



ADVIESGROEP VOOR: MAATSCHAPPELIJKE OBJECTEN, KERKELIJK ONROEREND GOED, BIJZONDERE OBJECTEN.

TE KOOP

WESTERKERK UTRECHT



Catharijnekade 9 en Bergstraat 54 te Utrecht

Te koop:

Monumentaal kerkgebouw met bovenwoning aan de Catharijnekade 9 - Bergstraat 54 in het centrum van Utrecht met uiteenlopende gebruiksmogelijkheden.

Omschrijving

Dit unieke bouwwerk van de Gereformeerde Gemeente Utrecht (GGU) is gelegen in het centrum van Utrecht. De GGU heeft het voornemen te verhuizen naar een andere locatie waardoor het pand binnenkort leeg komt.

Het pand is gebouwd in 1891 en is gelegen op een ruim perceel ingeklemd tussen de Bergstraat en de Catharijnekade. De hoofdentree bevindt zich aan de Catharijnekade. Via de achterzijde aan de Bergstraat heeft men toegang tot de alle bijhorende ruimten en de bovenwoning.



Het pand heeft een monumentale status en ligt prominent in het centrum van Utrecht. Deze centrumlocatie biedt alle benodigde voorzieningen op loopafstand zoals; winkels, restaurants, scholen, theaters en vergadercentra

Parkeren op eigen perceel is beperkt mogelijk. Verder is ruime gelegenheid voor openbaar (betaald) parkeren in de omliggende straten en parkeergarage. De locatie is goed bereikbaar met de auto en openbaar vervoer, evenals voor voetgangers en fietsverkeer.

Het totale perceel is groot 902 m¹, het perceel bijgebouwen achter de kerk 365,62 m². Het totale vloeroppervlak omvat derhalve circa 1.098 m² (exclusief dakterras en balkon)

Vraagprijs:

op aanvraag.

Levering:

in overleg

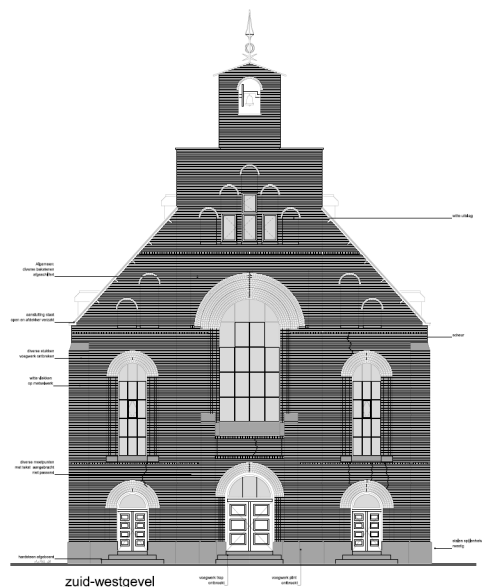
Contactgegevens:

Reliplan B.V. heeft de exclusieve opdracht tot verkoop van eigenaar de Gereformeerde Gemeente Utrecht.

Voor vragen of een bezichtiging kunt u contact opnemen met

ir. R.(Robbert) Eberhard

Telefoon: 020 635 22 99
Mobiel: 06 11 43 10 47
Email: r.eberhard@reliplan.nl



¹ Bron: Kadastraal uittreksel Utrecht C 8318 en Utrecht C 8262.

² Conform bijgevoegde tekeningen plattegrond bestaande toestand

Het gebouw

Monumentale status:

De opstellen zijn gemeentelijk monument. Het orgel is een Rijksmonument. De omschrijving van Monumentenzorg is als volgt: Westerkerk vanwege het orgel met twee klavieren en vrij pedaal. Gemaakt in 1814 door G.H. Quellhorst voor de R.K. Plehelmsbasiliek te Oldenzaal. In 1893 het orgel naar Utrecht overgeplaatst door de firma Franssen uit Roermond. Van 1980 tot 1985 is het orgel gerestaureerd door fa. Fama en Raadgever te Utrecht. Monumentenzorg is gebaat bij instandhouding van de monumentale waarden.

Historie

In 1891 wordt de Westerkerk met kosterwoning gebouwd door de Doleantiegemeente van Utrecht, later bekend als Gereformeerde Kerk van Utrecht. De kerk wordt gebouwd aan de grens van de volkswijk Wijk C, aan de Catharijnekade. Hier stroomt tot 1970 de stadsbuitengracht. Daarna wordt de drukke Catharijnebaan voor de kerk langs gelegd.

