

Utrecht, Leidsekade 19



Vraagprijs: € 179.000,= k.k.







Leidsekade 19, 3531 BN te Utrecht

Vraagprijs : € 179.000 k.k.
Aanvaarding : in overleg, kan snel

Kadastrale omschrijving : gemeente Catharijne, sectie C, nummer 9211 A-1

Grond : eigendom belast met erfpacht

Inhoud : 315 m³
Woonoppervlakte : 90 m²

Bouwperiode : voor 1904

Omschrijving:

Bijzonder sfeervolle bel-etage/souterrain woning gelegen aan de kop van Lombok aan de rand van het centrum. Het stadscentrum, Centraal Station en buurtwinkels zijn op loopafstand.

De woning heeft een royale achtertuin met stenen berging voorzien van elektra.

Indeling:

Souterrain:

Vanuit de gang trapopgang naar begane grond. Drie slaapkamers waarvan één met deur naar de tuin. Berging.

Begane grond/bel-etage:

Hal/gang met toegang tot de badkamer met toilet, wastafel en doucheruimte. Trap naar souterrain.

Ruime, lichte woonkamer met openslaande deuren naar veranda. Dichte keuken voorzien opstelplaat voor keukenblok, cv-combiketel en wasmachine-aansluiting.

Afmetingen:

Woonkamer : 8,41m x 3,07m / 2,52m
Keuken : 2,60m x 2,04m
Slaapkamer : 4,35m x 3,06m
Slaapkamer : 3,84m x 3,05m
Slaapkamer : 2,78m x 2,00m
Berging : 2,66m x 2,00m

**Bijzonderheden:**

- Verwarming/warm water via cv-combiketel Junckers 1999;
- Isolatie: grotendeels dubbelglas;
- Notaris ter keuze verkoper; CMS Derks, Star, Busmann te Utrecht;
- De servicekosten bedragen circa € 31,88 per maand;
- Erfpacht is eeuwigdurend afgekocht door verkoper;
- Koper dient de woning zelf te gaan bewonen, zie voorwaarden;
- Voor info inzake de bouwplannen Kop van Lombok zie website van de gemeente Utrecht;
- Mogelijk asbesthoudende materialen aanwezig;
- De erfgrans is niet conform kadastrale tekening;
- De hoogte van het souterrain varieert tussen de 1,95m en 2,00m.

De digitale verkoopbrochure van deze woning is te downloaden van onze site www.gevaertmakelaars.nl of www.funda.nl.

Deze door Gevaert Makelaars en verkoper verstrekte, vrijblijvende informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bieding.

Hoewel de informatie met de meeste zorg is samengesteld, wordt noch door Gevaert Makelaars noch door diens opdrachtgever ingestaan c.q. aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid dan wel volledigheid van de verstrekte, nog te verstrekken of vermelde gegevens.

Voor meer informatie en/of bezichtiging van de woning, kunt u contact opnemen met ons kantoor:

