSPLEIN	75			Café / bar / restaurant
VISSCHERSPLEIN	80			Tussenwoning
VISSCHERSPLEIN	100			Bedrijfsruimte
VISSCHERSPLEIN	101			Benedenwoning
VISSCHERSPLEIN	103			Benedenwoning
VISSCHERSPLEIN	105			Bovenwoning
VISSCHERSPLEIN	107			Bovenwoning
VISSCHERSPLEIN	111			Benedenwoning
VISSCHERSPLEIN	113			Benedenwoning
VISSCHERSPLEIN	115			Bovenwoning
VISSCHERSPLEIN	117			Bovenwoning
VISSCHERSPLEIN	120	A		Appartement
VISSCHERSPLEIN	120	B		Appartement
VISSCHERSPLEIN	120			Kantoor
VISSCHERSPLEIN	123			Bovenwoning
VISSCHERSPLEIN	125			Bovenwoning
VISSCHERSPLEIN	127			Bovenwoning
VISSCHERSPLEIN	129			Bovenwoning
VISSCHERSPLEIN	160			Kantoor
VISSCHERSPLEIN	160			Kantoor
VISSCHERSPLEIN	160			Bedrijfsruimte

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
VISSCHERSPLEIN	160			Kantoor
VISSCHERSPLEIN	160			Kantoor
VISSCHERSPLEIN	160			Kantoor
VISSCHERSPLEIN	202			Garagebox
VISSCHERSSTEEG	1			Winkel
VISSCHERSSTEEG	3		BS	Winkel
VISSCHERSSTEEG	3			Winkel
VISSCHERSSTEEG	9			Tussenwoning
VISSCHERSSTEEG	13			Tussenwoning
VISSCHERSSTEEG	17			Bovenwoning
VISSCHERSSTEEG	19			Hoekwoning
VISSCHERSSTEEG	20			Tussenwoning
VISSCHERSSTEEG	21			Tussenwoning
VISSCHERSSTEEG	22			Tussenwoning
VISSCHERSSTEEG	23			Tussenwoning
VOETIUSSTRAAT	1			Bovenwoning
VOETIUSSTRAAT	1			Kantoor
VOETIUSSTRAAT	2	A		Bedrijfsruimte
VOETIUSSTRAAT	2	B		Benedenwoning
VOETIUSSTRAAT	2	C		Appartement
VOETIUSSTRAAT	2	D		Appartement
VOETIUSSTRAAT	2	E		Appartement
VOETIUSSTRAAT	2			Kantoor
VOETIUSSTRAAT	3			Kantoor
VOETIUSSTRAAT	4			Tussenwoning
VOOR CLARENBURG	1			Winkel + woning
VOOR CLARENBURG	2			Café / bar / restaurant + woning
VOOR CLARENBURG	3			Winkel + woning
VOOR CLARENBURG	4			Café / bar / restaurant + woning
VOOR CLARENBURG	6			Winkel
VOOR CLARENBURG	6			Kantoor
VOOR CLARENBURG	7			Café / bar / restaurant
VOOR CLARENBURG	7		BS	Café / bar / restaurant
VOOR CLARENBURG	8			Winkel
VOOR CLARENBURG	10			Winkel
VOOR CLARENBURG	12	A		Bovenwoning
VOOR CLARENBURG	12	B		Bovenwoning
VOORSTRAAT	1	A		Bovenwoning
VOORSTRAAT	1	B		Bovenwoning
VOORSTRAAT	1	C		Bovenwoning
VOORSTRAAT	1			Kantoor
VOORSTRAAT	2			Kantoor
VOORSTRAAT	3	A		Bovenwoning
VOORSTRAAT	3	B		Bovenwoning
VOORSTRAAT	3			Winkel
VOORSTRAAT	4		BS	Bovenwoning
VOORSTRAAT	4			Café / bar / restaurant
VOORSTRAAT	5	A		Bovenwoning
VOORSTRAAT	5	B		Bovenwoning
VOORSTRAAT	5	C		Bovenwoning
VOORSTRAAT	5			Winkel
VOORSTRAAT	6		BS	Bovenwoning
VOORSTRAAT	6		BS	Kantoor
VOORSTRAAT	6			Winkel
VOORSTRAAT	7			Winkel
VOORSTRAAT	7			Bovenwoning
VOORSTRAAT	8			Bovenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
VOORSTRAAT	8			Winkel
VOORSTRAAT	9	A		Winkel
VOORSTRAAT	9			Winkel
VOORSTRAAT	10			Café / bar / restaurant
VOORSTRAAT	10			Bovenwoning
VOORSTRAAT	11	A		Bovenwoning
VOORSTRAAT	11	B		Bovenwoning
VOORSTRAAT	11	C		Bovenwoning
VOORSTRAAT	11	D		Bovenwoning
VOORSTRAAT	11	E		Bovenwoning
VOORSTRAAT	11	G		Bovenwoning
VOORSTRAAT	11	H		Bovenwoning
VOORSTRAAT	11	J		Bovenwoning
VOORSTRAAT	11	K		Bovenwoning
VOORSTRAAT	11	L		Bovenwoning
VOORSTRAAT	11	M		Bovenwoning
VOORSTRAAT	12			Winkel
VOORSTRAAT	13		BS	Bovenwoning
VOORSTRAAT	13		BS	Bovenwoning
VOORSTRAAT	13			Bovenwoning
VOORSTRAAT	14			Café / bar / restaurant + woning
VOORSTRAAT	15	A		Appartement
VOORSTRAAT	15	B		Appartement
VOORSTRAAT	15	C		Appartement
VOORSTRAAT	15			Winkel
VOORSTRAAT	16			Winkel
VOORSTRAAT	16		BS	Bovenwoning
VOORSTRAAT	17			Bedrijfsruimte
VOORSTRAAT	17		BS	Bovenwoning
VOORSTRAAT	18			Café / bar / restaurant
VOORSTRAAT	19		BS	Winkel
VOORSTRAAT	19			Winkel
VOORSTRAAT	20			Winkel + woning
VOORSTRAAT	21		BS	Bovenwoning
VOORSTRAAT	21			Winkel
VOORSTRAAT	22		BS 1	Bovenwoning
VOORSTRAAT	22			Winkel
VOORSTRAAT	22		BS	Winkel
VOORSTRAAT	22		BS 2	Bovenwoning
VOORSTRAAT	23		BS	Bovenwoning
VOORSTRAAT	23			Café / bar / restaurant
VOORSTRAAT	24			Winkel
VOORSTRAAT	24		BS	Bovenwoning
VOORSTRAAT	25			Bedrijfsruimte
VOORSTRAAT	26			Bovenwoning
VOORSTRAAT	26			Winkel
VOORSTRAAT	27		BS	Bovenwoning
VOORSTRAAT	27		BS A	Bovenwoning
VOORSTRAAT	27			Kantoor
VOORSTRAAT	28	A		Bovenwoning
VOORSTRAAT	28	B		Bovenwoning
VOORSTRAAT	28	C		Bovenwoning
VOORSTRAAT	28	D		Bovenwoning
VOORSTRAAT	28	E		Bovenwoning
VOORSTRAAT	28	F		Bovenwoning
VOORSTRAAT	28	G		Bovenwoning
VOORSTRAAT	28	H		Winkel

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
VOORSTRAAT	28			Winkel
VOORSTRAAT	29		BS	Bovenwoning
VOORSTRAAT	29			Café / bar / restaurant
VOORSTRAAT	30			Winkel
VOORSTRAAT	31			Winkel
VOORSTRAAT	31		BS	Bovenwoning
VOORSTRAAT	32		BS	Bovenwoning
VOORSTRAAT	32			Winkel
VOORSTRAAT	33			Winkel
VOORSTRAAT	33		BS	Bovenwoning
VOORSTRAAT	34			Winkel
VOORSTRAAT	34		BS	Bovenwoning
VOORSTRAAT	34		BS	Appartement
VOORSTRAAT	35		BS	Bovenwoning
VOORSTRAAT	35			Winkel
VOORSTRAAT	36			Kantoor
VOORSTRAAT	38			Winkel
VOORSTRAAT	39			Bovenwoning
VOORSTRAAT	40	A		Appartement
VOORSTRAAT	40	B		Appartement
VOORSTRAAT	40	C		Appartement
VOORSTRAAT	40			Winkel
VOORSTRAAT	41	A		Appartement
VOORSTRAAT	41	B		Appartement
VOORSTRAAT	41	C		Appartement
VOORSTRAAT	41			Winkel
VOORSTRAAT	42		BS 2	Bovenwoning
VOORSTRAAT	42		BS 1	Bovenwoning
VOORSTRAAT	42			Winkel
VOORSTRAAT	43			Winkel
VOORSTRAAT	44		BS	Bovenwoning
VOORSTRAAT	44			Winkel
VOORSTRAAT	45			Kantoor
VOORSTRAAT	45		BS	Bovenwoning
VOORSTRAAT	46			Kantoor
VOORSTRAAT	47			Tussenwoning
VOORSTRAAT	48			Winkel
VOORSTRAAT	48		BS	Bovenwoning
VOORSTRAAT	48		BS A	Bovenwoning
VOORSTRAAT	50			Winkel
VOORSTRAAT	50		BS	Bovenwoning
VOORSTRAAT	51			Winkel
VOORSTRAAT	51		BS	Bovenwoning
VOORSTRAAT	52			Winkel
VOORSTRAAT	52		BS	Bovenwoning
VOORSTRAAT	54			Winkel
VOORSTRAAT	54		BS	Bovenwoning
VOORSTRAAT	55			Winkel
VOORSTRAAT	56	A		Bovenwoning
VOORSTRAAT	56			Winkel
VOORSTRAAT	57			Winkel
VOORSTRAAT	57		BS	Bovenwoning
VOORSTRAAT	58			Winkel
VOORSTRAAT	58		BS	Bovenwoning
VOORSTRAAT	59			Bovenwoning
VOORSTRAAT	60	A		Bovenwoning
VOORSTRAAT	60	B		Bovenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
VOORSTRAAT	60			Winkel
VOORSTRAAT	61			Café / bar / restaurant
VOORSTRAAT	61			Bovenwoning
VOORSTRAAT	62			Winkel
VOORSTRAAT	62		BS	Bovenwoning
VOORSTRAAT	63	A		Appartement
VOORSTRAAT	63	B		Appartement
VOORSTRAAT	63			Appartement
VOORSTRAAT	64			Café / bar / restaurant
VOORSTRAAT	65	A		Appartement
VOORSTRAAT	65	B		Appartement
VOORSTRAAT	65			Appartement
VOORSTRAAT	66		BS	Bovenwoning
VOORSTRAAT	66			Café / bar / restaurant
VOORSTRAAT	67	A		Appartement
VOORSTRAAT	67			Appartement
VOORSTRAAT	68			Café / bar / restaurant
VOORSTRAAT	68		BS	Bovenwoning
VOORSTRAAT	69			Café / bar / restaurant
VOORSTRAAT	70		BS	Bovenwoning
VOORSTRAAT	70			Winkel
VOORSTRAAT	71		BS	Bovenwoning
VOORSTRAAT	71		BS 1	Kantoor
VOORSTRAAT	71			Café / bar / restaurant
VOORSTRAAT	71			Bovenwoning
VOORSTRAAT	71			Kantoor
VOORSTRAAT	71		BS 2	Kantoor
VOORSTRAAT	72			Winkel
VOORSTRAAT	72		BS	Bovenwoning
VOORSTRAAT	73		BS	Bovenwoning
VOORSTRAAT	73			Kantoor
VOORSTRAAT	74			Bovenwoning
VOORSTRAAT	74			Café / bar / restaurant
VOORSTRAAT	75	A		Bovenwoning
VOORSTRAAT	75	A		Winkel
VOORSTRAAT	75		BS	Bovenwoning
VOORSTRAAT	75			Benedenwoning
VOORSTRAAT	76			Café / bar / restaurant + woning
VOORSTRAAT	77			Winkel
VOORSTRAAT	79		BS	Bovenwoning
VOORSTRAAT	79			Café / bar / restaurant
VOORSTRAAT	80	A		Bovenwoning
VOORSTRAAT	80	B		Bovenwoning
VOORSTRAAT	80	C		Bovenwoning
VOORSTRAAT	80			Café / bar / restaurant
VOORSTRAAT	81	A		Appartement
VOORSTRAAT	81	B		Appartement
VOORSTRAAT	81	C		Appartement
VOORSTRAAT	81			Café / bar / restaurant
VOORSTRAAT	82		BS	Bovenwoning
VOORSTRAAT	82			Winkel
VOORSTRAAT	83	A		Appartement
VOORSTRAAT	83	B		Appartement
VOORSTRAAT	83	C		Appartement
VOORSTRAAT	83			Winkel
VOORSTRAAT	84		BS	Bovenwoning
VOORSTRAAT	84			Winkel

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
VOORSTRAAT	85			Winkel
VOORSTRAAT	85		BS	Bovenwoning
VOORSTRAAT	86			Winkel
VOORSTRAAT	86			Bovenwoning
VOORSTRAAT	87	A		Woning in aanbouw
VOORSTRAAT	87	B		Woning in aanbouw
VOORSTRAAT	87	C		Woning in aanbouw
VOORSTRAAT	87	D		Woning in aanbouw
VOORSTRAAT	87	E		Woning in aanbouw
VOORSTRAAT	87	G		Woning in aanbouw
VOORSTRAAT	87			Winkel
VOORSTRAAT	88	A		Appartement
VOORSTRAAT	88	B		Appartement
VOORSTRAAT	88			Winkel
VOORSTRAAT	89			Bedrijfsruimte
VOORSTRAAT	90			Winkel
VOORSTRAAT	90			Bovenwoning
VOORSTRAAT	92			Winkel
VOORSTRAAT	92		BS	Bovenwoning
VOORSTRAAT	94			Café / bar / restaurant
VOORSTRAAT	94		BS	Bovenwoning
VOORSTRAAT	96			Café / bar / restaurant
VOORSTRAAT	96		BS	Bovenwoning
VOORSTRAAT	98	A		Bovenwoning
VOORSTRAAT	98	B		Bovenwoning
VOORSTRAAT	98			Winkel
VOORSTRAAT	100			Café / bar / restaurant + woning
VOORSTRAAT	102	A		Bovenwoning
VOORSTRAAT	102	B		Bovenwoning
VOORSTRAAT	102	C		Bovenwoning
VOORSTRAAT	102			Café / bar / restaurant
VOORSTRAAT	104	A		Winkel
VOORSTRAAT	104		BS	Winkel
VOORSTRAAT	104			Winkel
VOORSTRAAT	106		BS	Bovenwoning
VOORSTRAAT	106			Winkel
VOORSTRAAT	110			Winkel
VR JUSTITIAPLEIN	1			Kantoor
VR JUSTITIAPLEIN	3			Kantoor
VR JUSTITIAPLEIN	10			Appartement
VR JUSTITIAPLEIN	11			Appartement
VR JUSTITIAPLEIN	12			Appartement
VR JUSTITIAPLEIN	13			Appartement
VR JUSTITIAPLEIN	14			Appartement
VR JUSTITIAPLEIN	15			Appartement
VR JUSTITIAPLEIN	16			Appartement
VR JUSTITIAPLEIN	17			Appartement
VR JUSTITIAPLEIN	18			Appartement
VR JUSTITIAPLEIN	19			Appartement
VR JUSTITIAPLEIN	20			Appartement
VR JUSTITIAPLEIN	21			Appartement
VR JUSTITIAPLEIN	22			Appartement
VR JUSTITIAPLEIN	23			Appartement
VR JUSTITIAPLEIN	24			Appartement
VR JUSTITIAPLEIN	25			Appartement
VR JUSTITIAPLEIN	26			Appartement
VR JUSTITIAPLEIN	27			Appartement

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
VR JUSTITIAPLEIN	28			Appartement
VR JUSTITIAPLEIN	29			Appartement
VREDENBURG	1			Winkel
VREDENBURG	2			Kantoor
VREDENBURG	2			postkantoor / bankgebouw
VREDENBURG	2			Winkel
VREDENBURG	2			Kantoor
VREDENBURG	3			Winkel
VREDENBURG	4			Winkel
VREDENBURG	5			Winkel
VREDENBURG	8	A		Winkel
VREDENBURG	8	B		Winkel
VREDENBURG	8			Winkel
VREDENBURG	8			Winkel
VREDENBURG	8			Kantoor
VREDENBURG	8			Winkel
VREDENBURG	9	A		Kantoor
VREDENBURG	9	B		Kantoor
VREDENBURG	9	B		Winkel
VREDENBURG	9			Winkel
VREDENBURG	11			Winkel
VREDENBURG	13			Café / bar / restaurant
VREDENBURG	14			Hotel / motel
VREDENBURG	15			Winkel
VREDENBURG	19			Kantoor
VREDENBURG	21			Winkel
VREDENBURG	22	A		Bovenwoning
VREDENBURG	22			Winkel
VREDENBURG	23			Winkel
VREDENBURG	24			Kantoor
VREDENBURG	24			Kantoor
VREDENBURG	24			Bedrijfsruimte
VREDENBURG	24			Kantoor
VREDENBURG	25			Winkel
VREDENBURG	26			Winkel
VREDENBURG	26		BS	Bovenwoning
VREDENBURG	27			Winkel
VREDENBURG	28	A		Bovenwoning
VREDENBURG	28	B		Bovenwoning
VREDENBURG	28	C		Bovenwoning
VREDENBURG	28			Café / bar / restaurant
VREDENBURG	29			Winkel
VREDENBURG	30			Winkel
VREDENBURG	31			Winkel + woning
VREDENBURG	32			Winkel + woning
VREDENBURG	33			Bovenwoning
VREDENBURG	33			Winkel
VREDENBURG	33			Bovenwoning
VREDENBURG	34	A		Bovenwoning
VREDENBURG	34			Winkel
VREDENBURG	35		BS	Bovenwoning
VREDENBURG	35			Café / bar / restaurant
VREDENBURG	36			Café / bar / restaurant
VREDENBURG	37	A		Bovenwoning
VREDENBURG	37	B		Bovenwoning
VREDENBURG	37			Winkel
VREDENBURG	38			Café / bar / restaurant

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
VREDENBURG	39		BS	Bovenwoning
VREDENBURG	39			Winkel
VREDENBURG	40			Winkel
VREDENBURG	150			Winkel
VREDENBURG	151			Winkel
VREDENBURG	152			Winkel
VREDENBURG	153			Winkel
VREDENBURG	154			Winkel + woning
VREDENBURG	155			Café / bar / restaurant + woning
VREDENBURG	156			Bovenwoning
VREDENBURG	157			Winkel
VROUWJUTTENHOF	1			Appartement
VROUWJUTTENHOF	2	A		Appartement
VROUWJUTTENHOF	2			Appartement
VROUWJUTTENHOF	3			Bovenwoning
VROUWJUTTENHOF	4	A		Appartement
VROUWJUTTENHOF	4			Appartement
VROUWJUTTENHOF	5			Bovenwoning
VROUWJUTTENHOF	6	A		Appartement
VROUWJUTTENHOF	6			Appartement
VROUWJUTTENHOF	7			Appartement
VROUWJUTTENHOF	8			Appartement
VROUWJUTTENHOF	10	A		Appartement
VROUWJUTTENHOF	10			Appartement
VROUWJUTTENHOF	11			Bovenwoning
VROUWJUTTENHOF	12	A		Appartement
VROUWJUTTENHOF	12			Appartement
VROUWJUTTENHOF	14	A		Appartement
VROUWJUTTENHOF	14			Appartement
VROUWJUTTENHOF	15			Appartement
VROUWJUTTENHOF	16	A		Appartement
VROUWJUTTENHOF	16			Appartement
VROUWJUTTENHOF	17			Bovenwoning
VROUWJUTTENHOF	18			Ziekenhuis
VROUWJUTTENHOF	19			Bovenwoning
VROUWJUTTENHOF	20			Ziekenhuis
VROUWJUTTENHOF	21			Appartement
VROUWJUTTENHOF	23			Appartement
VROUWJUTTENHOF	25			Appartement
VROUWJUTTENHOF	27			Appartement
VROUWJUTTENHOF	29			Bovenwoning
VROUWJUTTENHOF	30			Ziekenhuis
VROUWJUTTENHOF	31			Bovenwoning
VROUWJUTTENHOF	33			Appartement
VROUWJUTTENHOF	35			Appartement
VROUWJUTTENHOF	37			Bovenwoning
VROUWJUTTENHOF	39			Bovenwoning
VROUWJUTTENHOF	40			Ziekenhuis
VROUWJUTTENHOF	41			Appartement
VROUWJUTTENHOF	43			Appartement
VROUWJUTTENHOF	45			Appartement
VROUWJUTTENHOF	47			Appartement
VROUWJUTTENHOF	49			Bovenwoning
VROUWJUTTENHOF	51			Bovenwoning
VROUWJUTTENHOF	53			Appartement
VROUWJUTTENHOF	55			Eindwoning
VROUWJUTTENHOF	57			Tussenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
VROUWJUTTENHOF	59			Tussenwoning
VROUWJUTTENHOF	61			Tussenwoning
VROUWJUTTENHOF	63			Tussenwoning
VROUWJUTTENHOF	65			Tussenwoning
VROUWJUTTENHOF	67			Eindwoning
VROUWJUTTENSTRAAT	1			Tussenwoning
VROUWJUTTENSTRAAT	2	A		Appartement
VROUWJUTTENSTRAAT	2	B		Appartement
VROUWJUTTENSTRAAT	2	C		Appartement
VROUWJUTTENSTRAAT	2			Tussenwoning
VROUWJUTTENSTRAAT	3	A		Tussenwoning + praktijk/kantoor
VROUWJUTTENSTRAAT	3	B		Appartement
VROUWJUTTENSTRAAT	3	C		Appartement
VROUWJUTTENSTRAAT	3			Tussenwoning + praktijk/kantoor
VROUWJUTTENSTRAAT	4			Tussenwoning
VROUWJUTTENSTRAAT	6	A		Tussenwoning
VROUWJUTTENSTRAAT	6	B		Tussenwoning
VROUWJUTTENSTRAAT	7			Tussenwoning + bedrijfsruimte
VROUWJUTTENSTRAAT	8			Tussenwoning
VROUWJUTTENSTRAAT	9			Tussenwoning
VROUWJUTTENSTRAAT	10	A		Hoekwoning
VROUWJUTTENSTRAAT	10			Hoekwoning
VROUWJUTTENSTRAAT	11	A		Eindwoning + bedrijfsruimte
VROUWJUTTENSTRAAT	11			Eindwoning + bedrijfsruimte
VROUWJUTTENSTRAAT	12	A		Tussenwoning
VROUWJUTTENSTRAAT	12	B		Tussenwoning
VROUWJUTTENSTRAAT	12	C		Tussenwoning
VROUWJUTTENSTRAAT	12	D		Tussenwoning
VROUWJUTTENSTRAAT	12	E		Tussenwoning
VROUWJUTTENSTRAAT	12	G		Tussenwoning
VROUWJUTTENSTRAAT	12	H		Tussenwoning
VROUWJUTTENSTRAAT	12	J		Hoekwoning
VROUWJUTTENSTRAAT	12			Tussenwoning
VROUWJUTTENSTRAAT	14	A		Tussenwoning
VROUWJUTTENSTRAAT	14			Tussenwoning
VROUWJUTTENSTRAAT	16			Tussenwoning
VROUWJUTTENSTRAAT	18			Tussenwoning
VROUWJUTTENSTRAAT	20			Tussenwoning
VROUWJUTTENSTRAAT	21			Appartement
VROUWJUTTENSTRAAT	22			Tussenwoning
VROUWJUTTENSTRAAT	23			Appartement
VROUWJUTTENSTRAAT	24			Tussenwoning
VROUWJUTTENSTRAAT	25			Appartement
VROUWJUTTENSTRAAT	26			Tussenwoning
VROUWJUTTENSTRAAT	27			Appartement
VROUWJUTTENSTRAAT	30	A		Appartement
VROUWJUTTENSTRAAT	30	B		Appartement
VROUWJUTTENSTRAAT	30			Appartement
VROUWJUTTENSTRAAT	32			Tussenwoning
VROUWJUTTENSTRAAT	34	A		Tussenwoning
VROUWJUTTENSTRAAT	34			Tussenwoning
VROUWJUTTENSTRAAT	36			Tussenwoning
VROUWJUTTENSTRAAT	38			Tussenwoning
VROUWJUTTENSTRAAT	40			Tussenwoning
VROUWJUTTENSTRAAT	40		BS	Tussenwoning
WALSTEEG	1			Benedenwoning
WALSTEEG	1		BS	Bovenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
WALSTEEG	4			Eindwoning
WALSTEEG	16			Tussenwoning
WALSTEEG	17			Tussenwoning
WALSTEEG	18			Tussenwoning
WALSTEEG	19			Tussenwoning
WALSTEEG	21			Tussenwoning
WALSTEEG	25			Vrijstaande woning
WATERPOORT	1			Appartement
WATERPOORT	3			Appartement
WATERPOORT	5			Appartement
WATERPOORT	7			Appartement
WATERPOORT	9			Appartement
WATERSTRAAT	1			Bovenwoning
WATERSTRAAT	1			Bovenwoning
WATERSTRAAT	2			Overige incourant
WATERSTRAAT	3	A		Appartement
WATERSTRAAT	3	B		Appartement
WATERSTRAAT	3	C		Appartement
WATERSTRAAT	3	D		Appartement
WATERSTRAAT	3	E		Appartement
WATERSTRAAT	3	G		Appartement
WATERSTRAAT	3	H		Appartement
WATERSTRAAT	3	J		Maisonette
WATERSTRAAT	3	K		Appartement
WATERSTRAAT	3			Appartement
WATERSTRAAT	5		BS	Bovenwoning
WATERSTRAAT	5			Bedrijfsruimte
WATERSTRAAT	7			Bedrijfsruimte
WATERSTRAAT	7		BS	Bovenwoning
WATERSTRAAT	9			Tussenwoning
WATERSTRAAT	11	A		Kamerverhuur
WATERSTRAAT	11	B		Kamerverhuur
WATERSTRAAT	11	C		Kamerverhuur
WATERSTRAAT	11	D		Kamerverhuur
WATERSTRAAT	11	E		Kamerverhuur
WATERSTRAAT	11	F		Kamerverhuur
WATERSTRAAT	11	G		Kamerverhuur
WATERSTRAAT	11	H		Kamerverhuur
WATERSTRAAT	11	J		Kamerverhuur
WATERSTRAAT	11	K		Kamerverhuur
WATERSTRAAT	11	L		Kamerverhuur
WATERSTRAAT	11			Kamerverhuur
WATERSTRAAT	15		BS	Hoekwoning
WATERSTRAAT	15			Hoekwoning
WATERSTRAAT	16	A		Appartement
WATERSTRAAT	16	B		Appartement
WATERSTRAAT	16	C		Appartement
WATERSTRAAT	16	D		Appartement
WATERSTRAAT	16	E		Appartement
WATERSTRAAT	16	G		Appartement
WATERSTRAAT	16			Appartement
WATERSTRAAT	18	A		Appartement
WATERSTRAAT	18	B		Appartement
WATERSTRAAT	18	C		Appartement
WATERSTRAAT	18	D		Appartement
WATERSTRAAT	18	E		Appartement
WATERSTRAAT	18			Appartement

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
WATERSTRAAT	20			Bovenwoning
WATERSTRAAT	21			Benedenwoning
WATERSTRAAT	21		BS A	Bovenwoning
WATERSTRAAT	21		BS	Bovenwoning
WATERSTRAAT	22			Appartement
WATERSTRAAT	23		BS	Bovenwoning
WATERSTRAAT	23			Benedenwoning
WATERSTRAAT	24			Appartement
WATERSTRAAT	25			Tussenwoning
WATERSTRAAT	26			Bovenwoning
WATERSTRAAT	27			Wijk-/buurtcentrum
WATERSTRAAT	28			Appartement
WATERSTRAAT	29	A		Maisonette
WATERSTRAAT	29	B		Appartement
WATERSTRAAT	29			Maisonette
WATERSTRAAT	29			Appartement
WATERSTRAAT	30			Appartement
WATERSTRAAT	32			Café / bar / restaurant
WATERSTRAAT	32			Bovenwoning
WATERSTRAAT	34			Appartement
WATERSTRAAT	36			Appartement
WATERSTRAAT	38			Appartement
WATERSTRAAT	40			Appartement
WATERSTRAAT	42			Appartement
WATERSTRAAT	44			Appartement
WATERSTRAAT	46			Maisonette
WATERSTRAAT	47			Kantoor
WATERSTRAAT	48			Appartement
WATERSTRAAT	50			Appartement
WATERSTRAAT	52			Appartement
WED	1	A		Appartement
WED	1	B		Appartement
WED	1			Café / bar / restaurant
WED	2			Winkel + woning
WED	3	A		Café / bar / restaurant
WED	3	A		Bovenwoning
WED	3		BS	Eindwoning
WED	3			Eindwoning
WED	4			Eindwoning
WED	5			Tussenwoning
WED	7			Hoekwoning
WIJDE BEGIJNEHOF	29			Appartement
WIJDE BEGIJNEHOF	30			Appartement
WIJDE BEGIJNEHOF	31			Appartement
WIJDE BEGIJNEHOF	32			Appartement
WIJDE BEGIJNEHOF	33			Appartement
WIJDE BEGIJNEHOF	34			Hoekwoning
WIJDE BEGIJNEHOF	35			Tussenwoning
WIJDE BEGIJNEHOF	36			Tussenwoning
WIJDE BEGIJNEHOF	37			Tussenwoning
WIJDE BEGIJNEHOF	38			Tussenwoning
WIJDE BEGIJNEHOF	39			Tussenwoning
WIJDE BEGIJNEHOF	40			Tussenwoning
WIJDE BEGIJNEHOF	41			Hoekwoning
WIJDE BEGIJNEHOF	42			Tussenwoning
WIJDE BEGIJNEHOF	43			Tussenwoning
WIJDE BEGIJNEHOF	44			Tussenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
WIJDE BEGIJNEHOF	45			Tussenwoning
WIJDE BEGIJNESTR	1			Bedrijf + woning
WIJDE BEGIJNESTR	3		BS	Bedrijf + woning
WIJDE BEGIJNESTR	3			Bedrijf + woning
WIJDE BEGIJNESTR	4			Bovenwoning
WIJDE BEGIJNESTR	5	A		Bovenwoning
WIJDE BEGIJNESTR	5	B		Bovenwoning
WIJDE BEGIJNESTR	5	C		Bovenwoning
WIJDE BEGIJNESTR	5	D		Bovenwoning
WIJDE BEGIJNESTR	5			Benedenwoning
WIJDE BEGIJNESTR	6			Bovenwoning
WIJDE BEGIJNESTR	8			Kantoor
WIJDE BEGIJNESTR	15	A		Benedenwoning
WIJDE BEGIJNESTR	15	B		Bovenwoning
WIJDE BEGIJNESTR	15	C		Bovenwoning
WIJDE BEGIJNESTR	15	D		Bovenwoning
WIJDE BEGIJNESTR	15	E		Bovenwoning
WIJDE BEGIJNESTR	17	A		Bovenwoning
WIJDE BEGIJNESTR	17	B		Bovenwoning
WIJDE BEGIJNESTR	17	C		Bovenwoning
WIJDE BEGIJNESTR	17	D		Bovenwoning
WIJDE BEGIJNESTR	17			Benedenwoning
WIJDE BEGIJNESTR	19			Tussenwoning
WIJDE BEGIJNESTR	21	A		Bovenwoning
WIJDE BEGIJNESTR	21	B		Bovenwoning
WIJDE BEGIJNESTR	21			Bovenwoning
WIJDE BEGIJNESTR	22			Bovenwoning
WIJDE BEGIJNESTR	23		BS	Tussenwoning
WIJDE BEGIJNESTR	23			Tussenwoning
WIJDE BEGIJNESTR	24			Appartement
WIJDE BEGIJNESTR	25	A		Kantoor
WIJDE BEGIJNESTR	25	A		Bovenwoning
WIJDE BEGIJNESTR	25			Tussenwoning
WIJDE BEGIJNESTR	26			Appartement
WIJDE BEGIJNESTR	27			Kantoor
WIJDE BEGIJNESTR	27		BS	Bovenwoning
WIJDE BEGIJNESTR	28			Appartement
WIJDE BEGIJNESTR	30			Appartement
WIJDE BEGIJNESTR	32			Appartement
WIJDE BEGIJNESTR	34			Appartement
WIJDE BEGIJNESTR	36			Appartement
WIJDE BEGIJNESTR	38			Appartement
WIJDE BEGIJNESTR	40			Appartement
WIJDE BEGIJNESTR	42			Appartement
WIJDE BEGIJNESTR	46			Appartement
WIJDE BEGIJNESTR	48			Appartement
WIJDE BEGIJNESTR	50			Appartement
WIJDE BEGIJNESTR	52			Appartement
WIJDE BEGIJNESTR	54			Appartement
WIJDE BEGIJNESTR	56			Appartement
WIJDE BEGIJNESTR	58			Appartement
WIJDE BEGIJNESTR	60			Appartement
WIJDE BEGIJNESTR	62			Appartement
WIJDE BEGIJNESTR	64			Appartement
WIJDE BEGIJNESTR	66			Appartement
WIJDE BEGIJNESTR	68			Appartement
WIJDE BEGIJNESTR	70			Appartement

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
WIJDE BEGIJNESTR	72			Appartement
WIJDE BEGIJNESTR	74			Appartement
WIJDE BEGIJNESTR	76			Appartement
WIJDE BEGIJNESTR	78			Appartement
WIJDE BEGIJNESTR	80			Appartement
WIJDE BEGIJNESTR	82			Appartement
WIJDE BEGIJNESTR	84			Appartement
WIJDE BEGIJNESTR	86			Appartement
WIJDE BEGIJNESTR	88			Appartement
WIJDE BEGIJNESTR	90			Appartement
WIJDE BEGIJNESTR	92			Appartement
WIJDE BEGIJNESTR	94			Appartement
WIJDE BEGIJNESTR	96			Penthouse
WIJDE BEGIJNESTR	106			Appartement
WIJDE BEGIJNESTR	108			Bovenwoning
WIJDE BEGIJNESTR	110			Appartement
WIJDE BEGIJNESTR	112	A		Eindwoning
WIJDE BEGIJNESTR	112	B		Eindwoning
WIJDE BEGIJNESTR	112	C		Eindwoning
WIJDE BEGIJNESTR	112	D		Eindwoning
WIJDE BEGIJNESTR	112	E		Eindwoning
WIJDE BEGIJNESTR	112			Eindwoning
WIJDE BEGIJNESTR	114	A		Eindwoning
WIJDE BEGIJNESTR	114	B		Eindwoning
WIJDE BEGIJNESTR	114	C		Eindwoning
WIJDE BEGIJNESTR	114	D		Eindwoning
WIJDE BEGIJNESTR	114	E		Eindwoning
WIJDE BEGIJNESTR	114			Eindwoning
WIJDE BEGIJNESTR	120			Kantoor
WIJDE BEGIJNESTR	122			Kantoor
WIJDE BEGIJNESTR	124			Tussenwoning
WIJDE BEGIJNESTR	126	A		Tussenwoning
WIJDE BEGIJNESTR	126	B		Tussenwoning
WIJDE BEGIJNESTR	126	C		Tussenwoning
WIJDE BEGIJNESTR	126	D		Tussenwoning
WIJDE BEGIJNESTR	126			Tussenwoning
WIJDE BEGIJNESTR	128			Hoekwoning
WIJDE DOELEN	2	A		Winkel
WIJDE DOELEN	2			Bedrijfsruimte
WIJDE DOELEN	4			Tussenwoning
WIJDE DOELEN	6			Tussenwoning
WIJDE DOELEN	8	A		Bovenwoning
WIJDE DOELEN	8			Bedrijfsruimte
WIJDE DOELEN	10			Bedrijfsruimte
WIJDE DOELEN	11			Bovenwoning
WIJDE DOELEN	11			Bedrijfsruimte
WIJDE DOELEN	13			Tussenwoning
WIJDE DOELEN	15			Tussenwoning
WIJDE DOELEN	17			Tussenwoning
WIJDE DOELEN	19			Tussenwoning
WIJDE DOELEN	21			Tussenwoning
WIJDE DOELEN	23			Tussenwoning
WIJDE DOELEN	25			Eindwoning
WIJDE DOELEN	27			Bedrijfsruimte
WIJDE DOELEN	29	A		Tussenwoning
WIJDE DOELEN	29			Eindwoning
WIJDE DOELEN	31			Eindwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
WIJDE WATERSTEEG	2			Bovenwoning
WIJDE WATERSTEEG	10			Bovenwoning
WIJDE WATERSTEEG	21			Maisonette
WIJDE WATERSTEEG	23			Maisonette
WILLEMSPLANTSOEN	1	C		Kerk/moskee
WILLEMSPLANTSOEN	1			Hoekwoning
WILLEMSPLANTSOEN	2			Kerk/moskee
WILLEMSPLANTSOEN	3			Vrijstaande woning
WILLEMSPLANTSOEN	4	A		Appartement
WILLEMSPLANTSOEN	4	B		Appartement
WILLEMSPLANTSOEN	4			Appartement
WILLEMSPLANTSOEN	5	A		Bovenwoning
WILLEMSPLANTSOEN	5			Benedenwoning
WILLEMSPLANTSOEN	6			Tussenwoning
WILLEMSPLANTSOEN	7	A		Appartement
WILLEMSPLANTSOEN	7			Maisonette
WILLEMSPLANTSOEN	8			Tussenwoning
WILLEMSPLANTSOEN	9			Tussenwoning
WILLEMSPLANTSOEN	10			Tussenwoning
WILLEMSPLANTSOEN	11			Tussenwoning
WILLEMSPLANTSOEN	12			Hoekwoning
WILLEMSTRAAT	3			Tussenwoning
WILLEMSTRAAT	4			Winkel
WILLEMSTRAAT	4			Bovenwoning
WILLEMSTRAAT	5			Hoekwoning
WILLEMSTRAAT	6			Bovenwoning
WILLEMSTRAAT	6			Bedrijfsruimte
WILLEMSTRAAT	7			Kantoor + woning
WILLEMSTRAAT	8		BS	Bovenwoning
WILLEMSTRAAT	8			Winkel
WILLEMSTRAAT	9	A		Woning in aanbouw
WILLEMSTRAAT	9		BS	Benedenwoning
WILLEMSTRAAT	9			Benedenwoning
WILLEMSTRAAT	10			Café / bar / restaurant + woning
WILLEMSTRAAT	11			Appartement
WILLEMSTRAAT	12			Café / bar / restaurant
WILLEMSTRAAT	13			Appartement
WILLEMSTRAAT	14	A		Bovenwoning
WILLEMSTRAAT	14			Winkel
WILLEMSTRAAT	15			Appartement
WILLEMSTRAAT	16	A		Bovenwoning
WILLEMSTRAAT	16			Winkel
WILLEMSTRAAT	17	A		Maisonette
WILLEMSTRAAT	17			Maisonette
WILLEMSTRAAT	18			Bedrijfsruimte
WILLEMSTRAAT	18		BS	Bovenwoning
WILLEMSTRAAT	19	A		Maisonette
WILLEMSTRAAT	19			Maisonette
WILLEMSTRAAT	21	A		Maisonette
WILLEMSTRAAT	21			Maisonette
WILLEMSTRAAT	22			Winkel
WILLEMSTRAAT	22			Bovenwoning
WILLEMSTRAAT	23			Winkel + woning
WILLEMSTRAAT	24			Bovenwoning
WILLEMSTRAAT	25			Hoekwoning
WILLEMSTRAAT	26			Tussenwoning
WILLEMSTRAAT	27			Garagebox