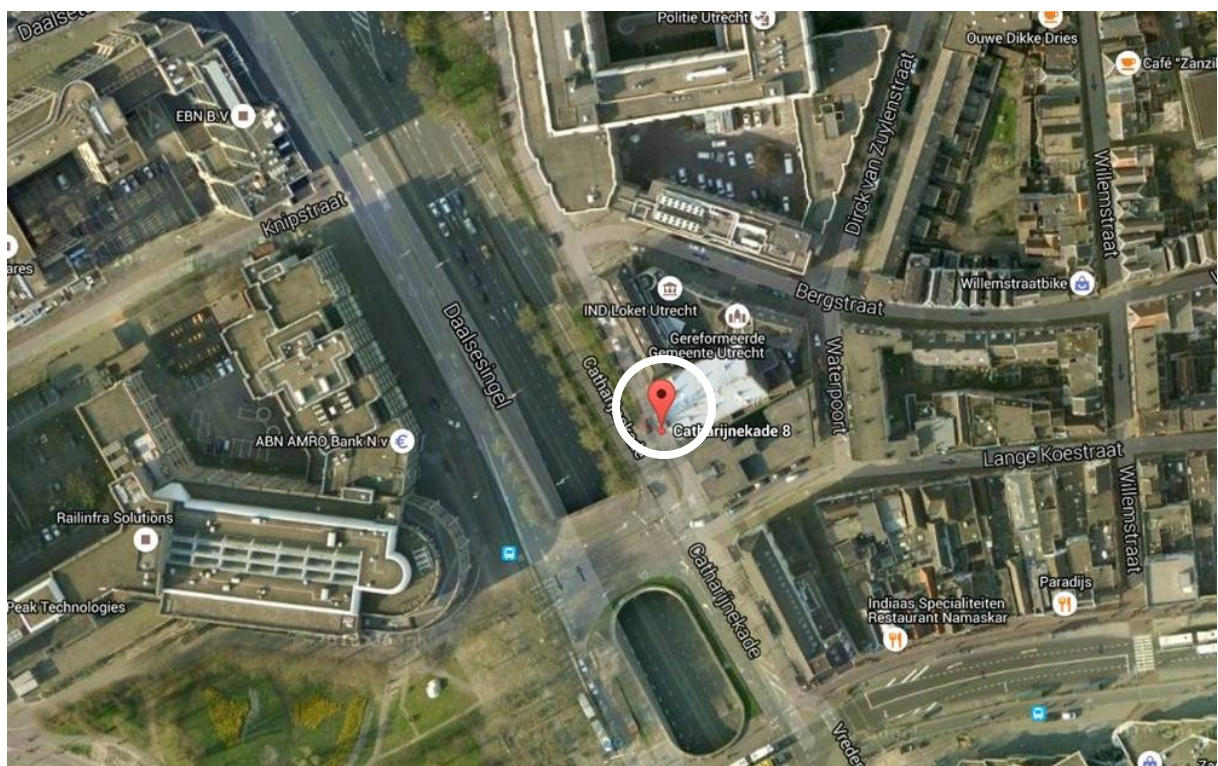
Door het toenemende aantal leden in de kerk is spoedig na de bouw van de Oosterkerk behoefte aan een tweede kerk. In 1889 deelt jkhr. A.W. van Beeck Calkoen, voorzitter van 'De Kerkelijke Kas', mee dat er bouwgrond is gevonden. De bouwgrond bevindt zich in de noordelijke Wijk C en beslaat de percelen van tien woonhuizen aan de Catharijnekade, de Bergstraat en op het hofje van Jesse in Wijk C. De wijk voor de nieuw te bouwen kerk is in sterk contrast met de omgeving van de Oosterkerk. Waar de eerste kerk nog in de deftige wijk Buiten Wittevrouwen was gebouwd, zou de nieuwe kerk midden in de volksbuurt Wijk C komen te liggen. Begin 1890 wordt door J.G. Funnink, die ook ambtsdrager is, de huizen gesloopt. Naar alle waarschijnlijkheid is het ontwerp van de kerk, evenals de Oosterkerk, naar ontwerp van meester-timmerman H. van Dijk. Echter wordt ook de architect A.W. (van Beeck) Calkoen genoemd als ontwerper van de kerk. Tot op heden is er nog geen uitsluitsel gebleken over de ontwerper. Het ontwerp van de kerk heeft vele overeenkomsten met de Oosterkerk, vooral in het interieur. In juni 1890 wordt de toestemming verleend en begonnen met de bouw van de kerk, kosterwoning en kerkeradskamer, nadat het ontwerp van de kosterwoning aan de smalle Bergstraat in hoogte moest worden aangepast. In juni 1891 wordt de Doleantiekerk voor het eerst in gebruik genomen. Het biedt dan ruimte aan ruim 1.000 zitplaatsen. De Westerkerk is na de sloop van de Oosterkerk in 1984 de enige overgebleven protestantse zaalkerk in Utrecht.

Locatie en bereikbaarheid

Het pand ligt in het stadscentrum van Utrecht aan de Catharijnekade 9 en Bergstraat 54, en ligt op 5 min. loopafstand van Utrecht Centraal Station en in de omgeving zijn diverse parkeergarages aanwezig. De kerk heeft geen parkeerfaciliteiten.

Het openbaar vervoer is in de directe omgeving aanwezig.

Aan de achterzijde grenst de Westerkerk aan de Bergstraat, aan de voorzijde grenst de Westerkerk aan de Catharijnekade. De woning ligt aan de Bergstraat.



Boven: locatie Westerkerk in het centrum van Utrecht (bron; google maps)

Herinrichting Catharijnesingel

In de huidige herinrichtingsplannen van het stadscentrum Utrecht wordt het water in de Catharijnesingel weer teruggebracht, waarbij de omgeving wordt voorzien van horeca, winkels en cultuur. De aansluiting op de binnenstad wordt natuurlijker en de verbinding met het station beter. Het nieuwe ontwerp van Hoog Catharijne voorziet in een volledige integratie van het winkelcentrum met de binnenstad. Twee assen verbinden straks de stad vanaf het Vredenburg via het winkelcentrum met het station. Het groen en water van de Catharijnesingel spelen in deze integratie een belangrijke rol.

RELIPLAN

ADVIESGROEP VOOR: MAATSCHAPPELIJKE OBJECTEN, KERKELIJK ONROEREND GOED, BIJZONDERE OBJECTEN.

Een mix van functies en goede routes maken de St Jacobsstraat en Wijk C tot een volwaardig aanloopgebied van de binnenstad. De plannen op het plein Vredenburg betrekken de Wijk C bij het huidige kernwinkelgebied. Op strategische plekken, langs de nieuwe singel en rond het plein van de Jacobskerk zal horeca de loop van en naar het Paardenveld begeleiden en attractief gaan maken. De nieuwe inrichting van de openbare ruimte zal de identiteit van het gebied gaan versterken



links:
Catharijnebaan met rechts de Westerkerk (bron: Het Utrechts Archief)

rechts:
Het ontwerp voor de terug te brengen Catharijnesingel met links (achter de bomen) de Westerkerk

onder:
Impressie nieuwe Catharijnesingel



Indeling / metrages

Begane grond:

Deel 1 voorportaal :	13,1 m ²
Deel 2 voorportaal :	13,7 m ²
Deel 3 voorportaal :	13,1 m ²
Kerkzaal :	383,7 m ²
Zijuitgang :	9,1 m ²
Toiletten bij zijuitgang :	2,4 m ²
Vergaderruimte :	57,8 m ²
Berging :	10,2 m ²
Kleedkamer :	3,6 m ²
Hal :	49,6 m ²
Keuken :	14,0 m ²
Entree :	15,2 m ²
CV ruimte :	3,6 m ²
Toiletten :	9,2 m ²
Vergaderruimte :	33,2 m ²
Carport :	57,1 m ²