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
WILLEMSTRAAT	28			Tussenwoning
WILLEMSTRAAT	29	A		Bovenwoning
WILLEMSTRAAT	29			Winkel
WILLEMSTRAAT	30			Tussenwoning
WILLEMSTRAAT	31			Tussenwoning
WILLEMSTRAAT	32			Bovenwoning
WILLEMSTRAAT	32			Winkel
WILLEMSTRAAT	33			Tussenwoning
WILLEMSTRAAT	34		BS	Tussenwoning
WILLEMSTRAAT	34			Tussenwoning
WILLEMSTRAAT	35	A		Bovenwoning
WILLEMSTRAAT	35			Benedenwoning
WILLEMSTRAAT	36	A		Bovenwoning
WILLEMSTRAAT	36			Benedenwoning
WILLEMSTRAAT	37		BS	Bovenwoning
WILLEMSTRAAT	37			Café / bar / restaurant
WILLEMSTRAAT	38			Appartement
WILLEMSTRAAT	39			Eindwoning
WILLEMSTRAAT	40			Appartement
WILLEMSTRAAT	41			Winkel
WILLEMSTRAAT	42			Appartement
WILLEMSTRAAT	43			Tussenwoning
WILLEMSTRAAT	44	A		Appartement
WILLEMSTRAAT	44	B		Appartement
WILLEMSTRAAT	44	C		Appartement
WILLEMSTRAAT	44	D		Maisonette
WILLEMSTRAAT	44	E		Maisonette
WILLEMSTRAAT	44	F		Maisonette
WILLEMSTRAAT	45			Tussenwoning
WILLEMSTRAAT	46			Tussenwoning
WILLEMSTRAAT	47			Tussenwoning
WILLEMSTRAAT	48		BS	Bovenwoning
WILLEMSTRAAT	48			Benedenwoning
WILLEMSTRAAT	49			Benedenwoning
WILLEMSTRAAT	49			Bovenwoning
WILLEMSTRAAT	50			Winkel
WILLEMSTRAAT	50			Bovenwoning
WILLEMSTRAAT	51			Café / bar / restaurant
WILLEMSTRAAT	52			Bovenwoning
WILLEMSTRAAT	52			Winkel
WILLEMSTRAAT	53			Tussenwoning
WILLEMSTRAAT	54			Tussenwoning
WILLEMSTRAAT	55			Winkel
WILLEMSTRAAT	56			Tussenwoning
WILLEMSTRAAT	57			Winkel
WILLEMSTRAAT	59			Winkel
WITTEVROUWENKADE	1			Kamerverhuur
WITTEVROUWENKADE	2			Tussenwoning
WITTEVROUWENKADE	3			Tussenwoning
WITTEVROUWENKADE	4			School
WITTEVROUWENKADE	5			School
WITTEVROUWENKADE	6			Kantoor
WITTEVROUWENKADE	101			Woonboot
WITTEVROUWENSTR	1	A		Onbekend
WITTEVROUWENSTR	1	B		Onbekend
WITTEVROUWENSTR	1			Bovenwoning
WITTEVROUWENSTR	2			Café / bar / restaurant + woning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
WITTEVROUWENSTR	3	A		Onbekend
WITTEVROUWENSTR	3	B		Onbekend
WITTEVROUWENSTR	3	C		Onbekend
WITTEVROUWENSTR	3	D		Onbekend
WITTEVROUWENSTR	3			Onbekend
WITTEVROUWENSTR	4			Winkel
WITTEVROUWENSTR	4			Bovenwoning
WITTEVROUWENSTR	5			Benedenwoning
WITTEVROUWENSTR	6			Tussenwoning
WITTEVROUWENSTR	7			Kantoor
WITTEVROUWENSTR	8	A		Woning in aanbouw
WITTEVROUWENSTR	8	B		Woning in aanbouw
WITTEVROUWENSTR	8	C		Woning in aanbouw
WITTEVROUWENSTR	8	D		Woning in aanbouw
WITTEVROUWENSTR	8	E		Woning in aanbouw
WITTEVROUWENSTR	8	G		Woning in aanbouw
WITTEVROUWENSTR	8	H		Woning in aanbouw
WITTEVROUWENSTR	8	J		Woning in aanbouw
WITTEVROUWENSTR	8	K		Woning in aanbouw
WITTEVROUWENSTR	8			Woning in aanbouw
WITTEVROUWENSTR	9			Bedrijfsruimte
WITTEVROUWENSTR	10	A		Woning in aanbouw
WITTEVROUWENSTR	10	B		Woning in aanbouw
WITTEVROUWENSTR	10	C		Woning in aanbouw
WITTEVROUWENSTR	10	D		Woning in aanbouw
WITTEVROUWENSTR	10	E		Woning in aanbouw
WITTEVROUWENSTR	10	G		Woning in aanbouw
WITTEVROUWENSTR	10	H		Woning in aanbouw
WITTEVROUWENSTR	10	J		Woning in aanbouw
WITTEVROUWENSTR	10	K		Woning in aanbouw
WITTEVROUWENSTR	10	L		Woning in aanbouw
WITTEVROUWENSTR	10	M		Woning in aanbouw
WITTEVROUWENSTR	10	N		Woning in aanbouw
WITTEVROUWENSTR	11		BS	Bovenwoning
WITTEVROUWENSTR	11			Bedrijfsruimte
WITTEVROUWENSTR	12		BS	Bovenwoning
WITTEVROUWENSTR	12			Winkel
WITTEVROUWENSTR	13			Bovenwoning
WITTEVROUWENSTR	13			Winkel
WITTEVROUWENSTR	14			Café / bar / restaurant
WITTEVROUWENSTR	14		BS	Bovenwoning
WITTEVROUWENSTR	15			Bovenwoning
WITTEVROUWENSTR	16			Winkel
WITTEVROUWENSTR	16			Bovenwoning
WITTEVROUWENSTR	17			Café / bar / restaurant
WITTEVROUWENSTR	17			Benedenwoning
WITTEVROUWENSTR	17		BS	Bovenwoning
WITTEVROUWENSTR	18			Winkel + woning
WITTEVROUWENSTR	19			Café / bar / restaurant
WITTEVROUWENSTR	19			Bovenwoning
WITTEVROUWENSTR	20			Winkel + woning
WITTEVROUWENSTR	21			Winkel + woning
WITTEVROUWENSTR	22		BS	Bovenwoning
WITTEVROUWENSTR	22			Café / bar / restaurant
WITTEVROUWENSTR	23	A		Appartement
WITTEVROUWENSTR	23	B		Appartement
WITTEVROUWENSTR	23			Winkel

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
WITTEVROUWENSTR	24			Winkel
WITTEVROUWENSTR	26		BS	Bovenwoning
WITTEVROUWENSTR	26			Winkel
WITTEVROUWENSTR	28	A		Bovenwoning
WITTEVROUWENSTR	28	B		Bovenwoning
WITTEVROUWENSTR	28	C		Benedenwoning
WITTEVROUWENSTR	28			Winkel
WITTEVROUWENSTR	30			Kantoor + woning
WITTEVROUWENSTR	32			Winkel
WITTEVROUWENSTR	34			Winkel
WITTEVROUWENSTR	34		BS	Kamerverhuur
WITTEVROUWENSTR	36	A		Winkel + woning
WITTEVROUWENSTR	36	B	BS	Bovenwoning
WITTEVROUWENSTR	36	B		Bovenwoning
WITTEVROUWENSTR	36			Winkel
WITTEVROUWENSTR	36		BS	Bovenwoning
WITTEVROUWENSTR	38	A		Bovenwoning
WITTEVROUWENSTR	38	B		Bovenwoning
WITTEVROUWENSTR	38	C		Bovenwoning
WITTEVROUWENSTR	38	D		Bovenwoning
WITTEVROUWENSTR	38	E		Bovenwoning
WITTEVROUWENSTR	38	G		Bovenwoning
WITTEVROUWENSTR	38	H		Winkel
WITTEVROUWENSTR	38	J		Winkel
WITTEVROUWENSTR	38	K		Bovenwoning
WITTEVROUWENSTR	38			Winkel
WITTEVROUWENSTR	40			Winkel
WITTEVROUWENSTR	42	A		Bovenwoning
WITTEVROUWENSTR	42	A		Bovenwoning
WITTEVROUWENSTR	42			Winkel
WITTEVROUWENSTR	42		BS	Bovenwoning
WITTEVROUWENSTR	42		BS	Bovenwoning
WITTEVROUWENSTR	42		BS	Bovenwoning
WITTEVROUWENSTR	44			Kantoor
WITTEVROUWENSTR	44		BS	Kantoor
WOLVENPLEIN	1	A		Appartement
WOLVENPLEIN	1	B		Appartement
WOLVENPLEIN	1	C		Maisonette
WOLVENPLEIN	1			Appartement
WOLVENPLEIN	2	A		Appartement
WOLVENPLEIN	2	B		Appartement
WOLVENPLEIN	2	C		Maisonette
WOLVENPLEIN	2			Appartement
WOLVENPLEIN	3	A		Appartement
WOLVENPLEIN	3	B		Appartement
WOLVENPLEIN	3	C		Maisonette
WOLVENPLEIN	3			Appartement
WOLVENPLEIN	4	A		Appartement
WOLVENPLEIN	4	B		Appartement
WOLVENPLEIN	4	C		Maisonette
WOLVENPLEIN	4			Appartement
WOLVENPLEIN	5	A		Appartement
WOLVENPLEIN	5	B		Appartement
WOLVENPLEIN	5	C		Maisonette
WOLVENPLEIN	5			Appartement
WOLVENPLEIN	6	A		Appartement
WOLVENPLEIN	6	B		Appartement

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
WOLVENPLEIN	6	C		Appartement
WOLVENPLEIN	6			Appartement
WOLVENPLEIN	7	A		Eindwoning
WOLVENPLEIN	7	B		Tussenwoning
WOLVENPLEIN	7	C		Eindwoning
WOLVENPLEIN	8			Eindwoning + bedrijfsruimte
WOLVENPLEIN	9		BS	Bovenwoning
WOLVENPLEIN	9			Eindwoning
WOLVENPLEIN	10		BS	Bovenwoning
WOLVENPLEIN	10			Benedenwoning
WOLVENPLEIN	11			Eindwoning
WOLVENPLEIN	11		BS	Eindwoning
WOLVENPLEIN	12			Tussenwoning
WOLVENPLEIN	13			Tussenwoning
WOLVENPLEIN	14		BS	Bovenwoning
WOLVENPLEIN	14			Bovenwoning
WOLVENPLEIN	15			Tussenwoning
WOLVENPLEIN	16			Kantoor + woning
WOLVENPLEIN	17			Tussenwoning
WOLVENPLEIN	18			Eindwoning
WOLVENPLEIN	20			Eindwoning
WOLVENPLEIN	21			Tussenwoning
WOLVENPLEIN	22			Tussenwoning
WOLVENPLEIN	23			Tussenwoning
WOLVENPLEIN	24			Tussenwoning
WOLVENPLEIN	25			Overige incourant
WOLVENPLEIN	25		BS	Overige incourant
WOLVENPLEIN	26			Overige incourant
WOLVENPLEIN	27			Overige incourant
WOLVENPLEIN	28			Overige incourant
WOLVENPLEIN	29			Overige incourant
WOLVENPLEIN	29		BS	Overige incourant
WOLVENSTRAAT	1			Tussenwoning
WOLVENSTRAAT	2			Hoekwoning
WOLVENSTRAAT	3			Tussenwoning
WOLVENSTRAAT	4			Hoekwoning
WOLVENSTRAAT	5			Tussenwoning
WOLVENSTRAAT	6			Hoekwoning
WOLVENSTRAAT	7			Tussenwoning
WOLVENSTRAAT	8			Hoekwoning
WOLVENSTRAAT	9			Tussenwoning
WOLVENSTRAAT	11			Tussenwoning
WOLVENSTRAAT	12			Hoekwoning
WOLVENSTRAAT	13			Tussenwoning
WOLVENSTRAAT	14			Hoekwoning
WOLVENSTRAAT	15			Tussenwoning
WOLVENSTRAAT	16			Hoekwoning
WOLVENSTRAAT	17			Tussenwoning
WOLVENSTRAAT	18			Appartement
WOLVENSTRAAT	19			Tussenwoning
WOLVENSTRAAT	20			Appartement
WOLVENSTRAAT	21			Tussenwoning
WOLVENSTRAAT	22			Appartement
WOLVENSTRAAT	23			Tussenwoning
WOLVENSTRAAT	24			Appartement
WOLVENSTRAAT	25			Tussenwoning
WOLVENSTRAAT	26			Appartement

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
WOLVENSTRAAT	28			Appartement
WOLVENSTRAAT	30			Appartement
WOLVENSTRAAT	32			Appartement
WOLVENSTRAAT	46			Tussenwoning
WOLVENSTRAAT	48			Tussenwoning
WOLVENSTRAAT	50			Kamerverhuur
WOLVENSTRAAT	52			Kamerverhuur
WOLVENSTRAAT	54			Kamerverhuur
WOLVENSTRAAT	56			Kamerverhuur
WOLVENSTRAAT	58			Bovenwoning
WOLVENSTRAAT	60			Bovenwoning
WOLVENSTRAAT	62			Bovenwoning
WOLVENSTRAAT	64			Bovenwoning
WOLVENSTRAAT	66			Kamerverhuur
WOLVENSTRAAT	68			Kamerverhuur
WOLVENSTRAAT	70			Kamerverhuur
WOLVENSTRAAT	72			Kamerverhuur
WOLVENSTRAAT	74			Kamerverhuur
WOLVENSTRAAT	76			Kamerverhuur
WOLVENSTRAAT	78			Kamerverhuur
WOLVENSTRAAT	80			Kamerverhuur
WOLVENSTRAAT	82			Appartement
WOLVENSTRAAT	84			Benedenwoning
WOLVENSTRAAT	86			Appartement
WOLVENSTRAAT	88			Appartement
WOLVENSTRAAT	90			Appartement
WOLVENSTRAAT	92			Appartement
ZADELSTRAAT	1		BS	Bovenwoning
ZADELSTRAAT	1			Winkel
ZADELSTRAAT	2			Bovenwoning
ZADELSTRAAT	4			Winkel
ZADELSTRAAT	5			Winkel + woning
ZADELSTRAAT	6			Winkel
ZADELSTRAAT	8		BS	Bovenwoning
ZADELSTRAAT	9			Winkel
ZADELSTRAAT	10			Café / bar / restaurant
ZADELSTRAAT	11	A		Appartement
ZADELSTRAAT	11	B		Appartement
ZADELSTRAAT	11	C		Appartement
ZADELSTRAAT	11			Winkel
ZADELSTRAAT	12			Winkel
ZADELSTRAAT	12		BS	Bovenwoning
ZADELSTRAAT	13			Winkel
ZADELSTRAAT	14			Winkel
ZADELSTRAAT	14		BS	Bovenwoning
ZADELSTRAAT	15			Winkel
ZADELSTRAAT	16			Winkel
ZADELSTRAAT	17			Winkel + woning
ZADELSTRAAT	17		BS	Winkel + woning
ZADELSTRAAT	18	A		Bovenwoning
ZADELSTRAAT	18			Winkel
ZADELSTRAAT	19	A		Appartement
ZADELSTRAAT	19	B		Appartement
ZADELSTRAAT	19			Winkel
ZADELSTRAAT	20			Winkel
ZADELSTRAAT	21			Winkel
ZADELSTRAAT	22			Café / bar / restaurant

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
ZADELSTRAAT	23			Winkel + woning
ZADELSTRAAT	24			Winkel
ZADELSTRAAT	24		BS	Bovenwoning
ZADELSTRAAT	25			Winkel
ZADELSTRAAT	26			Winkel
ZADELSTRAAT	27			Winkel
ZADELSTRAAT	28			Bovenwoning
ZADELSTRAAT	28			Winkel
ZADELSTRAAT	29			Winkel
ZADELSTRAAT	30			Winkel
ZADELSTRAAT	31			Winkel
ZADELSTRAAT	31			Bovenwoning
ZADELSTRAAT	32			Café / bar / restaurant
ZADELSTRAAT	33			Winkel
ZADELSTRAAT	35		BS	Bovenwoning
ZADELSTRAAT	35			Winkel
ZADELSTRAAT	36			Winkel
ZADELSTRAAT	37			Winkel
ZADELSTRAAT	37			Bovenwoning
ZADELSTRAAT	38			Winkel
ZADELSTRAAT	38		BS	Bovenwoning
ZADELSTRAAT	39			Winkel
ZADELSTRAAT	39		BS	Bovenwoning
ZADELSTRAAT	41			Winkel
ZADELSTRAAT	43			Winkel
ZADELSTRAAT	43		BS	Bovenwoning
ZADELSTRAAT	45			Hoekwoning
ZADELSTRAAT	47			Bovenwoning
ZADELSTRAAT	47			Winkel
ZAKKENDRAGERSHOF	2			Bovenwoning
ZAKKENDRAGERSHOF	4			Bovenwoning
ZAKKENDRAGERSHOF	10			Hotel / motel
ZAKKENDRAGERSHOF	12			Hotel / motel
ZAKKENDRAGERSHOF	14			Hotel / motel
ZAKKENDRAGERSHOF	16			Hotel / motel
ZAKKENDRAGERSHOF	21			Bovenwoning
ZAKKENDRAGERSHOF	22			Hotel / motel
ZAKKENDRAGERSHOF	23			Bovenwoning
ZAKKENDRAGERSHOF	24			Hotel / motel
ZAKKENDRAGERSHOF	25			Bovenwoning
ZAKKENDRAGERSHOF	26			Hotel / motel
ZAKKENDRAGERSHOF	27			Bovenwoning
ZAKKENDRAGERSHOF	28			Hotel / motel
ZAKKENDRAGERSHOF	29			Bovenwoning
ZAKKENDRAGERSHOF	31			Bovenwoning
ZAKKENDRAGERSHOF	33			Bovenwoning
ZAKKENDRAGERSHOF	34			Kantoor
ZAKKENDRAGERSHOF	35			Bovenwoning
ZAKKENDRAGERSHOF	36			Kantoor
ZAKKENDRAGERSHOF	37			Bovenwoning
ZAKKENDRAGERSHOF	38			Kantoor
ZAKKENDRAGERSHOF	39			Bovenwoning
ZAKKENDRAGERSHOF	40			Kantoor
ZAKKENDRAGERSHOF	41			Bovenwoning
ZAKKENDRAGERSHOF	42			Kantoor
ZAKKENDRAGERSHOF	44			Kantoor
ZAKKENDRAGERSSTG	2			Winkel

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
ZAKKENDRAGERSSTG	4			Winkel
ZAKKENDRAGERSSTG	5			Winkel
ZAKKENDRAGERSSTG	6			Winkel
ZAKKENDRAGERSSTG	7			Winkel
ZAKKENDRAGERSSTG	8			Winkel
ZAKKENDRAGERSSTG	10			Winkel
ZAKKENDRAGERSSTG	11			Bedrijfsruimte
ZAKKENDRAGERSSTG	11		BS	Bovenwoning
ZAKKENDRAGERSSTG	12			Winkel
ZAKKENDRAGERSSTG	13			Winkel
ZAKKENDRAGERSSTG	14			Winkel
ZAKKENDRAGERSSTG	17			Winkel
ZAKKENDRAGERSSTG	20			Winkel
ZAKKENDRAGERSSTG	22	A		Maisonette
ZAKKENDRAGERSSTG	22			Winkel
ZAKKENDRAGERSSTG	22			Café / bar / restaurant
ZAKKENDRAGERSSTG	25			Café / bar / restaurant
ZAKKENDRAGERSSTG	26			Café / bar / restaurant
ZAKKENDRAGERSSTG	30			Winkel
ZAKKENDRAGERSSTG	31			Winkel
ZAKKENDRAGERSSTG	32			Winkel
ZAKKENDRAGERSSTG	34			Winkel
ZAKKENDRAGERSSTG	36			Winkel
ZAKKENDRAGERSSTG	38			Winkel
ZAKKENDRAGERSSTG	40			Café / bar / restaurant
ZILVERBERGHOF	3			Tussenwoning
ZILVERSTRAAT	2			Tussenwoning
ZILVERSTRAAT	3			Hoekwoning
ZILVERSTRAAT	4			Tussenwoning
ZILVERSTRAAT	5			Tussenwoning
ZILVERSTRAAT	6			Tussenwoning
ZILVERSTRAAT	7			Tussenwoning
ZILVERSTRAAT	8			Tussenwoning
ZILVERSTRAAT	9			Hoekwoning
ZILVERSTRAAT	10			Tussenwoning
ZILVERSTRAAT	12			Tussenwoning
ZILVERSTRAAT	13			Eindwoning
ZILVERSTRAAT	14			Tussenwoning
ZILVERSTRAAT	15			Tussenwoning
ZILVERSTRAAT	17			Tussenwoning
ZILVERSTRAAT	19			Tussenwoning
ZILVERSTRAAT	21			Tussenwoning
ZILVERSTRAAT	23			Eindwoning
ZILVERSTRAAT	34			Tussenwoning
ZILVERSTRAAT	36			Tussenwoning
ZILVERSTRAAT	38			Tussenwoning
ZILVERSTRAAT	40			Tussenwoning
ZILVERSTRAAT	42			Tussenwoning
ZILVERSTRAAT	44			Tussenwoning
ZILVERSTRAAT	46			Tussenwoning
ZILVERSTRAAT	48			Maisonette
ZILVERSTRAAT	50			Maisonette
ZILVERSTRAAT	52			Tussenwoning
ZILVERSTRAAT	54			Tussenwoning
ZONNENBURG	1			Kantoor
ZONNENBURG	2			Kantoor
ZONNENBURG	2			Kantoor

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
ZONNENBURG	3			Kantoor
ZOUTMARKT	4			Bovenwoning
ZOUTMARKT	12	A		Appartement
ZOUTMARKT	12	B		Appartement
ZOUTMARKT	12	C		Appartement
ZOUTMARKT	16			Bovenwoning
ZOUTMARKT	18	A		Bovenwoning
ZOUTMARKT	18	B		Bovenwoning
ZOUTMARKT	18	C		Bovenwoning
ZUILENSTRAAT	1	A		Tussenwoning
ZUILENSTRAAT	1			Eindwoning
ZUILENSTRAAT	2	A		Bedrijfsruimte
ZUILENSTRAAT	2	A	BS	Bovenwoning
ZUILENSTRAAT	2	B		Onbekend
ZUILENSTRAAT	2	C		Onbekend
ZUILENSTRAAT	2	D		Onbekend
ZUILENSTRAAT	2	E		Onbekend
ZUILENSTRAAT	2		BS	Bovenwoning
ZUILENSTRAAT	2			Benedenwoning
ZUILENSTRAAT	2		BS A	Bovenwoning
ZUILENSTRAAT	3		BS	Bovenwoning
ZUILENSTRAAT	3			Bedrijfsruimte
ZUILENSTRAAT	4		BS	Bovenwoning
ZUILENSTRAAT	4			Bedrijfsruimte
ZUILENSTRAAT	5			Tussenwoning
ZUILENSTRAAT	6		BS	Bovenwoning
ZUILENSTRAAT	6			Bedrijfsruimte
ZUILENSTRAAT	7	B		Appartement
ZUILENSTRAAT	7	C		Appartement
ZUILENSTRAAT	7	D		Appartement
ZUILENSTRAAT	7	E		Appartement
ZUILENSTRAAT	7			Kantoor
ZUILENSTRAAT	8	A		Appartement
ZUILENSTRAAT	8			Cultuur
ZUILENSTRAAT	9			Tussenwoning + praktijk/kantoor
ZUILENSTRAAT	10		BS	Bovenwoning
ZUILENSTRAAT	10			Benedenwoning
ZUILENSTRAAT	11			Tussenwoning
ZUILENSTRAAT	12		BS	Bovenwoning
ZUILENSTRAAT	12			Winkel
ZUILENSTRAAT	13			Tussenwoning
ZUILENSTRAAT	15	A		Appartement
ZUILENSTRAAT	15	B		Appartement
ZUILENSTRAAT	15	C		Tussenwoning
ZUILENSTRAAT	15	D		Tussenwoning
ZUILENSTRAAT	15	E		Appartement
ZUILENSTRAAT	15	G		Appartement
ZUILENSTRAAT	15	H		Appartement
ZUILENSTRAAT	15	J		Maisonette
ZUILENSTRAAT	15	K		Maisonette
ZUILENSTRAAT	15			Ongebouwd
ZUILENSTRAAT	15			Appartement
ZUILENSTRAAT	17			Tussenwoning
ZUILENSTRAAT	19			Tussenwoning
ZUILENSTRAAT	21			Tussenwoning
ZUILENSTRAAT	23			Tussenwoning
ZUILENSTRAAT	25			Benedenwoning

STRAATNAAM	NR	L	TOEV	GEBRUIK
ZUILENSTRAAT	25		BS	Bovenwoning
ZUILENSTRAAT	50			Appartement
ZUILENSTRAAT	52			Appartement
ZUILENSTRAAT	54			Maisonette
ZUILENSTRAAT	56			Appartement
ZUILENSTRAAT	58			Maisonette
ZUILENSTRAAT	60			Maisonette
ZUILENSTRAAT	62			Appartement
ZUILENSTRAAT	64			Appartement
ZUILENSTRAAT	66			Maisonette
ZUILENSTRAAT	70			Bovenwoning
ZUILENSTRAAT	72			Garagebox
ZUILENSTRAAT	74			Garagebox
ZUILENSTRAAT	76			Bovenwoning
ZWAANSTEEG	3			Benedenwoning
ZWAANSTEEG	4			Tussenwoning
ZWAANSTEEG	5			Tussenwoning
ZWAANSTEEG	7			Tussenwoning
ZWAANSTEEG	8			Hoekwoning
ZWAANSTEEG	9			Eindwoning
ZWAANSTEEG	10			Tussenwoning
ZWAANSTEEG	11			Kantoor
ZWAANSTEEG	12			Tussenwoning
ZWAANSTEEG	13			Benedenwoning
ZWAANSTEEG	14			Hoekwoning
ZWAANSTEEG	15			Bovenwoning
ZWAANSTEEG	16			Hoekwoning
ZWAANSTEEG	17			Bovenwoning
ZWAANSTEEG	18			Hoekwoning
ZWAANSTEEG	19			Benedenwoning
ZWAANSTEEG	20			Hoekwoning
ZWAANSTEEG	21			Benedenwoning
ZWAANSTEEG	23			Bovenwoning
ZWAANSTEEG	25			Bovenwoning
ZWAANSTEEG	27			Benedenwoning
ZWAANSTEEG	29			Benedenwoning
ZWAANSTEEG	31			Bovenwoning
ZWAANSTEEG	33			Bovenwoning
ZWAANSTEEG	35			Benedenwoning
ZWAANSTEEG	37			Benedenwoning
ZWAANSTEEG	39			Bovenwoning
ZWAANSTEEG	41			Bovenwoning
ZWAANSTEEG	43			Benedenwoning
ZWAANSTEEG	51			Appartement

StadsOntwikkeling

www.utrecht.nl

Uitgave Gemeente Utrecht
Bezoekadres Ravellaan 1, 3533 JE Utrecht
Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoon 030 - 286 48 02
Mail stedenbouw@utrecht.nl

Bijlage 11 Cultuurhistorische Structuurkaart

De Cultuurhistorische Structuurkaart laat de wijzigingen, ontwikkelingen zien sinds de totstandkoming van het grootste deel van de huidige binnenstad. Doel is de ontwikkeling, groei, maar vooral ook de continuïteit van de structuur van de binnenstad te laten zien. Daartoe zijn vier voor de ontwikkeling van de stedelijke structuur wezenlijke perioden onderscheiden.

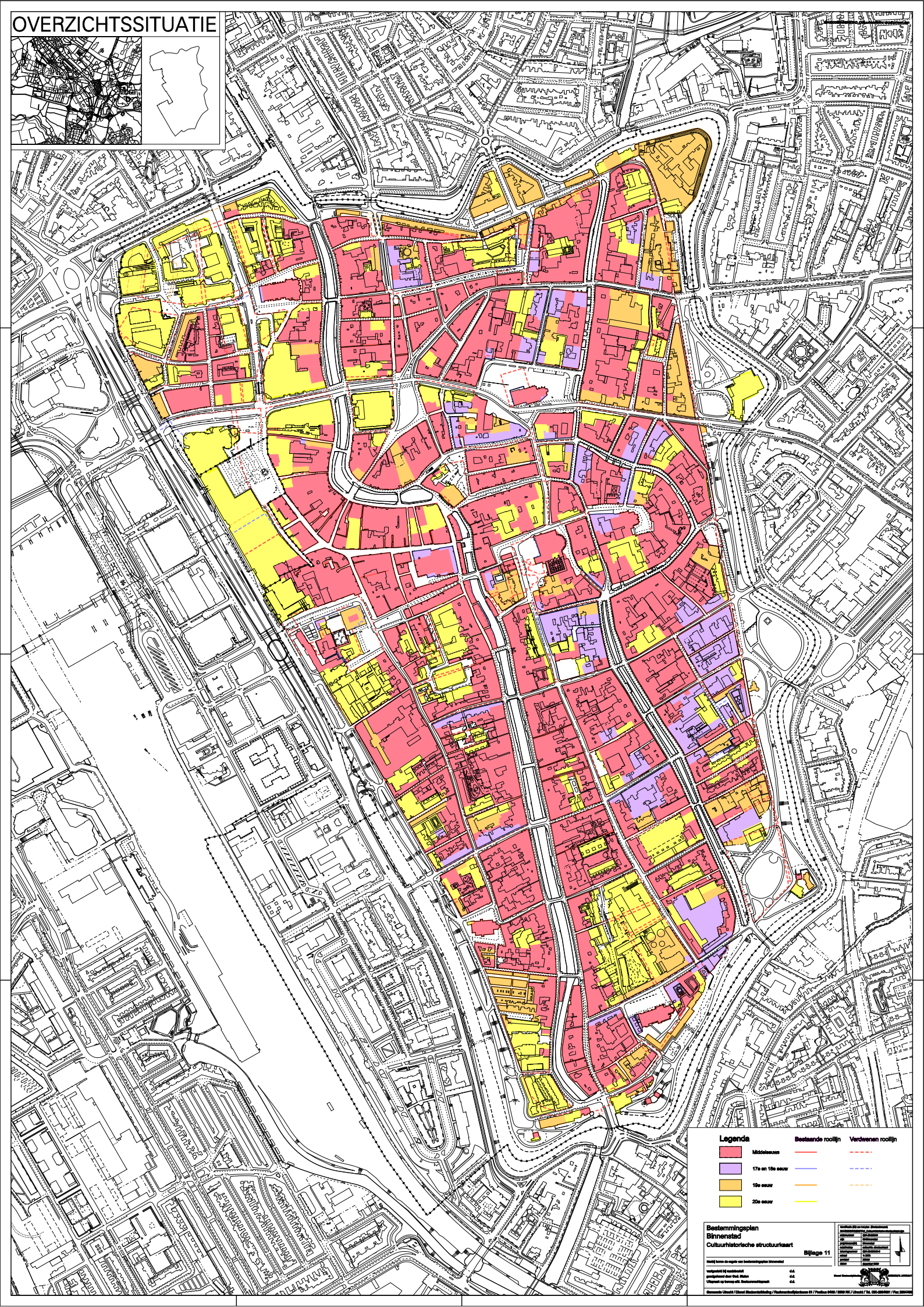
Na de stadsvorming in de 11e een vooral de 12e eeuw komt het patroon van pleinen, straten en stegen, bebouwing, perceelsindeling, bouwblokken (meestal gesloten) tot stand. De perceelsindeling en de rooilijnen blijven sinds de middeleeuwse periode op de meeste plaatsen tot op de dag van vandaag ongewijzigd, ook als de bebouwing op de percelen wordt aangepast: onderkelderd, uitgebreid naar achteren, opgehoogd etc.. In de 17e eeuw worden de na de Reformatie geconfisceerde kerkelijke gebieden herverkaveld en voor woningbouw en plaatselijke verbetering van de infrastructuur bestemd. Op de ruime claustrale percelen binnen de immuniteitsgebieden, met hun veelal terugliggende bebouwing en grote tuinen, wordt nieuwbouw toegevoegd op voor- en/of achtererf aan de rooilijn. Zo ontstaan bijvoorbeeld de pleinwanden langs de voormalige "kerkhoven", zoals Janskerkhof, Pieterskerkhof, Mariaplaats, maar ook de binnenbocht van de Kromme Nieuwegracht en de randbebouwing rondom de voormalige Paulusabdij. Nieuwe straten worden aangelegd binnen de vroegere kerkelijke gebieden, zoals de Boothstraat, de Keistraat en de Pietersstraat. Beide ontwikkelingen leiden tot een sterke intensivering van de bebouwing.

Verbreden van straten en stegen, vervanging van bebouwing en schaalvergroting, waarbij meestal ook de perceelsindeling wordt gewijzigd, gebeurt plaatselijk op een aanzienlijke schaal in de (late) 19e en in de 20e eeuw. We zien dit vooral in de gebieden die zich ontwikkelen tot een concentratie van winkels en bij straten die deel gaan uitmaken van de belangrijkste verkeersroutes (bijvoorbeeld Lange Viestraat, Potterstraat, Lange Jansstraat, Nobelstraat).

De Cultuurhistorische Structuurkaart is verdeeld in vier hoofdperioden, waarin de percelen, rooilijnen en straten zijn aangelegd. Op de weergave gaat het om de structuur van de stad, het patroon van straten, percelen en dergelijke, en niet om de periode waarin de bebouwing op het perceel is gedateerd. Een perceel en de rooilijnen kunnen bijvoorbeeld in de Middeleeuwen zijn aangelegd, maar de huidige bebouwing kan in diverse latere perioden zijn ontstaan. Op de kaart staan perceel en rooilijn dan als middeleeuws aangeduid. De wallen en de grachten zijn omwille van de overzichtelijkheid niet ingekleurd.

De betekenis van de kleuren:

Rood	Middeleeuwse periode
Paars	na Reformatie / 17e eeuw
Oranje	19e eeuw
Geel	20e eeuw


OVERZICHTSSITUATIE
Legenda
Bestaande roolijn
Verdwenen roolijn
Middeleeuws
17e en 18e eeuw
19e eeuw
20e eeuw
Bestemmingsplan
Binnenstad
Cultuurhistorische structuurkaart
Bijlage 11

Bijlage 12 Vaststellingrapport

Het vaststellingsrapport is als losse bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

StadsOntwikkeling

Gemeente Utrecht

Vaststellingsrapport

Bestemmingsplan Binnenstad

februari 2010

www.utrecht.nl

Bestemmingsplan Binnenstad

Vaststellingsrapport, behorende bij het vaststellingsbesluit

Gemeente Utrecht

StadsOntwikkeling
Afdeling Stedenbouw en Monumenten
team juridische zaken, 18 februari 2010

Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Samenvatting van en reactie op de ingediende zienswijzen

3. Overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan
    A. wijzigingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen
    B. ambtshalve wijzigingen
    C. wijkraadadvies

4. Conclusie

5. Bijlagen
    - wijkraadadvies van 27 juli 2009

1. Inleiding

1.1 Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 18 juni 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De periode waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend eindigde op 29 juli 2009.

1.2 Ontvankelijkheid

Bijna alle zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen dan wel ter post bezorgd. Een aantal zienswijzen hebben als ontvangstdatum (zie stempel) 30 juli 2009. Redelijkerwijs is ervan uitgegaan dat deze zienswijzen op 29 juli zijn verzonden en de volgende dag zijn ontvangen. Daarmee zijn deze zienswijzen ontvankelijk conform artikel 6:9 Algemene wet bestuursrecht (= Awb) en worden inhoudelijk behandeld.

Tevens zijn enkele zienswijzen ontvangen, die te laat zijn ingediend. Het betreffen de volgende:
60. Deze zienswijze is per fax ingediend. De ontvangstdatum op de fax is 30 juli 2009 om 8.25 uur. Dit is buiten de termijn. Daarmee blijft deze zienswijze buiten beschouwing. Er zijn geen omstandigheden of feiten die een andere conclusie rechtvaardigen. Aan reclamant is een schriftelijk verzoek gezonden om dergelijke omstandigheden of feiten aan te tonen. Hierop is niet gereageerd.
Ambtshalve zijn er wel een aantal zaken die aandacht verdienen en die een wijziging tot gevolg hebben gehad. De ambtshalve wijzigingen treft u aan in hoofdstuk 3A.

62. De ontvangstdatum op deze zienswijze is 3 augustus 2009. Daarmee is de zienswijze buiten de termijn ontvangen. Op de poststempel staat de datum 31 juli 2009. Dit houdt in dat de brief na afloop van de termijn ter post is bezorgd. Aan reclamant is een schriftelijk verzoek gezonden om omstandigheden of feiten aan te tonen die een andere conclusie rechtvaardigen. Hierop is niet gereageerd. Dit betekent dat deze zienswijze eveneens buiten beschouwing blijft.

1.3 Zienswijzen

Onderstaand zijn de ingediende zienswijzen samengevat en direct aansluitend, per onderdeel, cursief van beantwoording voorzien. Per zienswijze is afgesloten met een conclusie ten aanzien van de gehele of gedeeltelijke gegrond- of ongegrondverklaring ervan.

1.4 Ambtshalve wijzigingen

Naast de zienswijzen zijn er ook enige ambtshalve wijzigingen die doorgevoerd worden. Zie hiervoor onder 3B.

2. Samenvatting van de ingediende zienswijzen

Reclamant 1.

Reclamant wil graag de volgens het ontwerpbestemmingsplan opgelegde bestemming 'wonen' wijzigen en functiemenging mogelijk maken. De gemeente wordt verzocht additionele horeca-activiteiten toe te staan om het klantenbestand te kunnen uitbreiden. Daarnaast wil reclamant in de toekomst mensen in dienst nemen, wat nu niet kan omdat alleen een eenmansbedrijf mogelijk is. Het Museumkwartier is bij uitstek een gebied waarin dit soort initiatieven gestimuleerd moet worden. Daarom verzoekt reclamant om de bestemming te wijzigen van 'wonen' naar 'gemengd 4'. Binnen deze bestemming zijn voorzieningen ten behoeve van cultuur en ontspanning en ateliers mogelijk met daaraan ondergeschikte additionele horeca.
Reactie:
In het geldende bestemmingsplan 'Nieuwegracht-Oost' is het pand bestemd voor 'Woondoeleinden'. Deze bestemming is in het bestemmingsplan 'Binnenstad' overgenomen. Binnen de bestemming 'Wonen' is tevens een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf mogelijk. Het beroep of bedrijf aan huis wordt uitgeoefend in een woning, de ruimtelijke uitwerking of uitstraling ervan is verenigbaar met de woonfunctie, de woning behoudt in overwegende mate haar woonfunctie en de bewoner oefent het beroep of bedrijf uit (zie artikel 1.1 begrippen bestemmingsplan Binnenstad).
Binnen de nu toegekende bestemming is het atelier mogelijk binnen de gestelde beperkingen van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf. De gemeente is niet voornemens de mogelijkheden te verruimen door de bestemming te wijzigen. Het perceel ligt niet in een gebied waar nieuwe, ruimere ontwikkelingen wenselijk zijn. Het gebied wordt gekenmerkt door woonfuncties en dit woonklimaat moet behouden blijven. Concentratie van niet-woonfuncties wil de gemeente langs de Korte en Lange Nieuwstraat bevorderen. Reden is dat het kernwinkelgebied druk wordt bezocht, maar de rest van de Binnenstad veel minder. Bezoekers van de binnenstad moet worden verleid om de hele binnenstad te ontdekken waaronder ook de musea in het zuiden van de binnenstad. Om dit te bevorderen is het de bedoeling om de inrichting van de openbare ruimte te verbeteren, maar ook de panden langs de looproutes beschikbaar gemaakt voor niet-woonfuncties dan wel functiemenging. De verschillende deelgebieden worden aan elkaar verbonden. Daardoor is er voor bezoekers een aantrekkelijke en logische aanleiding om de route te lopen via de Korte en Lange Nieuwstraat richting de musea (zie paragraaf 5.4.3 van de Toelichting op het bestemmingsplan 'Binnenstad' en de Nota van inspraak uit juni 2009, inspraakreactie 128 op pagina 34). Er is dan ook geen reden om de bestemming te wijzigen.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond.

Reclamant 2.

1. In de werfkelders aan de Oudegracht is veel horeca. Lang niet alles staat op de plankaart aangegeven, wat wel zou moeten. Niet bestaande horeca aan de werf moet weggelaten worden, bijvoorbeeld bij de werf Oudegracht 92.
Reactie:
Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat uitsluitend de bestaande horecavestigingen een positieve bestemming ontvangen in het bestemmingsplan 'Binnenstad'.
Het pand Oudegracht 92 heeft in het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad de bestemming "Gemengd 2". Uitsluitend de werfkelder heeft ook een horeca-aanduiding gekregen. Volgens reclamant zit hier echter geen horeca.
Uit nader onderzoek blijkt inderdaad dat in de werfkelder van nummer 92 geen horeca zit. Aangezien alleen de bestaande, legale horeca een positieve bestemming krijgt, wordt deze aanduiding verwijderd. Echter de horecavestiging zit op nummer 88. Dit betreft restaurant Casa di David. Op 8 mei 2008 is hiervoor een horecaexploitatievergunning afgegeven (kenmerk DH 963292). Ook is met een zogenaamde verklaring van bestemming en gebruik (kenmerk BG 2072843) in 2007 aangegeven dat het gebruik als restaurant voortgezet mag worden. Gelet hierop is blijkbaar per abuis de horeca-aanduiding op nr. 92 gelegd, terwijl dit op nr. 88 had gemoeten. Dit zal worden hersteld.
Het pand is gelegen buiten de blauwe zone zoals opgenomen in het door de raad vastgestelde Horeca Ontwikkelingskader Utrecht en zoals opgenomen op kaartblad 5 van het voorontwerpbestemmingsplan. Dit betekent dat verdere uitbreiding met nieuwe horeca in deze zone (buiten de werf) niet mogelijk is. De werfkelder nummer 88 is een legale bestaande horecavestiging. Om die reden wordt de functie hier positief bestemd.

2. Het is een beperking om horeca buiten het bestemmingsplan te laten. Juist het bestemmingsplan is het instrument om belangen af te wegen. Met een regeling in het bestemmingsplan is het niet nodig om buitenplanse ontheffingen te gebruiken en het niet gebruiken van deze ontheffing zou de gemeente sieren.
Reactie:
Het feit dat de uitbreidingsmogelijkheden voor horeca buiten het bestemmingsplan wordt gehouden (via buitenplanse ontheffing), betekent niet dat er geen zorgvuldige belangenafweging zal plaatsvinden. Die afweging vindt plaats op basis van criteria die in het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht (OHU) zijn opgenomen. Het beleid wordt in de toelichting van het bestemmingsplan beschreven.. Inhoudelijk wordt er dus exact hetzelfde geregeld en ook de inspraak-mogelijkheden zijn dezelfde, daarom kiest de gemeente voor een pragmatische aanpak, waarbij de kosten voor de gemeenschap alsmede voor de aanvrager lager zijn.

3. De mogelijkheden voor gemeentelijke besluiten voor spraakmakende horeca zijn te ruim.
Reactie:
De mogelijkheden voor spraakmakende solitaire horeca zijn ruim omschreven in het OHU, maar worden echter zeer zorgvuldig en strikt gehanteerd, getuige het feit dat tot op heden er nog geen gebruik van dit profiel is gemaakt. Het OHU heeft mede als doel om de kwaliteit van de Utrechtse horeca te verhogen, in dat licht is dit profiel dan ook te gebruiken.

4. Tegen airco's en muziek die overlast veroorzaken, moeten strengere normen worden opgelegd. Dit moet als uitgangspunt in het bestemmingsplan worden opgenomen.
Reactie:
Toetsing en handhaving van de regels, zoals opgenomen in een milieuvergunning of verbonden aan een melding, is geen aspect dat in het bestemmingsplan geregeld kan worden. Dit is een zaak van feitelijke handhaving (door de gemeentelijke afdeling Handhaving en Toezicht en de politie).

5. Alle open ruimten in het plangebied (tuinen, erven, binnenplaatsen) moeten als zodanig op de plankaart worden opgenomen. Er zijn nu meer open groene ruimten dan opgenomen, zoals locatie Oudegracht 84 en de tuin van Oudegracht 92.
Reactie:

De bedoeling van reclamant is om alle open ruimten als 'onbebouwd en groen' te behouden. Het is niet wenselijk alle open ruimten als open ruimte te bestemmen. Onderscheid moet worden gemaakt tussen groen, tuinen en erven. Bij een hoofdgebouw, zoals een woning, is het toegestaan om aanbouwen en bijgebouwen op het bijbehorend erf te realiseren. Dit is aan bepaalde randvoorwaarden, zoals een maximaal oppervlak en een maximale hoogte, gebonden. Het is niet wenselijk om geen enkele uitbreidingsmogelijkheid te bieden, gelet op de bestaande uitbreidingsrechten en behoeften van eigenaren. Wonen is bovendien één van de hoofdfuncties in het gebied en het plan is bedoeld om de woonfunctie te versterken. Daarbij behoort ook –binnen de gestelde randvoorwaarden- dat er uitbreidingsmogelijkheden zijn voor wonen. Bestaande groene gebieden of tuinen kunnen een erf bij een woning zijn maar ook een bijzondere binnenplaats. Als het een tuin bij een erf is, kan een uitbreiding mogelijk zijn, gelet op het bovenstaande. Echter als het groene binnenterrein een 'aaneengesloten binnenterrein' betreft en waarvan door de gemeente is bepaald dat de bescherming en het behoud ervan belangrijk is, is aan dat binnenterrein de bestemming 'tuin' gegeven. Bebouwing hierop realiseren is niet mogelijk. Zo is het binnenterrein achter Oudegracht 88-90-92 grotendeels als 'tuin' bestemd. Het overige deel van het binnenterrein is bestemd tot erf behorend bij de bestemming 'gemengd-2'. Daarop zijn dus aanbouwen en bijgebouwen bij de betreffende hoofdbebouwing toegestaan.

6. Rondom de unieke tuin van reclamant brengen bouwhoogtes, mogelijke balkons en dakterrassen ernstige schade toe aan zijn privacy, woongenot en flora en fauna. Het gebouw achter zijn tuin mag 11 meter hoog worden. Dit is tweemaal de huidige hoogte. Als dit wordt gerealiseerd, komt hij in een put te zitten, wordt de zon weggenomen en zitten bewoners met verstorende geluiden op zijn lip. Dit leidt ook tot financiële schade.
<u>Reactie:</u>
Eigenaren van panden in de binnenstad hebben het recht om woningen te realiseren, indien de huidige bestemming dat toelaat. Deze bestaande rechten wil de gemeente niet afnemen. Het is juist één van de belangrijkste uitgangspunten van het bestemmingsplan om bestaande rechten van bewoners te respecteren. Het stimuleren van de woonfunctie is ook één van de hoofddoelstellingen van het bestemmingsplan. Aanvragen voor woningbouw die dus passen in het geldende bestemmingsplan en het ontwerp-bestemmingsplan 'Binnenstad', zullen worden verleend.
Reclamant doelt op het bouwplan voor de Hemdsmouwsteeg. In 2008 is een bouwaanvraag ingediend voor het verbouwen en uitbreiden van een kantoor op de 1^{e} en 2^{e} verdieping tot zes appartementen (kenmerk BV 2084484) met een hoogte van 11 meter. Aangezien sprake is van een uit te werken bestemming op grond van het stadsvernieuwingsplan 'Noordelijke Oude Stad' moet een vrijstellingsprocedure worden gevoerd. De functie wonen past zonder meer binnen het planologisch kader. Er is wel een beperkte strijdigheid met het bestemmingsplan, maar dat betreft een beperkte overschrijding op een deel van het gebouw van de maximale hoogte. Vanwege de geringe toename van het bouwvolume is het niet te verwachten dat dit voor het gebouw Oudegracht 88 ernstige hinder (licht, uitzicht) zal opleveren. Bovendien is een vrij uitzicht in een dichtbebouwde stedelijke omgeving niet te garanderen, zeker gelet op het feit dat op deze locatie bebouwing al was toegestaan. In het Burgerlijk Wetboek is een afstand van 2 meter opgenomen om de privacy te garanderen. De afstand tussen het pand Oudegracht 88 en het bouwplan is veel groter. Niet gezegd kan worden dat door het bouwplan de privacy van reclamant op onevenredige wijze wordt aangetast.
Het staat reclamant vrij om een verzoek om planschade in te dienen bij de gemeente. Dit gaat buiten het bestemmingsplan om. Bij de beoordeling van planschadeverzoeken is sprake van vergelijking van het oude en nieuwe planologisch regime. Gevolg van de verbouw van het kantoor tot appartementen is dat het gebruik wijzigt van een kantoorbestemming naar wonen. Binnen de binnenstad moeten woningeigenaren rekening houden met ontwikkelingen en enige overlast van een drukke binnenstad. Bepaalde hinder qua geluid en meer verkeer moet binnen zekere grenzen eerder getolereerd worden dan door bewoners in een rustige woonbuurt. Indien er toch planschade is, komt dit vrijwel zeker niet boven het normaal maatschappelijke risico uit van 2% op grond van artikel 6.2. Wro.

Conclusie: de zienswijze is deels gegrond en geeft aanleiding de verbeelding te wijzigen. De horeca-aanduiding op het perceel Oudegracht 92 wordt verwijderd.

Deze aanduiding wordt gelegd op het perceel Oudegracht 88. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Reclamant 3.

Als gevolg van de inspraakreactie van reclamant is het bestemmingsplan aangepast door de tuin aan de achterzijde van zijn woning Oudegracht 195/197 te bestemmen als tuin tot aan de Haverstraat 19. Reclamant meent dat ook aan de achterzijde van de woningen aan de Haverstraat 37 t/m 45 tuinen aanwezig zijn. Bovendien zijn deze als zodanig in de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Ook de strook achter Haverstraat 21 t/m 35 heeft nu de bestemming 'tuin'. De tuinbestemming is van veel belang voor reclamant en de medebewoners in de Haverstraat, gelet op de herinrichtingsplannen van het Strosteeggebied. Bij de koop van zijn woning is gemeld dat de tuinen achter de Haverstraat zouden gaan doorlopen.

Reactie:

De bestemming 'Tuin' geeft de ruimtes aan waar de onbebouwde ruimten een bijdrage leveren aan de kwaliteiten van de stedenbouwkundige structuur van de binnenstad. De contouren van deze tuinen zijn vanuit de stedenbouwkundige structuren benaderd, die in de loop van de eeuwen is opgebouwd. De onbebouwde ruimte achter het perceel Oudegracht 195-197 is medebepalend voor deze structuur.

De achtererven van de percelen Haverstraat 37 t/m 45 bevatten meerdere aan- en bijgebouwen. Een bestemming 'Tuin', zoals reclamant verzoekt, impliceert een volledig onbebouwd perceel en is bedoeld om dit onbebouwde karakter te behouden. Dit is feitelijk niet het geval. Het is daarom ook niet wenselijk hier een tuinbestemming aan te geven. Bovendien zijn de achtererven in het geldende bestemmingsplan 'Oude Stad', deelplan 'Springweg e.o.' eveneens bestemd als te bebouwen achtererven van de gebouwen. Het bestemmingsplan 'binnenstad' is bedoeld tot beheer en vastleggen van deze bestaande situatie. Het toekennen van een tuinbestemming is niet conform deze bestaande en bestemde situatie.

De strook achter Haverstraat 21 t/m 35 valt binnen de bestemming 'uit te werken woongebied 1'. Hier geldt een bouwverbod tot het moment dat er een uitwerkingsplan gereed is. In artikel 27 van het bestemmingsplanregels zijn de nadere voorwaarden opgenomen waaraan het uitwerkingsplan moet voldoen. Het gebied mag worden aangewend voor wonen, verblijfsgebied en groenvoorzieningen. De daadwerkelijke inrichting wordt dus nog uitgewerkt. Hiervoor wordt een aparte procedure gestart op het moment dat het uitwerkingsplan wordt ingediend. Het is mogelijk dat de bedoelde gronden tuin worden. Echter een ander gebruik wordt op voorhand niet onmogelijk gemaakt.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond.

Reclamant 4.

In de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven dat er in Utrecht vraag is naar meer hotels. Reclamant wil een kleinschalig hotel vestigen op het perceel Domstraat 4 en verzoekt om het bestemmingsplan aan te passen.
Reactie:
In het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht en het geldende hotelbeleid is tot doel gesteld dat Utrecht moet beschikken over voldoende hotelcapaciteit om internationaal zakelijk mee te tellen. Naast kwantiteit zijn ook kwaliteit en diversiteit van belang: een hotel kan een kwaliteitsimpuls zijn voor de omgeving en een gedifferentieerd aanbod leveren aan hotels verspreid over de binnenstad. Tenslotte past de verruiming in het perspectief 'Podium' zoals verwoord in de gemeentelijke structuurvisie: de historische binnenstad als ontmoetingsplaats voor winkelen, cultuur en recreatie. Hotels kunnen een bijzonder visitekaartje worden van de stad. Daarom worden de vestigingsmogelijkheden voor kleinschalige hotels tot maximaal 15 kamers verruimd. Met name de ontwikkeling van 'experience hotels' (speciale toegevoegde waarde, bijvoorbeeld in een bijzonder gebouw of speciaal thema) en 'necessity hotels' (basisbehoefte 'overnachten') wordt aangemoedigd (zie paragraaf 5.3.4 van de toelichting van het bestemmingsplan).
In het bestemmingsplan 'Binnenstad' hebben burgemeester en wethouders de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen ten behoeve van de realisering van een hotel (zie artikel 36). Het verzoek van reclamant past in de voorwaarden van artikel 36. Daarom gaat de gemeente akkoord met het vestigen van een hotel op het perceel Domstraat 4.

Conclusie: de zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. Op het perceel Domstraat 4 wordt de aanduiding 'hotel' geplaatst.

Reclamant 5.

1. Volgens de gemeente is het pand Oudegracht 40^{E} geen gemeentelijk of rijksmonument en daarom niet opgenomen in de monumentenlijst, behorend bij het bestemmingsplan. Uit nader onderzoek bij Cultureel Erfgoed blijkt dat het wel degelijk een rijksmonument is (sinds 1967). Dit is door de heer Jansen van de gemeente, afdeling Stedenbouw en Monumenten, bevestigd. Reclamant verzoekt om het pand alsnog als rijksmonument op de lijst op te nemen.
Reactie:
Uit nader onderzoek blijkt dat het pand Oudegracht 40^{E} inderdaad als rijksmonument is aangewezen. Het moet gewaardeerd worden als een 'vastgestelde architectuur- en /of bouwhistorische waarde. Deze waardering houdt in dat gestreefd wordt naar behoud van het pand vanwege de individuele bijdrage aan het historische stadsbeeld.

2. In de gemeentelijke reactie op de inspraakreactie van reclamant staat een fout. Reclamant had gesteld dat de opmerking omtrent de niet aangegeven berging perceel 4416 betrof. Dit moet echter perceel 4419 zijn. Op perceel 4416 staat geen berging, want dit perceel is volledig bebouwd. Deze fout heeft kennelijk geleid tot een verkeerd reactie van de gemeente. Nu heeft de gemeente de bestemming 'Tuin' van perceel 4416 gewijzigd in 'Gemengd-2'. Echter de bestemming was al 'Gemengd-2' en daarmee juist.
Reactie:
Deze reactie heeft geen gevolgen en wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. Het pand op perceel 4416 is geen berging, maar een gebouw inclusief kelder van drie bouwlagen. Het staat los van het pand Oudegracht 42. Het is gebouwd als woning, daarna als kantoor gebruikt en nu bruikbaar als woning. Reclamant verzoekt het pand als woning aan te merken.
Reactie:
Op 7 juli 2009 is een bouwvergunning verleend (kenmerk BV2085981) voor het verbouwen en uitbreiden van een kantoor tot woning en het bouwen van een dakterras en het uitdiepen van de kelder. Hiermee is formeel geregeld dat het gebouw op perceel 4416 als woning gebruik mag worden. Gelet hierop wordt een bouwvlak rondom dit gebouw opgenomen, zodat het als woning gebruikt mag worden.

4. Reclamant maakt bezwaar tegen de toegekende bouwhoogte van het gebouw/ de woning van 6 meter. Er is een bouwvergunning verleend voor het pand. Slechts na indiening van zienswijzen is de hoogte aangepast. Echter de gemeentelijke bouwinstanties hebben aanvankelijk ingestemd met een hogere hoogte (zadeldak). Dit civielrechtelijk aspect kan en mag geen werking hebben naar het bestemmingsplan en betreft slechts een tijdelijke belemmering voor een hogere hoogte.
Reactie:
Er is bouwvergunning verleend (zie reactie bij 3) voor een gebouw met twee bouwlagen van ca. 5,8 meter. Oorspronkelijk maakte een kap onderdeel uit van de aanvraag, maar door een zienswijze van de eigenaar van het naastgelegen perceel is de kap verwijderd uit de aanvraag en dus niet vergund. Uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan uit oogpunt van rechtszekerheid is de vergunde situatie. Daarom wordt de maximale bouwhoogte van 6 meter gehandhaafd.

Conclusie: de zienswijze is deels gegrond en geeft aanleiding het ontwerp-bestemmingsplan te wijzigen. De afbeelding in paragraaf 5.1.3.2 en bijlage 9 van de toelichting (architectuur- en bouwhistorische waardenkaart), de monumentenlijst (bijlage 3 van de toelichting) én blad 8 van de verbeelding, de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart, worden aangepast. Ten tweede wordt het maatvoeringsvlak met betrekking tot perceel 4416 vervangen door een bouwvlak. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Reclamant 6.

Reclamant tekent bezwaar aan tegen de Grifthoekbrug die met het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. De functionele relevantie van de brug is onvoldoende aangetoond. Het gebruik levert slechts voor een zeer beperkt aantal gebruikers een substantieel tijdsvoordeel op, omdat de brug recht tegenover het zeer dunbevolkt deel van het Griftpark komt te liggen. De reactie van de gemeente onderbouwt de relevantie vooral met subjectieve gevoelsargumenten en argumenten die direct samenhangen met een stevig gebruik van de brug (levendigheid). Een objectieve onderbouwing met te verwachten gebruikers, het te behalen tijdsvoordeel mist.

Reactie

De beoogde Grifthoekbrug is een nieuwe voetgangersverbinding tussen Parkeergarage Grifthoek en het noordoostelijk deel van de binnenstad. De brug heeft tot doel om de bereikbaarheid van dit deel van de binnenstad en het kernwinkelgebied aan noordoost-zijde te verbeteren. De Singel rond de binnenstad is ongeveer elke 150 tot 250 m oversteekbaar. Ter plekke van de noordoost-kant wordt deze frequentie onderbroken. De afstand tussen de Wittevrouwenbrug en de Noorderbrug is ongeveer 500 m. De nieuwe brug past dus in de ritmiek van "oversteekbaarheid" van de singel. De Grifthoekbrug vergroot het fijnmazig stelsel van looproutes van en naar de binnenstad. Door de betere bereikbaarheid wordt de parkeergarage onderdeel van de parkeerbalans voor het noordoostelijke deel van de binnenstad. De parkeergarage kan een bijdrage leveren voor de oplossing van de parkeerbehoefte. Ook biedt de parkeergarage de mogelijkheid om dit deel van de binnenstad te ontlasten. Daardoor kunnen eventueel parkeerplaatsen worden opgeheven en deze plekken kunneneen andere functie krijgen met meer "verblijfswaarde". Op deze wijze wordt de leefbaarheid en levendigheid bevorderd. Na realisatie van de brug is ook het Griftpark goed bereikbaar voor de binnenstad en omgekeerd. De leef- en gebruikskwaliteit van de gebieden aan weerszijden van de singel zal hierdoor toenemen. De beoogde aanleg van de brug gaat dus niet slechts om pure tijdswinst of het aantrekken van zo veel mogelijk voetgangers.

De absolute en beleefbare tijdwinst na realisatie van de brug in vergelijking met de huidige situatie is meetbaar. Met de realisatie van de brug wordt de fysieke afstand tussen de parkeergarage en de binnenstad zo klein mogelijk gemaakt. Bovendien is de aan te leggen brug meteen zichtbaar, indien parkerende bezoekers de parkeergarage uitlopen. Daardoor is de brug de meest logische route naar de binnenstad.

Stedenbouwkundig gezien is het realiseren van de brug wenselijk. De Singel rond de binnenstad is ongeveer elke 150 tot 250 m oversteekbaar. Ter plekke van de noordoostkant wordt deze frequentie onderbroken. De afstand tussen de Wittevrouwenbrug en de Noorderbrug is ongeveer 500 m. De nieuwe brug past dus in de ritmiek van "oversteekbaarheid" van de singel.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond.

Reclamant 7.

Het perceel Kintgenshaven 4-6 is een woning met op de begane grond een garage/opslagruimte. Het huidige bestemmingsplan laat detailhandel toe en de hele straat staat vol met boetiekjes op de begane grond. Dit waarborgt de verlevendiging en leefbaarheid. Bovendien is het aanzicht veel beter dan een garagedeur. Verzoek is om bestemmingsplan aan te passen zodat op de begane grond detailhandel mogelijk is.
Reactie:
De Kintgenshaven 4-6 is een zijstraat van het Neude. Aan deze zijde van het Neude (oostkant) zijn de percelen bestemd tot Centrum-3. Dit loopt ook door in de Kintgenshaven. Het perceel van reclamant valt net buiten deze bestemming. De overkant van het straatje is wel als Centrum-3 bestemd. Gelet hierop is het niet bezwaarlijk om ook aan het perceel Kintgenshaven 4-6 de bestemming 'Centrum-3' toe te kennen.

Conclusie: de zienswijze is gegrond en heeft geleid tot aanpassing van de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. Het perceel Kintgenshaven 4-6 krijgt de bestemming 'Centrum-3'.

Reclamant 8.

1. Reclamant reageert op de inspraakreactie van Bison Bowling (zie nota van inspraak nr. 13, p. 10 e.v.). Het verzoek om een horecabestemming wordt door de gemeente niet ingewilligd, maar de gemeente geeft de mogelijkheid om na indiening van een verzoek en na toetsing aan de randvoorwaarden alsnog een zelfstandige horecavestiging te vestigen. Als bewoner van de Wijde Poort wijst reclamant erop dat het pand van Bison zich niet alleen aan de Mariaplaats bevindt, maar helemaal doorloopt tot aan de Wijde Poort. De afstand van de achterzijde van het pand van Bison Bowling tot zijn huis bedraagt 3 meter. Het eventueel toestaan van horeca zal dan ook een grote druk gaan uitoefenen op de leefbaarheid in en om de Wijde Poort, zoals stank- en geluidsoverlast.
Reactie:
Zoals in de nota van inspraak is beschreven, wordt aan het pand geen horecabestemming toegekend. Het is wel mogelijk een verzoek in te dienen voor een dergelijke bestemming. Echter er zijn voor dit profiel al twee nieuwe horecavestigingen bijgekomen en is er een wachtlijst voor nieuwe initiatieven. Een nieuwe uitbreiding is op dit moment gelet hierop niet mogelijk Mocht zich wel een moment voor horeca-uitbreiding voordoen, dan weegt de gemeente alle belangen af, waaronder die van omwonenden. De bezwaren van reclamant uit de zienswijze komen in die zin 'te vroeg', aangezien er geen verzoek om een horecabestemming is ingediend voor het pand van Bison Bowling en het bestemmingsplan een dergelijke bestemming ook niet rechtsreeks mogelijk maakt.

2. Het afval is een probleem. De Wijde Poort wordt nu door vier horecaondernemers gebruikt als afvalopslagplaats met circa 15 kliko's, 4 afvalcontainers en 2 vettonnen. Vaak liggen overal vuilniszakken. Bovendien zijn airco's en luchtbehandelinginstallaties geplaatst aan de achterzijde van de horecapanden. Dit geeft veel overlast. Nog een horecaonderneming erbij stuit op onoverkomelijke bezwaren.
Reactie:
Het afvalprobleem is niet een zaak die in het bestemmingsplan wordt geregeld. De afdeling Toezicht en Handhaving van de gemeente treedt op bij problemen met afval en het niet naleven van regels. De verantwoordelijke afdeling is hierover geïnformeerd.
Het plaatsen van airco's en luchtbehandelinginstallaties worden geregeld via de Wet Milieubeheer en niet via het bestemmingsplan.
Voor de plaatsing van dergelijke bouwwerken kan een bouwvergunning nodig zijn. Bezwaren dienen in het kader van de daarvoor benodigde procedure te worden ingediend.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond.

Reclamant 9.

1. Reclamant heeft al een inspraakreactie ingediend namens cliënten (exploitant van café Kosten Koper en van Discotheek Monza), maar wil de argumenten nogmaals naar voren brengen, omdat cliënten er op achteruit gaan ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Beide horecapanden vallen in het huidige bestemmingsplan 'Oude Noordelijke Stad' en zijn bestemd voor 'Gemengd 2'. Volgens deze bestemming is op de begane grond horeca toegestaan. Wonen is mogelijk op zowel de begane grond als op de verdieping(en). Daarmee wordt wonen in het gebied gestimuleerd. Dit laatste ondervindt reclamant als een nadeel. Tussen horeca en wonen bestaat een spannings-veld. De horecabedrijven voldoen nu aan alle milieueisen, maar de komst van meer woningen kan dit anders maken (reclamant verwijst naar het bouwplan voor de bouw van zes appartementen in de aangrenzende Hemdsmouwsteeg 3). Woningen zijn in de milieuwetgeving aangemerkt als geluidsgevoelige ruimten. Hierdoor zijn wellicht extra isolerende maatregelen nodig voor de horecapanden. Deze gevolgen zijn niet in kaart gebracht of onderzocht bij het maken van de keuze om bewoning nevengeschikt te maken aan de andere functies binnen de bestemming 'Gemengd 2'. Dit had wel gemoeten, omdat één van de uitgangspunten van het bestemmingsplan is het beschermen van de huidige situatie en dus de aanwezigheid van de aanwezige horeca-bedrijven. Het realiseren van woningen leidt tot een acuut gevaar voor het voortbestaan van de horecabedrijven door het niet kunnen voldoen aan de geluidseisen. Dit verdraagt zich niet met het beschermende karakter van het ontwerpbestemmingsplan. Beide bedrijven zijn gevestigd in het centrum van Utrecht. Daarom betwisten cliënten dat bewoning in de directe omgeving van hun bedrijf om deze reden wenselijk is. Binnen het centrum is een zeker rumoer en bedrijvigheid te verwachten, die zich niet verhoudt met een rustig woonklimaat. De activiteiten van cliënten passen daar veel beter in.

Reactie:

Tussen de functies wonen en horeca bestaat een spanningsveld. De binnenstad kenmerkt zich door functiemenging. In de geldende bestemmingsplannen was functiemenging, net als in het bestemmingsplan 'Binnenstad' al mogelijk. Dit betekent dat zowel ruimte is voor horeca als voor wonen. Het nieuwe bestemmingsplan legt geen nieuwe beperkingen aan beide functies. Een woonbestemming past in het beleid om wonen boven winkels te stimuleren. Bovendien voorkomt een woonbestemming leegstand van de ruimten op verdiepingen. Horeca wordt via het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht zo veel mogelijk geconcentreerd in bestaande clusters om de diversiteit te vergroten en de nodige overlast buiten de clusters te voorkomen. Ook wordt hiermee een zekere functiescheiding tussen horeca en wonen nagestreefd. Echter bestaande, legale horeca mag zich handhaven op de huidige locatie.

Eigenaren van panden in de binnenstad hebben het recht om woningen te realiseren, mits de geldende bestemming dat toelaat. Deze bestaande rechten wil de gemeente niet afnemen. Het stimuleren van de woonfunctie is juist één van de hoofddoelstellingen van het bestemmingsplan. Aanvragen voor woningbouw die dus passen in het geldende bestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad' zullen en moeten worden verleend op grond van het bepaalde in artikel 44 Woningwet. Wonen is zonder meer mogelijk op deze locatie, zodat het tot het normale bedrijfsrisico van ondernemers behoort dat er woningen worden gerealiseerd op buurpercelen. Ondernemers hebben en hadden kunnen weten (door het geldende bestemmingsplan te bekijken) dat woonfuncties in de directe omgeving van hun bedrijf kunnen worden gevestigd. Dat horecabedrijven aanvullende maatregelen moeten nemen om aan de milieueisen op gebied van geluid en geur te kunnen voldoen, valt niet uit te sluiten. Dit is echter inherent aan de huidige en nieuwe bestemming in het gebied.

2. Het geldende bestemmingsplan stimuleert wonen op de verdieping met respect voor de niet-woonfuncties die er nu legaal zijn gevestigd. Discotheek Monza zit bijvoorbeeld ook op de verdieping. Het geldende bestemmingsplan beschermt dit gebruik tegen nieuwe woonfuncties. Ten opzichte van het huidige plan gaat Monza er dus op achteruit.
Reactie:
In het nieuwe bestemmingsplan 'Binnenstad' is het perceel bestemd voor 'Centrum-3' met de nadere aanduiding 'horeca ≤ a'. Per perceel is één horecavestiging toegestaan op de begane grond / kelders. Horeca mag niet op de verdieping, tenzij er sprake is van een legale bestaande vestiging, op de bestaande plaats en in de bestaande omvang. Voor Monza betekent dit, mits legaal, dat het bestaande gebruik op de verdieping voor horeca gecontinueerd mag worden. Wonen was reeds mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan en is ook toegestaan op grond van het nieuwe bestemmingsplan. Dit wijzigt niet. Monza gaat er planologisch-juridisch niet op achteruit ten opzichte van het huidige plan.

3. Reclamant wil dat de gemeente expliciet aandacht besteedt aan de milieutechnische gevolgen van het vestigen van woonruimte voor bestaande horecabedrijven. Reclamant stelt een variant van artikel 11.2 (ontheffing voor gebruik van gronden voor horeca op de verdieping) voor. Om voor een ontheffing om een woning te realiseren in aanmerking te komen moet aan een aantal milieutechnische voorwaarden zijn voldaan, zoals die voor geluid, geur en externe veiligheid.
Reactie:
Het uitsluitend toelaten van woonfuncties via een ontheffing is niet wenselijk. De bestaande rechten van eigenaren (woonbestemming) worden daarmee aangetast. Bovendien is het bevorderen van de woonfunctie in de Binnenstad één van de hoofddoelen van het nieuwe bestemmingsplan. De ontheffingsconstructie is onnodig ingewikkeld en leidt tot ongewenste, langdurige procedures.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond.

Reclamant 10.

1. Reclamant wenst nogmaals datgene naar voren te brengen dat al bij de inspraak is gezegd. Met name aan de beschermende werking van het huidige bestemmingsplan ten aanzien van horeca is in de inspraaknota onvoldoende aandacht geschonken. Dit speelt in de gebieden met de bestemming 'Gemengd'. Tussen het gebruik van percelen ten behoeve van horeca en bewoning bestaat een spanningsveld. De komst van woningen leidt doorgaans voor horeca tot klachten over geluidsoverlast of andere hinder. Het voldoen aan wettelijke milieueisen is vaak het probleem van de horecaondernemer. Uit het bestemmingsplan blijkt niet dat deze gevolgen in kaart zijn gebracht of onderzocht. Dit had wel gemoeten, zeker omdat één van de uitgangspunten van het bestemmingsplan is de bescherming van de bestaande situatie, en dus ook de nu aanwezige horecabedrijven. Nieuwe woonfuncties zouden er toe kunnen leiden dat horecabedrijven niet meer aan geluidseisen kunnen voldoen of dat de kosten voor aanpassing eraan zodanig hoog zijn dat een rendabele exploitatie niet meer mogelijk is. Het realiseren van een woonfunctie levert een acuut gevaar op voor het voortbestaan van het nabijgelegen horecabedrijf.
Reactie:
Zie zienswijze 9 onder punt 1.

2. Reclamant wil dat de gemeente expliciet aandacht besteedt aan de milieutechnische gevolgen van het vestigen van woonruimte voor bestaande horecabedrijven. Reclamant stelt een variant van artikel 11.2 (ontheffing voor gebruik van gronden voor horeca op de verdieping) voor. Om voor ontheffing om een woning te realiseren in aanmerking te komen, moet aan een aantal milieutechnische voorwaarden zijn voldaan, zoals geluid, geur en externe veiligheid.
Reactie:
Zie zienswijze 9 onder punt 3.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond.

Reclamant 11.

1. Reclamant kan zich vinden in de bestemming 'Gemengd 3' voor zijn percelen Servaasbolwerk 14 en 15. Hij wil echter een aanpassing van de situering van zijn bouwvlak (zie arcering op de kaart). Met de aanpassing worden de zichtlijnen op de Dom vanaf het Servaasbolwerk versterkt en een bijdrage geleverd aan het open karakter van de wijk. Het gebouw mag een hoogte hebben van drie bouwlagen.
Reactie:
Het in het nu geldende bestemmingsplan opgenomen bouwvlak is één op één overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Een mogelijke wijziging van het bouwvlak vereist een nadere studie en bepaling van stedenbouwkundige randvoorwaarden door de gemeente. Ook is onderzoek nodig of de gevraagde wijziging maatschappelijk en financieel uitvoerbaar is. Aangezien dit bestemmingsplan gericht is op het vastleggen van de bestaande situatie, wordt de verzochte wijziging van het bouwvlak op dit moment niet aangebracht.

2. Het perceel Servaasbolwerk 15 moet als hoofdgebouw worden aangemerkt en niet als bijgebouw. Dit was zo en blijft zo.
Reactie:
Op blad 4 van de verbeelding (plankaart) is het pand als hoofdgebouw aangemerkt, aangezien om het gebouw een bouwvlak is getrokken. Dit was ook in het voorontwerpbestemmingsplan het geval.

3. Reclamant heeft bezwaar tegen het aanmerken van het pand op het perceel Servaasbolwerk 15 met een rode kleur op de 'Architectuur- en bouwhistorische waardenkaart'. Dit gebouw is menigeen een doorn in het oog. Het met een rode kleur duiden berust op een vergissing. De inspraaknota vermeldt al dat het conform zijn wensen zal worden aangepast.
Reactie:
Op de Architectuur- en bouwhistorische waardenkaart, behorend bij het bestemmingsplan, is het gebouw dat is gelegen op het perceel Servaasbolwerk 15, aangeduid als 'Overige waarden'. Dit zijn panden die geen hoge architectonische of bouwhistorische waarde hebben of panden waaraan geen waardering is toegekend. In het voorontwerpbestemmingsplan was het gebouw nog 'rood' gekleurd en daarmee aangemerkt als pand met een architectonische of bouwhistorische waarde. Naar aanleiding van de inspraakreactie is dit dus wel degelijk aangepast.
Ter aanvulling: de status waardevol pand had te maken met de waardering van het hoofdgebouw op het perceel Servaasbolwerk 14. Deze status slaat feitelijk niet op het relatief nieuwe bijgebouw, gelegen op nummer 15. Alle gebouwen krijgen dezelfde status op een perceel dat een dergelijke status bezit; individuele bijgebouwen zijn niet afzonderlijk beoordeeld. Bij rijks- en gemeentelijke monumenten wordt in geval van een bouwaanvraag per geval bekeken wat wel of niet onder de bescherming valt (volgens de bijbehorende beschrijving of via gangbare regels/ jurisprudentie). Bij een dergelijk groot afzonderlijk bijgebouw is een uitzondering gemaakt en daarom is dit pand een grijze kleur gegeven. Bij een bouwaanvraag wordt onmiddellijk geconcludeerd dat het pand geen bouwhistorische of architectonische waarden heeft.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond.

Reclamant 12.

1. In de inspraaknota is de inspraakreactie niet goed samengevat daar waar het de kantoorfunctie in het huidige postkantoor (Neude 11 en Oudegracht 112) betreft. KPN zal naar verwachting haar huidige activiteiten tot 2015 voortzetten. De inspraaknota vermeldt dat met het voortzetten in het bestemmingsplan rekening wordt gehouden. Na 2015 is de kantoorfunctie van groot belang, indien de geplande winkel- en hotelfunctie niet gerealiseerd kan worden. Dit heeft niets meer te maken met het voortzetten van de activiteiten van KPN, zoals in de inspraaknota wordt samengevat.
In het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad heeft het postkantoor de bestemming 'Centrum 2' gekregen, waarbij het gebruik ten behoeve van wonen en kantoren niet mogelijk is. Het in de toekomst niet toestaan van wonen en kantoren wordt onderbouwd met het argument dat het gebouw maximaal openbaar toegankelijk moet zijn. Voor de monumentale hal kan reclamant dit voorstellen, omdat dit altijd al openbaar is geweest. Dit is echter heel anders voor de ruimten op de 1e en 2e verdieping: deze zijn nooit openbaar toegankelijk geweest en altijd gebruikt als kantoor. Bovendien voorkomt een ruimere bestemming (met mogelijkheid voor kantoor) dat het pand in de toekomst leeg kan komen te staan met vervelende gevolgen voor de leefbaarheid. Daarom verzoekt reclamant om een kantoorfunctie op de verdieping toe te staan.
Reactie:
De gemeenteraad neemt nieuwe ontwikkelingen in bestemmingsplannen uitsluitend mee, indien deze voldoende uitgekristalliseerd zijn. Dit houdt in dat het programma (welke functies en welke omvang) duidelijk moet zijn, de ruimtelijke effecten duidelijk zijn (geluid, lucht, parkeren, flora en fauna), inzicht in de maatschappelijke haalbaarheid (overleg en/ of inspraak met bewoners en ondernemers), inzicht in economische uitvoerbaarheid en zijn voldaan aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden.
Met reclamant zijn duidelijke afspraken gemaakt omtrent de mogelijke herbestemming van het postkantoor. De gemeente staat positief tegenover de herontwikkeling van dit bijzondere pand. Reclamant mag via de wijzigingsbevoegdheid een hotel met horeca realiseren èn het bouwvlak vergroten. In ruil geldt het uitgangspunt dat het pand openbaar toegankelijk moet blijven door het zo veel mogelijk op te stellen voor publiek. Gelet op dit uitgangspunt zijn een kantoorfunctie en een woonfunctie niet aanvaardbaar. Het nu geldende bestemmingsplan staat deze functies ook niet rechtstreeks toe. In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel een nader uit te werken bestemming. Indien in 2015 blijkt dat de geplande winkel- en hotelfunctie niet gerealiseerd kunnen worden, zal de gemeente in gesprek gaan met reclamant. In nader overleg moeten dan afspraken worden gemaakt over de herontwikkeling van het gebouw. Gelet op dit uitgangspunt zijn een kantoor- en een woonfunctie niet wenselijk en niet aanvaardbaar.

2. Horeca is volgens reclamant alleen toegestaan op de begane grond en in de kelder, mits aan de voorwaarden van artikel 5.6.2 is voldaan (wijzigingsbevoegdheid red.). Voor de plannen van reclamant is het van groot belang dat horeca ook op de verdieping gerealiseerd wordt, omdat dit het functioneren van het gebouw bevordert. Dit moet in het bestemmingsplan worden aangepast.
Reactie:
Via de wijzigingsbevoegdheid is een hotel met horeca mogelijk. Horeca mag ook op de verdiepingen. Dit past in het streven van de gemeente om het gebouw openbaar toegankelijk te houden. Bij de beoordeling van het nog in te dienen wijzigingsplan zal de uiteindelijke afweging gemaakt moeten worden. Hierbij wordt de monumentale en publieke status en bijzondere ligging van het pand meegewogen.

3. De mogelijkheid tot realisering van het hotel met artikel 5.6.1. onder b verdraagt zich niet met artikel 5.4.3. waarin wordt gesteld dat verhuur van zaalruimte ten behoeve van zakelijke bijeenkomsten, anders dan in besloten kring, niet is toegestaan. Reclamant wil geen zalenverhuurcentrum ontwikkelen, maar bij een hotel horen wel een aantal te verhuren ruimten voor zakelijke bijeenkomsten. Zonder deze mogelijkheid heeft het realiseren van een hotel geen zin.

<u>Reactie:</u>
De gemeente begrijpt deze wens. Zaalverhuur als additionele functie binnen de functie hotel is toegestaan. Daarmee kan aan deze wens worden tegemoet gekomen.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond.

Reclamant 13.