Totaal Begane grond: 688,6 m²

Tuin : 88,3 m²

1e Verdieping:

Hal :	13,1 m ²
Vergaderruimte :	25,1 m ²
Orgel :	9,9 m ²
Noordwest galerij :	75,5 m ²
Zuidwest galerij :	39,4 m ²
Trap :	5,7 m ²
Zuidoost galerij :	75,5 m ²
Trap :	5,7 m ²
Woonkamer /keuken :	43,5 m ²
Gang :	5,8 m ²
Vergaderruimte :	110,1 m ²

Totaal 1^e verdieping: 409,3 m²

Balkon : 1,8 m²
Dakterras : 24,5 m²

2e Verdieping:

5 Slaapkamers, badkamer en overige ruimten

Totaal 2^e verdieping: 136,2 m²

(zie ook bijgevoegde plattegronden)

Bestemmingsplan

Vigerende bestemmingsplan :Binnenstad (vastgesteld 2010-02-18)

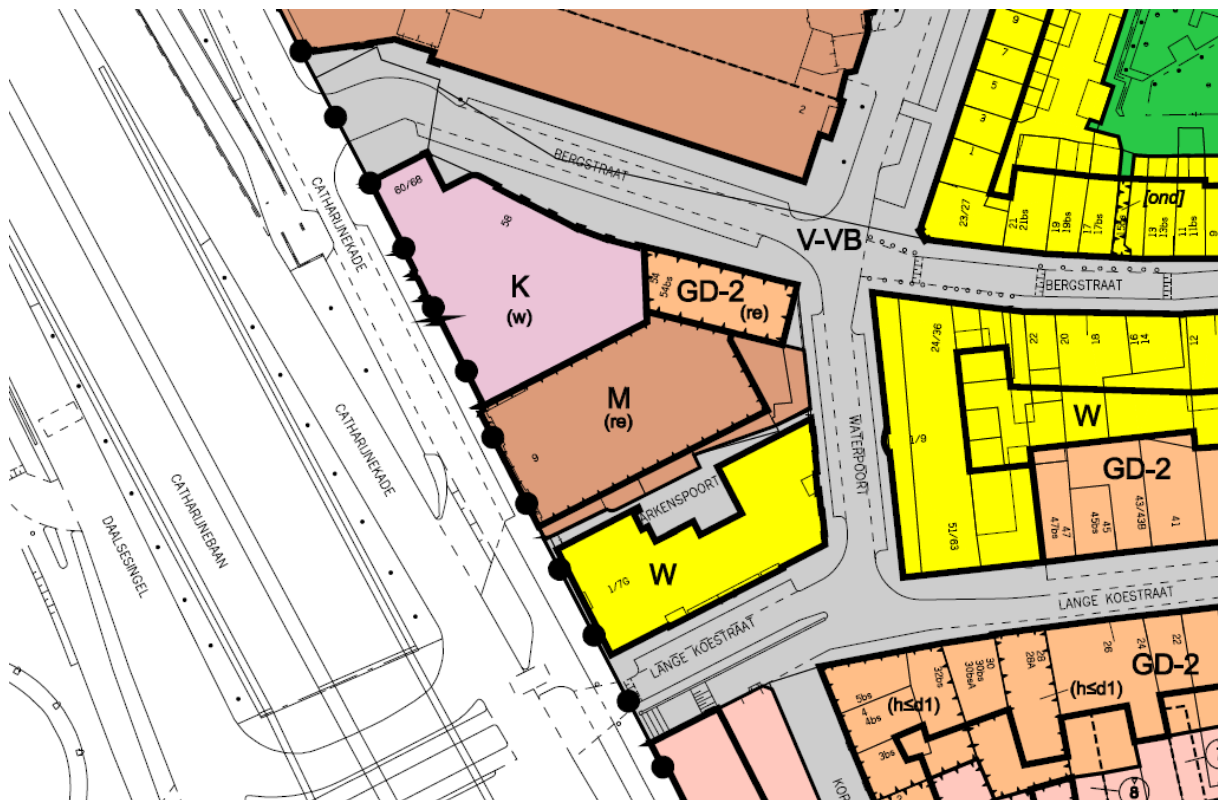
Bestemming (gedeeltelijk) :Maatschappelijk

Bestemming (gedeeltelijk) :Gemengd-2

Maximale goothoogte Bergstraat 545 :8,5 m.

Maximale goothoogte Catharijnekade 96 :11,5 m.

Onder de bestemming Maatschappelijk vallen maatschappelijke voorzieningen.³: voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, religie, sport, onderwijs, openbare diensten, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.



Bestemmingsplankaart met locatie

Ter plaatse van de aanduiding 'religie' zijn de gronden mede bedoeld voor religieuze doeleinden. De doeleinden die vallen onder bestemming Gemengd-2 zijn weergegeven in onderstaande tabel.

³ Bron: Gemeente Utrecht, Bestemmingsplan Binnenstad 18-02-2010 - Voorschriften



RELIPLAN

ADVIESGROEP VOOR: MAATSCHAPPELIJKE OBJECTEN, KERKELIJK ONROEREND GOED, BIJZONDERE OBJECTEN.

doeleinden	begane grond/ kelders	verdiepinge n
detailhandel	ja	nee ²
publieksgerichte dienstverlening	ja	nee ²
horeca in de categorie d2 tot en met a	ja ¹	nee ²
horeca in de categorie d2 tot en met b	ja ¹	nee ²
horeca in de categorie d2 tot en met c	ja ¹	nee ²
horeca in de categorie d2 tot en met d 1	ja ¹	nee ²
horeca in de categorie d2	ja ¹	nee ²
maatschappelijke voorzieningen, met daaraan ondergeschikt additionele horeca	ja	nee ²
cultuur en ontspanning, met daaraan ondergeschikt additionele horeca	ja	nee ²
zakelijke dienstverlening	ja	nee ²
bedrijven, die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Lijst van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie A, B1 en B2, per geval en plaats bezien naar hun gevolgen voor de omgeving redelijkerwijs als zodanig kunnen worden aangemerkt	ja	nee ²
ateliers	ja	nee ²
wonen	ja	ja
<small>1 ter plaatse van de aanduiding is maximaal één vestiging toegestaan, waarbij tevens geldt dat voor horecavestigingen grenzend aan de aanduiding 'werfkelder,' horeca in de kelders niet is toegestaan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.4.3.1; 2 behoudens legale, bestaande, op de bestaande plaats en in de bestaande omvang</small>		

Overzicht doeleinden binnen bestemming Gemengd-2

Binnen alle bestemmingen is wonen op de verdiepingen toegestaan. 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.

Disclaimer:

Deze brochure is opgesteld ten behoeve van de verkoop van de Westerkerk te Utrecht. Deze is opgesteld door Reliplan Adviesgroep en is met grote zorg tot stand gekomen. Er kunnen echter geen rechten aan ontleend worden.



ADVIESGROEP VOOR: MAATSCHAPPELIJKE OBJECTEN, KERKELIJK ONROEREND GOED, BIJZONDERE OBJECTEN.