1. Reclamant heeft bezwaar tegen de functieaanduiding op de verbeelding, die de aanleg van de Grifthoekbrug mogelijk maakt. De aanleg heeft met name gevolgen voor de directe omgeving van de brug waaronder de Wolvenstraat. Daarvoor brengt hij de volgende argumenten naar voren:
a). De Wolvenstraat is een rustige, autovrije straat, die erg nauw is. Tijdens de spits kan het druk zijn met voetgangers, fietsers en brommers. Vooral de brommers zijn een doorn in het oog. De straat is verboden voor brommers, maar die rijden er hard doorheen. Advies aan de gemeente om het verbod periodiek te handhaven dan wel verkeersremmende maatregelen te nemen.
Reactie:
De gemeente heeft begrip voor de problemen, maar het reguleren van brommers door periodieke handhaving en het nemen van maatregelen is niet iets dat door het bestemmingsplan wordt geregeld. Handhaving van het verbod geschiedt door de politie.

b). De aanleg van de brug zorgt voor een verschuiving van de verkeersstroom. Er ontstaat een snelle route die naar verwachting veel verkeer zal aantrekken. De brug wordt een interessante ontsluiting voor een groot deel van Utrecht-Noord. De gemeente wil de brug onaantrekkelijk maken voor fietsers, maar reclamant vreest dat ook fietsers de nieuwe route aantrekkelijk gaan vinden. De gemeente stelt dat er voor fietsers en brommers alternatieve routes aanwezig zijn. Maar deze zijn langer en men kiest graag voor de kortste weg.
Reactie:
Voetgangers kiezen de snelste route en dat is vrijwel altijd ook de kortste route. Voor (brom)fietsers ligt dat anders; zij kiezen zowel de snelste als de kortste route. Voor (brom)fietsers uit een groot deel van Utrecht-Noord betekent dit dat er niet automatisch gekozen zal worden voor de Grifthoekbrug. Het is dus maar de vraag of remmende maatregelen nodig zijn. Indien goede maatregelen zullen worden getroffen en/of juiste handhaving door politie wordt verwacht dat (brom)fietsers voor de alternatieve routes kiezen.

c). Indien het plan doorgaat, wil reclamant dat de gemeente de verkeersstroom goed gaat monitoren. De gemeente stelt dat er geen extra verkeersbewegingen zullen ontstaan. De zorg is niet de toename van voetgangers, maar wel van brommers en fietsers. Als na een jaar blijkt dat het fiets- en bromverkeer significant is toegenomen, moet de gemeente daar conclusies aan verbinden. Indien de gemeente passende maatregelen neemt om een toename van fiets- en bromverkeer te voorkomen, vervalt een groot deel van de bezwaren tegen de aanleg van de brug.
Reactie:
Het betreft geen punt dat in het bestemmingsplan geregeld kan worden. Dit moet in de Klankbordgroep besproken worden. Het bestemmingsplan vormt geen belemmering om eventuele maatregelen te nemen om het brommer- en fietsgebruik af te remmen.

d). Huiseigenaren zullen waarschijnlijk aanspraak kunnen maken op planschade bij een toename van het verkeer. Een rustig straatje wordt onveilig en er is meer geluidsoverlast.
Reactie:
De gemeente verwacht geen nadelige effecten op de waarde van de woningen van huiseigenaren (planschade). Maar als reclamant meent aanspraak te kunnen maken op planschade, kan hij een verzoek daartoe indienen op grond van artikel 6.1. Wro. Dit staat los van het bestemmingsplan zelf.
Bij de beoordeling van planschadeverzoeken is sprake van vergelijking van het oude en nieuwe planologisch regime. Gevolg van de aanleg van de brug is dat er waarschijnlijk wel meer voetgangers door de Wolvenstraat zullen lopen en dat dit tot meer 'reuring' zal leiden. Binnen de binnenstad moeten woningeigenaren echter rekening houden met de reuring van een drukke binnenstad en deze hinder moet binnenstadbewoners eerder tolereren dan bewoners in een rustige woonbuurt. Indien er toch planschade is, komt dit vrijwel zeker niet boven het normaal maatschappelijke risico uit van 2% op grond van artikel 6.2. Wro.

e). In bijlage 2 van het bestemmingsplan ontbreekt een dwarsprofiel van de Wolvenstraat. Dit profiel is van belang, omdat door de aanleg van de brug de grootste verkeerstoename door de smalle Wolvenstraat heen zal gaan. Het dwarsprofiel laat zien dat de situatie zich niet leent voor fiets- en voetverkeer. Volgens de normen van de ASVV2004 zou het fietspad 3,50 m breed moeten zijn en het voetpad minimaal 1,20 m. Reclamant begrijpt dat dit in de binnenstad niet altijd mogelijk is. De gemeente moet overwegen om de Wolvenstraat geheel voetgangersgebied te maken.
Reactie:
De aanwezigheid van stegen, grachten met de bijbehorende werfkelders en binnenterreinen maakt de binnenstad van Utrecht uniek. De openbare ruimte biedt de mogelijkheid om de binnenstad als een samenhangend gebied te ervaren. De samenhang wordt bereikt door een keuze van een specifieke profielopbouw en materiaal. De werfkelders worden daarom door middel van dwarsprofielen vastgelegd, zodat deze in de huidige vorm behouden kunnen blijven. Gelet hierop zijn dus uitsluitend voor de werven dwarsprofielen opgenomen. Er is geen reden om ook voor de Wolvenstraat een dwarsprofiel op te nemen. Deze bezitten niet een zodanige specifieke en unieke kwaliteit, die het opnemen van een dwarsprofiel rechtvaardigt.
De maatvoering uit de normen van de ASVV 2004 is inderdaad de richtlijn. Hier mag de gemeente echter gemotiveerd van afwijken. Op grond van de historische en feitelijke situatie is de huidige afwijking gerechtvaardigd. Dit neemt niet weg dat in de toekomst het instellen van een voetgangersgebied in beginsel mogelijk zou kunnen zijn. De bewoners zelf en hun bezoek zullen echter ook -net als nu- van de fiets gebruik blijven maken.

f). Het aspect sociale veiligheid is onvoldoende meegewogen. In de buurt is een penitentiaire inrichting aanwezig en loopt het project opvang verslaafdenzorg, hostel Wittevrouwensingel. De brug mag geen hangplek worden, zodat de veiligheid in het geding komt.
Reactie:
Bescherming van de woonfunctie is van groot belang voor de levendigheid en de sociale veiligheid in en rond de Binnenstad. De aanleg van de brug zal tot gevolg hebben dat voornamelijk voetgangers gebruik zullen maken van de brug. Het gebruik van de brug door (brom)fietsen wordt zo veel mogelijk ontmoedigd. Door toename van voetgangers neemt de levendigheid en sociale veiligheid in de buurt juist toe. De verbeterde bereikbaarheid van het Griftpark voor de binnenstadsbewoners en bezoekers vergroot ook de leefbaarheid van het noordelijk deel van de binnenstad.
De route naar de brug zal aan de binnenstadzijde over een deel van de huidige gevangenistuin lopen. Langs de gevangenistuin wordt een afscheiding gerealiseerd. De veiligheid van bewoners, passanten en ook gedetineerden staat voorop. De afdeling Beveiliging van de gevangenis zal de afscheiding daarom beoordelen op de hiervoor genoemde veiligheid.
Het hostel Wittevrouwensingel 88 is voor aan harddrugs verslaafde dak- en thuislozen. In het hostel is 24 uur per dag begeleiding aanwezig. Ten aanzien van het hostel is een beheergroep ingesteld, bestaande uit verschillende instanties waaronder de gemeente en omwonenden. De beheergroep heeft een beheerplan opgesteld voor het omgevings-beheer van het hostel. Het doel van de beheergroep is het leveren van een bijdrage aan het voorkomen en bestrijden van overlast, zodat het hostel goed kan functioneren in de wijk De aanleg van de brug en gevolgen voor bewoners van het hostel wordt op korte termijn besproken met projectleider en beheerder van het hostel. Dit wordt ook in de klankbordgroep besproken.
Bij de inrichting van de omgeving is veiligheid een belangrijk aspect. Het voorkomen van hangplekken is hier onderdeel van. Handhaving van de openbare orde is echter geen aspect dat in het bestemmingsplan geregeld kan worden. Dit is in handen van de politie of via de Algemene Plaatselijke Verordening.

g). De alternatieve route via de Wittevrouwensingel is niet goed onderzocht. Het is beter eerst alternatieven goed te onderzoeken, voordat wordt overgegaan tot het aanleggen van een kostbare brug en daarmee een onomkeerbare situatie.

<u>Reactie:</u>
Bij de afweging om een brug aan te leggen tussen de binnenstad en de Grifthoekgarage is de route langs de Wittevrouwensingel altijd al als alternatieve route genoemd. Deze route is met de huidige inrichting grotendeels onbruikbaar vanwege de aanwezige bomen en parkeerplaatsen. Het overige deel (ca. 1/3 van de totale lengte) is wel als voetpad ingericht. Een goed gebruik van deze route is niet mogelijk zonder een herinrichting van de openbare ruimte.
De alternatieve route is langer dan de route via de Grifthoekbrug. De tijdwinst na realisatie van de brug in vergelijking met de huidige situatie is meetbaar. Met de realisatie van de brug wordt de fysieke afstand tussen parkeergarage en de binnenstad zo klein mogelijk gemaakt. Bovendien is de aan te leggen brug meteen zichtbaar, indien parkerende bezoekers de parkeergarage uitlopen. Daardoor is de brug de meest logische route naar de binnenstad.
Stedenbouwkundig gezien is het realiseren van de brug wenselijk. De Singel rond de binnenstad is ongeveer elke 150 tot 250 m oversteekbaar. Ter plekke van de noordoostkant wordt deze frequentie onderbroken. De afstand tussen de Wittevrouwenbrug en de Noorderbrug is ongeveer 500 m. De nieuwe brug past dus in de ritmiek van "oversteekbaarheid" van de singel.

h). Een alternatief is het bestemmen van de Wolvenstraat tot voetgangersgebied. Een breed voetpad geeft voldoende ruimte voor de toename van het aantal voetgangers. Bovendien is de situatie van hardrijdende brommers daarmee opgelost. Het handhaven van het voetgangersgebied en dus het verbod voor fietsers en brommers zal moeilijk te handhaven zijn. Dit werkt alleen als de route op slimme wijze geblokkeerd wordt. Dit kan bijvoorbeeld door de aanleg van een verhoogd groenperk bij de Plompetorenbrug. Ook in de bocht bij het Wolvenplein kan de fietsroute worden gebroken door groen.
<u>Reactie:</u>
Het bestemmingsplan maakt de voorgestelde maatregelen niet onmogelijk. In de klankbordgroep zullen dit soort maatregelen besproken worden. Zie verder reactie bij punt e.

i). In inspraakreactie nr. 41 wordt melding gemaakt van opmerkingen over uitvoerbaarheid. Dit is niet juist. De inspraakreactie stelt geen vraagtekens bij de uitvoerbaarheid maar bij de financiële haalbaarheid. Van belang is dat de kosten en baten op een rij worden gezet. Bovendien is onduidelijk waarom acht jaar geleden is besloten geen brug aan te leggen en nu wel. Welke afweging ligt hieraan ten grondslag? En wat wil de gemeente zeggen met de opmerking dat het bestemmingsplan de aanleg planologisch mogelijk maakt, maar geen realisatieverplichting oplegt?
<u>Reactie:</u>
Op dit moment wordt nader onderzoek gedaan naar de bijdrage van de brug aan de exploitatie van de parkeergarage. Ook worden andere maatregelen en alternatieven in het onderzoek meegenomen. Voor de aanleg van de brug is in de begroting van 2009 geld opgenomen in het kader van de verbetering van de bereikbaarheid in de stad. Daarmee is de financiële haalbaarheid gegarandeerd.
De brug maakte in 1999 onderdeel uit van de bouw van de parkeergarage. Vanwege de reacties uit de buurt heeft de politiek toen besloten om de brug niet aan te leggen. De parkeergarage is wel gerealiseerd. Nu (ruim tien jaar later) zijn er nieuwe omstandigheden waardoor de gemeente de brug alsnog wil realiseren. Met de aanleg wordt een bijdrage geleverd aan de verbetering van de luchtkwaliteit in de binnenstad. Ook wordt het parkeren buiten het centrum en buiten de ring gestimuleerd. Met de aanleg van de brug is het bijvoorbeeld mogelijk om parkeerplaatsen op het Janskerkhof op te heffen, omdat er een goed alternatief geboden wordt.
Het planologisch mogelijk maken wil zeggen dat een bouwvergunning verleend kan worden. Echter het bestemmingsplan verplicht niet tot de daadwerkelijke aanleg van de brug. Realisatie ervan staat dus los van de planologische mogelijkheid.

j). De gemeente gaat in de inspraaknota niet in op argumenten als geluidsoverlast en verkeersonveiligheid. Dit wordt in de klankbordgroep besproken. Echter in deze groep wordt weinig besproken en de aanleg van de brug niet ter discussie gesteld.

Reactie:
Het gebruik van brommers zal worden verboden en wellicht door verkeersmaatregelen onmogelijk gemaakt. De toename van geluid blijft daardoor gering en past binnen de uitgangspunten (consoliderend plan) van het bestemmingsplan Binnenstad. De aanleg van de brug heeft niet een zodanige verkeersaantrekkende werking dat dit de luchtkwaliteit negatief beïnvloedt. Het levert juist een bijdrage aan de verbetering ervan. Op verzoek van omwonenden heeft de gemeente een klankbordgroep ingesteld. In de klankbordgroep wordt gesproken over de inpassing van de brug. Het uitgangspunt is wel dat de brug wordt gerealiseerd. De klankbordgroep heeft één keer vergaderd, waarbij gesproken is over de verwachte effecten van de brug. Hierbij zijn door omwonenden de verwachte nadelige effecten van de brug, maar ook huidige overlast en goede suggesties naar voren gebracht. De opmerking van reclamant dat er te weinig wordt besproken wordt niet gedeeld. In een volgende klankbordgroep wordt teruggekoppeld wat er met de suggesties is of wordt gedaan en zal het voorlopig ontwerp van brug en de scheidingswand met de gevangenis besproken worden. Geluid en verkeersveiligheid zijn aspecten, die de aandacht hebben bij de gemeente en worden zeker besproken met de leden van de klankbordgroep.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond.

Reclamant 14.

1. Reclamant geeft aan dat het college op grond van de WOB nooit duidelijk heeft kunnen en willen maken welke verouderde bouw- en gebruiksregels voor de binnenstad (waaronder ook het Museumkwartier en Hooch Boulandt vallen), aan de orde waren, zodat er een nieuw bestemmingsplan opgesteld diende te worden.
Reactie:
De actualisering van het bestemmingsplan is verplicht op grond van artikel 3.1 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening. Elke tien jaar moeten de bestemming van gronden inclusief de regels opnieuw worden vastgesteld. Het is dus primair niet aan de gemeente om te bepalen of de bouw- en gebruiksregels verouderd zijn en dus actualisering nodig is. Binnen het plangebied valt een groot aantal bestemmingsplannen (ca. 20), stammend uit onder meer 1958, 1983 en 1995. Het juridisch kader is daarmee erg versnipperd en bovendien zijn veel ontheffingsprocedures nodig om aan wenselijke ontwikkelingen toch medewerking te kunnen verlenen. De gemeente heeft op grond hiervan bepaald dat een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.
Overigens valt een verzoek op grond van de WOB buiten de vaststelling van dit bestemmingsplan.

2. In de binnenstad wordt ondanks alle collegeafspraken autorijden en parkeren voor de eigen stadbewoners zwaar belast door het werkverkeer van buiten de binnenstad. Ten koste van groen- en speelterreinen voor de jeugd zijn in de laatste 10 jaren, buiten de lopende afspraken om, in de binnenstad meer (betaalde) parkeerplaatsen voor niet-inwoners aangelegd op plekken die bestemd waren voor bewoners om daar betaald te kunnen parkeren.
Reactie:
Werkverkeer van buiten de binnenstad belast niet het autorijden en parkeren van binnenstadbewoners. Doorgaand verkeer wordt zo veel mogelijk uit de binnenstad geweerd door compartimentering: alleen via een route buiten de singels kunnen auto's van het ene naar het andere compartiment rijden. Het overgrote deel van de binnenstad is ingericht als 30 km p/u zone dan wel als voetgangersgebied. De bevoorrading in het voetgangersgebied vindt plaats op vastgestelde venstertijden. Bovendien is de bewegwijzering zodanig ingericht dat het verkeer zo efficiënt mogelijk is gemaakt.
Er is geen verschil in het gebruik van parkeerplaatsen tussen bewoners van de binnenstad en bezoekers van buiten de binnenstad. Vergunninghouders mogen overal parkeren, terwijl bezoekers alleen bij parkeerautomaten mogen parkeren en niet op belanghebbendenparkeerplaatsen. Ook zijn er vier gemeentelijke parkeergarages in de binnenstad waar alleen bewoners en bedrijven uit de binnenstad gebruik van mogen maken. Commerciële parkeergarages worden voornamelijk door bezoekers gebruikt, maar kunnen ook door belanghebbenden worden gebruikt.

3. Evenmin is de binnenstad/museumkwartier geschikt voor hedendaagse bouw- en sloopactiviteiten met groot materieel.
Reactie:
Het verlenen van een bouwvergunning is geregeld via de Woningwet. Bij een aanvraag om bouwvergunning wordt getoetst in hoeverre de aanvraag past binnen de regels van het bestemmingsplan ten aanzien van gebruik van de grond en de daarop liggende bouwwerken. Per aanvraag wordt beoordeeld of dit past binnen de geldende regels. Een sloopvergunning moet ook aan de wettelijke vereisten voldoen.

4. De binnenstad kent de laatste 10 jaren een overvloed aan niet behandelde klachten en bezwaren in verband met diverse sloop-, bouwfraudes en vandalisme aan de monumentale panden van ons erfgoed. Het college heeft in haar besluitvorming meer dan eens het advies van de deskundige en onpartijdige Commissie Welstand en Monumenten genegeerd.
Reactie:
Het behandelen van klachten over fraude en vandalisme valt buiten de regeling van dit bestemmingsplan. Ook het mogelijk negeren van adviezen van de Welstandscommissie is niet iets dat in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan meegewogen kan worden. Dit

komt aan de orde bij de toets van bouwaanvragen. Het college van de gemeente Utrecht beslist uiteindelijk over het al dan niet verlenen van een vergunning en kan daarbij aan het advies van de commissie voorbijgaan.

5. Het college heeft de regels van de Woningwet 2003-procedures aan zijn laars gelapt. Het college heeft in de beroepszaken SBR 07/3461 en SBR 07/3462 ter zake van de bouw, de sloop en de luchtkwaliteit van 'Vredenburg', de bestuursrechter maar wat voorgelogen. De herroeping van de uitspraak die reclamant op 23/01/09 heeft ingesteld is nog steeds onder de bestuursrechter.
Reactie:
De voorzieningenrechter heeft in haar uitspraak van 24 januari 2009 het verzoek om voorlopige voorziening afgewezen en het beroep ongegrond verklaard. Het geding betrof de door de gemeente verleende vergunning voor het slopen van delen van het muziekcentrum op het perceel Vredenburgpassage 77 en het slopen van de Gildentraverse. Door de uitspraak is de aanvrager formeel gerechtigd van de verleende vergunning gebruik te maken. Het verzoek om herroeping bij de rechtbank doet daar niet aan af.

6. De gemeenteraad en/of het college hebben niet gereageerd op de klachten en bezwaren in verband met het grootschalige beslag dat de horeca en de zogenoemde culturele evenementen leggen op het gebruik van de openbare ruimte en het woongenot van de binnenstadbewoners. Vanwege alle openbare terrassen kan niet langer veilig gefietst, gebromd of gewandeld worden. De buitenterrassen van de horecagelegenheden in de binnenstad zijn vaak tot vier keer groter dan het oppervlak van de nering zelf. Terwijl anderen kennelijk op basis van willekeur en/of beschermde concurrentie, géén vergunning krijgen, laat staan een terrasvergunning.
Reactie:
Terrassen bij horecavestigingen worden niet geregeld in het bestemmingsplan. Een aanvraag voor een terras wordt geregeld via de horecaverordening en het terrasreglement.

7. Vrije openbare zitplaatsen op stoepen en pleinen met een openbaar toiletunit zijn er nauwelijks. De verplichting om voor een sanitaire stop een (dure) consumptie te nemen of bij particulieren aan te bellen is praktisch niet te vermijden.
Reactie:
Het bestemmingsplan regelt niet de plaatsing en situering van openbare zitplaatsen en toiletten.

8. Het plangebied heeft een tekort aan goedkopere gelegenheid tot overnachting.
Reactie:
In het bestemmingsplan is dit probleem onderkend. Het uitvoeringskader 'Morgen gezond weer op' gaat in op de belangrijkste doelen en ambities ten aanzien van hotels. Het is de bedoeling om de vestigingsmogelijkheden voor kleine hotels en bed&breakfast-vestigingen te verruimen. Binnen woningen wordt een kleinschalige bed&breakfast toegestaan, mits aan de voorwaarden is voldaan (bijvoorbeeld maximaal 5 bedden en 2 kamers per woning). Via ontheffing is nog een verruiming mogelijk van onder meer het aantal bedden. Ook hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid gekregen om onder bepaalde voorwaarden het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van het vestigen van kleinschalige hotels tot maximaal 15 kamers.

9. De talrijke overlastgevende evenementen veroorzaken wanhoop en vluchtgedrag bij binnenstadbewoners, vooral ook omdat in de nieuwe besluitvorming voor evenementen geen rekening wordt gehouden met de oude (vaak mondeling ingediende) klachten. Dit bestemmingsplan voorziet niet in het indammen van de overlast, eerder in een ongewenste uitbreiding daarvan.
Reactie
Het verlenen van een evenementenvergunning en de overwegingen die daarbij worden gemaakt is in de Algemene Plaatselijke Verordening en de evenementenvergunning geregeld. Ook kan de politie optreden indien er hinder wordt veroorzaakt. De eventuele overlast die hiermee gepaard gaat, wordt gehandhaafd via de daaraan gekoppelde regels in de APV en de evenementenvergunning.

10. De grote supermarkten met non-food verkoop mogen in het betreffende plan, tegen de uitslagen van een referendum (juni 2005) in, tóch weer op méér dan een zondag per maand open zijn.
Reactie:
In het bestemmingsplan worden geen uitspraken gedaan over de daadwerkelijke openings- en sluitingstijden van bijvoorbeeld winkels of horecavestingen. Dit wordt onder andere geregeld in de APV en Winkeltijdenwet.

11.De overlastgevende horeca mag uitbreiden naar de buurpanden, naar hun binnenterreinen en hun achterhuizen.
Reactie:
Uitbreiding van horeca wordt niet geregeld in dit bestemmingsplan. Dit plan is immers gericht op beheer van de bestaande functionele structuur. Nieuwe initiatieven worden getoetst aan het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht en mogelijk via een buitenplanse ontheffing toegestaan. Hierbij worden alle belangen zorgvuldig tegen elkaar afgewogen. Uitsluitend bestaande horeca is positief bestemd in het bestemmingsplan Binnenstad. Overigens is het ondervinden van hinder van horecavestigingen geen zaak die geregeld wordt in het bestemmingsplan. Toetsing en handhaving van de regels vindt plaats middels de milieuwetgeving en door de politie.

12.Het ontwerpbestemmingsplan houdt geen rekening met hetgeen de Tweede Kamer in juli 2009 heeft besloten over het ‘bouwen in de achtertuin’. Reclamant heeft bezwaar tegen het feit dat de sloop- en bouwregels Woningwet 2003 in de Utrechtse binnenstad en het Museumkwartier in het nieuwe bestemmingsplan geen obstakels meer vormen voor ondernemers die op de vierkante centimeters van hun perceel, meters wensen uit te breiden en daardoor overlast en onveilige situaties veroorzaken.
Reactie:
De gemeente heeft een grote mate van bevoegdheid om zelfstandig bouwregels in een bestemmingsplan vast te stellen. Het is ook de gemeente die als enige instantie juridisch bindende maatregelen kan opstellen voor haar burgers. Het bestemmingsplan geeft regels omtrent het gebruik en de bebouwing van gronden. Daarin zijn wel degelijk regels opgenomen omtrent de maximaal toegestane oppervlakte en hoogten van gebouwen en de functies die mogelijk zijn in bedrijfspanden. De Woningwet gaat daar niet over. Het besluit van de 2^{e} Kamer waar reclamant op doelt betreft de regeling in het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningsplichtige bouwwerken om het bouwen in achtertuinen te verruimen.

13. In de binnenstad zijn al meer dan genoeg huiseigenaren die zonder toestemming en/of monumentenvergunning in de achtertuin hebben gebouwd. Dat deze illegale bouw door het gemeentebestuur ‘gedoogd’ wordt mag duidelijk zijn. Het mag óók duidelijk zijn, dat als de Raad besluit om met dit bestemmingsplan Binnenstad in te stemmen zij de ontstane situatie legaliseert.
Reactie:
In het bestemmingsplan is een adequate regeling opgenomen voor de bebouwing van erven. Zo is een maximum oppervlakte en bebouwingspercentage opgenomen. Daarmee is een zorgvuldige afweging gemaakt tussen de toegestane bouwmogelijkheden en de historische kwaliteit van de binnenstad. Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt illegale bebouwing zeer zeker niet gelegaliseerd. Indien er zich illegale situaties voordoen, is het aan de gemeente om daartegen handhavend op te treden.

14. . Het college heeft zowel op de site als in het gemeenteblad ‘Ons Utrecht’ verzuimd om in chronologische volgorde van data, haar voorstel- en inspraakprocedure te agenderen zodat de binnenstadbewoner kon weten waar hij/zij op konden rekenen. De eerste zienswijze op het plan moest op 7 april 2009 ingediend zijn om er later bij toeval achter te komen dat er sprake was van een tweede zienswijze welke bij de Raad ingediend diende te worden vóór 29 juli 2009 (juist in de vakantieperiode). Wanneer en of er überhaupt wel een openbare raadsinformatie-avond over het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad komt weet niemand.
Reactie:
De gemeente heeft de procedure op de juiste wijze gevoerd. De inspraakprocedure op basis van de Inspraakverordening is gestart bij collegebesluit van 24 februari 2009. Dit

besluit is op woensdag 25 februari bekendgemaakt in Ons Utrecht en via de website van de gemeente. Ook is een wijkbericht opgesteld waarin is aangekondigd dat er een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding is en dat iedereen dit kan inzien en erop kan reageren. Vanaf de 26e heeft het conceptontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen voor een ieder. Zij konden tijdens deze periode hun inspraakreactie indienen. Ook zijn twee inloopavonden georganiseerd. Iedereen kon vragen stellen over het bestemmingsplan en eventueel gelijk een inspraakreactie indienen. Vervolgens heeft de gemeente op zorgvuldige wijze alle reacties bekeken en daarop gereageerd in de Inspraaknota. Indien gegrond, heeft de inspraakreactie geleid tot een wijziging van het conceptontwerpbestemmingsplan. Op 8 juni 2009 heeft het college besloten de inspraaknota vast te stellen, het conceptontwerpbestemmingsplan te wijzigen voor zover uit de inspraakreacties dan wel ambtshalve nodig en het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Vanaf 18 juni tot en met 29 juli heeft het ontwerp ter inzage gelegen voor een ieder om zienswijzen te kunnen indienen. Ook dit is bekendgemaakt via Ons Utrecht en de Staatscourant (conform artikel 3.8 van de Wro). Het is niet verplicht elke bewoner van de Binnenstad afzonderlijk te informeren. Een openbare bekendmaking die voldoet aan de regels is voldoende.
De raadsinformatieavond wordt gehouden op het moment dat alle zienswijzen zorgvuldig zijn onderzocht en de gemeente een reactie daarop heeft geformuleerd. Vervolgens wordt het bestemmingsplan ter vaststelling gezonden naar de gemeenteraad. Voordat de raad het bestemmingsplan definitief vaststelt, wordt een raadsinformatieavond gehouden. Bewoners, eigenaren van bedrijven en andere belanghebbenden kunnen hun zienswijzen mondeling toelichten tegenover de raad. Planning is om het bestemmingsplan 17 december 2009 vast te stellen.

15. Het is onbekend gebleven wanneer en bij wie er formeel bezwaar ingediend kan worden tegen het raadsbesluit om in te stemmen met het ontwerpplanbesluit Binnenstad (juni 2009). Reclamant weet na onderzoek dat de wijkraad Binnenstad op 8 juni 2009 wél geïnformeerd werd over haar zienswijze en adviezen.
Terwijl 'gewone' binnenstadters aan het college geen adviezen mochten schrijven. De Wijkraad Binnenstad is ten onrechte door B&W uitgenodigd voor advies en controle.
Reactie:
Het besluit van 8 juni is een collegebesluit geweest, geen raadsbesluit. Tegen dit besluit staat geen bezwaar of beroep open op grond van het bepaalde in artikel 8.1 en 8.2 Wro en artikel 7.1 van de Algemene wet bestuursrecht.
Alle indieners van een inspraakreactie hebben een brief ontvangen waarin ook de gemeentelijke reactie is gegeven op hun inspraakreactie. Een ieder kon een inspraakreactie indienen en daarin hun mening c.q. advies geven omtrent het bestemmingsplan.
De wijkraad is door de gemeenteraad aangesteld als een onafhankelijk adviesorgaan van bewoners en bedrijfseigenaren van een wijk voor het college. De wijkraad onderhoudt veelal intensief contact met de bewoners en ondernemers in de wijk en peilt regelmatig hun meningen. Het college wil dat het wijkraadadvies zichtbaar van invloed is op het gemeentelijk beleid en de wijkraad zo vroeg mogelijk bij beleidsplannen en projecten betrekken. Zo kan zij in een vroeg stadium meedenken met de gemeente en adviezen geven. De wijkraad neemt dus een bijzondere positie in. Dit betekent echter niet dat de gemeente alleen met de wijkraad praat. De gemeente informeert en betrekt ook andere belangengroepen, adviesorganen, maatschappelijke partners en individuele bewoners en ondernemers zoveel mogelijk bij nieuwe ontwikkelingen in de wijk.

16. De binnenstad is in de afgelopen 10 jaar ondanks de status van het Museumkwartier verloederd, omdat het stadsbestuur te kort schoot in haar beschermende taken ten aanzien van ons erfgoed, ons stadsgroen, onze speeltuinen, speelweiden en onze commerciële bedrijvigheid. Het college en de Raad hebben de afgelopen 10 jaar opzettelijk een gedoogbeleid gevoerd. Feitelijk is het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad een vorm van legalisering van datgene dat in de afgelopen 10 jaren op illegale wijze, tegen de bestemming van het Museumkwartier en woonfunctie in, is gesloopt, gebouwd en verpest.

Reactie:
Niet gebleken is dat de gemeente tekort is geschoten in haar 'beschermende taken'. Concrete aanwijzingen hiervoor ontbreken. Bovendien is dit over het algemeen niet iets dat regeling vindt in het bestemmingsplan. Van een gedoogbeleid is zeker geen sprake. Tegen illegale situaties wordt in beginsel opgetreden, tenzij er legalisatie mogelijk is dan wel handhaving onevenredig is.

17. Het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad mist duidelijk een herstelplan voor alle zaken die de afgelopen 10 jaren, zoals hierboven beschreven, fout zijn gegaan.
Reactie:
Het bestemmingsplan is niet het middel om herstel van (vermeende) misstanden af te dwingen.

18. In de ABCstraat wordt gebouwd terwijl de 40 bezwaarschriften in 2007 tegen de bouw alsmede tegen de ontheffing van het bestemmingsplan, nooit behandeld zijn.
Reactie:
Op 16 september 2009 heeft de rechtbank Utrecht het beroep tegen de verleende bouwvergunning en vrijstelling voor de bouw van het medisch centrum niet-ontvankelijk en ongegrond verklaard. Daarmee is er een formele titel om te starten met de bouw.

19. De Raad heeft willens en wetens niet voorkomen dat Middeleeuwse monumenten te lijf zijn gegaan met nieuwe eigentijdse architectuur. Een van de vele voorbeelden daarvan is de Leeuwenberg(kerk) met een horecabestemming op het Servaasbolwerk 1 te Utrecht.
Reactie:
In het verleden zijn voor het gebruik ten behoeve van horeca een bouw-, monumenten- en drank- en horecavergunning verleend (respectievelijk 09-07-2007, 21-02-2008 en 15-02-2008). De vergunningen zijn verleend en inmiddels onherroepelijk. Bij de verlening van deze vergunningen is zorgvuldig afgewogen of het belang van de eigenaar bij het verbouwen van het gebouw zwaarder weegt dan het handhaven van het toenmalige monumentale karakter ervan.

20. Reclamant heeft bezwaar tegen het feit dat de gemeente geen onderscheid heeft gemaakt bij de (2 in 1 woning) van reclamant. Servaasbolwerk 4 is een eindwoning en Servaasbolwerk 4 bis is de bovenwoning. Waar reclamant de gemeente vroeg deze fouten te herstellen wenst Stadsontwikkeling dit zonder opgaaf van redenen niet te doen.
Reactie:
Een dergelijke vraag om herstel is niet bij de gemeente bekend. Volgens de GBKN/ GBA is slechts het huisnummer 4 bekend. Nummer 4 bis is in de gemeentelijke registratie niet bekend als huisnummer. Ook in de inventarisatie van de bestaande situatie (zie bijlage 10 bij het bestemmingsplan) is slechts het adres Servaasbolwerk 4 opgenomen met als bestaande functie wonen. Er is geen reden om aan te nemen dat dit niet juist is.

21. Reclamant heeft bezwaar tegen het feit dat het beschermd stadsgezicht van de Utrechtse Binnenstad, het Museumkwartier en Hoog Boulandt in het belang van ‘vernieuwend’ slopen en bouwen definitief wordt losgelaten, met als gevolg dat de onafhankelijke Commissie Welstand en Monumenten, er definitief niet meer aan te pas komt, terwijl deze commissie krachtens de Woningwet 2003 moet functioneren.
Reactie:
Voor de gehele binnenstad geldt het aanwijzingsbesluit 'beschermd stadsgezicht' van 3 december 1975. Doel hiervan is om de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkeling van het gebied. De ruimtelijke ontwikkeling moet zich baseren op de aanwezige kwaliteiten en daarop voortbouwen. Het is niet de bedoeling de binnenstad geheel te bevriezen. De binnenstad moet kunnen leven en nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan het behoud van de waardevolle kenmerken. Bij bouwaanvragen moet op grond van artikel 44 Woningwet de gemeente onder meer toetsen of de aanvraag voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Utrecht heeft hiervoor de welstandscommissie ingesteld die de gemeente hierover adviseert. Het vaststellen van het bestemmingsplan Binnenstad wijzigt niets in deze wijze van advisering.

22. Reclamant heeft bezwaar tegen het feit dat ondernemers volgens de planindicatie het recht krijgen om in de Utrechtse Binnenstad en Museumkwartier nog meer horeca/ kleinhandel/ appartementen op te richten. Maar bij het gebruik van een kerk of ander antiek / bijzonder gebouw (denk aan de Leeuwenbergkerk, het postkantoor op de Neude) krijgt de ondernemer van de Gemeente Utrecht een passend bestemmingsplanlabel om te slopen, te verbouwen, aan te bouwen. Het allround bestemmingplan kent immers weinig of geen beperkingen.
Reactie:
Functiemenging is naast wonen het hoofdkenmerk van de binnenstad. De binnenstad is een dynamisch gebied dat zich kenmerkt door de aanwezigheid van vele functies. Per deelgebied zijn verschillende functiemengingen mogelijk. Zo ligt in het kernwinkelgebied de nadruk op detailhandel, terwijl in het museumkwartier het zwaartepunt ligt bij ateliers en cultuur en ontspanning-functies. Het verruilen van de ene functie voor de andere binnen een gemengde bestemming is toegestaan binnen het bestemmingsplan. Het toestaan van bouwen en slopen bij bijzondere panden is aan dezelfde regels (bestemmingsplan, welstandsnota) gebonden voor gewone gebouwen. Verder gelden de extra beschermende regels vanuit de Monumentenwet. Een deel daarvan is voor zover ruimtelijk relevant opgenomen in het bestemmingsplan. Daarmee zijn voldoende waarborgen gegeven om de waarden te behouden.

23. Reclamant heeft bezwaar tegen het feit dat eigenaren van leegstaande monumenten / bijzondere panden met dit nieuwe bestemmingsplan op korte termijn een bestemming en een vergunning kunnen krijgen om hun pand uit te baten en/of te kunnen slopen en (ver)bouwen om de inspraak- en bezwaar procedures voor te kunnen zijn.
Reactie:
Zie bij reactie bij 22.

24. Reclamant heeft bezwaar tegen het feit dat ondernemers die ook in het pand wonen waar de onderneming gedreven wordt geen vergunning krijgen om te ondernemen wanneer het vloeroppervlak minder of gelijk is aan 40 m2. Reclamant is volgens eigen zeggen de énige ondernemer in de hele Utrechtse Binnenstad en het Museumkwartier die woont en werkt op zo'n opvallend klein vloeroppervlak! Reclamant schat de schadevergoeding die ze bij de Gemeenteraad van Utrecht indient op € 9.876.543,21.
Reactie:
Het pand is in het ontwerpbestemmingsplan binnenstad bestemd voor 'wonen'. In artikel 26.4 is bepaald dat de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis met wonen is toegestaan, mits het oppervlak ten behoeve van het beroep of bedrijf niet meer is dan 1/3 van het oppervlak van de woning tot een maximum van 40 m² én als het bedrijf maximaal categorie A of B1 betreft uit de LvB dan wel geen milieuvergunning is vereist. Als reclamant hieraan voldoet, kan ze haar onderneming aan huis blijven uitoefenen. Van enige schade is geen sprake.

25. Het 'nieuwe' bestemmingsplan Binnenstad, inclusief Museumkwartier en Hoog Boulandt, is eenzijdig, elitair en zit ondemocratisch in elkaar. Er wordt voornamelijk rekening gehouden met de expansiedriften van de ondernemer en de project-ontwikkelaars die naar Utrecht komen en min of meer de vrije hand krijgen.
Reactie:
Het bestemmingsplan is op zorgvuldige wijze tot stand gekomen, waarbij alle belangen op een adequate wijze tegen elkaar zijn afgewogen.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond.

Reclamant 15.

1. Reclamant is eigenaar van het pand Jansdam 2, appartement A1. De laatste jaren was in het pand een winkel gevestigd. Dit gebruik moet opgenomen worden in het bestemmingsplan.
Reactie:
In het vigerende bestemmingsplan heeft het pand de bestemming Gemengde Doeleinden Bouwblok 04-10, Bebouwingsvlak A. Op dit perceel is onder meer detailhandel op de begane grond toegestaan. Dit is een nader uit te werken bestemming. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het pand de bestemming GD-3 gekregen. Detailhandel is binnen deze bestemming alleen mogelijk, als het een legale en bestaande inrichting betreft. Gezien de uitstraling van het pand, de ligging grenzend aan een C-3 bestemming én het feit dat het pand er tegenover ook en 'C-3'-bestemming heeft, is er geen bezwaar tegen om alsnog de bestemming 'C-3' aan dit pand toe te kennen, waardoor detailhandel mogelijk wordt gemaakt.

2. Verder acht reclamant uitbreiding/ handhaving van de bestemming met horeca zinvol. De huidige bestemming schaadt hem in zijn belangen als eigenaar.
Reactie:
In het vigerende bestemmingsplan is horeca voor dit perceel niet toegestaan. Verzoeken voor nieuwe horecavestigingen worden niet getoetst aan het bestemmingsplan, maar aan het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht (OHU). Op 6 september 2007 heeft de gemeenteraad dit Ontwikkelingskader vastgesteld. De doelstelling van het Ontwikkelingskader is het formuleren van de richting waarin en de kaders waarbinnen de horecasector zich kan ontwikkelen.
Een horecabestemming voor het pand Jansdam 2 is strijdig is met het OHU. Het pand is niet gelegen binnen een ontwikkelingslocatie horeca (blauwe zone). Het verzoek van reclamant om een horeca-aanduiding toe te kennen wordt dus niet gehonoreerd.

Conclusie: de zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond. De zienswijze geeft aanleiding de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen. De bestemming van het perceel Jansdam 2 wordt 'Centrum-3' in plaats van 'Gemengd 3'. Horeca wordt niet toegestaan.

Reclamant 16.