Bijlagen

Tekeningen

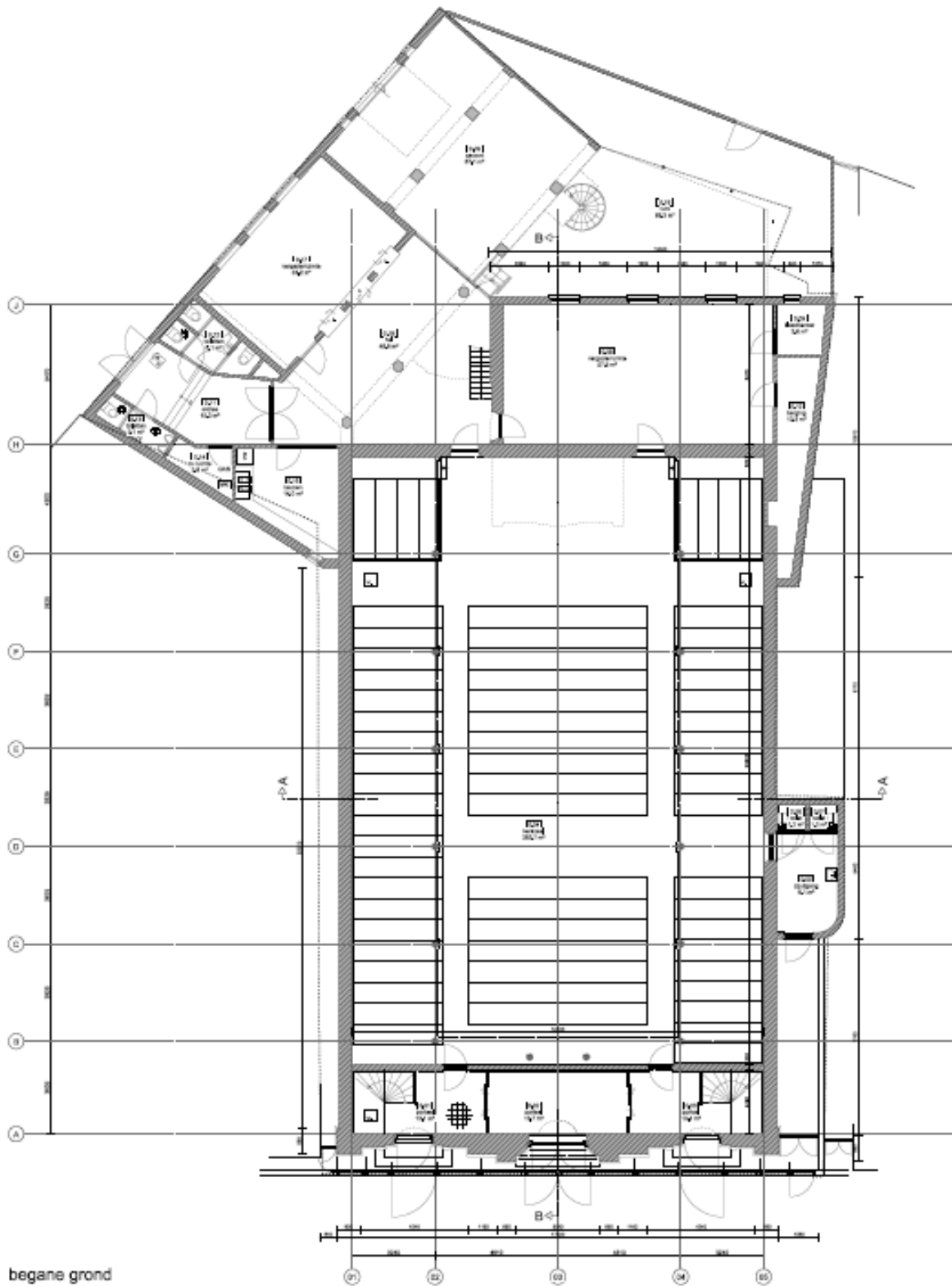
Kadastrale gegevens

Foto's

Impressies

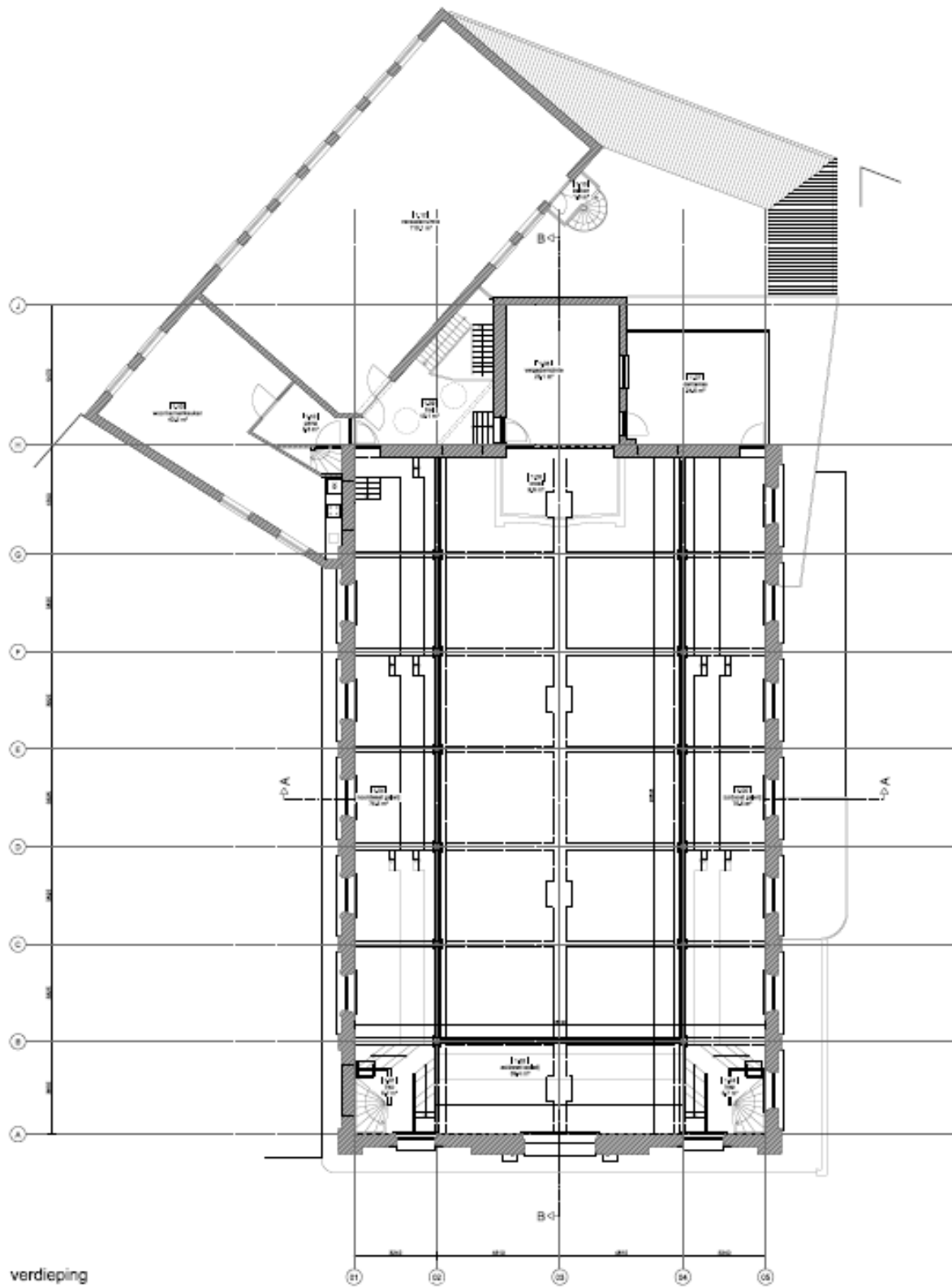
Kopie bestemmingsplan

Tekeningen



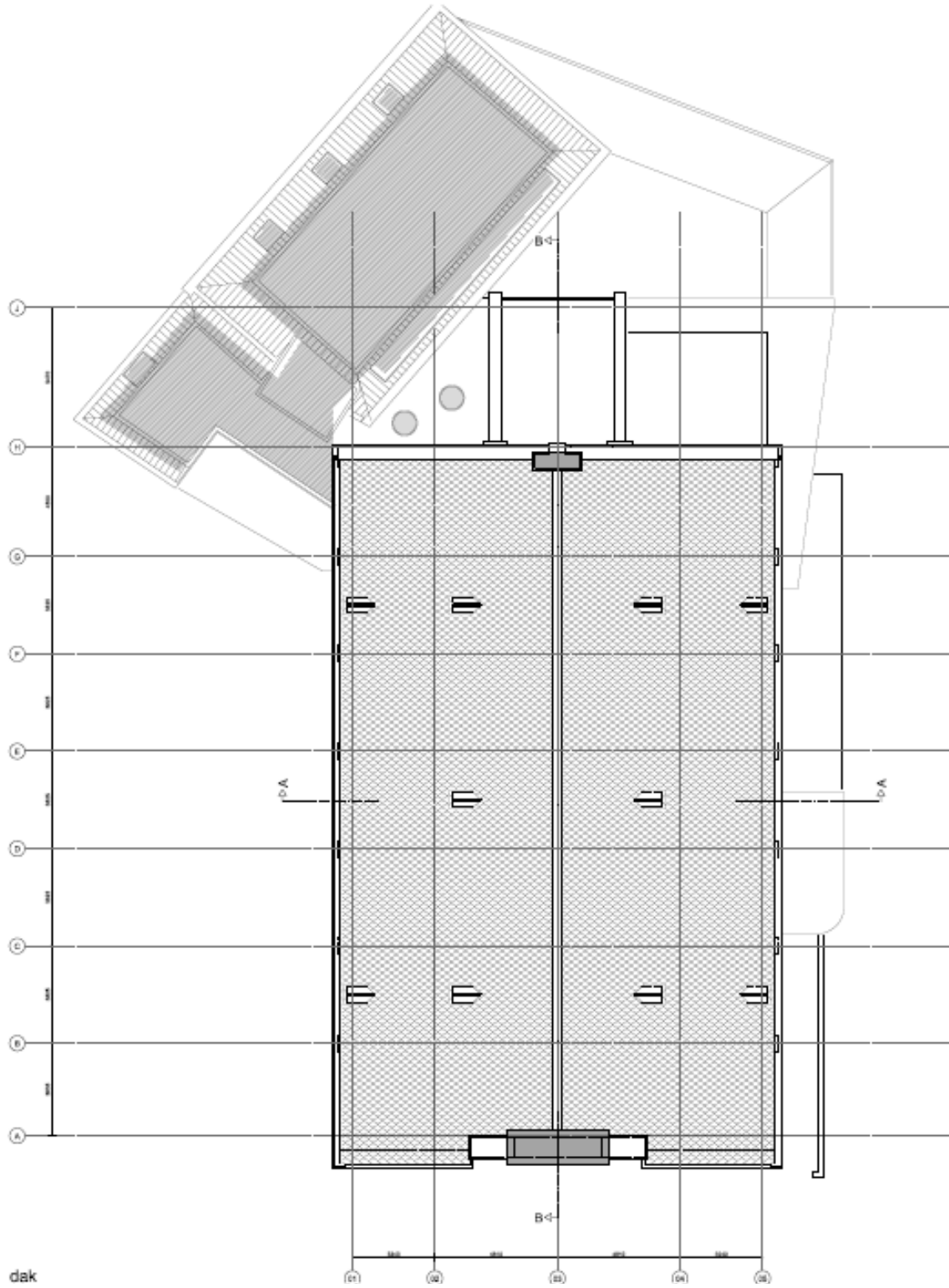
RELIPLAN

ADVIESGROEP VOOR: MAATSCHAPPELIJKE OBJECTEN, KERKELIJK ONROEREND GOED, BIJZONDERE OBJECTEN.



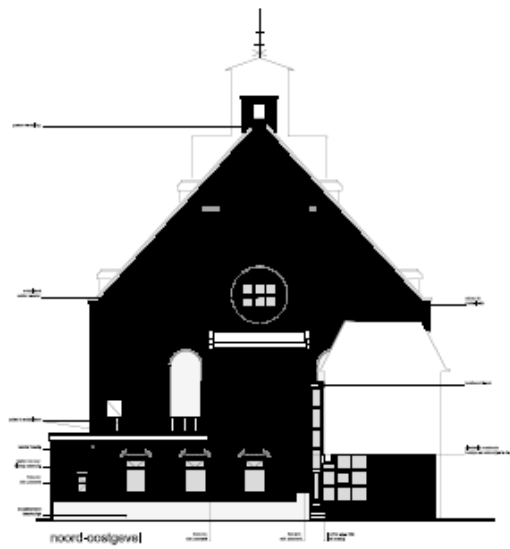
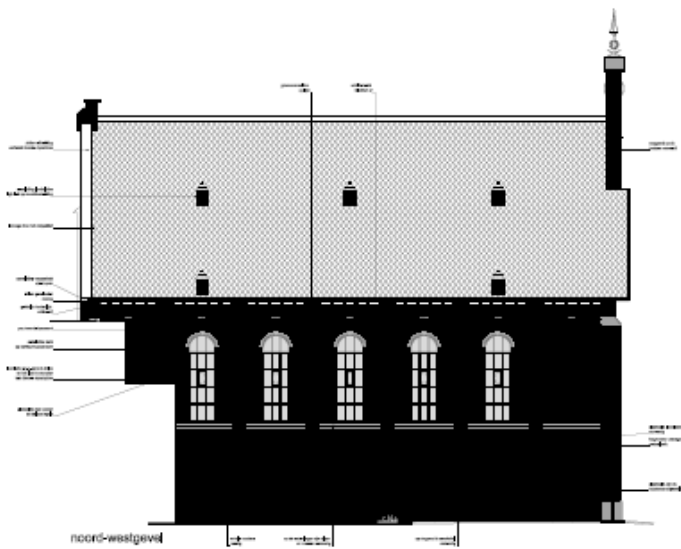
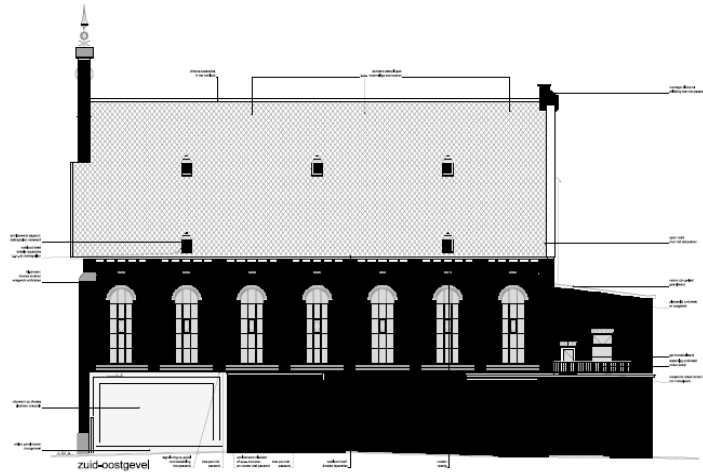
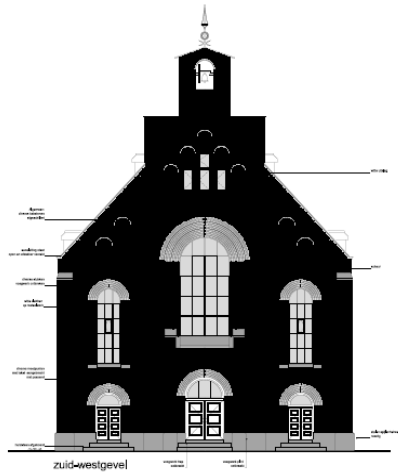
RELIPLAN

ADVIESGROEP VOOR: MAATSCHAPPELIJKE OBJECTEN, KERKELIJK ONROEREND GOED, BIJZONDERE OBJECTEN.



RELIPLAN

ADVIESGROEP VOOR: MAATSCHAPPELIJKE OBJECTEN, KERKELIJK ONROEREND GOED, BIJZONDERE OBJECTEN.



Kadastrale gegevens:



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1:500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	
—	Voorlopige kadastrale grens	UTRECHT	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	C
—	Bebouwing	Perceel	8318
—	Overige topografie		
<p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 24 september 2014 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	

Kenmerken:

Eigendomsrechten

De locatie betreft een tweetal percelen waarvan de kadastrale gegevens hieronder zijn weergegeven.

1) Aanduiding	:Utrecht C 8318
Grootte	:8 a 67 ca
Eigenaar	:De Gereformeerde Gemeente Te Utrecht
Adres	:Bergstraat 54 Bergstraat 54 bis Bergstraat 54 bs Catharijnekade 9

Publiekrechtelijke beperkingen :Gemeentewet, beschermd monument

2) Aanduiding	:Utrecht C 8262
Grootte	:35 ca
Adres	:Dirk van Zuylenstraat Utrecht
Erfpacht	:De Gereformeerde Gemeente Te Utrecht
Eigendom belast met erfpacht	:Gemeente Utrecht
Publiekrechtelijke beperkingen	:Geen

1.2 Afmeting terrein/kadastraal

Het totale perceel is groot	:902 m ⁴
Perceel bijgebouwen achter kerk	:365,62 m ⁵
Het BVO bedraagt circa	:1.098 m ⁶
<i>ex dakterras en balkon</i>	

⁴ Bron: Kadastraal uittreksel Utrecht C 8318 en Utrecht C 8262.

⁵ Conform bijgevoegde tekeningen plattegrond bestaande toestand

⁶ Conform bijgevoegde tekeningen plattegrond bestaande toestand

Foto's



RELIPLAN

ADVIESGROEP VOOR: MAATSCHAPPELIJKE OBJECTEN, KERKELIJK ONROEREND GOED, BIJZONDERE OBJECTEN.



RELIPLAN

ADVIESGROEP VOOR: MAATSCHAPPELIJKE OBJECTEN, KERKELIJK ONROEREND GOED, BIJZONDERE OBJECTEN.



RELIPLAN

ADVIESGROEP VOOR: MAATSCHAPPELIJKE OBJECTEN, KERKELIJK ONROEREND GOED, BIJZONDERE OBJECTEN.

Impressies



Kopie bestemmingsplan



Artikel 17 Maatschappelijk

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning-1' zijn de gronden tevens bedoeld voor een museum;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'religie' zijn de gronden bedoeld voor religieuze doeleinden, alsmede voor culturele en maatschappelijke voorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horecacategorie a - ondergronds maximaal 2 vestigingen toegestaan' zijn ondergronds tevens twee horecavestigingen toegestaan tot maximaal categorie a; de daarbij behorende:
 - e. tuinen en erven;
 - f. toegangen en bergingen;
 - g. fietsstallingen;
 - h. verkeer-, parkeer- en groenvoorzieningen;
 - i. water;
 - j. nutsvoorzieningen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd;



ADVIESGROEP VOOR: MAATSCHAPPELIJKE OBJECTEN, KERKELIJK ONROEREND GOED, BIJZONDERE OBJECTEN.

- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- d. gebouwen mogen worden afgedekt door een kap met een dakhelling van ten minste 30o en ten hoogste 60o;
- e. dakhellingen die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen onder d. is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijking mag niet worden vergroot;
- f. en het bouwen is in overeenstemming met het bepaalde in Artikel 30.

17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen,
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet vergroot.

17.2.3 Onderdoorgangen

Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dienen de gronden te worden ingericht als onderdoorgang waarbij de vrije hoogte niet minder dan 2,2 meter mag bedragen.

17.3 Specifieke gebruiksregels

17.3.1 Zaalverhuur

Zaalverhuur is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - zaalverhuur', waarbij tevens geldt dat verhuur van zaalruimte ten behoeve van zakelijke bijeenkomsten alsmede vergaderingen, productpresentaties, modeshows, diners, recepties en andere kleinschalige particuliere bijeenkomsten anders dan in besloten kring niet is toegestaan.

Artikel 10 Gemengd-2

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de hierna genoemde doeleinden op de hierbij aangegeven plaatsen
doeleinden begane grond/ kelder - verdiepingen

detailhandel ja nee²

publieksgerichte dienstverlening ja nee²

horeca in de categorie d2 tot en met a ja1 nee²

horeca in de categorie d2 tot en met b ja1 nee²

horeca in de categorie d2 tot en met c ja1 nee²

horeca in de categorie d2 tot en met d1 ja1 nee²

horeca in de categorie d2 ja1 nee²

maatschappelijke voorzieningen, met daaraan ondergeschikt additionele

horeca ja nee²

cultuur en ontspanning, met daaraan ondergeschikt additionele horeca ja nee²

zakelijke dienstverlening ja nee²

bedrijven, die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Lijst van
Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie A, B1 en B2, per geval en
plaats bezien naar hun gevolgen voor de omgeving redelijkerwijs als
zodanig kunnen worden aangemerkt ja nee²

ateliers ja nee²

wonen ja ja

1 ter plaatse van de aanduiding is maximaal één vestiging toegestaan, waarbij tevens geldt dat voor
horecavestigingen grenzend aan de aanduiding 'werfkelder,'

horeca in de kelders niet is toegestaan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 24.3.1;

2 behoudens legale, bestaande, op de bestaande plaats en in de bestaande omvang

b. ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning-1' is op de verdieping een museum
toegestaan;

c. ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning' is op de verdieping cultuur en ontspanning
met daaraan ondergeschikt additionele horeca toegestaan;

d. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' zijn op de verdieping maatschappelijke
voorzieningen met daaraan ondergeschikt additionele horeca toegestaan;

e. ter plaatse van de aanduiding 'religie' zijn de gronden mede bedoeld voor religieuze doeleinden;

f. ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting' is één seksinrichting toegestaan;

de daarbij behorende:

g. tuinen en erven;

h. toegangen en bergingen;

i. fietsstallingen;

j. ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. de hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd;

b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;

c. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer en niet minder bedragen dan de bestaande
goothoogte van het hoofdgebouw, zoals blijkt uit de gevelopname, opgenomen in bijlage 1;

d. in afwijking van het bepaald in sub c mag de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale
goothoogte' niet worden overschreden;

e. gebouwen mogen worden afgedekt door een kap met een dakhelling van ten minste 30o en ten
hoogste 60o;

Bestemmingsplan "Binnenstad" (vastgesteld) 243f. in afwijking van het bepaalde in sub e mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' niet worden overschreden;
g. dakhellingen die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen onder d. is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijking mag niet worden vergroot;
h. en het bouwen is in overeenstemming met het bepaalde in Artikel 30.