In het geldende bestemmingsplan 'Springweg' hadden de tuinen achter de oneven nummers aan de Haverstraat een bestemming 'tuin'. Hiermee werd de bewoners 'licht en lucht' gegund. Een groot gebouw is toen gesloopt waarmee de bewoners van nummer 37 t/m 45 een tuin kregen. De bewoners van 21 t/m 35 kregen geen tuin (onteigening niet te realiseren) maar de bestemming 'tuin' bleef wel gehandhaafd. In het nieuwe bestemmingsplan is de tuinbestemming verdwenen. Reclamant stelt voor de bestaande tuinen achter nummers 37 t/m 45 als tuin te bestemmen en deze strook door te trekken tot achter de nummers 21 t/m 35. Daarmee wordt het huidige bestemmingsplan geen geweld aangedaan alsmede de beloofde 'licht en lucht'.
Reactie:
De bestemming 'Tuin' geeft de ruimtes aan waar de onbebouwde ruimten een bijdrage leveren aan de kwaliteiten van de stedenbouwkundige structuur van de binnenstad. De contouren van deze tuinen zijn vanuit de stedenbouwkundige structuren benaderd, die in de loop van de eeuwen is opgebouwd. De onbebouwde ruimte achter het perceel Oudegracht 195-197 is medebepalend voor deze structuur.
De achtererven van de percelen Haverstraat 37 t/m 45 bevatten meerdere aan- en bijgebouwen. Een bestemming 'Tuin', zoals reclamant verzoekt, impliceert een volledig onbebouwd perceel en is bedoeld om dit onbebouwde karakter te behouden. Dit is feitelijk niet het geval. Het is daarom ook niet wenselijk hier een tuinbestemming aan te geven. Bovendien zijn de achtererven in het geldende bestemmingsplan 'Oude Stad', deelplan 'Springweg e.o.' eveneens bestemd als te bebouwen achtererven van de gebouwen. Het bestemmingsplan 'binnenstad' is bedoeld tot beheer en vastleggen van deze bestaande situatie. Het toekennen van een tuinbestemming is niet conform deze bestaande situatie. De strook achter Haverstraat 21 t/m 35 valt binnen het uit te werken woongebied. Hier geldt een bouwverbod tot het moment dat er een uitwerkingsplan gereed is. In artikel 27 van het bestemmingsplan zijn de nadere voorwaarden opgenomen waaraan het uitwerkingsplan moet voldoen. Het gebied mag worden aangewend voor wonen, verblijfsgebied en groenvoorzieningen. De daadwerkelijke inrichting wordt dus nog uitgewerkt. Hiervoor wordt een aparte procedure gestart op het moment dat het uitwerkingsplan wordt ingediend. Het is mogelijk dat de bedoelde gronden tuin worden. Echter een ander gebruik wordt op voorhand niet onmogelijk gemaakt.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond.

Reclamant 17.

Reclamant heeft naar aanleiding van de inspraakreactie en het daarop volgende gesprek met de gemeente met de meeste zaken die zij heeft aangekaart vrede. Eén kwestie is niet akkoord. Binnen de bestemmingen Centrum 1, Centrum 2 en het A1-winkelrondje zijn op de verdieping ook andere dan woonfuncties mogelijk. Winkeliers willen veel liever een kantoor-, opslag- of winkelfunctie dan wonen vanwege de hogere 'vierkante meter-prijs'. De aanzuigende werking van het toekomstig Hoog Catharijne leidt tot heel veel concurrentie voor de kleine zaakjes in het kernwinkelgebied in de Binnenstad waardoor er zelfs leegstand dreigt. De gemeente wil winkeliers daarom tegemoet komen en niet alleen de voorkeur geven aan wonen boven winkels.
Reclamant vindt dat als er 's avonds nog enige levendigheid moet zijn dat de gemeente dan voor wonen moet kiezen. Een andere bestemming zou ook mogen in dit specifieke gebied, mits voor dat specifieke pand een afwijking wenselijk is (wonen, tenzij….). Doel is de mooie binnenstad beschermen, levendig houden en veilig, de monumentale panden respecteren en de kansen aan de ondernemers gunnen.
Reactie:
De woonfunctie levert zeker een bijdrage aan de levendigheid en sociale veiligheid in de stad en aan het economisch draagvlak van (winkel)voorzieningen in het centrumgebied. Mede naar aanleiding van de inspraakreactie van Wonen boven Winkels is in alle bestemmingen de woonfunctie op de verdieping(en) voorgeschreven.
Een uitzondering wordt gemaakt voor een deel van het winkelgebied waar reclamant op doelt. Hier geldt dat wonen is toegestaan op de verdiepingen, maar naast wonen zijn ook andere functies mogelijk. Juist dit deel van de binnenstad moet volgens de gemeente ook ruimte bieden voor andere (economische) functies. In de toekomst wordt Hoog Catharijne geheel verbouwd en vernieuwd. Door de aanzuigende werking van dat gebied zullen winkeliers in de Binnenstad te maken krijgen met nieuwe concurrentie. Daardoor dreigt mogelijk leegstand. De gemeente wil daarom winkeliers tegemoet komen en naast wonen ook andere functies mogelijk maken, hetgeen past bij de bestaande dynamiek in het gebied. Daarnaast zijn de vierkante meters hier duur en moet leegstand nadrukkelijk worden voorkomen. Het belang van wonen weegt in dit gebied dus minder zwaar als het economisch belang voor de winkeliers.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond.

Reclamant 18.

Namens cliënt heeft reclamant een visie gemaakt op een mogelijke ontwikkeling van het parkeerterrein achter de woningen aan de Herenstraat 35 t/m 39. Dit betreft woonbebouwing van twee lagen (in totaal 12 woningen) met een halfondergrondse parkeervoorziening. Op 8 juli jl. is dit ontwerp als principeaanvraag ingediend. Het ontwerpbestemmingsplan bestemt de gronden als 'tuin', net als het nu nog geldende plan. Het terrein wordt echter niet meer als tuin gebruikt, maar als parkeerterrein en is vrijwel geheel bestraat. Deze locatie kan meer kwaliteit hebben. Daarom verzoekt reclamant om een bestemming 'gemengd' zodat wonen mogelijk is.

Reactie:

Reclamant heeft een principeaanvraag ingediend voor het plan, zoals in zijn zienswijze beschreven (kenmerk BV20906790). Op 2 september 2009 is aan reclamant schriftelijk medegedeeld dat in principe geen medewerking aan zijn aanvraag wordt gegeven. Het staat reclamant vrij om een aanvraag om bouwvergunning in te dienen, maar deze zal worden geweigerd.

Redenen voor de negatieve beslissing zijn dat het gebied als 'Tuin' is bestemd in het nieuwe bestemmingsplan. De druk op de open, onbebouwde ruimten in de binnenstad is groot. Onbebouwde ruimten zijn belangrijk voor de leefbaarheid van de stad. Het voorgestelde plan doet afbreuk aan deze kwaliteit. Verder wordt aan de woonkwaliteiten van de woningen getwijfeld (onder meer de daglichttoetreding) en vermindert de leefbaarheid sterk door de toename van het aantal verkeersbewegingen. Het bouwplan past niet in het historische bebouwingsbeeld. Dit vormt een wezenlijk onderdeel van het van rijkswege beschermde stadsgezicht.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond.

Reclamant 19.

1. De universiteit Utrecht hecht grote waarde aan een goede ontwikkeling van de binnenstad, specifiek de binnenstadcampus rondom De Drift/ Janskerkhof en Trans/ Achter Sint Pieter/ Domplein. De zienswijzen zijn een vervolg op de ingediende inspraakreactie en hebben elk betrekking op één locatie en/of pand.
Reactie:
Deze opmerking wordt onderschreven en voor kennisgeving aangenomen.

2. Binnenterrein Boothstraat 11-Drift:
a. In samenwerking met ambtenaren van de gemeente is een ruimtelijke invulling uitgewerkt, waarbij twee zelfstandige bouwvolumes, eventueel ondergronds verbonden met een fietsenstalling, worden gerealiseerd met een tuin. Een bestaand pand aan de Drift 4 wordt vervangen door een qua footprint kleiner bouwwerk maar in twee bouwlagen. Reclamant verzoekt dit aan te passen in het ontwerpbestemmingsplan.
Reactie:
De gemeenteraad neemt nieuwe ontwikkelingen in bestemmingsplannen uitsluitend mee, indien deze voldoende uitgekristalliseerd zijn. Dit houdt in dat het programma (welke functies en welke omvang) duidelijk moet zijn, de ruimtelijke effecten duidelijk zijn (geluid, lucht, parkeren, flora en fauna), inzicht in de maatschappelijke haalbaarheid (overleg en/ of inspraak met bewoners en ondernemers), inzicht in economische uitvoerbaarheid en zijn voldaan aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden.
Op dit moment is er geen gezamenlijk kader van de gemeente en de universiteit. Ook is dit nog niet voorgelegd aan omwonenden en andere betrokkenen. Pas als dit is gedaan en er een definitieve visie is vastgesteld waarover beide partijen het eens zijn, kan de visie in een bestemmingsplan worden opgenomen. Dit is op dit moment nog niet het geval.
Enige uitzondering hierin betreft de vervangende nieuwbouw van het pand aan de Drift 4. Het bestaande gebouw wordt vervangen door een in oppervlakte kleiner bouwwerk. De hoogte wordt twee lagen in plaats van 1. Reden om hieraan wel mee te werken is dat de nieuwbouw aan Drift 4 past binnen de gestelde stedebouwkundige en monumentale uitgangspunten welke gesteld zijn voor de ontwikkelingen binnen de Boothstraat-cluster. De bestaande achterbouw wordt gesloopt, waardoor de relatie van de achterzijde van de panden met de tuin wordt hersteld. De tuin behoud door de nieuwbouw zijn eigen karakter en loopt door tot de 12e eeuwse perceelsgrens. Hierdoor wordt de beoogde zichtlijn langs de 12e eeuwse perceelsgrens open gehouden en kan hier een aantrekkelijke loper ontstaan. Een overschrijding van de rooilijn van maximaal 1 meter is vanaf de tweede bouwlaag toegestaan, mits deze architectonische uiting aan het interne programma is gerelateerd. De goothoogte sluit aan bij de bestaande goothoogte van de huidige hoofdbebouwing van Drift 4. Hieruit blijkt dat dit deelplan voldoende uitgekristalliseerd is en daarom meegenomen in het bestemmingsplan.

b. Op blad 7 van de verbeelding, de kappenkaart, zijn op het binnenterrein van Boothstraat 11 enkele kappen aangeduid. De desbetreffende gebouwen zijn (gedeeltelijk) gesloopt. Verzocht wordt de aanduiding te schrappen.
Reactie:
Met het verzoek kan worden ingestemd.

3. Bouwblok Drift, Wittevrouwenstraat, Keizerstraat, Nobelstraat.
a. Keizerstraat: nieuwbouw van onderwijsruimten wordt beperkt tot de reeds aanwezige open ruimte in de gevelwand, direct aansluitend aan de Universiteitsbibliotheek. De diepte van de footprint moet die zijn uit de conceptnota van uitgangspunten Drift uit 2005.
Reactie:
Het betreft hier onderdelen van de nota van uitgangspunten Driftcluster die tot op heden nog niet is vastgesteld. De nota is wel onderdeel van een consultatie geweest van bewoners en ondernemers. Voorgesteld wordt akkoord te gaan met het verzoek van reclamant en het bouwvlak van het gebouw noordelijk van de woonbestemming ter plaatse van Keizerstraat 260-266 te vergroten. Op het gebouw op het binnenterrein achter het perceel Drift 21 wordt de bestemming Gemengd-3 gelegd. Bovendien wordt

daaraan een wijzigingsbevoegdheid gekoppeld om de bestemming te kunnen wijzigen in de bestemming Tuin, nadat het gebouw is gesloopt.

b. Reclamant verzoekt op de verbeelding een bouwvlak achter het perceel Wittevrouwenstraat 1-7 te verwijderen. Dit suggereert nu het bestaan van een patio.
Reactie:
Het is van belang dat de oorspronkelijke bouwhistorische structuren van de gevels behouden blijven. Het schrappen van de bouwgrenzen en daardoor toestaan dat de hoofdbebouwing mag worden uitgebouwd is niet wenselijk.

c. Reclamant verzoekt de contour van de functieaanduiding "specifieke vorm van Verkeer-fietsenkelder" op het binnenterrein van de Wittevrouwenstraat tussen de Drift en de Keizerstraat aan te passen conform de gerealiseerde kelder.
Reactie:
Aan het verzoek kan worden voldaan.

d. Terrein achter Drift 17: Reclamant verzoekt op dit terrein de bestemming Gemengd-3 te leggen, zodat het huidige gebruik als parkeerterrein kan worden gehandhaafd.
Reactie:
Gelet op de waardevolle status van deze binnentuin handhaaft de gemeente de bestemming 'Tuin'. Het is ongewenst dat dit terrein wordt bebouwd. Wel wordt een functieaanduiding "parkeerterrein" toegevoegd met een wijzigingsbevoegdheid om deze aanduiding te schrappen wanneer het parkeerterrein wordt opgeheven.

e. Reclamant verzoekt op de verbeelding de aanduiding "onderdoorgang" aan te brengen tussen de percelen Keizerstraat 256 en 260.
Reactie:
Aan het verzoek kan worden voldaan.

f. Op blad 7 van de verbeelding, de kappenkaart, zijn op het binnenterrein van Keizerstraat 260-266 enkele kappen aangeduid. De waarde van de desbetreffende kappen is indifferent. Verzocht wordt de aanduiding te schrappen.
Reactie:
Aan het verzoek kan worden voldaan.

g. Reclamant verzoekt op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart, blad 8 van de verbeelding, de contouren van een aanbouw achter het pand Drift 21 te handhaven, zodat deze voorlopig kan blijven bestaan.
Reactie:
Aan het verzoek kan worden voldaan. De bebouwing wordt aangegeven met een grijze kleur, aangezien het gebouw geen architectonische of bouwhistorische waarde heeft.

4. Minrebroederstraat 14:
a. Gelet op de ruimtelijke en economische ontwikkelingsmogelijkheden in de binnenstad, specifiek voor het kernwinkelgebied, is de vestiging van een winkel op de begane grond van Minrebroederstraat 14 een versterking van het winkelgebied. Daarom wil reclamant het pand bestemmen als 'Centrum-3'.
Reactie:
De door reclamant voorgestelde bestemming sluit aan bij de overige bestemmingen in de Minrebroederstraat. Er is geen reden om het verzoek van reclamant te weigeren. De bestemming van het perceel Minrebroederstraat 14 wordt gewijzigd in Centrum-3.

b. Reclamant verzoekt om de binnenste bouwgrenzen van dit bestemmingsvlak te verwijderen, zodat de daardoor gevormde patio kan worden bebouwd.
Reactie:
Het is van belang dat de oorspronkelijke bouwhistorische structuren van de gevels behouden blijven. Het schrappen van de bouwgrenzen en daardoor toestaan dat de hoofdbebouwing mag worden uitgebouwd inclusief de patio is niet wenselijk.

5. Janskerkhof 30a/ Janskerk

Reclamant verzoekt op een deel van de Janskerk, namelijk het adres Janskerkhof 30a dat in gebruik is bij de Universiteit Utrecht, de bestemming Gemengd-3 te leggen.
Reactie:
Aan het verzoek kan worden voldaan.

6. Janskerkhof, vóór de nummers 3-4a:
a. Verzocht wordt een contour aan te geven in de voortuin en het verblijfsgebied waarbinnen een fietsenkelder kan worden gerealiseerd. De gemeente en de universiteit delen de ambitie om ter plaatse een deels openbare fietsenkelder te realiseren.
Reactie:
De gemeente kan zich vinden in initiatieven die ertoe leiden dat ondergrondse fietsenkelders worden gerealiseerd. Dit past ook goed in het beleid ten aanzien van fietsparkeren in de binnenstad. Hiermee wordt overlast van op het maaiveld geparkeerde fietsen voorkomen. Aan het verzoek kan worden voldaan.

b. Janskerkhof achter perceel nr. 3: reclamant verzoekt hier de bestemming Gemengd-3 zoals die in het voorontwerpbestemmingsplan aan het bestemmingsvlak was gegeven, weer terug te brengen en de huidige bestemming Tuin te schrappen.
Reactie:
De onbebouwde delen van de binnenstad zijn kwaliteiten die behouden en dus onbebouwd moeten blijven. Gelet op de waardevolle status van deze onbebouwde binnentuin is aan dit gebied de bestemming 'Tuin' gegeven.

7. Achter de Dom 20 / Domplein 28: In het ontwerpbestemmingsplan zijn deze panden bestemd voor 'wonen'. Om gebruik ten behoeve van onderwijs mogelijk te maken, verzoekt reclamant om een bestemming 'Gemengd-3'. Compensatie van de te onttrekken m2 woonbestemming is door reclamant gerealiseerd.
Reactie:
De gemeente is akkoord met het verlenen van een onttrekkingvergunning in het kader van de huisvestingsverordening. De reële compensatie moet binnen drie jaar na de verlening van de vergunning zijn gerealiseerd. De bestemming 'Wonen' die momenteel op de percelen ligt, kan daarmee worden gewijzigd in 'Gemengd-3'.

8. Nobeldwarsstraat 25:
a. reclamant verzoekt op het pand de bestemming Gemengd-3 te leggen, aangezien dit pand in gebruik is bij de Universiteit Utrecht.
Reactie:
De betreffende bestemming ligt reeds op het perceel.

b. reclamant verzoekt op de verbeelding ter plaatse van de huidige onderdoorgang de aanduiding "onderdoorgang" aan te brengen.
Reactie:
Aan het verzoek wordt geen medewerking verleend. De aanduiding 'onderdoorgang' wordt gegeven aan openbare, onbebouwde stegen en onderdoorgangen. De gevraagde aanduiding is geen onderdoorgang in deze zin. Uit onderzoek ter plaatse blijkt dat er een gewone deur en een garagedeur in de voorgevel aanwezig zijn. De gevraagde aanduiding is daarom niet wenselijk.

9. Rondom de Dom.
a. Domplein 29/ Achter de Dom 7:
Reclamant verzoekt ter plaatse van de bestemming Tuin de bestemming te wijzigen in Gemengd-3 .
Reactie:
Wijziging van de tuinbestemming brengt mee dat op deze tuin bebouwing kan worden gerealiseerd. Dit wordt ongewenst geacht. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van dit bestemmingsplan is dat tuinen onbebouwd moeten blijven. Aan het verzoek kan dan ook geen medewerking worden verleend.

b. Achter de Dom 11:

Reclamant verzoekt op de verbeelding de bestemming Gemengd-3 terug te brengen en de bestemming Wonen hier te schrappen.

Reactie:
Aan het verzoek kan worden voldaan.

c. Trans 10-14/ Achter de Dom 11-13:
Reclamant wil de mogelijkheid hebben om hier een short-stay voorziening te realiseren. Hij verzoekt daarom op de desbetreffende panden de aanduiding "hotel" te leggen.
Reactie:
Een shortstay-voorziening is een functie die past in de functie "wonen" van de bestemming Gemengd-3. Aan het verzoek behoeft geen medewerking te worden verleend.

Conclusie: de zienswijze geeft deels aanleiding het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen en is daarmee deels gegrond voor wat betreft de punten 2a, 2b, 3a, 3c, 3d, 3e, 3f, 3g, 4a, 5, 6a, 7, en 9b.

De verbeelding wordt als volgt gewijzigd:
- **opnemen bouwvlak voor pand achter Drift 4 met een maximale goothoogte van 7,5 meter;**
- **verleggen van de bouwgrens van het perceel Keizerstraat noordelijk van perceel 260-266;**
- **wijziging bestemming gebouw op binnenterrein Drift 21 in Gemengd-3 en op genoemde bestemming aanbrengen van een Wro-zone wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Tuin;**
- **het wijzigen van de contour van de functieaanduiding "specifieke vorm van verkeer-fietsenkelder" op het binnenterrein van de Wittevrouwenstraat tussen de Drift en de Keizerstraat;**
- **de bestemmingen op de percelen Achter de Dom 20 en Domplein 28: van 'wonen' naar 'Gemengd-3';**
- **Het aanbrengen van een functieaanduiding "parkeren"op het binnenterrein achter Drift 17 en op genoemde bestemming een Wro-zone wijzigingsbevoegdheid opnemen om deze aanduiding te schrappen;**
- **Het aanbrengen van de aanduiding "onderdoorgang" tussen de percelen Keizerstraat 256 en 260;**
- **De bestemming van perceel Minrebroederstraat 14 van "gemengd-3" naar "Centrum-3";**
- **Aanbrengen van de bestemming Gemengd-3 op het perceel Janskerkhof 30a (gedeelte van de Janskerk);**
- **Aanbrengen van een contour en de aanduiding "specifieke vorm van verkeer – fietsenkelder" op de voortuin van perceel Janskerkhof 3-4a en een deel van de bestemming verkeer op het Janskerkhof;**
- **Wijzigen van de bestemming 'Wonen' in de bestemming 'Gemengd-3' op het perceel Achter de Dom 11;**
- **de kappenkaart - blad 7 van de verbeelding:**
  verwijderen van enkele kapaanduidingen ter plaatse van de binnenterreinen van Boothstraat 11 en Keizerstraat 260-266;
- **de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart, blad 8 van de verbeelding:**
  de contouren van een aanbouw achter het pand Drift 21 worden opgenomen en aangeven met een grijze kleur.

De regels worden als volgt gewijzigd:
- **het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de wijziging van de bestemming Gemengd-3 in Tuin van het perceel achter Drift 21;**
- **het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid om de functieaanduiding "parkeerterrein"op het binnenterrein achter Drift 17 te schrappen wanneer het parkeerterrein wordt opgeheven;**

Voor het overige achten wij de zienswijze ongegrond.

Reclamant 20.

Reclamant wil dat de aanduiding 'kerk/ moskee' wordt gewijzigd in 'kerk', zoals het altijd is geweest. Zo is de Domkerk nu aangeduid als kerk/ moskee evenals de synagoge. Dit stoort hem.
Reactie:
In de inventarisatie (bijlage 10 "Overzicht bestaande situatie") is het pand benoemd als kerk/moskee. Dit is een inventarisatielijst die geen juridische gevolgen heeft. In het bestemmingsplan (op de verbeelding) worden de religieuze gebouwen aangeduid met de algemene aanduiding 'religie' waaronder ook de synagoge en de Domkerk.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond.

Reclamant 21.

1. De woning van reclamant aan de Nieuwegracht 20d is in de monumentenlijst (bijlage 3) aangeduid als monument (groep Nieuwegracht 20-20P). Zijn woning is echter nooit als monument aangeduid en hoort niet op deze lijst thuis.
Reactie:
De 'groep' die reclamant aanhaalt (Nieuwegracht 20/20P) betreft een pand, gelegen meer zuidelijk aan de Nieuwegracht. Het gebouw van reclamant Nieuwegracht 20d maakt geen deel uit van de groep Nieuwegracht 20/20P. Dit standpunt wordt ondersteund door het feit dat volgens de Architectuur- en bouwhistorische waardenkaart (blad 8), behorend bij het bestemmingsplan, het gebouw geen monumentale status bezit.

2. In bijlage 10 van het bestemmingsplan is zijn woning als 'tussenwoning' aangeduid. Volgens reclamant is dit niet juist: het is een vrijstaande woning. Verzoek om dit te corrigeren.
Reactie:
Reclamant heeft gelijk, het plan wordt op dit punt aangepast.

3. Op de verbeelding, blad 4, zijn de tuinen rondom zijn woning (tuinen van Nieuwegracht 6 en 8) bestemd voor 'Gemengd 3'. Deze moeten weer als tuin worden bestemd om het vrijstaande karakter van zijn woning te borgen.
Reactie:
De achtererven van de percelen Nieuwegracht 6 en 8 bevatten meerdere aan- en bijgebouwen. Een bestemming 'Tuin', zoals reclamant verzoekt, impliceert een volledig onbebouwd perceel en is bedoeld om dit onbebouwde karakter te behouden. Dit is feitelijk niet het geval. Het is daarom ook niet wenselijk hier een tuinbestemming aan te geven. Bovendien zijn de achtererven in het geldende bestemmingsplan 'Oude Stad', deelplan 'Nieuwegracht-oost' eveneens bestemd als te bebouwen achtererven van de gebouwen Nieuwegracht 6 en 8. Uitgangspunt van het bestemmingsplan 'Binnenstad' is het vastleggen van de bestaande situatie. Het toekennen van een tuinbestemming is niet conform deze bestaande situatie.

Conclusie: de zienswijze is deels gegrond. Bijlage 10 wordt aangepast, in die zin dat voor het perceel Nieuwegracht 20d de classificering tussenwoning wordt gewijzigd in vrijstaande woning. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Reclamant 22.

1. De grote waarde van het singelgroen wordt benoemd in de toelichting. Om duidelijk te maken wat beschermd dient te worden, dienen de bedreigingen benoemd te worden. Een belangrijke bron van informatie over de bedreigingen zijn opgenomen in de Beheersvisie Singelgebied 2003. Deze visie wordt wel genoemd in de toelichting, maar krijgt inhoudelijk te weinig aandacht. Daardoor worden de bedreigingen niet voldoende duidelijk en dus de eventuele bescherming door het bestemmingsplan ook niet. In de bestemmingsomschrijving van het singelgroen (bestemming 'Groen') dient het behoud van de elementen die volgens de Monumentenwet bepalend zijn voor het stadsgezicht aan de orde te komen.
Reactie:
De gemeente is het eens met reclamant dat het Zocherplantsoen grote waarde heeft en behouden en beschermd moet worden. Het instrument daarvoor is niet het bestemmingsplan. Er is al andere regelgeving die voldoende waarborgen biedt voor het behoud en het bewaken van de kwaliteiten die reclamant noemt.
Voor het singelgroen (Zocherplantsoen) is in 2003 de Beheervisie Singelgebied vastgesteld. Deze Visie is bedoeld om de kwaliteiten van het singelgebied door middel van een samenhangend pakket aan maatregelen voor beperkte herinrichting, beheer en toezicht te behouden en de 'verloren glans' te herstellen. Het is niet nodig om de beheersvisie in de toelichting uitvoeriger te benoemen dan nu is gedaan. Het bestemmingsplan is niet bedoeld om de rol van deze visie als beheersmiddel over te nemen. Daarnaast is het Zocherplantsoen aangemerkt als rijksmonument in de zin van de Monumentenwet. Aanpassing aan of bebouwing in het plantsoen is slechts mogelijk nadat een monumentenvergunning is verleend. Het behoud van het rijksmonument staat echter voorop.

2. Het Zocherplantsoen wordt vaak genoemd in het bestemmingsplan, maar een nauwkeurige omschrijving in combinatie met een begrenzing op een kaart ontbreekt.
Reactie:
In de toelichting is een kaart opgenomen met de begrenzing van het beschermd rijksmonument en een korte beschrijving. Een nauwkeurige omschrijving en kaart staan in de Beheervisie en de beschrijving van het rijksmonument.

3. De bestemmingsomschrijving 'Groen' waartoe het singelgroen behoort, noemt meerdere functies die bedreigend zijn voor het singelgroen. Er wordt echter geen rekening gehouden met bestaande en nieuwe gebruiksvormen, zodat nadelige gebruiksvormen kunnen worden toegevoegd. Sommige voorzieningen, zoals fietspaden (nieuwe zijn verboden volgens de beheersvisie), speel- en nutsvoorzieningen en fietsenstallingen moeten niet overal mogelijk zijn, maar specifiek op de plankaart als zodanig te worden aangegeven. Deze voorzieningen gaan ten koste van het groen en zijn niet gewenst. Ook de aanleg van waterpartijen, bermen en kabels/ leidingen is mogelijk, terwijl dit in strijd is met de Beheersvisie.
Reactie:
Het Zocherplantsoen is een rijksmonument en dit wordt door de Monumentenwet voldoende beschermd. Voor elke aanpassing en nieuwe ontwikkeling in en van het park is advies nodig van de Monumentencommissie. Deze commissie hanteert de Beheervisie als toetsingskader. Het is dan ook niet noodzakelijk de bestemming 'Groen' verder te detailleren en daarmee bescherming in het bestemmingsplan door alle specifieke voorzieningen exact aan te geven. Bovendien gaat dit ten koste van de benodigde flexibiliteit en leidt het tot onnodige procedures. De bescherming van het Zocherplantsoen wordt voldoende geregeld via de Beheervisie en de Monumentenwet.

4. Het bestemmingsplan moet voor graafwerkzaamheden, bodemverdichting en verhardingen die bedreigend zijn voor het singelgroen een aanleg- of gebruiksvergunning verplichten.

Reactie:
Het opnemen van een aanlegvergunning voor de bestemming 'Groen' is niet wenselijk. Dit beperkt de flexibiliteit in het bestemmingsplan. Bovendien is bescherming ten aanzien van de beplanting voldoende geregeld in de Beheervisie door middel van meerdere beheersmaatregelen. Het is niet nodig om dit nogmaals in het bestemmingsplan te regelen.

5. In de benaming 'groen' en in de omschrijving komt niet tot uitdrukking dat het hier gaat om een openbaar toegankelijke ruimte. Dit is wel essentieel voor het recreatieve gebruik. Het singelgroen voorziet overduidelijk in een grote behoefte aan recreatief groen.
Reactie:
Binnen de bestemming 'groen' is recreatief gebruik mogelijk. Ook is gebruik als speelplek of plantsoen mogelijk. Het is niet nodig in het bestemmingsplan te omschrijven dat het een openbaar toegankelijke ruimte betreft. Dit is inherent aan de bestemming en de feitelijke situatie. Bovendien is het wel of niet openbaar zijn van gronden niet bepalend voor de op te leggen bestemming.

6. Ter voorkoming van strijdigheid van evenementen (sublid f), inclusief bijbehorende activiteiten zoals vrachtautoverkeer, met andere belangrijkere bestemmingen is nadere bepaling nodig.
Reactie:
De exacte plaatsbepaling van evenementen wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Voor het houden van evenementen is een vergunning nodig. Bij de vergunningverlening wordt rekening gehouden met de plaats van activiteiten en mogelijke overlast die daaruit voorvloeit.

7. Bij sublid j (ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' tevens voor parkeren) dient de gemeente duidelijker te formuleren dat dit strijdig is met de bestemming 'groen', maar voor beperkte tijd nog toegestaan wordt.
Reactie:
De aanduiding 'parkeerterrein' is geen tijdelijke voorziening. In het bestemmingsplan moet de bestaande situatie worden opgenomen. Bovendien begrenst de aanduiding de omvang van de parkeerplaatsen. Wel is het de bedoeling dat op termijn de parkeerplaatsen zullen wijken voor het park. De vrijkomende ruimte wordt dan als het ware aan het park teruggegeven. Het heroveren van het parkareaal is één van de ambities van de Beheervisie.

8. De argumenten die gebruikt worden in de nota van inspraak, staan haaks op wat er in de toelichting wordt beschreven. De verwijzing naar de Monumentenwet als afdoende bescherming is onjuist. De Monumentenwet is een aanvulling op de bescherming door het bestemmingsplan, niet een vervanging. Vanuit het oogpunt van rechtszekerheid geeft een bestemmingsplan veel meer zekerheid dan een advies van de monumenten-commissie.
Reactie:
Deze mening wordt niet gedeeld. Het is niet gebruikelijk de bescherming van monumenten nogmaals (namelijk naast via de Monumentenwet) te regelen via het bestemmingsplan. De Monumentenwet en de gemeentelijke Monumentenverordening bevatten nog strenge eisen voor mogelijke aanpassingen aan monumenten. Deze bescherming is voldoende. Een regeling via het bestemmingsplan is gelet hierop niet noodzakelijk.

9. Het argument dat het bestemmingsplan 'Binnenstad' deel uitmaakt van een nieuwe generatie bestemmingsplannen is geen rechtvaardiging om voor deze unieke situatie een minder beschermend bestemmingsplan te maken dan mogelijk en nodig is. Deze unieke situatie vraagt maatwerk, zoals dit ook begin van dit jaar gedaan is voor het Wilhelminapark, eveneens een rijksmonument.

Reactie:
De bescherming van het Zocherplantsoen vindt plaats via de Monumentenwet en de Beheervisie. Het is dus niet zo dat door het bestemmingsplan dit plantsoen minder beschermd wordt.
In het bestemmingsplan Wilhelminapark, 1e herziening is de voorgenomen aanpassing van de grenzen van het beschermd stadsgezicht opgenomen. Ter effectuering van deze aanwijzing moet immers een beschermend bestemmingsplan worden opgesteld.
In het bestemmingsplan Binnenstad is ook aan deze plicht voldaan. Bijna het gehele plangebied is aangewezen als beschermd stadsgezicht. In het bestemmingsplan is daarom een dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' opgenomen. De gronden als zodanig bestemd zijn mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarde.

Conclusie: de zienswijze is deels gegrond. In de toelichting wordt een kaart opgenomen met de begrenzing van het beschermd rijksmonument en een korte beschrijving ervan. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Reclamant 23.

1. Het pand op het perceel Lucas Bolwerk 4 is al jaren een low-budget hotel. Het perceel heeft de bestemming 'gemengde doeleinden-3' en het bijbehorende achtererf heeft de bestemming 'tuin' gekregen. Het gebruik als hotel is alleen mogelijk als de aanduiding hotel op de plankaart (verbeelding) vermeld staat. Verzocht wordt om dit toe te voegen.
Reactie:
Binnen GD-3 is een hotel mogelijk als deze is aangeduid op de verbeelding. Het perceel Lucas Bolwerk 4 heeft geen aanduiding. Er is inderdaad vrijstelling en een gebruiksvergunning verleend voor het vestigen van een hotel aan het Lucas Bolwerk 4. Op de verbeelding zal dan ook de aanduiding 'hotel' worden opgenomen.

2. Op de plankaart is alleen de hoofdbebouwing opgenomen, terwijl er aan de achterzijde een vluchttrap met bordes/overkapping is aangebouwd. Hiervoor is bouwvergunning verleend. Verzocht wordt om deze bebouwing op te nemen op de kaart.
Reactie:
De vluchttrap tot aan de nok wordt als hoofdbebouwing beschouwd. Het bouwvlak zal worden aangepast. De overkapping met de trap wordt beschouwd als een aanbouw bij het hoofdgebouw. Dit maakt echter geen onderdeel uit van het hoofdgebouw. Hiervoor wordt de bestemming gewijzigd in 'GD-3', omdat binnen de huidig toegekende bestemming 'Tuin' geen bebouwing is toegestaan. Dit valt in tegenstelling tot de vluchttrap tot aan de nok niet binnen het bouwvlak c.q. maakt geen onderdeel uit van het hoofdgebouw.

3. Het erf achter het hotel heeft de bestemming 'tuin' gekregen. Het heeft echter niet het karakter van een tuin, aangezien het volledig bestraat is en gebruikt wordt voor de stalling van (bak-)fietsen, brommers en een berging voor huishoudelijke artikelen. Verzocht wordt om de bestemming aan te passen naar 'Verkeer-garagebox'. Dit is meer in overeenstemming met het feitelijk gebruik.
Reactie:
De bestemming 'Tuin' geeft de ruimtes aan waar de onbebouwde ruimten een bijdrage leveren aan de kwaliteiten van de stedenbouwkundige structuur van de binnenstad. De contouren van deze tuinen zijn vanuit de stedenbouwkundige structuren benaderd, die in de loop van de eeuwen is opgebouwd. De onbebouwde ruimte achter het perceel Lucas Bolwerk 4 is medebepalend voor deze structuur. De tuinbestemming impliceert een onbebouwde ruimte waarbij een groene inrichting het meest wenselijk is. Een daadwerkelijke groene inrichting valt echter niet af te dwingen via het bestemmingsplan. Echter door het als tuin (en daarmee onbebouwd) te bestemmen wordt de stedenbouwkundige structuur behouden.
De bestemming 'Verkeer-Garagebox' is bedoeld voor gebouwde bergingen en garages van private personen of bedrijven. Aangezien op het achtererf geen berging of garage aanwezig is (en vanwege de tuinbestemming niet gerealiseerd kan worden), is het toekennen van deze bestemming niet wenselijk.

Conclusie: De zienswijze is deels gegrond en naar aanleiding van de zienswijze wordt de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan aangepast. Voor het perceel Lucas Bolwerk 4 wordt de nadere aanduiding 'hotel' opgenomen. Verder wordt het bouwvlak aan de achterzijde vergroot ten behoeve van de vluchttrap. Ook wordt de bestemming 'GD-3' vergroot ten behoeve van het bordes met een trap. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Reclamant 24.

1. Het pand op het perceel Lucas Bolwerk 4 is al jaren een low-budget hotel. Het perceel heeft de bestemming 'gemengde doeleinden-3' en het bijbehorende achtererf de bestemming 'tuin' gekregen. Het gebruik als hotel is alleen mogelijk als de aanduiding hotel op de plankaart vermeld staat. Verzocht wordt om dit toe te voegen.
Reactie:
Zie zienswijze 23 onder punt 1.

2. Op de plankaart is alleen de hoofdbebouwing opgenomen, terwijl er aan de achterzijde een vluchttrap met bordes/overkapping is aangebouwd. Hiervoor is bouwvergunning verleend. Verzocht wordt om deze bebouwing op te nemen op de kaart.
Reactie:
Zie zienswijze 23 onder punt 2.

3. Het erf achter het hotel heeft de bestemming 'tuin' gekregen. Het heeft echter niet het karakter van een tuin, aangezien het volledig bestraat is en gebruikt wordt voor de stalling van (bak-)fietsen, brommers en een berging voor huishoudelijke artikelen. Verzocht wordt om de bestemming aan te passen naar 'Verkeer-Garagebox'. Dit is meer in overeenstemming met het feitelijk gebruik.
Reactie:
Zie zienswijze 23 onder punt 3.

4. Het pand aan de Oudegracht 75a is een appartementencomplex met ook andere functies. Op de begane grond zit een winkel en daaronder werfkelders. Het complex heeft de bestemming 'gemengde doeleinden-3' gekregen. De werfkelders hebben geen toegevoegde bestemming gekregen. Binnen het bestemmingsplan hebben andere werfkelders wel een bestemming gekregen. In de toekomst wil reclamant een atelier (niet commercieel) in haar werfkelder beginnen. Zij verzoekt om de toevoeging (sgd-w) toe te kennen, te weten de functie specifieke vorm van gemengd-werfkelder.
Reactie:
De door reclamant verzochte aanduiding is al toegekend aan de werfkelder, behorend bij Oudegracht 75a. Het gebruik als atelier is mogelijk op grond van artikel 24.3.1 onder c.

Conclusie: De zienswijze is gegrond en naar aanleiding van de zienswijze wordt de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan aangepast. Voor het perceel Lucas Bolwerk 4 wordt de nadere aanduiding 'hotel' opgenomen. Verder wordt het bouwvlak aan de achterzijde vergroot ten behoeve van de vluchttrap. Ook wordt de bestemming 'GD-3' vergroot ten behoeve van het bordes met een trap. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Reclamant 25.

1. In de nota van inspraak is de naamsvermelding verkeerd opgenomen. Er wordt gesteld dat op de verdieping van het pand Springweg 15 op het moment sprake is van bewoning. Dit is al 50 jaar niet het geval. De eerste en tweede verdieping zijn in gebruik als kantoor, op de tweede verdieping wordt een klein oppervlak gebruikt als woonruimte. Op de plankaart zijn Springweg 15 en 17 als één gebouw ingetekend. Echter, de winkelruimte op de begane grond is één ruimte. Nummers 15 en 17 zijn twee onafhankelijke winkelwoonhuizen met ieder een eigen ingang en dienen als zodanig ingetekend te worden. In bijlage 10 worden de verkeerde functies weergegeven, Springweg 15 en 17 zijn twee winkelwoonhuizen.
Reactie:
De kadastrale ondergrond (GBKN) is in deze leidend. Het is daarom niet mogelijk de nummers 15 en 17 apart in te tekenen. Bovendien is het intekenen van de nummers voor het bestemmingsplan niet relevant en wordt reclamant hiermee niet in een nadeliger positie gebracht.
De panden krijgen de bestemming 'Gemengd-1". Binnen deze bestemming zijn de doeleinden detailhandel, publieksgerichte dienstverlening, bedrijven en ateliers op de begane grond mogelijk. Op de verdieping is uitsluitend wonen toegestaan. De functie 'kantoor' is zowel op de begane grond als op de verdieping niet toegestaan. De bestemming 'GD-1' is conform het nu nog geldende bestemmingsplan 'Oude Stad Springweg'. Er is geen vrijstelling of ontheffing verleend voor het gebruik anders dan voor winkel of wonen. Dit betekent dat het gebruik voor kantoor niet toegestaan is.
De inventarisatie, vermeldt in bijlage 10 zal worden aangepast. Voor nummer 15 is de bestaande functie bovenwoning, kantoor en winkel en voor 17 alleen bovenwoning. Voor beide nummers wordt voor de begane grond winkel opgenomen en voor de verdieping wonen.

2. Springweg 22 is een winkelwoonhuis met een gezamenlijke ingang voor de winkel en de verdiepingen. Het gebruik van de verdiepingen dient, zoals het in het vigerende bestemmingsplan en het huidige gebruik, detailhandel, kantoor e.d. of wonen te blijven.
Reactie:
In het vigerende bestemmingsplan Oude Stad Springweg e.o. heeft het perceel Springweg 22 de bestemming "Gemengde bebouwing 13 (GB-13)". Voor deze bestemming geldt dat de begane grond uitsluitend mag worden gebruikt voor woondoeleinden, als winkel, toonzaal, als ruimte ten behoeve van dienstverlening en/of bedrijfsruimte ten behoeve van inrichtingen (…). Artikel 20 lid 3 van die bestemming bepaalt dat de verdiepingen uitsluitend gebruikt mogen worden voor woondoeleinden. Het gebruik van de verdiepingen anders dan voor wonen is ook in het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. In dit opzicht is geen verschil met de bestemming "Gemengd-1" van bestemmingsplan Binnenstad.

Conclusie: de zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. In bijlage 10 wordt in de inventarisatie het gebruik aangepast voor Springweg 15 en 17. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Reclamant 26.

Het pand aan de Springweg 8 heeft een monumentale trap van vijf treden, een beletage en een souterrain. Het pand wordt gebruikt ten behoeve van kamerbewoning. Het pand heeft de bestemming 'wonen', wat vreemd is omdat alle overige panden in de rij de bestemming 'GD-1' hebben. Het souterrain is nu niet exploitabel te maken om een woonsituatie te creëren, omdat door de zeer beperkte daglichttoetreding een ontheffing van het bouwbesluit nodig is. Reclamant verzoekt om het pand te bestemmen als 'GD-2', zodat het souterrain en de beletage geschikt gemaakt kunnen worden voor een bedrijf. Daarmee vervalt de vreemde situatie dat het pand als enig pand in de rij van winkelpanden louter een woonbestemming heeft.

Reactie:
Geconstateerd is dat in dit bouwblok alle panden een 'GD-1' bestemming hebben en dat het pand Springweg 8 daar een uitzondering op is, omdat dit pand een woonbestemming heeft gekregen.
In de toelichting is de Springweg aangewezen als aanloopgebied. De bestemming 'Gemengd-1' is toegekend aan de aanloopstraten richting het centrum. Voor de aanlooproutes naar het centrum wordt een versterking van de op het publiek gerichte functies voorgestaan. In een dergelijk gemengd gebied wordt uitgegaan van een aaneengesloten front van detailhandelsbedrijven in combinatie met (winkelondersteunende) horeca en publiekgerichte dienstverlening verwant aan detailhandel. In afwijking van het kernwinkelgebied zijn hier ook kleinschalige bedrijfjes toegestaan.
In de lijn van het gestelde in de toelichting is het passend om het pand te bestemmen als 'Gemengd-1'. De bestemming 'Gemengd-2' is niet wenselijk in een aanloopstraat, omdat deze bestemming functies (maatschappelijk, cultuur en ontspanning, zakelijke dienstverlening) toelaat die in een aanloopstraat niet wenselijk zijn.

Conclusie: De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding het ontwerp-bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding krijgt het pand Springweg 8 de bestemming 'GD-1'. Ook wordt in de toelichting de Springweg genoemd (paragraaf 5.3.2) als onderdeel van het aanloopgebied.

Reclamant 27.

1. Het bestemmingsplan staat niet toe om een serre te bouwen aan het pand op het perceel Oudegracht 113. In de Nota van inspraak is ten aanzien van dit punt aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan de bouw van een serre niet toestaat, omdat het waardevolle groene binnenterrein onevenredig zou worden aangetast. Zowel uit het ontwerpbestemmingsplan als uit de ruimtelijke onderbouwing bij dit plan blijkt niet dat de waarde van het binnenterrein objectief zou zijn vastgesteld en dat het binnenterrein daadwerkelijk als waardevol zou moeten worden aangemerkt. Ook blijkt hieruit niet dat de bouw van de serre de waarde van het binnenterrein onevenredig zou aantasten. Het binnenterrein is ernstig verwaarloosd. Er is geen sprake meer van authentieke of monumentale groenvoorzieningen. Vanaf de openbare weg en vanuit het winkelgedeelte van het pand aan de Oude Gracht 113 is het binnenterrein niet zichtbaar en vervult in zoverre geen enkele wezenlijke functie. Op het moment staat er op het binnenterrein een tamelijke grote berging. Reclamant is van mening dat door het bouwen van de serre het binnenterrein juist weer een functie krijgt en daardoor zal de serre juist een enorme waarde toevoegen aan het binnenterrein. Voor zover gevreesd wordt voor precedentwerking wordt er gewezen op het feit dat het hier gaat om specifieke omstandigheden en niet om de algemene regeling voor het bebouwen van binnenterreinen.
Reactie:
Het groene karakter van de binnenstad wordt naast door de grachten met haar bomen en het Zocherplantsoen ook voor een groot deel bepaald door de aanwezige privé- en / of binnentuinen. De bestemming “Tuin” is met name gegeven aan voortuinen en aaneengesloten delen van binnenterreinen. Deze binnentuinen moeten vrij worden gehouden van bijgebouwen en dergelijke om het aanwezige waardevolle groen te behouden en te beschermen. Dit is een belangrijke kwaliteit van de binnenstad die gehandhaafd moet blijven. De bouw van de gewenste serre op het binnenterrein wordt gelet op het bovenstaande niet toegestaan.

2. Door het realiseren van de serre kan ook uitvoering worden gegeven aan het beleid 'wonen boven winkels'. Het plan is dan financieel haalbaar.
Reactie:
Niet is in te zien dat het realiseren van de serre uitvoering wordt gegeven aan het beleid 'wonen boven winkels'. De gemeente wil het wonen boven winkels stimuleren om de levendigheid in de binnenstad te vergroten.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond.

Reclamant 28.

Het pand Neude 37-39 (Eet- en drinkgelegenheid De Beurs) is in het bezit van een horeca B-vergunning. In de toekomst wil reclamant het huidige gebruik op de begane grond (café) combineren met een hoogwaardig restaurant (horeca D) op de eerste verdieping. Dit plan past zeer goed in het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht, door de raad vastgesteld op 6 september 2007. In de Nota van inspraak staat echter vermeld dat het college van burgemeester en wethouders heeft besloten om het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht niet langer rechtstreeks in het bestemmingsplan op te nemen, waardoor de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen regels voor het mogelijk maken van horeca op de verdieping zijn geschrapt. Voor het vestigen van een restaurant op de verdieping wordt nu, met het oog op de belangen van de bewoners van naastgelegen panden, vooralsnog een vergunning geweigerd. Reclamant is van mening dat het restaurant op de verdieping prima gecombineerd kan worden met de woonfunctie van naastgelegen panden.

Reactie:
De gemeente heeft besloten om het OHU niet rechtstreeks in het bestemmingsplan op te nemen. Op basis van de mogelijkheid van artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening kan het college ontheffing verlenen om nieuwe of uitbreiding van bestaande horeca mogelijk te maken. Nieuwe horeca-initiatieven worden getoetst aan het OHU. Het bestemmingsplan maakt dus geen nieuwe horecavestigingen of uitbreiding van bestaande horeca mogelijk. Door het beleid niet in het bestemmingsplan op te nemen is eenvoudige sturing mogelijk, mede omdat het OHU regelmatig wordt geëvalueerd.
Overigens is met toepassing van artikel 3.23 nieuwe of uitbreiding van bestaande horeca niet zonder meer mogelijk. De gemeente moet bij de voorbereiding van dit besluit alle belangen afwegen en een juridische procedure voeren, waarin zienswijzen kunnen worden ingediend. Leefbaarheid is één van de aspecten die afgewogen moet worden. Het verzoek van reclamant is een verzoek voor uitbreiding van de bestaande horecavestiging. Volgens het OHU is het gebruik van de verdieping voor een horecafunctie alleen mogelijk indien er in het belendende pand niet gewoond wordt of gewoond kan worden. Hiervan is wel sprake. Het verzoek is dus strijdig met het OHU. Er zal geen medewerking aan het vestigen van een restaurant op de eerste verdieping.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond.

Reclamant 29.

De achter het etablissement "De Zakkendrager" gelegen binnentuin is in nauwe samenwerking met de gemeentelijke afdeling Monumentenzorg gerealiseerd. In het vigerende bestemmingsplan is bepaald dat de bestaande tuin gehandhaafd dient te blijven. De Raad heeft op 6 september 2007 het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht vastgesteld en hierin opgenomen dat het deel van de horeca dat in de regel het minste overlast veroorzaakt, met name restaurants, teveel in de uitbreidingsmogelijkheden was beperkt. In het voorontwerpbestemmingsplan was het ontwikkelingskader uitgewerkt in een wijzigingsbevoegdheid. In het ontwerpbestemmingsplan is het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht niet meer opgenomen. De wens van reclamant is om (een deel van)de bijzondere binnentuin als terras aan te duiden. Deze wens is ook bij schrijven van 15 mei 2008 ingediend, maar afgewezen. Reclamant verzoekt om het terras vast te leggen in het bestemmingsplan. Niets verzet zich ertegen om een deel van de binnentuin als terras te duiden.

Reactie:
De openbare ruimte van de binnenstad wordt gevormd door het patroon van straten, pleinen, grachten met groen (bomen) en binnenterreinen. Deze aspecten maken de binnenstad uniek ten opzichte van andere steden. De openbare ruimte biedt immers de mogelijkheid om de binnenstad als één samenhangend gebied te ervaren. Het maken van een samenhangend gebied wordt bereikt door een keuze van een specifieke profielopbouw en materiaalkeuze. De specifieke elementen als de Singels, stegen, werven en binnenterreinen verdienen daarbij bijzondere aandacht. Met betrekking tot de binnenterreinen is in de toelichting van het bestemmingsplan bepaald dat deze groen en dus onbebouwd moeten blijven. Het groene en onbebouwde karakter is een belangrijke kwaliteit van de binnenstad die gehandhaafd moet blijven. Het groene karakter wordt naast door de grachten met haar bomen en het Zocherplantsoen ook voor een groot deel bepaald door de aanwezige privé-tuinen. De bestemming “Tuin” is met name gegeven aan voortuinen en aaneengesloten delen van binnenterreinen. Deze binnentuinen moeten vrij worden gehouden van bebouwing om het aanwezige waardevolle groen te behouden en te beschermen. De open terreinen vormen een contrast met de (steeds drukker wordende) binnenstad. Het zijn relatief rustige plekken midden in de stad, die de gemeente als zeer waardevol heeft bestempeld. Om hinder en overlast voor omwonenden die aan de binnentuinen wonen en daarmee de aantasting van het woongenot te voorkomen zijn terrassen, behorend bij horeca, binnen de bestemming 'Tuin' niet toegestaan. Het argument dat het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht stelt dat restaurants teveel in de uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt weegt niet op tegen de bescherming van de waardevolle binnenterreinen. Terrassen op binnenterreinen worden daarom bij geen enkele horecavestigingen meer toegestaan, ook al zijn ze gelegen in de blauwe zones, zoals beschreven in het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht. Het door reclamantgewenste terras in de bestemming 'Tuin' wordt gelet op het bovenstaande niet toegestaan.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond.

Reclamant 30.

Reclamant is tegen de bestemming Gemengd 3 op het pand Trans 19, omdat daarmee alle soorten horeca, maatschappelijke voorzieningen met horeca, zakelijke dienstverlening en bepaalde bedrijven worden toegestaan waarvoor het pand niet geschikt is. Door de splitsing van het gebouw in 12 appartementen en de daarbij uitgevoerde intensieve verbouwing is het pand uitsluitend te gebruiken als woongebouw. De splitsingsakte van november 1983 sluit bedrijfsmatig gebruik ook uit. Verwijzing naar vroegere bestemmingen als Sociëteit en Rechtbank zijn niet relevant gezien de huidige indeling en bestemming van het gebouw. Ook de naastgelegen panden hebben een woonbestemming. De VVE vreest ook voor aantasting van het woongenot door overlast die gepaard gaat met horecagelegenheden. Reclamant pleit voor behoud van de bestemming Wonen en ziet daarin ook bescherming tegen ongewenste horeca-ontwikkelingen in de panden Nieuwegracht 1A, 3, 5 en 5a, die de bestemming Gemengd 3 hebben gekregen.

Reactie:
Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat de bestaande planologische situatie wordt overgenomen. In het geldende bestemmingsplan "Hamburgerstraat" was het pand bestemd als "Bijzondere doeleinden 7 (BD 7)". Het perceel ligt in een gebied dat zich kenmerkt door functiemenging. In de bestemming "GD-3" worden verschillende functies toegestaan, waardoor er flexibiliteit is. Pas sinds 2002 is het pand in gebruik als appartementsgebouw. Daarvoor heeft het pand vele jaren dienst gedaan als kantoor van de Centrale Raad van Beroep en daarvoor als Sociëteit Sic Semper. Het pand is dus in principe geschikt gebleken voor een veelheid aan functies.
Het hoekpand is dusdanig karakteristiek en bijzonder dat naast een woonfunctie in dit pand ook andere functies niet op voorhand uitgesloten mogen worden. Om die reden is aan het pand de bestemming "Gemengd-3" toegekend. Omdat binnen deze bestemming zowel op de begane grond als op de verdieping wonen toegestaan is, is het ook mogelijk om het pand volledig te bewonen. Door deze bestemming ondervinden de eigenaar en bewoners dan ook geen onevenredig nadeel, nu het pand feitelijk op dit moment volledig een woonpand is.
Horeca is binnen deze bestemming niet zonder meer toelaatbaar. Horecavestigingen staan apart aangeduid op de plankaart. Voor de genoemde panden aan de Nieuwegracht zijn geen horeca-aanduidingen opgenomen, dus is horeca niet toegestaan. Dit geldt ook voor het pand Trans 19.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond.

Reclamant 31.

Op 23 november 2006 is aan Centrum Maliebaan een bouwvergunning en vrijstelling verleend voor het realiseren van nieuwbouw aan de ABC-straat. De vergunning en vrijstelling zijn nog niet onherroepelijk, omdat er een beroepsprocedure aanhangig is. Het nieuwbouwplan is wel ingetekend op de plankaart. Reclamant kan zich niet vinden in de aangegeven bouwhoogtes en verzoekt om deze aan te passen naar de hoogtes genoemd in de planidentificatie. Centrum Maliebaan kan dan zonder vrijstelling installaties op het dak plaatsen. De hoogtes zoals deze nu zijn opgenomen zijn daarvoor te beperkt.

Reactie:
Op de bestemmingsplankaart is de verleende vrijstelling en bouwvergunning ingetekend. De opgenomen hoogten komen overeen met de bouwtekening, die bij deze vergunning behoort met uitzondering van de hoogte van de bebouwing direct gelegen aan de ABC-straat. Dit moet 11 meter zijn in plaats van 22 meter. De gemeente neemt de verleende vrijstelling en bouwvergunning over. Dit is immers het plan waarvoor vergunning is verleend. De bouwhoogten in de planidentificatie komen niet overeen met de hoogten zoals deze vergund zijn.
Als het gaat om vergunningverlening voor eventuele (koel)installaties op het dak, is het mogelijk dat deze vallen onder de regeling voor ondergeschikte bouwdelen, zoals opgenomen in de algemene ontheffingsbevoegdheid van artikel 35.1. Op grond van dit artikel is het mogelijk ontheffing te verlenen voor het bouwen van installaties op het dak binnen de in het artikel gestelde voorwaarden.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond. Ambtshalve wordt de hoogte van de bebouwing, direct gelegen aan de ABC-straat, gewijzigd van 22 meter naar 11 meter.

Reclamant 32.

Reclamant vraagt of kleinschalige kinderopvang mogelijk is in het pand aan de Boothstraat 7. Het pand heet een maatschappelijke bestemming met daarbij een aanduiding religie en sh-z (zaalverhuur).
Reactie:
In de toelichting (p. 173 bij art 17 maatschappelijk) is beschreven dat voor kerken een aparte aanduiding religie is opgenomen. Naast deze functie zijn ook andere maatschappelijke functies mogelijk, maar de religieuze functie moet aanwezig blijven en mag niet geheel verdwijnen. Kleinschalige kinderopvang valt onder de maatschappelijke bestemming en is dus toegestaan.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan en is als zodanig ongegrond.

Reclamant 33.

1. Reclamant benadrukt dat er oplossingen moeten worden gevonden voor het fietsparkeren ten behoeve van de leefbaarheid van de Twijnstraat.
Reactie:
Het daadwerkelijk realiseren is een uitvoeringskwestie. Dit valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan is het echter wel mogelijk gemaakt om binnen de bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer-Verblijfsgebied' bouwwerken van maximaal 20 m^2 te realiseren ten behoeve van fietsparkeren. Daarmee kan een deel van de problemen worden opgelost.

2. Uitbreiding van horeca wordt met name gezocht in winkelondersteunende horeca en restaurants. Tegelijkertijd wordt gesteld dat uitbreiding in horecacategorie B met één vestiging wordt toegelaten. Reclamant kan dit uitsluitend rijmen indien dit het geval is op het Ledig Erf, maar wil gelet op de belangen van zowel ondernemers als bewoners horecagelegenheden beperken tot maximaal categorie D2 in de Twijnstraat.
Reactie:
Op grond van het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht is voor het gehele profiel Twijnstraat/ Tolsteegbrug ruimte voor maximaal één horecavestiging in de categorie B. Het Ledig Erf is een optie, maar het OHU maakt vestiging elders in het profiel niet onmogelijk.
Indien een aanvraag wordt ingediend, weegt de gemeente alle belangen tegen elkaar af, zowel de belangen van omwonenden als die van aanwezige ondernemers. De behandeling van een eventuele aanvraag voor een nieuwe horecavestiging valt buiten het bestemmingsplan 'Binnenstad'. De gemeente heeft besloten dit te regelen via de ontheffingsmogelijkheid van artikel 3.23 Wet ruimtelijke ordening. Het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht vormt het belangrijkste toetsingskaders daarbij.

3. De gemeente stelt dat versterken van de Twijnstraat als buurtcentrum het uitgangspunt is. Het versterken wordt gezocht in het uitbreiden van winkels voor dagelijkse boodschappen. Ook vindt de gemeente dat publieke dienstverlening in de vorm van onder meer wasserettes, reisbureaus etc. mogelijk moet zijn. Het gevolg hiervan is dat de Twijnstraat een saaie buurt (als de Biltstraat) wordt. Voor de verdere ontwikkeling van de Twijnstraat moet het uitbreiden van winkels centraal worden gesteld, zodat een kwalitatief hoogwaardig gebied binnen het Museumkwartier ontstaat. Hierin past niet de 'verkantoring' door uitzendbureaus, makelaarskantoren etc.
Reactie:
De Twijnstraat is bestemd voor 'Centrum-3'. Daarin zijn de functies detailhandel, publieksgerichte dienstverlening mogelijk en mits aangeduid horeca. Andere functies zijn alleen toegestaan, indien legaal en bestaand. Hiermee is zo veel mogelijk tegemoet gekomen aan de wensen van de ondernemers. Bovendien stemt deze bestemming overeen met de bestemming conform het nu nog geldende bestemmingsplan 'Oudegracht-Zuid. De geldende bestemming in de Twijnstraat was 'Gemengde doeleinden'. De diverse percelen hadden verschillende functies, variërend van winkel, dienstverlening, maatschappelijk en wonen op de verdieping. Op bepaalde panden lag ook een horecabestemming.

De gemeente is van mening dat de functie 'publieksgerichte dienstverlening' heel dicht staat op de functie 'detailhandel' en daarmee goed te mengen is. In de gemeente Utrecht is het gebruikelijk om dit ook toe te staan. Er zit een bepaald risico in van verkleuring van straten (veel panden met dezelfde functie), echter dit is ook inherent aan de wijze van bestemmen met gemengde functies. Flexibiliteit en het creëren en behouden van het gemengde karakter van de Twijnstraat hebben hierbij een beslissende rol gespeeld.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond.

Reclamant 34.

Het is al jaren algemeen bekend dat er in de Breedstraatbuurt sprake is van overlast in door de aanwezigheid van onder meer coffeeshops, raamprostitutie, een smartshop en een bordeel. De bewoners en ondernemers doen al ruim 10 jaar veelvuldig een beroep op B&W en de gemeenteraad om structurele maatregelen te nemen teneinde het aantal overlastgevende bedrijven terug te dringen en op termijn uit de buurt te laten verdwijnen. De straatmanager heeft het plan "ruimte voor vernieuwing" geschreven dat op 21 oktober 2008 door B&W werd overgenomen. Het plan bevat positieve impulsen voor het ondernemerschap en terugdringen van overlastgevoelige functies. Teneinde een juridische onderbouwing te geven aan de aangekondigde activiteiten van de straatmanager is het noodzakelijk dat het ontwerpbestemmingsplan zodanig wordt aangepast dat er een uitsterfbeleid geformuleerd wordt voor de raamprostitutie en de coffeeshops.

Reactie:

Ten aanzien van de prostitutie in de Hardebollenstraat wordt opgemerkt dat het beleid er op gericht is om de bestaande situatie te bevriezen. In het bestemmingsplan Binnenstad zijn daarom de bestaande rechten gerespecteerd, met andere woorden, de bestaande prostitutiebedrijven worden als zodanig bestemd. De toegekende bestemming is echter wel breder dan uitsluitend prostitutie. Zo is onder meer ook detailhandel, zakelijke dienstverlening en lichte bedrijvigheid in de betreffende panden toegestaan. Mocht de prostitutie op termijn verdwijnen, dan kunnen deze functies in de betreffende panden worden uitgeoefend. De gemeente heeft echter niet de intentie om meer panden in deze straat aan te kopen.

Wel heeft de gemeente flankerend beleid op het gebied van gezondheid, welzijn en overlast.

Het gemeentelijk beleid richt zich op vijf sporen: 1. beperken van overlast; 2. gezondheid, welzijn en veiligheid van prostituees; 3. Voorkomen van mensenhandel; 4. voorkomen van jongeren in de prostitutie; 5. ondersteuning bieden aan diegenen die de prostitutie willen verlaten. Het prostitutiebeleid maakt onderdeel uit van het sectorale beleid van openbare orde en veiligheid,volksgezondheid, jeugd, welzijn, maatschappelijke opvang en stedelijke ontwikkeling. Eventuele overlast zal in het kader van het straatmanagement besproken moeten worden.

Coffeeshops worden in beginsel landelijk gereguleerd op grond van landelijke richtlijnen die lokaal kunnen worden aangevuld. Een eventueel uitsterfbeleid kan niet via het bestemmingsplan worden gevoerd.

De lokale richtlijnen in Utrecht zijn met name opgesteld om op het punt van overlast objectivering aan te brengen. De vestigingscriteria voor Utrecht zijn vastgelegd in het Cannabisbeleid (november 2003). Daarnaast is het Utrechtse beleid verwoord in de notitie softdrugsbeleid gemeente Utrecht (november 2003). Bij het legaliseren van de coffeeshops is afgesproken dat de coffeeshops die gevestigd waren in een café de horecabestemming zullen behouden. Coffeeshops die waren gevestigd in een winkel dienen een detailhandelsbestemming te behouden.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond.

Reclamant 35.

Op de kaartbijlagen bij het ontwerpbestemmingsplan is een aantal onvolkomenheden die aangepast moeten worden met betrekking tot Sonnenborgh, museum en Sterrenwacht, Zonnenburg 1, 2 en 3, te weten:
- toevoegen van het terras conform tekening
- het gedeelte dat nu op de tekening met (k) is aangegeven is grotendeels ook CO-1 en (sh-z) en maar voor een klein stukje (k)

Reactie:
De zienswijze is conform het ingediende bouwplan, waarmee de gemeente heeft ingestemd. In de verbeelding wordt de aanduiding "terras" opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" is naast de overige bestemmingen die in de bestemmingsomschrijving zijn vermeld, ook zakelijke dienstverlening toegestaan.

Conclusie: de zienswijze is gedeeltelijk gegrond wat betreft de aanduiding terras. Dit betekent dat op het perceel Zonnenburg 1,2,3 een terras wordt aangeduid. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Reclamant 36.

Op de kaartbijlagen bij het ontwerpbestemmingsplan is een aantal onvolkomenheden die aangepast moeten worden met betrekking tot het Universiteitsmuseum, Lange Nieuwstraat 106, Eligenstraat 37c en Nieuwegracht 185A, te weten:
- Er zijn 5 gebouwen waarvan er 4 de bestemming CO-1 hebben en 1 ook de kleur die hoort bij CO-1. Ook voor dit gebouw (Eligenstraat 37c) is CO-1 van toepassing.
- Voor alle 5 gebouwen is ook (sh-z) van toepassing, maar dit is niet aangegeven op de kaart.
- Er zijn sinds 1996 voor bezoekers twee terrassen in gebruik, die niet zijn aangegeven op de kaart.

Reactie:
De zienswijze is conform het ingediende bouwplan, waarmee de gemeente heeft ingestemd. De opmerkingen worden in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Conclusie: de zienswijze is gegrond. Dit leidt ertoe dat de bestemming wordt gewijzigd in 'CO-1' voor de 5 gebouwen, de aanduiding (sh-z) aan alle 5 gebouwen wordt toegevoegd en de twee terrassen specifiek worden aangeduid op de verbeelding.

Reclamant 37.

Reclamant is positief over de reactie in de Nota van inspraak betreffende het hoofdgebouw van Mariaplaats 14 en de bestemming van het bijgebouw (kegelbaan), maar vraagt om verduidelijking van een aantal punten.
De gemeente heeft kenbaar gemaakt positief te staan ten opzichte van het verbouwen van de achterzijde van het terrein, omdat er dan een grotere open ruimte ontstaat en de poort Achter Clarenburg weer in gebruik kan worden genomen. Gevraagd wordt wat de bestemming van de grote open ruimte is en wat de bestemming C3 precies omvat. Besloten feesten in een open ruimte zijn ongewenst. Indien er wordt herbouwd, dan moet de ruimte goed geïsoleerd zijn zodat er geen sprake is van geluids- en stankoverlast. Het weer in gebruik stellen als publieke doorloop van de poort Achter Clarenburg stuit op onoverkomelijke bezwaren, omdat dit het karakter van het rustieke hofje wegneemt. Het eventueel in ere herstellen van de oorspronkelijke uitstraling van de poort heeft wel toegevoegde waarde, maar het gebruik moet beperkt blijven tot privégebruik, bevoorrading horeca en medewerkertoegang.

Reactie:
Binnen de bestemming 'C-3' is detailhandel, publieksgerichte dienstverlening toegestaan. Ook horeca tot en met categorie D1 is toegestaan gezien de aanduiding die op het perceel rust. Dit is een bestaande horecafunctie. Bestaande horeca krijgt een positieve bestemming zodat bestaande rechten gerespecteerd worden. Dit is één van de belangrijkste uitgangspunten van het bestemmingsplan.
Een uitbreiding van functies wordt op dit moment niet mogelijk gemaakt. De mogelijk toekomstige ontwikkelingen op het achtererf van het perceel Mariaplaats 14 zijn wel opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid. Dit betekent dat het bestemmingsplan Binnenstad geen rechtstreekse bouwmogelijkheid toekent. Pas als een wijzigingsplan is ingediend, wordt beoordeeld in hoeverre de gevraagde functies mogelijk zijn. Dan wordt duidelijk of de eigenaar van Mariaplaats 14 het gebouw wil gaan gebruiken voor het houden van feesten. Onderdeel van de aanvraag is het al dan niet in gebruik stellen van de poort Achter Clarenburg als publieke doorloop. Bij de aanvraag voor het wijzigingsplan worden de belangen van omwonenden zorgvuldig meegewogen. Gedurende de noodzakelijke procedure die gevoerd moet worden bestaat er voor omwonenden de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Vervolgens neemt de gemeente een besluit, waartegen beroep ingesteld kan worden door belanghebbenden.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond.

Reclamant 38.

1. Reclamant heeft de zienswijze van de bewoners van de Wolvenstraat en omgeving inzake de Grifthoekbrug mede ondertekend, maar steunt op één punt de zienswijze niet, te weten het voorstel om op de Plompetorenbrug een groenvoorziening aan te brengen. Een groenvoorziening is onhistorisch en niet in lijn met het beheersen van de groengroei langs de grachten. Ook past het niet in het streven het Zocher-ontwerp te respecteren, omdat de zichtlijn vanuit de Van Asch van Wijckskade richting Wolvenstraat zal worden onderbroken. Een praktisch alternatief is om daar fietsenrekken te plaatsen.
Reactie:
Op dit moment heeft de gemeente geen plannen om de voorgestelde groenvoorziening aan te leggen. Deze zienswijze behoeft daarom geen verdere behandeling.

2. Aan de zienswijze van de bewoners wil hij toevoegen dat ten aanzien van de vorige discussie omtrent de aanleg van de brug (10 jaar geleden) niets is gewijzigd aan de argumenten behalve de financiële situatie van de parkeergarage aan het Griftpark. Dit argument weegt echter niet op tegen de onaantrekkelijkheid van het parkeren daar dan in Hoog Catharijne of de Schouwburg. Het weegt zeker niet op tegen de inbreuk op het beschermd stadsgezicht.
Reactie:
Zie zienswijze 13 voor de wenselijkheid van de brug.
Voor de aanleg van de brug is in de begroting van 2009 geld opgenomen in het kader van de verbetering van de bereikbaarheid in de stad. Daarmee is de financiële haalbaarheid gegarandeerd.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond.

Reclamant 39.

1. Het verzoek tot aanpassing van de bebouwingscontouren voor het perceel Herenstraat 12 in de inspraakreactie is onjuist verwerkt. Verzocht wordt om dit alsnog aan te passen.
Reactie:
In de reactie op de inspraak is aangegeven dat de bouwgrens gewijzigd wordt. Dit is in het ontwerp abusievelijk nog niet aangepast. Het bouwvlak wordt alsnog gewijzigd conform de zienswijze.

2. In juni 2008 is een verzoek om gebruikswijziging van de begane grond naar stallingruimte ingediend (BV2085114). Deze gebruikswijziging is niet opgenomen op de bestemmingsplankaart.
Reactie:
Het perceel heeft in het bestemmingsplan Binnenstad de bestemming "GD-3". Onder deze bestemming is zakelijke dienstverlening (waaronder kantoor) toegestaan op de begane grond. Binnen deze bestemming zijn ook bedrijven op de begane grond toegestaan die in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie A, B1 en B2. Het gewenste gebruik is daarmee passend binnen de bestemming.

Conclusie: de zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bouwvlak op de verbeelding ten behoeve van het perceel Herenstraat 12. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Reclamant 40.

1. De bestemming op de plankaart van het perceel Bergstraat 58 en 60-68 (één gebouw) is niet conform de bestaande en vergunde situatie. De begane grond is bestemd als 'kantoor' en de daarboven gelegen verdiepingen als 'wonen'. Op 16 juli 1995 is echter vergunning verleend voor de bouw van een multifunctionele bedrijfsruimte op de begane grond en 5 bovenwoningen. Voorafgaand daaraan hebben GS in hun besluit dd. 15 juli 1987 tot onthouding van goedkeuring aan het voor dit adres relevante deel van het bestemmingsplan "Oude Stad, deelplan wijk C" nadrukkelijk aangegeven dat de bestemming van de begane grond ofwel 'bedrijfsdoeleinden' ofwel 'gemengde bebouwing' zou moeten inhouden.
Van groot belang is een baliefunctie ter plaatse. Dat is nu niet mogelijk. Met de voorgenomen bestemming 'kantoren' worden teveel gebruiksmogelijkheden ontnomen. Verzoek is om de bestemming te wijzigen zodat een baliefunctie mogelijk is.
Reactie:
Met kenmerk BV9101254 is vergunning verleend voor het bouwen van het huidige pand. In deze vergunning zijn de begane grond en de eerste verdieping bestemd voor gebruik als kantoor van de politie. De tweede verdieping en de zolderverdieping zijn bedoeld voor wonen. Het bestemmingsplan wordt gelet hierop aangepast om dit gebruik mogelijk te maken.
De zienswijze met betrekking tot de baliefunctie is per fax d.d. 23 september 2009 ingetrokken en behoeft dus geen beantwoording.

2. In bijlage 10 van het ontwerpplan ontbreekt ten aanzien van de bestaande situatie op het perceel Oudkerkhof 27 de aanduiding bovenwoning.
Reactie:
De bovenwoning is als zodanig aangegeven op Oudkerkhof 27 BS. Op nummer 27 zit de winkel. Bovendien is het toegestaan op grond van de bestemming 'C-3' de begane grond als een winkel (detailhandel) te gebruiken. Het gebruik voor wonen op de verdieping is eveneens toegestaan, mits dit legaal is en bestaand, op de bestaande plaats en in de bestaande omvang.

3. In bijlage 10 van het ontwerpplan ontbreekt de bestaande situatie op de adressen Kromme Nieuwegracht 64 en 70. De aanduiding 'Gemengd-3' dient te worden opgenomen. De nummers ontbreken ook op de plankaart. Ook dit moet aangepast worden.
Reactie:
De genoemde nummers zijn bij de gemeente niet bekend. Uitgegaan wordt van de GBKN, die als ondergrond dient voor het bestemmingsplan. Het is dan ook niet mogelijk de nummers aan de verbeelding (plankaart) toe te voegen.

4. Het parkeerterrein dat wordt omsloten door Hieronymusplantsoen, Kromme Nieuwegracht, Herenstraat en Jeruzalemstraat had in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Deze bestemmingsomschrijving geeft de goede omschrijving van dit parkeerterrein. Echter, naar aanleiding naar inspraakreacties is de bestemming gewijzigd naar 'Tuin-parkeerterrein'. Deze bestemming doet in ernstige en onaanvaardbare mate afbreuk aan het bestaande en toegestane gebruik. Sinds jaar en dag is het terrein letterlijk als parkeerterrein en niet als tuin in gebruik. De omschrijving van de bestemming 'tuin', zoals opgenomen in de toelichting, komt niet overeen met deze locatie. Verzocht wordt om de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' weer op te nemen voor deze locatie.
Reactie:
In het bestemmingsplan 'Oude Stad', deelplan 'Nieuwegracht-Oost' is het terrein bestemd als 'tuin-parkeren'. In het bestemmingsplan 'Binnenstad' is dit overeenkomstig opgenomen als bestemming "Tuin" met de nadere aanduiding 'parkeerterrein'. Het huidige gebruik als onbebouwd parkeerterrein kan daarom ook gewoon worden voortgezet.

Conclusie: de zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond. De bestemming van het perceel Bergstraat 58 en 60/68 wordt gewijzigd in 'Kantoor' met de aanduiding 'w' wonen.

Reclamant 41.

Reclamant is positief over de reactie in de Nota van inspraak betreffende het hoofdgebouw van Mariaplaats 14 en de bestemming van het bijgebouw (kegelbaan), maar vraagt om verduidelijking van een aantal punten.
De gemeente heeft kenbaar gemaakt positief te staan ten opzichte van het verbouwen van de achterzijde van het terrein, omdat er dan een grotere open ruimte ontstaat en de poort Achter Clarenburg weer in gebruik kan worden genomen. Gevraagd wordt wat de bestemming van de grote open ruimte is en wat de bestemming C3 precies omvat.
Besloten feesten in een open ruimte zijn ongewenst. Indien er wordt herbouwd, dan moet de ruimte goed geïsoleerd zijn zodat er geen sprake is van geluids- en stankoverlast.
Het weer in gebruik stellen als publieke doorloop van de poort Achter Clarenburg stuit op onoverkomelijke bezwaren, omdat dit het karakter van het rustieke hofje wegneemt. Het eventueel in ere herstellen van de oorspronkelijke uitstraling van de poort heeft wel toegevoegde waarde, maar het gebruik moet beperkt blijven tot privégebruik, bevoorrading horeca en medewerkertoegang.
Reactie:
Zie reactie op zienswijze 37.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond.

Reclamant 42.

1. Reclamant is positief over de reactie in de Nota van inspraak betreffende het hoofdgebouw van Mariaplaats 14 en de bestemming van het bijgebouw (kegelbaan), maar vraagt om verduidelijking van een aantal punten.
De gemeente heeft kenbaar gemaakt positief te staan ten opzichte van het verbouwen van de achterzijde van het terrein, omdat er dan een grotere open ruimte ontstaat en de poort Achter Clarenburg weer in gebruik kan worden genomen. Gevraagd wordt wat de bestemming van de grote open ruimte is en wat de bestemming C3 precies omvat. Besloten feesten in een open ruimte zijn ongewenst. Indien er wordt herbouwd, dan moet de ruimte goed geïsoleerd zijn zodat er geen sprake is van geluids- en stankoverlast. Het weer in gebruik stellen als publieke doorloop van de poort Achter Clarenburg stuit op onoverkomelijke bezwaren, omdat dit het karakter van het rustieke hofje wegneemt. Het eventueel in ere herstellen van de oorspronkelijke uitstraling van de poort heeft wel toegevoegde waarde, maar het gebruik moet beperkt blijven tot privégebruik, bevoorrading horeca en medewerkertoegang.
Reactie:
Zie reactie op zienswijze 37.

2. De woningen Achter Clarenburg 1 tot en met 5 hebben de bestemming C1 gekregen. Deze wijziging kan nadelige gevolgen hebben voor de sociale veiligheid. Verzocht wordt om de bestemming 'wonen' op te nemen om negatieve ontwikkelingen te voorkomen.
Reactie:
Het uitgangspunt in het bestemmingsplan is om de bestaande situatie vast te leggen en de bestaande rechten te respecteren. In het geldende bestemmingsplan 'Oude Stad', deelplan 'Achter Clarenburg' zijn de percelen Achter Clarenburg 1 t/m 5 bestemd voor wonen. Gelet op het bovengenoemde uitgangspunt wordt de bestemming gewijzigd conform de geldende bestemming 'Wonen'.

Conclusie: de zienswijze is deels gegrond. De bestemming van de percelen Achter Clarenburg 1t/m 5 wordt gewijzigd in 'Wonen'. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Reclamant 43.

Reclamant is positief over de reactie in de Nota van inspraak betreffende het hoofdgebouw van Mariaplaats 14 en de bestemming van het bijgebouw (kegelbaan), maar vraagt om verduidelijking van een aantal punten.
De gemeente heeft kenbaar gemaakt positief te staan ten opzichte van het verbouwen van de achterzijde van het terrein, omdat er dan een grotere open ruimte ontstaat en de poort Achter Clarenburg weer in gebruik kan worden genomen. Gevraagd wordt wat de bestemming van de grote open ruimte is en wat de bestemming C3 precies omvat. Besloten feesten in een open ruimte zijn ongewenst. Indien er wordt herbouwd, dan moet de ruimte goed geïsoleerd zijn zodat er geen sprake is van geluids- en stankoverlast. Het weer in gebruik stellen als publieke doorloop van de poort Achter Clarenburg stuit op onoverkomelijke bezwaren, omdat dit het karakter van het rustieke hofje wegneemt. Het eventueel in ere herstellen van de oorspronkelijke uitstraling van de poort heeft wel toegevoegde waarde, maar het gebruik moet beperkt blijven tot privégebruik, bevoorrading horeca en medewerkertoegang.
Reactie:
Zie reactie op zienswijze 37.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond.

Reclamant 44.

Sinds 1995 is het pand aan de Potterstraat 16/20 (discotheek/zaalverhuur Monza) in het bezit van een horeca-A vergunning. De dichtstbijzijnde woningen liggen op een minimale afstand van 25 meter. De gevel van het pand op de Hemdsmouwsteeg 3, waar nieuwe appartementen gepland zijn, ligt echter op een afstand van 30 centimeter van de discotheek. Er zijn tot nu toe nooit problemen met omwonenden geweest, maar de exploitatie van Monza zal onmogelijk gecombineerd kunnen worden met de toekomstige bewoning van de Hemdsmouwsteeg, zonder dat dit tot problemen met de bewoners van de nieuw appartementen leidt.
Reclamant is van mening dat degene die de woningen realiseert een geluidsrapport moet maken en in de woningen afdoende geluidwerende maatregelen moeten worden aangebracht. Dit voorkomt ernstige exploitatieproblemen van Monza, omdat daarmee het risico op klachten over muziekgeluid bij de eigenaar van de woningen zelf ligt.
Reclamant verzoekt om in het bestemmingsplan te zorgen voor volledige bescherming van de huidige exploitatie van bedrijven, indien er aanvragen worden ingediend om de functie van nabijgelegen panden te wijzigen.