10.2.2 Aan- en bijgebouwen

Voor aan- en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en bijgebouwen zijn toegestaan binnen het bestemmingsvlak en mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden;
- b. het bebouwingspercentage van de bij het hoofdgebouw behorende aan- en bijgebouwen mag buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 40% met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van de bij het hoofdgebouw behorende aan- en bijgebouwen buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 24 m²;
 2. indien het bebouwingspercentage en het bebouwd oppervlak in de bestaande situatie groter zijn dan de toegestane maatvoering dan geldt deze bestaande legale maatvoering als maximaal toelaatbaar;
- c. de hoogte van aanbouwen mag het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met niet meer dan 25 centimeter overschrijden;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub c mag de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' of de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' niet worden overschreden;
- e. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- f. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 meter.

10.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. op de gronden die vóór en tot ten hoogste 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw zijn gelegen, mogen uitsluitend erfafscheidingen met een bouwhoogte van ten hoogste 1 meter worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van de overige erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen,
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet vergroot.

10.2.4 Dakterrassen

Dakterrassen zijn toegestaan op hoofdgebouwen, met dien verstande dat:

- a. het gebouwen betreft die op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart zijn aangeduid als 'overige waarden' (grijs);
- b. hekwerken of borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf het dak;
- c. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2 meter bedraagt.

Dakterrassen zijn toegestaan op aan- en bijgebouwen, met dien verstande dat:

- a. hekwerken of borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf het dak;
- b. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2 meter bedraagt.

10.2.5 Onderdoorgangen

Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dienen de gronden te worden ingericht als onderdoorgang waarbij de vrije hoogte niet minder dan 2,2 meter mag bedragen.

244 Bestemmingsplan "Binnenstad" (vastgesteld) StadsOntwikkeling

10.3 Ontheffing bouwregels

10.3.1 Goothoogte gebouwen overige waarden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 10.2.1 onder c. voor het bouwen van een goothoogte, die maximaal 2 meter hoger is dan de toegestane goothoogte indien het gebouwen betreft die op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart zijn aangeduid als 'overige waarden' (grijs).

10.3.2 Goothoogte gebouwen met waarden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 10.2.1 onder c. voor het bouwen van een goothoogte, die maximaal 0,5 meter hoger is dan de toegestane goothoogte indien het gebouwen betreft die op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart zijn aangeduid als 'vastgestelde architectuur en/of bouwhistorische waarden' (rood) of 'vermoedelijk bouwhistorische waarden' (geel) mits de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit niet onevenredig worden aangetast.

10.3.3 Dakterrassen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 10.2.4 voor het toestaan van dakterrassen op hoofdgebouwen die op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart zijn aangeduid als vastgestelde architectuur- en/of bouwhistorische waarden (rood) en/of vermoedelijke bouwhistorische waarden (geel), met dien verstande dat:

- het dakenlandschap niet onevenredig wordt aangetast;
- het 'wonen boven winkels' daardoor wordt bevorderd;
- door het dakterras de stedenbouwkundige kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast;
- hekwerken of borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf het dak;
- de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2 meter bedraagt.

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 40 m², inclusief aanbouwen;
- het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A en B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten, waarvoor geen milieuvergunning is vereist.

10.4.2 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- ten hoogste 5 bedden in ten hoogste 2 kamers worden gebruikt ten behoeve van de bed & breakfast;
- de hoofdbewoner minimaal 60% van de woning in gebruik houdt voor het wonen.

10.4.3 Zaalverhuur

Zaalverhuur is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - zaalverhuur', waarbij tevens geldt dat verhuur van zaalruimte ten behoeve van zakelijke bijeenkomsten

alsmede vergaderingen, productpresentaties, modeshows, diners, recepties en andere kleinschalige particuliere bijeenkomsten anders dan in besloten kring niet is toegestaan.

10.5 Ontheffing van de gebruiksregels

10.5.1 Additionele horeca bij detailhandel

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 10.1 voor het toestaan van ondergeschikte additionele horeca bij detailhandel met dien verstande dat: Bestemmingsplan "Binnenstad" (vastgesteld) 245a. voor winkels tot 1000 m² brutovloeroppervlak maximaal 30% van het brutoverkoopoppervlak wordt gebruikt voor additionele horeca met dien verstande dat er een direct relatie dient te bestaan tussen de additionele horeca en de producten die verkocht worden;

b. voor winkels boven 1000 m² brutovloeroppervlak maximaal 20% van het brutoverkoopoppervlak wordt gebruikt voor additionele horeca;

c. het horecadeel niet vanaf de straatzijde zichtbaar is;

d. het pand het aanzicht behoudt van een winkel.

10.5.2 Bedrijfsactiviteiten in hogere of niet genoemde categorie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 10.1 voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten in categorie C van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten of bedrijfsactiviteiten die niet worden genoemd in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, indien en voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A en B1 en B2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten.

10.5.3 Vergroting vloeroppervlak van aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

a. artikel 10.4.1 onder a. voor een vloeroppervlak van maximaal 60 m², inclusief aanbouwen, voor een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf, indien de vloeroppervlakte van de totale woning groter is dan 150 m²;

b. artikel 10.4.1 onder b. voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 en C van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, indien en voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A en B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten.

10.5.4 Verruiming gebruik bed & breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 10.4.2 ten einde de regels met betrekking tot bed & breakfast te verruimen onder voorwaarde dat:

a. ten hoogste 10 bedden in ten hoogste 4 kamers worden gebruikt ten behoeve van de bed & breakfast;

b. de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik dient te houden voor het wonen;

c. de ontheffing niet mag worden toegepast in vrijstaande bijgebouwen.