Reactie:
Zie reactie op zienswijze 9 en 10.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond.

Reclamant 45.

Het pand Oudegracht 88 is een appartementsgebouw met stadstuin. Het pand dat direct grenst aan de oostzijde van de tuin heeft een bouwhoogte van 11 meter op de plankaart. Dit is tweemaal zo hoog als de huidige situatie. De tuin wordt daardoor steeds verder ingebouwd en ingesloten en licht en uitzicht worden ernstig belemmerd. Dit pand heeft de bestemming 'GD-2', waarbij reclamant uitgaat van een aantal bouwlagen met de bestemming 'wonen'. Daardoor wordt de rust en privacy ernstig aangetast. Ook zal de ontsluiting bij de woonbestemming van een dergelijk pand leiden tot problemen met betrekking tot veiligheid.

Reactie:
Niet valt in te zien dat het ontsluiten van de appartementen via de Hemdsmouwsteeg zal leiden tot veiligheidsproblemen. Door het bewonen van het binnenterrein neemt het aantal bewegingen toe, wat naar verwachting juist een positief effect kan hebben op de veiligheid.
Zie verder reactie op zienswijze 2 onder punt 6.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond.

Reclamant 46.

Het pand Oudegracht 88 is een appartementsgebouw met stadstuin. Het pand dat direct grenst aan de oostzijde (achterzijde) van de tuin heeft een bouwhoogte van 11 meter op de plankaart. Dit is tweemaal zo hoog als de huidige situatie. De tuin wordt daardoor steeds verder ingebouwd en ingesloten en licht en uitzicht worden ernstig belemmerd. Dit pand heeft de bestemming 'GD-2', waarbij reclamant uitgaat van een aantal bouwlagen met de bestemming 'wonen'. Daardoor wordt de rust en privacy ernstig aangetast. Ook zal de ontsluiting bij de woonbestemming van een dergelijk pand leiden tot problemen met betrekking tot veiligheid

Reactie:
Niet valt in te zien dat het ontsluiten van de appartementen via de Hemdsmouwsteeg zal leiden tot veiligheidsproblemen. Door het bewonen van het binnenterrein neemt het aantal bewegingen toe, wat naar verwachting juist een positief effect kan hebben op de veiligheid.
Zie verder reactie op zienswijze 2 onder punt 6.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond.

Reclamant 47.

Op 1 mei 2009 is een principeaanvraag ingediend, welke door de gemeente op 17 juni 2009 is goedgekeurd. Het plan is nog niet opgenomen in het bestemmingsplan. Het betreft de wijziging van het pand aan de Voorstraat 98 van winkel naar horeca D1. Reclamant verzoekt de wijziging op te nemen.
Reactie:
Inderdaad is op 1 mei 2009 door reclamant een principeaanvraag ingediend. Reclamant heeft het voornemen om in het pand Voorstraat 98 een restaurant te beginnen. De huidige bestemming 'Gemengd-1' in het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad' laat dit niet toe. De aanvraag past in het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht. Het perceel is gelegen in profiel 4: daarin is uitbreiding van horeca mogelijk in de categorieën C, D1 en D2. Een restaurant valt volgens de Lijst van Horeca-activiteiten, behorend bij het ontwerpbestemmingsplan, onder categorie D1.
Aan de bestemming 'GD-1' wordt een horeca-aanduiding toegevoegd, zodat het vestigen van het restaurant planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Conclusie: de zienswijze is gegrond. Aan het perceel Voorstraat 98 wordt de aanduiding 'h ≤ d1' toegevoegd.

Reclamant 48.

1. In de Nota van inspraak is voor het perceel Mariaplaats 14 het voorstel overgenomen om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om verhuur voor bijeenkomsten mogelijk te maken. Reclamant constateert dat artikel 6.6.1 is aangepast en de toelichting op p. 133. Reclamant constateert dat echter ook dat plankaart 1 nog niet is aangepast en de bestaande situatie weergeeft.
Reactie:
Naar aanleiding van de inspraakreactie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op blad 5 van de verbeelding.

2. Door reclamant is uitdrukkelijk vermeld dat realisatie van nieuwbouw aan de achterzijde uitsluitend mogelijk is als er sprake is van een sluitende exploitatie. Daarom is ook gevraagd om een horeca D1 bestemming op te nemen voor het complex Mariaplaats 14 en dus ook voor het achterste deel van het perceel. Alleen zaalverhuur beperkt de mogelijkheden tot exploitatie. Reclamant verzoekt om alsnog de bestemming horeca D1 op te nemen voor het achterste deel van het perceel Mariaplaats 14.
Reactie:
Als reactie op de inspraakreactie van reclamant is aangegeven dat er géén medewerking zal worden verleend aan een verruiming van de horecafunctie. In verband met de achterliggende woningen is aan de achterzijde van het perceel geen uitbreiding van horeca gewenst op het binnenterrein. Horeca moet worden geconcentreerd aan de Mariaplaats. De gemeente staat positief tegenover een mogelijk gebruik om de geplande bebouwing te benutten voor verhuur ten behoeve van bijeenkomsten.

3. De in de Nota van inspraak voorgestelde aanpassing maken benutting van de achterruimte voor verhuur voor bijeenkomsten niet mogelijk. Daarvoor heeft het gebouw te beperkte faciliteiten. Uitbreiding van de verhuurmogelijkheden kan niet zonder verdubbeling van de bestaande sanitaire voorzieningen en de keuken. Ook de voorgestelde bouwhoogte van 4 meter is ontoereikend. Om een goede aansluiting te krijgen op het Kanunnikenhuis en om een exploiteerbare zaalruimte te kunnen bouwen is de huidige hoogte nodig van de eerste verdiepingsvloer van het Kanunnikenhuis, hetgeen overeenkomt met de bestaande hoogte van de huidige bebouwing.
Reactie:
De plannen van reclamant voor de bouw van een zaal ten behoeve van zaalverhuur met additionele horeca en een uitbreiding van de sociëteit zijn nog onvoldoende uitgekristalliseerd om direct in het bestemmingsplan mee te kunnen nemen. Hiervoor is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn daarmee bevoegd het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat een tuin wordt gerealiseerd en om de verhuur ten behoeve van bijeenkomsten in de toekomst mogelijk te maken.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond.

Reclamant 49.

1. De door reclamant beoogde activiteit in de werfkelder van het pand aan de Oude Gracht 221 valt onder de reikwijdte van de bestemming 'gemengd-2' en meer in het bijzonder onder de doelomschrijving 'cultuur en ontspanning met daaraan ondergeschikt additionele horeca'. De werfkelder wordt gebruikt ten behoeve van een ontvangstruimte voor gasten van UtrechtseUitjes (het geven van uitleg over het uitje), het geven van workshops (geen kookstudio of zelfstandige horeca of feesten) en als expositieruimte/ galerie. Bezoekers kunnen ter plaatse een kopje koffie krijgen of een drankje en catering wordt van buiten aangetrokken. Verzocht wordt om formeel te bevestigen dat dit gebruik is toegestaan.
Reactie:
Het ontwerpbestemmingsplan is al aangepast naar aanleiding van de inspraakreactie. Daarmee is het gebruik zoals beschreven in de zienswijze inderdaad toegestaan.

2. Reclamant kan zich niet verenigen met de wijze van bestemmen van de verdiepingen, omdat deze wijze van bestemmen een grote rechtsonzekerheid met zich meebrengt nu niet direct uit het bestemmingsplan is af te leiden wat het toegestane gebruik is. Bijlage 10, waarin een overzicht van de bestaande situatie is opgenomen, was niet raadpleeg-baar voor reclamant. Bovendien blijkt uit de toelichting dat in deze bijlage "zoveel mogelijk de bestaande functies per adres staan aangegeven". Het gaat klaarblijkelijk niet om een volledige lijst. Het toegestane en vergunde gebruik voor de begane grond en de eerste verdieping van het pand Oude Gracht 221 als kantoor moet expliciet opgenomen in het bestemmingsplan.
Reactie:
Binnen de bestemming "Gemengd-2" is kantoor (zakelijke dienstverlening) toegestaan op de begane grond. Blijkens de tabel opgenomen in de regel, is kantoor niet toegestaan op de verdieping, tenzij sprake is van een bestaande, legale functie. Een hulpmiddel om na te gaan of er voor een pand sprake is van een bestaande situatie aan de orde is, is in bijlage 10 van het bestemmingsplan een inventarisatie is opgenomen. In bijlage 10 is de bestaande situatie op de verdieping aangeduid als bedrijf + kantoor.
Omdat een kantoorfunctie op de verdieping in principe niet (meer) gewenst is, is gekozen voor dit "nee, tenzij"systeem en is er dus niet positief bestemd. De kantoor functie mag, mits legaal aanwezig op dit moment, blijven bestaan in de bestaande omvang. De kantoorfunctie op de verdieping mag echter niet worden uitgebreid.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond.

Reclamant 50.

1. Reclamant meldt een aantal ontbrekende zaken op de plankaart:
- De belijning van (hoofd)gebouwen Achter Sint Pieter 50-74, 80-86 en 90-94 klopt niet.
- De binnentuin/plaats van Achter Sint Pieter 52, 54 en 56 is niet als tuin aangegeven.
- De tuin Achter Sint Pieter 62 (nu dakterras) en de tuin op nummer 54 is niet aangegeven. Ook ontbreekt de perceelsgrens tussen deze nummer ontbreekt.
- Tuin gedeeltes van Keistraat 1 en 1a zijn niet aangegeven.
- claustrale muur ter hoogte van Keistraat 3 is niet aangegeven.

Reactie:
Naar aanleiding van de zienswijze is nader stedenbouwkundig en bouwhistorisch onderzoek gedaan. Hieruit is gebleken dat een aantal belijningen van hoofdgebouwen niet geheel juist waren. Dit wordt in het bestemmingsplan aangepast.
Claustrale muren worden niet in het bestemmingsplan aangegeven. Dit is ruimtelijk niet relevant, aangezien de bescherming ervan plaatsvindt via de Monumentenwet (beschermd stadsgezicht dan wel de monumentale status ervan). In het kader van het beschermd stadsgezicht dan wel de monumentale waarden kan dit wel relevant zijn en wordt de waarde ervan meegewogen bij beoordeling van eventuele aanvragen om bouwvergunning of monumentenvergunning.

2. Reclamant wijst erop dat er een monumentenvergunning is afgegeven op 20 maart 2009 voor het uitbreiden van de kelder en het vervangen van de toegangstrap tot de woning. Hij wil dat dit ook mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan.
Reactie:
In april 2009 heeft de gemeente negatief geadviseerd op het bouwplan. Het bouwen van een kelder naast een gebouw past niet binnen het huidige bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan 'Binnenstad' valt de voorgestelde uitbreiding van de kelder binnen de bestemming "Tuin", waar geen bebouwingsmogelijkheden zijn opgenomen. Bij het bepalen van deze bestemming is zorgvuldig gekeken naar plekken waar bebouwing in beperkte mate is toegestaan en waar géén bebouwing is toegestaan. De tuinbestemmingen zijn erg waardevol voor de stedenbouwkundige structuur en de leefbaarheid van de binnenstad, omdat deze de potentie bieden voor open en groene binnenterreinen. Dit geldt ook voor het in dit plan betreffende binnenterrein. Ook bebouwing in de vorm van een kelder ontneemt de potentie van een open en groen binnenterrein. Gelet hierop wordt het bestemmingsplan niet gewijzigd om de uitbreiding van de kelder en aanpassing van de toegangstrap mogelijk te maken

Conclusie: de zienswijze is gegrond en geeft aanleiding de verbeelding rondom het perceel Achter Sint Pieter 60/62 aan te passen. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Reclamant 51.

Reclamant wil weten of er nog uitbreidingsruimte is voor horeca voor het betreffende pand (Oudegracht 185) in het geldende bestemmingsplan. Het Grachtenatelier (creatieve workshops en het organiseren van teambuildingsdagen) bevindt zich in de werfkelder van Oudegracht 185 en wil uitbreiden naar de begane grond, waar nu een winkel zit. De winkel zal de deuren sluiten per 1 januari 2010, mits de vergunning voor uitbreiding rond is. In de kelder wil reclamant creatieve workshops blijven geven. Op de begane grond wil reclamant culinaire workshops,gaan verzorgen, teambuildingsdagen, uitjes en evenementen. Hiervoor is (volgens reclamant) een horecabestemming nodig. De huidige en beoogde activiteiten zijn een waardevolle toevoeging voor het museumkwartier. Daarom verzoekt reclamant om het bestemmingsplan te wijzigen zodat horeca categorie D1 op de begane grond mogelijk wordt.

Reactie:

Op basis van onderzoek door een extern bureau is gekeken hoe de Utrechtse horeca versterkt en verbeterd kan worden. Clustering van horeca in profielen met een eigen identiteit/ ontwikkelingsrichting is een versterking voor de horeca. Op 6 september 2007 heeft de gemeenteraad het Ontwikkelingskader Horeca opgesteld. Hierin zijn blauwe zones opgenomen waarin uitbreiding van horeca mogelijk is. Deze blauwe zones zijn tot stand gekomen om de reeds bestaande horecaclusters te versterken en horeca buiten deze clusters zo veel mogelijk te vermijden. De locatie Oudegracht 185 ligt niet in een blauwe zone en ook niet in een profiel waarin op grond van het OHU uitbreiding van horeca mogelijk is. Er zijn geen redenen om van dit beleid af te wijken.

Reclamant wordt attent gemaakt op de in het bestemmingsplan opgenomen regeling voor additionele horeca bij een detailhandelsvestiging. Met deze regeling kan het college van burgemeester en wethouders onder voorwaarden, ondergeschikte horeca bij een winkel mogelijk maken. Mogelijk is het initiatief onder deze regeling te brengen. Hierover kan nader overleg worden gevoerd met de gemeentelijke sector Publieke Diensten.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond.

Reclamant 52.

1. Reclamant wil de verhuurbaarheid van zijn pand aan de Kroonstraat 9 vergroten. In aanvulling op de regelingen die zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad ((V-PG) en (gd)) acht reclamant de toevoeging van onderstaande bestemmingen wenselijk:
- maatschappelijke voorzieningen, waaronder sport/ fitness. Ook andere maatschappelijke voorzieningen zoals openbare diensten en openbare orde & veiligheid acht reclamant op deze locatie geschikt, mede door ligging bij politiebureau en de Kamer van Koophandel.
- cultuur en ontspanning, waaronder leisure (kinderparadijs, paintballcentrum, laser quest etc).

Reactie:
De gemeente acht het toevoegen van de bestemmingen op dit moment niet wenselijk. De bestemming op grond van het nu nog geldende bestemmingsplan 'Wijk C' is 'parkeergarage'. De begane grond en 1e verdieping zijn uitsluitend bedoeld voor stallingruimte voor auto's, servicestation, autoshop, toonzaal of ruimte voor culturele doeleinden. In het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad' is het perceel een bestemming toegekend met vergelijkbare gebruiksmogelijkheden, maar ook die recht doet aan het huidige gebruik. Het perceel is bestemd voor 'Verkeer-parkeergarage'. Op grond hiervan zijn de gronden bestemd voor parkeer-voorzieningen, maar ook detailhandel, publieksgerichte en zakelijke dienstverlening en bedrijven.
Voor dit gebied (St. Jacobsstraat e.o. (Wijk C)) is gekozen om de bestaande functies op te nemen. Er wordt een ontwikkelingsvisie gemaakt die wellicht op termijn aanleiding geeft om de bestemmingen en daarmee gebruiksmogelijkheden te herzien. Het nu meewerken aan toevoegingen aan de bestemming is onwenselijk, omdat dit een onomkeerbare situatie tot gevolg kan hebben die niet past in de op te stellen ontwikkelingsvisie. Het verzoek is doorgegeven aan de gebiedsmanager Binnenstad.

2. Reclamant geeft aan dat onderstaande bedrijven niet expliciet zijn genoemd in de bedrijvenlijst en vallen waarschijnlijk onder A of B categorie. Voor reclamant is het niet duidelijk of deze bedrijven passen in de toekende bestemming. Aangezien de locatie zich goed leent voor deze bedrijven acht reclamant het wenselijk dat het volgende wordt toegevoegd aan de lijst:
- tijdelijke opslag particulieren (zoals Shurgard, City Box etc.);
- opslag bedrijven (magazijnruimte, bijvoorbeeld voor winkels uit de binnenstad);
- wasstraat en/of poetsbedrijf.

Reactie:
De Lijst van Bedrijfsactiviteiten, behorend bij het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad', wordt gebruikt om de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten te beschrijven. Met de Lijst kan de toelaatbaarheid van activiteiten in het bestemmingsplan worden bepaald. Daarmee vervult de Lijst een belangrijk middel om milieubelastende en milieugevoelige functies te kunnen scheiden. De Lijst behorend bij het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad' is de (standaard)lijst die de gemeente hanteert bij alle bestemmingsplannen. De Lijst benoemt niet alle bedrijven. De door reclamant genoemde activiteiten komen inderdaad niet op de Lijst voor. Echter het aanpassen van de Lijst is niet wenselijk. Immers, het ontwerpbestemmingsplan biedt al een mogelijkheid om de activiteiten toe te staan. Indien de activiteiten qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan, kan het college ontheffing verlenen voor een dergelijk bedrijf. Op basis van milieutechnisch onderzoek moet reclamant aantonen dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven. De Lijst wordt periodiek geëvalueerd. In dat kader wordt onderzocht of de door reclamant genoemd activiteiten wellicht toegevoegd kunnen worden.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond.

Reclamant 53.

De Algemene Kerk is eigenaar van de panden Herenstraat 17 en Oude Kamp 3a, sectie B, nummer 04582. Het pand Oude Kamp 3a wordt van oudsher als kerkgebouw gebruikt en is gevestigd op de begane grond met tevens een kapelletje op de eerste verdieping. De rest van de eerste verdieping en de volledige tweede verdieping heeft een woonbestemming en is verhuurd. Uiteraard wil reclamant het pand blijven gebruiken overeenkomstig haar bestemming. Deze bestemming is alleen mogelijk, als er op de bestemmingsplankaart de toevoeging religieus (re) is toegekend. Reclamant verzoekt deze toevoeging toe te kennen.
Reactie:
Het kerkgebouw is bestemd tot 'gemengd-3'. Binnen deze bestemming zijn zowel op de begane grond als op de verdiepingen maatschappelijke voorzieningen mogelijk. In de begripsomschrijving (artikel 1.49) is beschreven dat onder maatschappelijke voorzieningen mede worden verstaan voorzieningen inzake religie.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond.

Reclamant 54.

De Stichting Behoud Lepelenburg heeft bij brief van 28 juli jl. haar zienswijze gegeven. Het belang van reclamant betreft in het bijzonder het binnenterrein, omsloten door Kromme Nieuwegracht, Hieronymusplantsoen, Herenstraat, Jerusalemstraat. Op de bladzijden 2 en 3 van de zienswijze van de Stichting is daarover geschreven. Reclamant sluit zich daar volledig bij aan en merkt voorts op dat zij de meest belanghebbende is aangezien de erfdienstbaarheden op zijn grond rusten.

Reactie:
Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. Voor de beantwoording van de zienswijze van de Stichting wordt verwezen naar zienswijze nr. 56.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond.

Reclamant 55.

Het pand Oudegracht 88 is een appartementsgebouw met stadstuin. Het pand dat direct grenst aan de oostzijde (achterzijde) van de tuin heeft een bouwhoogte van 11 meter op de plankaart. Nu staat er een gebouw met twee verdiepingen die in bewoonde toestand de privacy ernstig beperkt door het zicht op de tuin. Een gebouw twee- à driemaal zo hoog maakt dat de privacy volledig verdwijnt. Daarnaast zal er dan ook sprake zijn van overlast zoals geluidsoverlast en lichtvervuiling, doordat er meerdere gebruikers in het pand zullen komen. Het verdwijnen van de natuurlijke lichtinval heeft gevolgen voor de flora en fauna van de tuin. Dit alles leidt tot vermogensschade, omdat de appartementswaarde zal afnemen.
Reactie:
Zie reactie op zienswijze 2 punt 6.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond.

Reclamant 56.

1. De bestemming 'Gemengd-3' is opgenomen voor universiteitsgebouwen in het "universiteitskwartier". Grote delen van de buurt Nieuwegracht-oost, die thans de bestemming 'wonen' hebben, hebben in het ontwerp de bestemming 'GD-3' gekregen. Dit betekent een verzwaring van het planologische regime. Dit is ongewenst en in strijd met de belangen van de bewoners/eigenaren. Daarnaast is de buurt ook geen onderdeel van het universiteitskwartier en is de bestemming 'GD-3' dus niet passend.
Reactie:
De Binnenstad is een dynamisch gebied en kent vele vormen van functiemenging. Dit betekent een combinatie van wonen en werken. De gemeente streeft er naar om daarbij passende bestemmingen te geven, mits het gebied daarvoor de juiste kenmerken bevat. Het zuidelijke deel van het gebied Nieuwegracht-Oost kenmerkt zich in hoofdzaak door wonen, het noordelijk deel bevat ook instellingen en kantoren. Er is veel vraag naar het omzetten van grote woongebouwen naar kantoor. Ook worden grote woningen opgesplitst in kleinere appartementen. Rond de Kromme Nieuwegracht bevinden zich veel onderwijsfuncties.
Het is juist dat het behoud en versterking van een gedifferentieerde bevolkings-samenstelling en het woningaanbod een uitgangspunt voor het gebied is. Echter functiemenging is ook een belangrijke kwaliteit. Daarom is met name in het noordelijk deel een gemengde bestemming toegekend met accent op onderwijs en wetenschap. Op de verdiepingen wordt veelal gewoond. Ook langs de Oudegracht komen gemengde functies voor. Hier is een goede mix aanwezig van wonen en kleinschalige niet-woonfuncties.
Gelet op de ligging in en nabij het Universiteitskwartier is aan de panden een gemengde bestemming toegekend. Daarin zijn de functies maatschappelijk, zakelijke dienstverlening, bedrijven en ateliers toegestaan.
Het is niet zo dat grote delen van de buurt een gemengde bestemming hebben gekregen in plaats van de bestemming wonen. In het nog geldende bestemmingsplan 'Oude Stad', deelplan "Nieuwegracht-Oost' hadden de panden die nu een GD-3 bestemming hebben een bestemming 'bijzondere doeleinden', 'Kantoor' of 'Gemengde bebouwing'. Ook in die bestemming was wonen en werken in gemengde vorm toegestaan. De toegekende bestemming is dus niet een verzwaring, in die zin dat er meer functies mogelijk worden gemaakt.

2. Voor café de Clochard (Ridderhofstad/hoek Oudekamp) geldt de bestemming 'wonen'. In het ontwerp wordt dat gewijzigd naar 'GD-3' en wordt daarmee (de mogelijkheid van) horeca bestendigd. Dit botst met de hoofdlijn om op het gebied de functie wonen te versterken. Exploitatie van horecabedrijven leidt veelal tot aantasting van het woongenot en van deze locatie zijn bij de gemeente al klachten bekend. Handhaven van de bestemming 'wonen' leidt niet tot schade voor de uitbater en eigenaar.
Reactie:
In het nu nog geldende bestemmingsplan 'Oude stad', deelplan 'Nieuwegracht-Oost' was het perceel waarop het café is gevestigd bestemd voor "GB-14'. Op deze gronden is een horecabedrijf toegestaan. In het bestemmingsplan Binnenstad heeft het perceel een 'GD-3' bestemming gekregen met de nadere aanduiding 'horeca ≤ b'. Dit betekent dat een café ter plaatse is toegestaan. Er zijn geen plannen om het café te verwijderen van deze plaats. Daarom wordt ook geen woonbestemming aan het pand toegewezen. Dit tast de bestaande rechten van de eigenaar aan. Het café is daar gevestigd conform de geldende en toekomstige bestemming.
Klachten over mogelijke hinder zijn aspecten die worden geregeld via de Algemene Plaatselijke Verordening of de politie.

3. De huidige bestemming voor de Vrije School en naastgelegen pand aan het Hieronymusplantsoen is wonen of onderwijs. In het ontwerp wordt hier de bestemming 'GD-3' opgenomen. Dit is een onjuiste keus, omdat in het verleden belangstelling was voor deze locatie als woongebouw voor ouderen/redelijk zelfstandige bejaarden. Dit plan heeft destijds geen doorgang gevonden, omdat de Vrije School besloot te blijven op deze

locatie. Door de bestemming van wonen of onderwijs te wijzigen in maatschappelijke doeleinden wordt voor de toekomst de transformatie van het gebouw naar een woongebouw sterk bemoeilijkt.
Reactie:
Het geldende bestemmingsplan 'Oude stad', deelplan 'Nieuwegracht-Oost' heeft aan het perceel de bestemming 'Bijzondere doeleinden 11' toegekend. Op deze gronden is wonen en onderwijs mogelijk. In het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming 'GD-3' opgenomen voor dit perceel. Deze bestemming laat onder meer wonen en maatschappelijke voorzieningen toe. Dit is conform de geldende bestemming. Het overnemen van de bestaande bestemming past in het systeem van het bestemmingsplan, waarbij de bestaande rechten worden gerespecteerd.

4. Het plein grenzend aan het schoolplein van de Vrije School is feitelijk in gebruik als speelterrein voor buurtkinderen. Aan de kleur op de plankaart te zien wordt het nu bestemd als 'Verkeer'. Nu wordt er vaak illegaal geparkeerd en niet gehandhaafd. Door deze bestemming op te leggen wordt de verkeerde bestemming gestimuleerd. Verkeer zou in elk geval beperkt moeten blijven tot voetgangersverkeer en voor het overige zou het plein de functie van speelgelegenheid moeten hebben.
Reactie:
In het geldende bestemmingsplan 'Oude stad', deelplan 'Nieuwegracht-Oost' heeft het bedoelde plein een bestemming 'Plein'. In het bestemmingsplan 'Binnenstad' zijn de gronden bestemd voor 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Het gebruik ten behoeve van speelvoorzieningen is toegestaan. Het afsluiten van dit plein voor gemotoriseerd verkeer wordt niet in het bestemmingsplan geregeld.

5. Voor het binnenterrein omsloten door de Kromme Nieuwegracht, Hieronymusplantsoen, Herenstraat, Jeruzalemstraat geldt nu de bestemming tuin, parkeren toegestaan. Er is voor één onderdeel een vergissing gemaakt. Het betreft het erf van Hieronymusplantsoen 11 waar ook de bestemming Tuin (p) is gegeven. Parkeren is hier niet gewenst en bovendien niet mogelijk gelet op de op dat erf rustende erfdienstbaarheden. Er wordt gepleit voor handhaving van het bestaande regime, te weten erf, of anders tuin maar dan niet met de functie parkeren maar met de functie erf.
Reactie:
In het bestemmingsplan 'Oude Stad', deelplan 'Nieuwegracht-Oost' is het terrein bestemd als 'tuin-parkeren'. In het bestemmingsplan 'Binnenstad' is dit overeenkomstig opgenomen als bestemming "Tuin" met de nadere aanduiding 'parkeerterrein'. Het huidige gebruik als onbebouwd parkeerterrein kan daarom ook gewoon worden voortgezet. Het bestemmingsplan gaat uit van de huidige situatie en legt dit vast waarmee bestaande rechten worden gerespecteerd.

6. In het Zocherplantsoen worden evenementen toegelaten, maar daaraan wordt geen maat gesteld. Dit verdraagt zich niet met de beschermingsplicht vanuit de Monumentenwet 1998. Het Zocherplantsoen is een rijksmonument. Het is wenselijk dat de aard, omvang, duur en intensiteit van de evenementen nader gereguleerd wordt in het bestemmingsplan.
Reactie:
Het park is een monument en dit wordt door de Monumentenwet voldoende beschermd. Voor elke aanpassing en nieuwe ontwikkeling in en van het park is advies nodig van de Monumentencommissie. Deze hanteert de Beheervisie onder meer als toetsingskader. Het is dan ook niet noodzakelijk de bestemming 'Groen' verder te detailleren en daarmee door de plekken waar evenementen zijn toegestaan exact aan te geven. Bovendien gaat dit ten koste van de benodigde flexibiliteit en leidt het tot langdurige ontheffingsprocedures.
De vergunningverlening voor evenementen wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Dit geschiedt via de Algemene Plaatselijke Verordening. Daarbij wordt rekening gehouden met bijbehorende activiteiten en mogelijke overlast die daaruit voorvloeit. Dit wordt zo veel mogelijk aan voorwaarden gebonden.

7. Het Zocherplantsoen ligt in vier deelgebieden van het bestemmingsplan. Bovendien liggen flinke delen van het Zocherplantsoen buiten het bestemmingsplangebied. In deze versnippering zit het gevaar dat er beleidsmatig verschillend word omgesprongen met de verschillende delen van het Zocherplantsoen, waardoor de waarde potentieel bedreigd wordt. Het Zocherplantsoen zou dan ook in zijn geheel een vijfde deelgebied moeten zijn binnen bestemmingsplan Binnenstad. Er wordt ook voor gepleit om het gehele Zocherplantsoen onder één beheersverordening te brengen. In het bestemmingsplan dienen de bedreigingen van het Zocherplantsoen en de bescherming daarvan uitdrukkelijk genoemd te worden.
Reactie:
Het Zocherplantsoen valt vrijwel geheel binnen de grenzen van het bestemmingsplan Binnenstad. De gemeente is met reclamant van mening dat het hele park goed beschermd moet worden. Het bestemmingsplan levert een bijdrage aan de bescherming door het park als 'Groen' te bestemmen, een bestemming die weinig ruimte biedt aan initiatieven die het park aantasten. De delen van het Zocherplantsoen die buiten het plangebied van het bestemmingsplan Binnenstad vallen, zullen in nieuwe andere bestemmingsplannen in principe een zelfde bestemming krijgen.
Bouwinitiatieven die wél in het bestemmingsplan passen, zijn pas toegestaan als daarvoor een monumentenvergunning kan worden afgegeven. Het Zocherplantsoen valt als Rijksmonument onder de beschermende werking van de Monumentenwet. Daarnaast biedt de Beheervisie Singelgebied verdere bescherming.

8. Het bestemmingsplan kan en moet paal en perk stellen aan de toename en daarmee gepaard gaande overlast van het aantal feestboten in de singel (deel van rijksmonument Zocherplantsoen) en grachten. De veelheid en de exploitatie kan ook beperkt worden via het vergunningstelsel voor de horeca.
Reactie:
Het bestemmingsplan is niet het instrument om de gestelde overlast van feestboten te reguleren. De enige optie zou zijn om het gebruik van het water ten behoeve van recreatie te verbieden. Dit doet echter geen recht aan de bestaande situatie en is niet het doel van reclamant. Regulering vindt plaats via de exploitatievergunning op grond van de Havenverordening en de handhaving door de politie.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond.

Reclamant 57.

Voor het binnenterrein omsloten door de Kromme Nieuwegracht, Hieronymus-plantsoen, Herenstraat, Jeruzalemstraat geldt nu de bestemming tuin, parkeren toegestaan. Er is voor één onderdeel een vergissing gemakt. Het betreft het erf van Hieronymusplantsoen 11 waar ook de bestemming Tuin (p) is gegeven. Parkeren is hier niet gewenst en bovendien niet mogelijk gelet op de op dat erf rustende erfdienst-baarheden. Er wordt gepleit voor handhaving van het bestaande regime, te weten erf, of anders tuin maar dan niet met de functie parkeren maar met de functie erf.

Reactie:
In het bestemmingsplan 'Oude Stad', deelplan 'Nieuwegracht-Oost' is het terrein bestemd als 'tuin-parkeren'. In het bestemmingsplan 'Binnenstad' is dit overeenkomstig opgenomen als bestemming "Tuin" met de nadere aanduiding 'parkeerterrein'. Het huidige gebruik als onbebouwd parkeerterrein kan daarom ook gewoon worden voortgezet. Het bestemmingsplan gaat uit van de huidige situatie en legt dit vast waarmee bestaande rechten worden gerespecteerd.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond.

Reclamant 58.

1. Naar aanleiding van de inspraakreactie van reclamant zijn wijzigingen aangebracht in het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant verzoekt om op plankaart 4, perceel Nieuwe Kamp 11p te verplaatsen naar het smalle gedeelte. Ten onrechte is in nummer 11r nog een streep aangebracht waardoor het lijkt alsof er nog een bouwvlak is aangegeven.
Reactie:
Op de verbeelding is voldoende duidelijk welk huisnummer bij welk gedeelte van het pand hoort. Voor wat betreft de belijning op de kaart geldt het volgende. De dikke zwarte lijnen geven bouwvlakken en bouwgrenzen aan. De smalle zwarte lijntjes geven de (lijnen van de) bestaande bebouwing aan. Deze lijnen zijn afkomstig van een kadastrale onderlegger (GBKN). Van belang voor de bouw(on)mogelijkheden is echter de dikke zwarte lijn. Er is dus geen extra bouwvlak aangegeven.

2. In tegenstelling tot de inspraakreactie is de goothoogte voor Nieuwe Kamp 11p en 11r niet opgenomen op de plankaart. Reclamant schat de hoogte op 2.70m.
Reactie:
Besloten is om goothoogten in principe niet op de plankaart weer te geven om de kaarten overzichtelijk te houden. In plaats daarvan is er een gevelopname gemaakt, waarin de bestaande goothoogten van de panden in het plangebied zijn weergegeven. De goothoogten staan daarom nu in bijlage 1 bij de regels - gevelopname. In de woonbestemming wordt verwezen naar deze bijlage (artikel 26.2.1 sub c).
In dit bijzondere geval staan de hoogten van deze panden niet in bijlage. Bij uitzondering wordt daarom alsnog een maximale goothoogte opgenomen.

3. Reclamant verzoekt om de architectuur en bouwhistorische waardenkaart graag in overeenstemming brengen met de inspraakreactie voor wat betreft Nieuwe Kamp 13. Hier ligt de tuin aan de achterzijde iets terug ten opzichte van de gevel van nummer 11.
Reactie:
Geconstateerd is de lijn op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart verkeerd is weergegeven. Deze lijn wordt aangepast op kaart 8.

Conclusie: de zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van verbeelding blad 8 voor wat betreft Nieuwe Kamp 13. Op blad 4 van de verbeelding wordt voor de percelen Nieuwe Kamp 11p en 11r een maximale goothoogte opgenomen van 3 meter.

Reclamant 59.

1. Reclamant is eigenaar van de panden Herenstraat 41 en 43. Bij de vaststelling van bestemmingsplan "Nieuwegracht-Oost" hebben deze panden de bestemming 'Woondoeleinden W6'. De overige bebouwing op de percelen heeft de bestemming 'Berging BG'. Behoudens de woonbestemming op het pand Herenstraat 41 is aan de overige bestemmingen voor deze percelen door Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht goedkeuring onthouden. GS waren hierbij van mening dat voor het pand Herenstraat 43 de bestemming 'GB-8' redelijk zou zijn, omdat er niet alleen gewoond wordt maar het pand ook gebruikt wordt ten behoeve van sociaal-culturele en maatschappelijke doeleinden. In de ogen van GS zouden tevens een uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden moeten worden toegestaan.
Over de uitbreidingsmogelijkheden is de afgelopen jaren veelvuldig overleg gevoerd tussen reclamant en de gemeente, maar er is nog geen overeenstemming bereikt. Reclamant meent dat in het ontwerpbestemmingsplan in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur en de opdracht van de provincie, nu bouwmogelijkheden worden ontnomen. Volgens het geldend planologisch regime op grond van de Voorschriften bebouwde kom 1958, 3e herziening is een aanbouw van 13 meter diep met een goothoogte van 18 meter en een bouwhoogte van 24 meter mogelijk. Reclamant is van mening dat in het bestemmingsplan alsnog concrete en reële uitbreidingsmogelijkheden moeten worden geboden. In de bijlage van de zienswijze is daartoe een voorstel bijgevoegd. Reclamant acht het onjuist dat er in het ontwerp geen ruimtelijke onderbouwing wordt gegeven voor de nu ontnomen bouwmogelijkheden.
Reactie:
GS stellen in hun besluit dat zij het redelijk achten dat de gemeente en reclamant in nader overleg met de gemeente de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden moet overeenkomen.
Het is juist dat reclamant in overleg is met ambtenaren van de gemeente omtrent de bouwmogelijkheden op het achtererf. Daarover zijn echter nog geen definitieve afspraken gemaakt. De gemeente wil graag de garage een monumentale status geven. In ruil daarvoor wordt de bestemming 'Tuin' van het perceel Herenstraat 41 vervangen door erf. De nieuwbouw wordt voornamelijk gerealiseerd op het deel dat nu nog de tuinbestemming heeft. Het bebouwen van dit deel van het perceel met aanbouwen en bijgebouwen wordt dan mogelijk. Reclamant wil in ruil hiervoor een bouwplan realiseren, dat ruimtewinst oplevert, past binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten en de eisen die de status van beschermd stadsgezicht aan bebouwing stellen.
De stelling dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de beginselen van behoorlijk bestuur wordt niet gedeeld. Reclamant en gemeente zijn in overleg met elkaar over de bouwmogelijkheden. Afgesproken is dat het gebied achter de Herenstraat 41 en 43 in het ontwerpbestemmingsplan als 'erf' bij de woningen/ hoofdgebouwen wordt bestemd. Daarmee is bebouwing in de vorm van aanbouwen en bijgebouwen op het gehele achtererf van beide hoofdgebouwen mogelijk. Aangezien er nog geen concrete afspraken zijn en dus geen concreet bouwplan, is het niet mogelijk om verdere regels met betrekking tot bebouwing op te nemen. Dat hiermee de bouwmogelijkheden op grond van het geldende planologisch regime wijzigen, is duidelijk. De gemeente houdt zich aan de afspraak om op termijn te komen tot een voor beide partijen aanvaardbaar plan. Uiteindelijk moet de raad in een apart besluit (via een partiële herziening van het bestemmingsplan) te zijner tijd beslissen omtrent de wijziging van de bestemming van de percelen.

2. Voor het pand Herenstraat 43 is de bestemming 'gemengd-4' veel beter passend, omdat er dan op de verdieping gewoond kan worden en er plaats is voor cultuur en ontspanning en maatschappelijke voorzieningen. Verzocht wordt om de woonbestemming te wijzigen in de bestemming 'gemengd-4'.
Reactie:
In het geldend planologisch regime, de Voorschriften Bebouwde Kom 1958, 3e herziening (VBK) valt het gebouw in de 'gele zone'. In deze zone moeten de gebouwen voor wonen worden gebruikt. Andere functies zijn slechts toegestaan voor zover daarvoor ontheffing is verleend. Niet gebleken is dat een dergelijke ontheffing is verleend.

In het bestemmingsplan 'Nieuwegracht-Oost' uit 1983 is het pand bestemd voor wonen. Echter aan deze bestemming is goedkeuring onthouden door GS. GS achten de bestemming 'gemengde bebouwing' niet onredelijk. Reden was dat het de eigenaar (reclamant) niet alleen om wonen gaat, maar ook om andere functies die meer afgestemd zijn op de aard en werkwijze van de stichting. GS stellen dat de bestemming in nader overleg met de gemeente moet worden aangepast.
Daarna is geen nieuw bestemmingsplan gemaakt waardoor het VBK nog steeds geldt. Na 2000 zijn bouwvergunningen verleend voor het realiseren en / of renoveren van het pand ten behoeve van studentenwoningen. Er zijn geen vergunningen of ontheffing van de VBK verleend voor het realiseren van een kapel of andere niet-woonfuncties.
Doel van het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad' is het beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is bepaald dat de woonfunctie in het gebied versterkt moet worden. Het toekennen van een gemengde bestemming is op grond hiervan niet wenselijk.
In bijlage 10: overzicht van de bestaande situatie, behorend bij het bestemmingsplan, is het pand geïnventariseerd als 'eindwoning'. Uit nader onderzoek ter plaatse blijkt niet dat er in het gebouw een andere functie (kapel) dan wonen zit. Het pand heeft de ruimtelijke uitstraling en/ of uiterlijke verschijningsvorm van een woongebouw. Volgens reclamant zit in het gebouw een kapel oftewel een maatschappelijke functie. Het is niet verboden om een kamer of deel van het gebouw te gebruiken voor een maatschappelijke, mits deze functie ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en het pand niet de uitstraling van een kapel krijgt. Het is dan ook niet noodzakelijk om een maatschappelijke bestemming toe te voegen aan het perceel. Gelet hierop is het toekennen van de woonbestemming redelijk en aanvaardbaar.

3. De tuin achter Herenstraat 41 heeft de bestemming 'tuin'. Dit betekent dat er in het geheel niets meer aan bebouwing is toegestaan. Reclamant is van mening dat dit moet worden bestemd als 'wonen', gelijk aan Herenstraat 43, of een bestemming 'erf' met bebouwingsmogelijkheden.
Reactie:
Zoals bij de reactie onder 1 besproken, wordt de tuin achter Herenstraat bestemd als 'erf' bij de bestemming wonen.

4. Op de achterzijde van beide percelen is bebouwing opgericht die wordt bestemd als Verkeer-Garagebox'. Dit doet geen recht aan de bestaande mogelijkheden en de wens van reclamant. Bovendien heeft GS in 1984 al goedkeuring onthouden aan de bestemming 'Berging BG". De bestemming zou 'Wonen' moeten zijn.
Reactie:
In het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad' zijn alle privaat toegankelijke bergingen en garageboxen bestemd als 'Verkeer-garagebox'. Garageboxen mogen worden gebruikt voor stalling van voertuigen en berging van privé-spullen. Het feitelijk, bestaande en legale gebruik is bestemd en dat is één van de belangrijkste uitgangspunten van het bestemmingsplan. De bestaande rechten worden gerespecteerd. Er zijn geen redenen om in dit specifieke geval van deze wijze van bestemmen af te wijken.

5. Reclamant stelt voor een ondergrondse parkeergelegenheid te realiseren onder de bestaande bebouwing aan de achterzijde van beide percelen
Reactie:
Het bestemmingsplan is gericht op het beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de huidige functionele en ruimtelijke structuur. De wens voor het realiseren van een ondergrondse parkeergarage is een nieuwe ontwikkeling. Reclamant heeft verzocht een parkeergarage te mogen bouwen. Een ondergrondse parkeergarage past niet in de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Bovendien is geen onderzoek gedaan of een dergelijke voorziening wenselijk en mogelijk is qua stedenbouwkundig programma, milieutechnische haalbaarheid (luchtkwaliteit, geluid etc.), financiële haalbaarheid en verkeerskundig aspecten. Bovendien heeft geen enkele omwonende kennis kunnen nemen van het voornemen om deze parkeergarage mogelijk te maken in het ontwerpbestemmingsplan. Zie verder ook de reactie bij punt 1.

6. Subsidiair verzoekt reclamant om bovenstaande punten middels een wijzigings-bevoegdheid mogelijk te maken.
Reactie:
Het toekennen van een wijzigingsbevoegdheid wordt niet wenselijk geacht. Er is nog geen overeenstemming over het bouwplan van reclamant met de gemeente. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid kan alleen indien het stedenbouwkundig programma bekend is en daarover tussen gemeente en reclamant overeenstemming is, de financiële haalbaarheid is aangetoond en het plan naar verwachting maatschappelijk uitvoerbaar is. Dit is voor alle drie aspecten niet duidelijk.

Conclusie: de zienswijze is deels gegrond. De gronden op het achtererf worden bestemd als erf bij de hoofdbebouwing in plaats van de bestemming 'Tuin'. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Reclamant 61.

1. De zienswijze heeft betrekking op het perceel Oudegracht 373, het complex van het voormalig Christelijk Gymnasium waarin 14 appartementen komen en een bedrijfs-/woonruimte in de gymzaal. Voor dit plan is een bouwvergunning ingediend (zie BV20901618). In het voorontwerp was voor het hele complex de bestemming 'GD-2' opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan is dit aangepast zodat slechts het achtergebouw 'GD-2' als bestemming heeft terwijl in het overige uitsluitend wonen is toegestaan. Deze aanpassing is onjuist. Het enkel toestaan van wonen in de voormalige gymzaal is een beperking voor het meest doelmatige gebruik van de ruimte. De ruimte van 400m² leent zich goed voor andere functies naast wonen, zoals dienstverlening of culturele doeleinden. Daarom dient de bestemming 'GD-2' voor het gehele complex te blijven gelden. En anders zou de woonbestemming zich dienen te beperken tot perceel 9031/ 9032.
Reactie:
Reclamant heeft inderdaad een aanvraag om bouwvergunning ingediend. Op 17 augustus 2009 is deze vergunning verleend. De gemeente wil en moet formeel-juridisch de bestemming opnemen overeenkomstig deze vergunning. Gebleken is dat de bestemming GD-2 op het pand direct gelegen aan de Oudegracht moet liggen en de bestemming 'Wonen' op het achtergebouw (gebouw gelegen op het binnenterrein tussen de Oudegracht den de Moutstraat). In het huidige ontwerpbestemmingsplan is dit abusievelijk andersom gedaan. Deze omissie wordt hersteld. Het achtergebouw krijgt niet de bestemming 'GD-2', omdat de bouwvergunning is verleend voor 14 woonappartementen. Ander gebruik is niet langer mogelijk.

2. Volgens de plankaart bedraagt de goothoogte van het achtergebouw 12 meter. In werkelijkheid is de goothoogte circa 14 meter.
Reactie:
In de verleende vergunning is een hoogte van 14 meter opgenomen. Dit wordt aangepast.

Conclusie: de zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De bestemmingen worden gewijzigd in die zin dat het achtergebouw van het perceel Oudegracht 373 de bestemming 'wonen' krijgt en het gebouw direct grenzend aan de Oudegracht de bestemming 'GD-2'. Daarnaast krijgt het achtergebouw een maatvoeringsaanduiding 'maximale goothoogte' van 14 meter

3. Overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan

A. Wijzigingen n.a.v. ingebrachte zienswijzen

1. zienswijze 2: de verbeelding wordt gewijzigd. De horeca-aanduiding op het perceel Oudegracht 92 wordt verwijderd. Deze aanduiding wordt gelegd op het perceel Oudegracht 88.

2. zienswijze 4: op de verbeelding wordt op het perceel Domstraat 4 de aanduiding 'hotel' geplaatst.

3. zienswijze 5: de afbeelding in paragraaf 5.1.3.2 (architectuur- en bouwhistorische waardenkaart), de monumentenlijst (bijlage 3 van de toelichting) én de verbeelding (blad 8) wordt aangepast. Ten tweede wordt het maatvoeringvlak met betrekking tot perceel 4416 vervangen door een bouwvlak. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

4. zienswijze 7: op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan krijgt het perceel Kintgenshaven 4-6 de bestemming 'Centrum-3'.

5. zienswijze 15: de bestemming van het perceel Jansdam 2 wordt 'Centrum-3' in plaats van 'Gemengd 3'.

6. zienswijze 19:
De verbeelding wordt als volgt gewijzigd:
- opnemen bouwvlak voor pand achter Drift 4 met een maximale goothoogte van 7,5 meter;
- verleggen van de bouwgrens van het perceel Keizerstraat noordelijk van perceel 260-266;
- wijziging bestemming gebouw op binnenterrein Drift 21 in Gemengd-3 en op genoemde bestemming aanbrengen van een Wro-zone wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Tuin;
- wijzigen van de contour van de functieaanduiding "specifieke vorm van Verkeer-fietsenkelder" op het binnenterrein van de Wittevrouwenstraat tussen de Drift en de Keizerstraat;
- percelen Achter de Dom 20 en Domplein 28: wijzigen van 'wonen' naar 'Gemengd-3'.
- toevoegen functieaanduiding "parkeren"op het binnenterrein achter Drift 17 en op genoemde bestemming een Wro-zone wijzigingsbevoegdheid opnemen om deze aanduiding te kunnen schrappen;
- toevoegen aanduiding "onderdoorgang" tussen de percelen Keizerstraat 256 en 260;
- perceel Minrebroederstraat 14: bestemming wijzigen van "gemengd-3" naar "Centrum-3";
- bestemming Gemengd-3 op het perceel Janskerkhof 30a (gedeelte van de Janskerk);
- toevoegen contour en aanduiding "specifieke vorm van verkeer – fietsenkelder" op de voortuin van perceel Janskerkhof 3-4a en een deel van de bestemming verkeer op het Janskerkhof;
- Wijzigen van de bestemming 'Wonen' in de bestemming 'Gemengd-3' op het perceel Achter de Dom 11;
- de kappenkaart - blad 7: verwijderen van enkele kapaanduidingen ter plaatse van de binnenterreinen van Boothstraat 11 en Keizerstraat 260-266;
- de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart, blad 8: de contouren van een aanbouw achter het pand Drift 21 worden opgenomen en aangeven met een grijze kleur.

De regels worden als volgt gewijzigd:
- opnemen van een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de wijziging van de bestemming Gemengd-3 in Tuin van het perceel achter Drift 21;
- opnemen van een wijzigingsbevoegdheid om de functieaanduiding "parkeerterrein"op het binnenterrein achter Drift 17 te schrappen;

7. zienswijze 21: de zienswijze geeft aanleiding bijlage 10 te wijzigen met betrekking tot het perceel Nieuwegracht 20d. De woning wordt als vrijstaande woning aangemerkt in plaats van een tussenwoning.

8. zienswijze 22: In de toelichting wordt een kaart opgenomen met de begrenzing van het beschermd rijksmonument en een korte beschrijving ervan.

9. zienswijzen 23 en 24: voor het perceel Lucas Bolwerk 4 wordt op de verbeelding de nadere aanduiding 'hotel' opgenomen. Verder wordt het bouwvlak aan de achterzijde vergroot ten behoeve van de vluchttrap. Ook wordt de bestemming 'GD-3' vergroot ten behoeve van het bordes met een trap.

10. zienswijze 25: 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.

11. zienswijze 26: op de verbeelding krijgt het pand Springweg 8 de bestemming 'GD-1'. Ook wordt in de toelichting de Springweg genoemd (paragraaf 5.3.2) als onderdeel van het aanloopgebied.

12. zienswijze 35: op het perceel Zonnenburg 1,2,3 wordt een terras aangeduid.

13. zienswijze 36: de bestemming wordt gewijzigd in 'CO-1' voor de 5 gebouwen, de aanduiding (sh-z) aan alle 5 gebouwen wordt toegevoegd en de twee terrassen specifiek worden aangeduid op de verbeelding.

14. zienswijze 39: het bouwvlak op de verbeelding wordt ten behoeve van het perceel Herenstraat 12 aangepast.

15. zienswijze 40: de bestemming van het perceel Bergstraat 58 en 60/68 wordt gewijzigd in 'Kantoor' met de aanduiding 'w' wonen.

16. zienswijze 42: de bestemming van de percelen Achter Clarenburg 1 t/m 5 wordt gewijzigd in 'Wonen'.

17. zienswijze 47: aan het perceel Voorstraat 98 wordt de aanduiding 'h $\leq$ d1' toegevoegd.

18. zienswijze 50: de verbeelding rondom het perceel Achter Sint Pieter 60/62 wordt aangepast.

19. zienswijze 58: de verbeelding voor wat betreft Nieuwe Kamp 13 wordt gewijzigd. Op blad 4 van de verbeelding wordt voor de percelen Nieuwe Kamp 11p en 11r een maximale goothoogte opgenomen van 3 meter.

20. zienswijze 59: de gronden op het achtererf van de percelen Herenstraat 41-43 worden bestemd als erf bij de hoofdbebouwing in plaats van de bestemming 'Tuin'.

21. zienswijze 61: de bestemmingen worden gewijzigd in die zin dat het achtergebouw van het perceel Oudegracht 373 de bestemming 'wonen' krijgt en het gebouw direct grenzend aan de Oudegracht de bestemming 'GD-2'. Daarnaast krijgt het achtergebouw een maatvoeringaanduiding 'maximale goothoogte' van 14 meter.

B. Ambtshalve wijzigingen

1. Straatmanagement Breedstraatbuurt (e-mail)

Het straatmanagement heeft voorstellen ingediend tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. Deze wijzigingen betreffen:
a. Predikherenstraat 5, 7, 9, 13. Deze horecapanden zijn op last van de burgemeester in 2007 gesloten. De panden staan nog steeds leeg. Een horeca-B functie is in deze panden ongewenst. Zij passen niet in het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht en iet in de Economische Visie Breedstraatbuurt. Het straatmanagement wenst een passende juridische oplossing om horeca-B functies te ontmoedigen.
Reactie: alle bestaande horeca is in het ontwerpbestemmingsplan als functie-aanduiding in de verbeelding aangegeven. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan een aanduiding uit het plan worden verwijderd. Hiertoe is tenminste een schriftelijke verklaring van de eigenaar nodig. Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Er is wel gekeken naar de hoofdbestemmingen van de percelen in de Predikherenstraat. Deze hoofdbestemming "Gemengd-5" biedt minder mogelijkheden tot vestiging van alternatieve functies dan de hoofdbestemming "Gemengd-2"die is gelegd op de panden in de parallel lopende Loeff Berchmakerstraat. Er is geen reden om die bestemming niet ook op de Predikherenstraat te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast.

b. Hardebollenstraat 2, 4, 6 ,7, 9, 10, 11, 12, 14. Gevraagd wordt om passende maatregelen om de raamprostitutie te kunnen beëindigen als overlast ten gevolge van deze activiteiten aantoonbaar is.
Reactie: het streven naar vermindering van prostitutie in deze straat is reeds in het bestemmingsplan Hardebollenstraat vastgelegd. Dat bestemmingsplan wordt vertaald in het bestemmingsplan Binnenstad. Het aantal seksinrichtingen is vastgelegd. Wel wordt de functionaliteit van de panden verhoogd door toevoeging van de detailhandelsfunctie aan deze panden, overeenkomstig de bestemming in het geldende bestemmingsplan.

c. In het gemeentelijke ten aanzien van de Breedstraatbuurt wordt beoogd een kwaliteitsslag te realiseren in de horecasector. Het straatmanagement pleit daarbij voor een restrictieve houding ten aanzien van horeca B en C functies. Voorgesteld wordt dubbelbestemmingen aan panden te geven, waarbij de aangemerkte horecacategorie wel wordt gerespecteerd, maar waarbij de mogelijkheid wordt gecreëerd om de horecacategorie terug te schroeven naar horecacategorie D bij beëindiging van de huidige horecafunctie.
Reactie: In het ontwerpbestemmingsplan is hierin reeds voorzien. Alle horecavestigingen in het plangebied zijn met een functieaanduiding aangeduid binnen de hoofdbestemming. Dit zijn de bestemmingen "Centrum" en Gemengd". Binnen die bestemmingen is een veelheid van overige functies mogelijk. Bovendien kan door middel van toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een horecafunctie zowel in een lagere categorie worden vastgelegd als geheel worden geschrapt.

Voorts is gebleken dat een horeca-aanduiding niet op het juiste pand is aangegeven. De aanduiding wordt verwijderd van Voorstraat 79 en gelegd op Voorstraat 81.

2. Archeologie

In het ontwerpbestemmingsplan was de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie' verwijderd. Reden hiervoor was dat het opnemen van het aanlegvergunningstelsel dat bij deze bestemming hoorde leidde tot planschade. Hierdoor was het bestemmingsplan economisch niet meer uitvoerbaar.
In samenhang met het schrappen van de dubbelbestemming heeft het college besloten om de raad voor te stellen om het beschermen van de archeologische waarden te regelen in de Verordening op de archeologische monumentenzorg. Bescherming via een verordening is efficiënter. De verordening biedt namelijk ineens aan het hele grondgebied van de gemeente de nodige bescherming en dus niet alleen aan de binnenstad. Bovendien is de verordening makkelijker actueel te houden, zonder lange procedures.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed acht deze aanpak niet conform de Monumentenwet. Volgens de Rijksdienst stelt de wet de bescherming via het bestemmingsplan centraal. Na overleg met de Rijksdienst is besloten het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. In het bestemmingsplan wordt de arcering voor de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie' teruggebracht. In de regels wordt een specifieke gebruiksregel opgenomen waarin een koppeling wordt gelegd met de Archeologieverordening. De koppeling zorgt voor een dwingende bescherming vanuit het bestemmingsplan zonder dat er een planschaderisico optreedt. De Verordening op de archeologische monumentenzorg wordt waarschijnlijk op 17 december 2009 vastgesteld en zal in werking treden voor de inwerkingtreding van bestemmingsplan binnenstad.

3. Wijzigingen plangebied

Er is vrijstelling ex artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) verleend voor de bouw van woonwinkelgebouw De Vredenburg en voor het Muziekpaleis. Beide gebouwen komen te liggen aan de Vredenburg. Om deze in het plan op te kunnen nemen, wordt het plangebied vergroot.

4. Cultuurhistorische structuurkaart

Er wordt een nieuwe bijlage 11 toegevoegd aan de toelichting: de cultuurhistorische structuurkaart. Deze kaart met bijbehorende toelichting vormt een nadere motivering voor de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt: de bescherming van aanwezige waarden en de gedetailleerdheid van het plan.

5. Bijenkorf

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de loopbrug over de St. Jacobsstraat te verwijderen. Het slopen van de loopbrug past in de stedebouwkundige opzet van wijk C en de aansluiting op het gebied rond het plein Vredenburg. Door de sloop wordt de zichtbaarheid op de St. Jacobsstraat verbeterd en wordt de St. Jacobsstraat stedenbouwkundig een volwaardig onderdeel van de binnenstad. Daarnaast is de rooilijn van de Bijenkorf rechtgetrokken waardoor het mogelijk wordt een nieuwe rechte gevel te realiseren.

6. Wijzigingen naar aanleiding van de raadsinformatieavond van 17 december 2009 en de vergadering van de commissie Stad en Ruimte van 19 januari 2010

Tijdens deze avonden is op verzoek van insprekers, raadsleden en de wethouder een aantal wijzigingen van het bestemmingsplan besproken. Dit betreft een paar kleine omissies die hersteld kunnen worden (verkeerde kleur van een bestemming). Daarnaast wordt de toelichting aangepast ten aanzien van horecavestigingen. Het aantal in de tekst komt niet overeen met het aantal in de tabel. Dit wordt hersteld. Tenslotte stemt de raadscommissie in met een aanpassing van het bestemmingsplan voor twee individuele gevallen. Alle wijzigingen staan hieronder.

wat	wijziging
aantal genoemde horecavestigingen wijkt af van de aantallen in de tabel	De toelichting (paragraaf 3.4.3.) wordt aangepast
Verzoek wijzigen bestemming perceel Trans 19-41	Bestemming wordt gewijzigd van 'Gemengd-3' in 'Wonen
Verzoek toevoegen wijzigingsbevoegdheid perceel Herenstraat 41/43	Wijzigingsbevoegdheid wordt toegevoegd om uitbreiding in de toekomst toe te staan
Aanpassen uitwerkingsregel mbt laden en lossen bij uit te werken bestemming woongebied 1 (Strosteeg)	Uitwerkingsregel wordt aangepast
Wijzigen artikel 30.7: voorgevelrooilijn wordt gewijzigd in achtergevelrooilijn	Artikel wordt aangepast
Oudegracht 373: aanpassing nav de zienswijze is niet juist geïnterpreteerd	Bestemmingen worden aangepast (wonen en gemengd-2)
ABC-straat: kleur bestemming 'maatschappelijk' is niet juist (geel ipv bruin)	Kleur bestemming is aangepast

Achter Drift 6 en 8: kleur bestemming 'tuin' is niet juist (oranje ipv groen)	Kleur bestemming is aangepast
Aanpassing plangebied om de hele geluidszone-industrie in het plan te kunnen opnemen	Plangebied is aangepast.
Begrip zakelijke dienstverlening	Begrip wordt geactualiseerd.

7. Amendement dakterrassen (nr. 2010 /A10)

De gemeenteraad heeft tijdens de raadsvergadering van 18 februari 2010 een amendement aangenomen over dakterrassen. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de aanleg van dakterrassen uitsluitend toegestaan op hoofdgebouwen zonder vastgestelde architectuur- of bouwhistorische waarden en op aan- en bijgebouwen. De raad wil dat ook op hoofdgebouwen met wel een dergelijke waarde dakterrassen mogelijk zijn. Woningen, gevestigd boven winkels, beschikken nu vaak niet over een eigen buitenruimte. De aanleg van een dakterras bevordert de bewoonbaarheid van deze woningen en kan plaatsvinden zonder dat de constructie van het dak en daarmee de waarde van het pand ingrijpend wordt aangetast. Via een ontheffing zijn dakterrassen ook op hoofdgebouwen mogelijk met een vastgestelde architectuur- en bouwhistorische waarde op voorwaarde dat het dakenlandschap niet onevenredig wordt aangetast, het dakterras het wonen boven winkels bevordert en stedenbouwkundig inpasbaar is.

8. Diverse wijzigingen

Tijdens de terinzagelegging en de periode daarna zijn diverse wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Redenen hiervoor zijn om het bestemmingsplan beter leesbaar te maken, een aantal omissies te verbeteren en recent verleende vrijstellingen en ontheffingen op te nemen.

Toelichting

Wat	wijziging
algemeen	Beschrijving mbt dakterrassen is aangepast.
vergroting plangebied	woonwinkelgebouw Vredenburg en Muziekpaleis zijn opgenomen in het bestemmingsplan
Hotels	Hotels in werfkelders zijn mogelijk gemaakt. Dit is in de toelichting opgenomen
woonparagraaf (5.3.1)	Aangepast vanwege nieuwe ontwikkelingen
Wijzigingsgebieden	Toegevoegd aan juridische toelichting
Ontwikkelingen (5.1.4 en 5.4)	aangepast aan de meest recente ontwikkelingen
Cultuurhistorische structuurkaart	Toevoegen bijlage 11 met bijbehorende beschrijving
Bijlage 11	Een aantal goothoogtes is na nader onderzoek gecorrigeerd
Oudegracht 158	aanpassing bijlage 10

Regels

Wat	wijziging
algemeen	de bestemmingsomschrijving ten aanzien van horecacategorieën is verduidelijkt.
algemeen	de voorzieningen voor ondergrondse afvalinzameling vallen onder de nutsvoorzieningen. Dit begrip is daarom uit de bestemmingsomschrijving gehaald.
algemeen	regel omtrent maximale hoogte bij hoogteaanduiding toegevoegd
algemeen	aanpassen regeling ten aanzien van dakterrassen
algemeen	aanpassing regels met betrekking tot samenvoegen van monumentale panden
algemeen	technische wijziging voor gebruik van kelders in samenhang met werfkelders
art 5 (C-2)	regel wijzigingsbevoegdheid luchtbrug én mbt woonwinkelgebouw Vredenburg toegevoegd
art 8 (CO-2)	regel mbt muziekpaleis toegevoegd
art 24 (V-VB)	aan aanduiding 'werfkelders' het begrip 'hotel' toegevoegd
art 33	ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor overschrijding bouw- en bestemmingsgrenzen
Domplein 4,5	functieaanduiding maatschappelijk toegevoegd om kantine voor UCK mogelijk te maken

Korte Nieuwstraat 14,15	aan bestemming 'horeca' aanduiding toegevoegd conform verleende vrijstellingen

Verbeelding

wat	wijziging
algemeen	legenda t.a.v. functieaanduiding 'horeca' is aangepast
algemeen	Overzichtskaart van de diverse bladen toegevoegd.
Werfkelders	Aanduiding 'svgd-w' gewijzigd in 'sgd-w'
blad 4	schaal 1:1000 klopt niet. Dit is gewijzigd.
legenda	functieaanduiding 'w' toegevoegd
legenda	functieaanduiding specifieke vorm van cultuur en ontspanning - muziekpaleis (sco - mp) opgenomen
legenda	functieaanduiding specifieke vorm van centrum - vredenburg (sc-vbg) toegevoegd
legenda	functieaanduiding specifieke vorm van horeca - hotel, restaurant en café (sh-hrc) toegevoegd
legenda	gebiedsaanduidingen wro-zone-wijzigingsgebied 3, 4 en 5 opgenomen
ABC-straat	De maximale bouwhoogte van het deel, direct gelegen aan de ABC-deel, is gewijzigd in 11 meter. Dit is overeenkomstig de verleende bouwvergunning.
Achter de Dom 7 / 29	Kleur bestemming 'Tuin' is niet juist. Dit is aangepast.
Bijenkorf (hoek lange viestraat-jacobstraat)	maximale bouwhoogte is gewijzigd van 6 m in 8,5 m.
Bijenkorf (hoek lange viestraat-jacobstraat)	bouwvlak aangepast zodat de open ruimten aan de voorgevel bebouwd kunnen worden
Bijenkorf (hoek lange viestraat-jacobstraat)	wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de luchtbrug
Domplein 4,5	functieaanduiding 'maatschappelijk' opgenomen
Drift 27	Maximale hoogteaanduiding opgenomen van 14 meter
Geertekerkhof 22 (woning aan Geertekerk)	Bestemming 'wonen' is verwijderd. De gehele kerk inclusief het woongedeelte is bestemd als 'maatschappelijk'.
hamburgerstraat 28	Kleur van de bestemming van het voorplein klopt niet. Dit is aangepast.
Hardebollenstraat	Bestemming van de gehele straat is gewijzigd in 'GD-2'.
Korte Jansstraat 17-19	horeca-aanduiding (h< d1) toegevoegd
Korte Nieuwstraat 14-15	bestemming CO-1 is gewijzigd in bestemming 'horeca'.
Korte Nieuwstraat 14-15	terras bij horeca is op de verbeelding apart aangeduid conform de verleende vrijstelling
Lange Nieuwstraat 120	achterhuis is hoofdgebouw, dus is het bouwvlak aangepast
Lucasbolwerk 8	Opnemen maximale bouwhoogte van 16 meter voor dakopbouw aan de achterzijde
Maliebaan (parkeren)	Opnemen aanduiding 'parkeerterrein' voor de uitrit van dat parkeerterrein
Mariaplaats 10	toevoeging aanduiding 'h≤ c' vanwege verleende vrijstelling
Moutstraat	Bouwvlak is aangepast conform bestaande situatie
Nieuwegracht 42 / Brigittenstraat 2	Maximale goothoogte van 8,5 m opgenomen
Oudegracht 42 (Achtererf)	maatvoeringvlak (stippellijn) is vervangen door een bouwvlak; hoogteaanduiding is gehandhaafd.
Oudegracht 125	Horeca-aanduiding 'h≤ d1' is toegevoegd
Oudegracht 378	Bestemming 'wonen' is gewijzigd in bestemming 'GD-2'
Pauwhof 11	maatvoeringvlak (stippellijn) is vervangen door een bouwvlak; de hoogteaanduiding wordt gehandhaafd
Predikherenstraat	Bestemming van de hele straat is gewijzigd in 'GD-2'.
Predikherenstraat 12	Aanduiding 'horeca' is verwijderd, omdat deze functie niet langer aanwezig is.
Schalkwijkstraat 67	Vraagteken op de verbeelding verwijderd
Voorstraat 1	aanduiding 'h ≤ c' toegevoegd conform verleende vrijstelling
Willemstraat 9	aanduiding 'h < d1' toegevoegd conform verleende vrijstelling

C. Wijkraadadvies d.d. 27 juli 2009

1. De wijkraad acht het onjuist dat bepaalde delen van de Binnenstad, grenzend aan het Stationsgebied niet zijn opgenomen in het bestemmingsplan. De aansluiting van het Stationsgebied en de Binnenstad krijgen in de Stationsgebied niet de aandacht die ze verdienen, met name de routes op de begane grond. Zo dreigen de loop- en fietsroutes van de Mariaplaats naar het station 'onder de maat' te blijven. De wijkraad adviseert dit toch in het bestemmingsplan op te nemen met de intentie dit eerder uit te voeren, omdat de route cruciaal is voor zowel bewoners als ondernemers.
Reactie:
in de reactie op het eerdere wijkraadadvies is reeds aangegeven dat de afwegingen voor de ontwikkelingen en de planning van het Stationsgebied is gedaan bij de vaststelling van het Structuurplan Stationsgebied. Bij deze ontwikkelingen wordt zeker rekening gehouden met de aansluiting op de binnenstad. In de toelichting van het bestemmingsplan Binnenstad is een paragraaf gewijd aan de relatie tussen beide gebieden. Heroverweging van de ontwikkeling van het Stationsgebied en de daarbij behorende planning is niet iets wat in dit bestemmingsplan wordt geregeld.
Vanwege de huidige en de nog komende werkzaamheden zullen de routes de komende jaren een aantal keren wijzigen. Hoe ze precies gaan lopen, is nog niet geheel duidelijk. Het is daarom niet logisch om de routes op te nemen in een conserverend bestemmingsplan als de Binnenstad. De opmerking wordt doorgegeven aan de projectorganisatie Stationsgebied.

2. De wijkraad meent dat de rem op de uitbreidingsmogelijkheden voor horeca is losgelaten, door de horeca uit het bestemmingsplan te halen. Nu wil de gemeente dit regelen via de ontheffingsmogelijkheid van artikel 3.23 Bro. Ook wordt het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht aangepast. Een ongereguleerde toepassing hiervan kan leiden tot stedenbouwkundig ongewenste en juridisch gecompliceerde situaties. De wijkraad adviseert de bevoegdheid nader af te bakenen door het stellen van beleidsregels. Aangezien het beleid nog niet is vastgesteld, is het voor de wijkraad niet mogelijk hierover advies uit te brengen. De wijkraad gaat er van uit dat ze bij de voorbereiding worden betrokken.
Reactie:
Het OHU wordt geactualiseerd. Dit zal het beleid gaan vormen voor het beoordelen van alle verzoeken om nieuwe horecavestigingen in de binnenstad. Daarmee is gegarandeerd dat de verzoeken op een zorgvuldige en gelijke manier worden bekeken.
Het OHU wordt op dit moment geactualiseerd. Naar verwachting wordt het OHU, nadat de wijkraad om advies is gevraagd, vóór de inwerkingtreding van het bestemmingsplan vastgesteld.

3. Het Zocherplantsoen wordt in het bestemmingsplan op één lijn gesteld met het overig groen. Daardoor zijn bestemmingen mogelijk die niet wenselijk zijn in het Zocherplantsoen. Dit plantsoen is een rijksmonument en er geldt een Beheervisie. De wijkraad wil graag dat het Zocherplantsoen een aparte status krijgt in het bestemmingsplan.
Reactie:
De gemeente is het eens met de wijkraad dat het Zocherplantsoen grote waarde heeft en behouden en beschermd moet worden. Het instrument daarvoor is niet alleen het bestemmingsplan. Er is ook andere regelgeving die voldoende waarborgen biedt voor het behoud en het bewaken van de kwaliteiten van het Zocherplantsoen. In 2003 is de Beheervisie Singelgebied vastgesteld. Deze Visie is bedoeld om de kwaliteiten van het singelgebied door middel van een samenhangend pakket aan maatregelen voor beperkte herinrichting, beheer en toezicht te behouden en de 'verloren glans' te herstellen. Het is niet nodig om de beheersvisie uitvoeriger te benoemen dan nu is gedaan. Het bestemmingsplan is niet bedoeld om de rol van deze visie als beheersmiddel over te nemen. Daarnaast is het Zocherplantsoen aangemerkt als rijksmonument in de zin van de Monumentenwet. Aanpassing aan of bebouwing in het plantsoen is slechts mogelijk nadat een monumentenvergunning is verleend. Het behoud van het rijksmonument staat voorop. Met deze instrumenten wordt het Zocherplantsoen voldoende beschermd. In de toelichting van het bestemmingsplan is

een kaart opgenomen met de begrenzing van het beschermd rijksmonument en een korte beschrijving. Een nauwkeurige omschrijving en kaart staan in de Beheervisie en de beschrijving van het rijksmonument.
Zie ook de reactie op zienswijzen 22 en 56.

4. De wijkraad wil inzicht in de juridische procedures.
Reactie:
- Bestemmingsplan: de gemeente beantwoordt de zienswijzen en past indien de zienswijzen gegrond zijn het ontwerpbestemmingsplan daarop aan. Vervolgens wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan het college op 10 november en de gemeenteraad op 17 december 2009. De gemeenteraad stelt in december het bestemmingsplan vast. Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend beroep instellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een ieder kan tegen de bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen beroep instellen bij de afdeling. Zes weken na vaststelling treedt het bestemmingsplan in werking;
- De actualisering van het OHU: de wijkraad wordt om advies gevraagd. Vervolgens wordt het advies verwerkt, waarna het aangepaste OHU wordt vastgesteld. De vaststelling vindt naar verwachting plaats vóór inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- Verordening op de archeologische monumentenzorg: deze verordening heeft van 13 augustus tot en met 23 september gedurende zes weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Naar verwachting stelt de gemeenteraad in de vergadering van 17 december 2009 de verordening vast.

4 Conclusie

Op grond van de hoofdstukken I en II wordt voorgesteld:

1. De zienswijzen van reclamant 4, 7, 26, 35, 47, 58 en 61 gegrond te verklaren.
2. De zienswijzen van reclamant 2, 5, 15, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 36, 39, 40, 42, 50 en 59 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.
3. De overige zienswijzen ongegrond te verklaren.

3a. Een ontheffingsmogelijkheid van het verbod op de aanleg van dakterrassen op hoofdgebouwen van de in rood en in geel ingetekende panden op plankaart blad 8 en alle daarmee verband houdende regelingen in het bestemmingsplan Binnenstad toe te voegen en op deze wijze de mogelijkheden tot het aanvragen van een bouwvergunning voor dakterrassen te handhaven onder voorwaarde dat:
- het dakenlandschap niet onevenredig wordt aangetast;
- het wonen boven winkels wordt bevorderd;
- het dakterras stedenbouwkundig inpasbaar is.

4. In te stemmen met het vaststellingsrapport, inclusief het voorstel voor ambtshalve wijzigingen mede naar aanleiding van de raadsinformatieavond en de commissievergadering en deze tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren.
5. Het bestemmingsplan Binnenstad gegeven de beslispunten 1, 2, 3, 3a en 4gewijzigd vast te stellen.

5. Bijlage

College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

ADVIES Ontwerp Bestemmingsplan Binnenstad

Wijkraad Binnenstad
Vinkenburgstraat 26 - Neudeflat
Postbus 8395 - 3503 RJ Utrecht
telefoon 030 - 286 00 00
www.wijkraadbinnenstad.nl
wijkraad@wijkraadbinnenstad.nl

Utrecht, 27 juli 2009

Geacht College,

De Wijkraad Binnenstad heeft het Ontwerp Bestemmingsplan Binnenstad (hierna: Ontwerp) met name bestudeerd op de onderwerpen die wij in ons advies over het Voorontwerp Bestemmingsplan Binnenstad aan de orde hebben gesteld.

Ook in dit advies willen wij weer onze waardering uitspreken over de inhoudelijke zorgvuldigheid, de planning en de vooral ook de goede communicatie tussen de opstellers van het plan en de Wijkraad.

Onze inbreng heeft in het Ontwerp een duidelijke plaats gekregen in de Nota van inspraak.
Op de meeste van onze knelpunten heeft u gereageerd met een wijziging, aanpassing of een aanvulling.
Wij signaleren in het Ontwerp toch nog een aantal belangrijke knelpunten.

<u>Relatie Stationsgebied en Binnenstad</u>
In ons eerdere advies hebben wij aangegeven het onjuist te vinden dat bepaalde delen van de Binnenstad grenzend aan het Stationsgebied niet zijn opgenomen in het bestemmingplan.
Het niet opnemen heeft tot gevolg dat de aansluiting van het Stationsgebied en de Binnenstad in de plannen voor het Stationsgebied niet de aandacht krijgen die ze verdienen.
De aansluiting naar het Vredenburg zal wellicht wel die aandacht krijgen, maar de Wijkraad maakt zich grote zorgen over de routes op de begane grond.
Met name de loop- en fiets routes van de Mariaplaats van en naar het station dreigen zeker de komende tien jaar onder de maat te blijven. Immers dit gedeelte van het te ontwikkelen Stationsgebied zal als laatste project pas in 2018 worden afgerond. Met name de looproute zal daarmee vele jaren bijna ontoegankelijk zijn.
Het is daarbuiten zeer onlogisch om wel de " Rabobrug " aan te leggen en niet het vervolgtraject te optimaliseren.
Wij adviseren u dan ook dit gedeelte van het project toch in het bestemmingsplan op te nemen met de intentie deze eerder uit te voeren, omdat deze route voor de binnenstad zowel voor bewoners als ondernemers van cruciaal belang is.
Resumerend stellen wij vast dat het bestemmingsplan op dit punt niet compleet kan worden genoemd.

<u>Horeca</u>
In ons eerdere advies meldden wij verheugd te zijn over het aanbrengen van een plafond met betrekking tot het maximeren van nieuwe vestigingen per profielgebied en per categorie.
Wel hadden wij kritiek op de subjectiviteit in de ontheffingsvoorschriften en de "wollige" teksten .

U heeft nu besloten om het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht niet langer rechtstreeks in het bestemmingsplan op te nemen. Voor het toelaten van nieuwe horeca wilt u gebruikmaken van de mogelijkheden die de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening bieden.
Op basis van die regelgeving kunt u, onder voorwaarden, ontheffingen verlenen voor het wijzigen van het gebruik van een pand, o.a. voor nieuwe horeca. Wij hebben de stellige indruk ,dat door deze koerswijziging, de rem op de uitbreidingsmogelijkheden van de horeca, zoals die in het Voorontwerp opgenomen was, weer is losgelaten.
De duidelijkheid die wij in het Voorontwerp signaleerden ten aanzien van de ontwikkelingen in de horeca is er niet meer. U stelt dat kaartbijlage 5, artikel 33 van de regels en het schema op pagina 131 uit het bestemmingsplan worden verwijderd en vervolgens aan het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht toegevoegd. Over dit geheel gaat uw college een beleid vaststellen.

Artikel 3.6, lid 1, sub c, artikel 3.22 en artikel 3.23 van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening bieden uw college de mogelijkheid om met een ‘lichte’ procedure ontheffing te verlenen van de geldende bestemmingsplanregels. Een ongereguleerde toepassing van deze ontheffingsmogelijkheid kan op den duur leiden tot stedenbouwkundig ongewenste en juridisch gecompliceerde situaties. Daarom is het verstandig dat deze bevoegdheid nader wordt afgebakend door het stellen van beleidsregels. Wij hebben begrepen dat u in dit kader nog geen ontheffingenbeleid heeft vastgesteld.

Door het ontbreken van deze twee beleidsstukken is het ons onmogelijk gemaakt om over dit onderwerp, horeca, een advies op te stellen. Zodra er meer duidelijkheid is, zullen wij u nader adviseren.
Overigens nemen wij aan dat wij bij de voorbereiding van dat beleid, voor zover het de Binnenstad betreft, zullen worden betrokken.

<u>Groen</u>
In het bestemmingsplan wordt het Zocherplantsoen op één lijn geplaatst met het overige groen. Voor dit groen worden mogelijke bestemmingen aangegeven, die in het algemeen niet wenselijk zijn in het Zocherplantsoen. In de reactie op de visie van de wijkraad wordt gesteld dat het Zocherplantsoen een rijksmonument is waardoor bescherming gewaarborgd is. Bovendien wordt verwezen naar de Beheervisie die voor het Zocherplantsoen is opgesteld.
De wijkraad pleit er voor het Zocherplantsoen een aparte status te geven in het Bestemmingsplan en in een apart hoofdstuk de waarde van dit plantsoen te beschrijven en aan te geven welke activiteiten in het plantsoen mogen plaats vinden. Het Bestemmingsplan is immers de meest rechtszekere wijze om bescherming te waarborgen.

<u>Ontwikkelingsvisies</u>
In ons eerdere advies hebben wij u geadviseerd, met betrekking tot de diverse uitvoeringsmaatregelen, visies en ontwikkelingen, procesafspraken met ons te maken. Uw antwoord geeft ons aanleiding om u te verzoeken ons ook inzicht te geven in de juridische procedures.

met vriendelijke groet,

Hans Dortmond
vicevoorzitter Wijkraad Binnenstad

StadsOntwikkeling

www.utrecht.nl

Uitgave Gemeente Utrecht
Bezoekadres Ravellaan 1, 3533 JE Utrecht
Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoon 030 - 286 48 02
Mail stedenbouw@utrecht.nl