**Gevaert Makelaars
Weverstedehof 6
3431 HR NIEUWEGEIN**

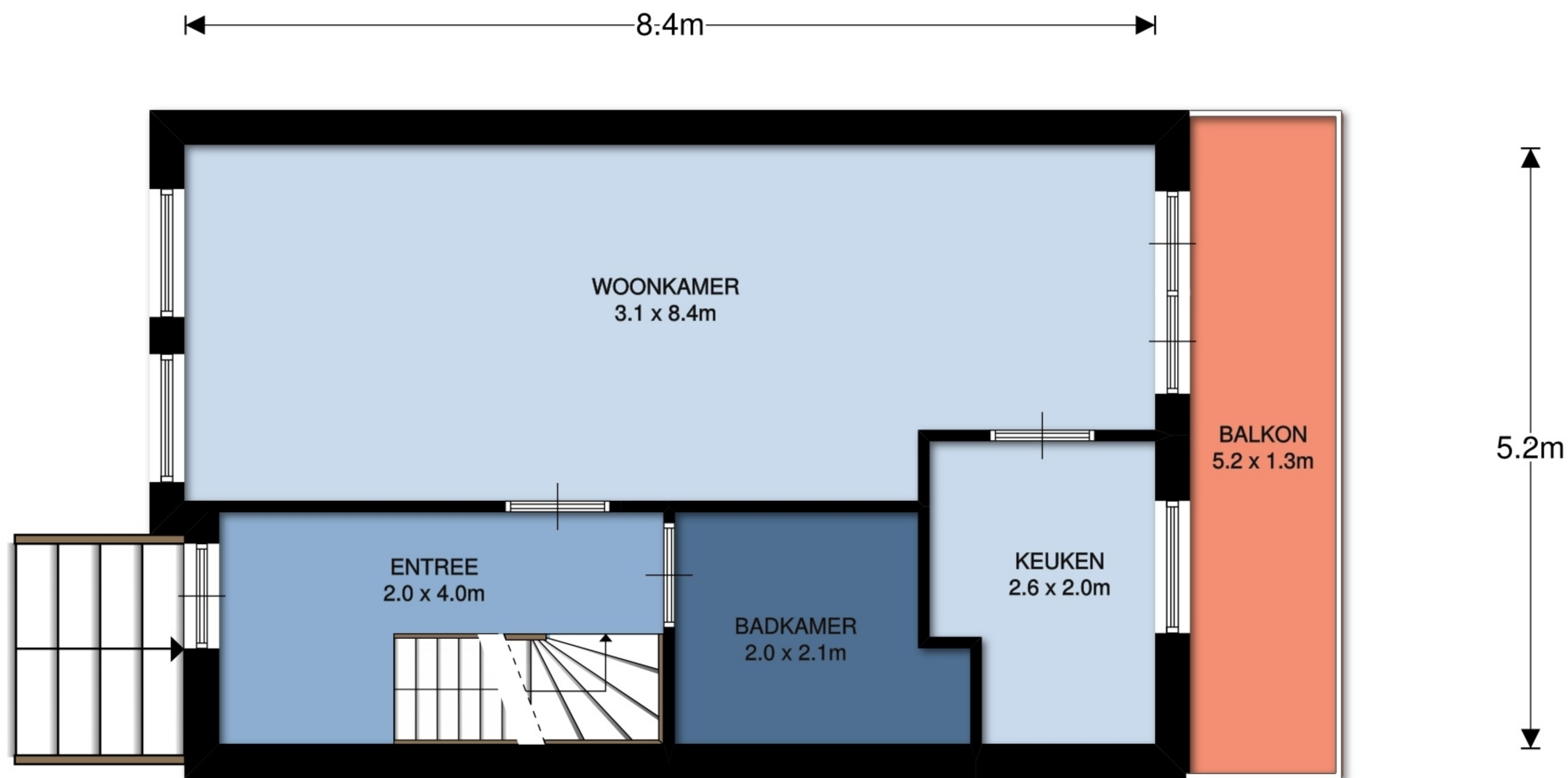
**Telefoonnummer: 030-6038564
Faxnummer: 030-6041156
E-mail: info@gevaertmakelaars.nl**

**Voor ons volledige aanbod kunt u ook terecht op onze website:
<http://www.gevaertmakelaars.nl>**



Souterrain, Leidsekade 19 te Utrecht
De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © AllePlattegronden.nl

	Gebruiksoppervlakte wonen	83 m ²
	Overige inpandige ruimte	5 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	8 m ²
	Externe bergruimte	6 m ²
Branchebrede meetinstructie		102 m ²



Begane grond, Leidsekade 19 te Utrecht

De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © AllePlattegronden.nl

Bodemgegevens LEIDSEKADE 19_UTRECHT



0 50 Meters



Gemeente Utrecht

- Zones
- 25 meter Kad. Perceelsgrens
 - grens Kadastraal Perceel
 - Adressen
 - Kadasterkaart
 - Straatnamen
 - Adressen boek 1800
 - Kadaster 1832
 - Brandstoftanks particulieren
 - Ongesaneerde tank of in gebruik zijnde tank
 - Historische activiteit
 - onbekend of activiteit is onderzocht
 - onderzocht in bodemonderzoek
 - Precario HBO tanks
 - Gedempte sloten, verharde wegen e.d.
 - gedempte sloot
 - Topografie omgeving utrecht
 - Onderzoeken
 - Historisch onderzoek
 - Indicatief onderzoek
 - Verkennd onderzoek NEN 5740
 - Nader onderzoek
 - Monitoringrapportage

Organisatie: Gemeente Utrecht
Dienst: Stadsontwikkeling
Afdeling: Milieu & Natuur
Contactpersoon: bodeminfo@utrecht.nl
Datum: 07-10-2019
Opmerkingen:

ADRES: LEIDSEKADE 19_UTRECHT.txt
LEIDSEKADE 19_UTRECHT

GEGEVENS BINNEN KADASTRAAL PERCEEL

milieuvergunningen geen informatie gevonden
milieuvergunningen_4 geen informatie gevonden
historische act 24 febr 2009 geen informatie gevonden
lijnen_pakhuis_nieuw geen informatie gevonden
onderzoeken_utrecht
Locatienaam: Vleutenseweg Kop van Lombok
Straat: VLEUTENSEWEG
Huisnummer: 0
Huisnummer toevoeging:
Type Onderzoek: Monitoringsrapportage
Datum laatste Rapport: 2009-09-18 00:00:00
Locatienaam: Vleutenseweg Kop van Lombok
Straat: VLEUTENSEWEG
Huisnummer: 0
Huisnummer toevoeging:
Type Onderzoek: Monitoringsrapportage
Datum laatste Rapport: 2009-09-18 00:00:00
Locatienaam: Vleutenseweg Kop van Lombok
Straat: VLEUTENSEWEG
Huisnummer: 0
Huisnummer toevoeging:
Type Onderzoek: Monitoringsrapportage
Datum laatste Rapport: 2009-09-18 00:00:00
Locatienaam: Vleutenseweg Kop van Lombok
Straat: VLEUTENSEWEG
Huisnummer: 0
Huisnummer toevoeging:
Type Onderzoek: Monitoringsrapportage
Datum laatste Rapport: 2009-09-18 00:00:00
Locatienaam: Vleutenseweg Kop van Lombok
Straat: VLEUTENSEWEG
Huisnummer: 0
Huisnummer toevoeging:
Type Onderzoek: Monitoringsrapportage
Datum laatste Rapport: 2009-09-18 00:00:00
Locatienaam: Vleutenseweg Kop van Lombok
Straat: VLEUTENSEWEG
Huisnummer: 0
Huisnummer toevoeging:
Type Onderzoek: Monitoringsrapportage
Datum laatste Rapport: 2009-09-18 00:00:00
Locatienaam: Plangebied Kop van Lombok
Straat: DAMSTRAAT
Huisnummer: 11
Huisnummer toevoeging:
Type Onderzoek: Nader onderzoek
Datum laatste Rapport: 2005-03-31 00:00:00
Locatienaam: Indicatief bodemonderzoek UCP fase 1-3
Straat: MINEURSLAAN
Huisnummer: 0
Huisnummer toevoeging:
Type Onderzoek: Indicatief onderzoek
Datum laatste Rapport: 1992-06-01 00:00:00
brandstoftanks geen informatie gevonden
bedrijven_cartotheek geen informatie gevonden
adressen1800 geen informatie gevonden
literatuur1700 geen informatie gevonden
precario_hbo_tanks geen informatie gevonden
kadaster1832
Activiteit: molen
Interpretatie Luchtfotos geen informatie gevonden
bomkraters geen informatie gevonden

GEGEVENS BINNEN 25 METER VAN KADASTRAAL PERCEEL

LEIDSEKADE 19_UTRECHT.txt

Milieuvergunningen geen informatie gevonden
milieuvergunningen_4 geen informatie gevonden
historische act 24 febr 2009

Bedrijfsnaam: C.J. van Veersen
Straat: LEIDSEKADE
Bedrijfsomschrijving: hout- en plaatmateriaalzagerij
Periode van:
Periode Tot:
Huisnummer: 21
Extensie:

Bedrijfsnaam: C.J. van Veersen
Straat: LEIDSEKADE
Bedrijfsomschrijving: hout- en plaatmateriaalzagerij
Periode van:
Periode Tot: #####
Huisnummer: 21
Extensie: B

lijnen_pakhuis_nieuw geen informatie gevonden
onderzoeken_utrecht

Locatiennaam: Vleutenseweg Kop van Lombok
Straat: VLEUTENSEWEG
Huisnummer: 0
Huisnummer toevoeging:
Type Onderzoek: Monitoringsrapportage
Datum laatste Rapport: 2009-09-18 00:00:00

Locatiennaam: Vleutenseweg Kop van Lombok
Straat: VLEUTENSEWEG
Huisnummer: 0
Huisnummer toevoeging:
Type Onderzoek: Monitoringsrapportage
Datum laatste Rapport: 2009-09-18 00:00:00

Locatiennaam: Vleutenseweg Kop van Lombok
Straat: VLEUTENSEWEG
Huisnummer: 0
Huisnummer toevoeging:
Type Onderzoek: Monitoringsrapportage
Datum laatste Rapport: 2009-09-18 00:00:00

Locatiennaam: Vleutenseweg Kop van Lombok
Straat: VLEUTENSEWEG
Huisnummer: 0
Huisnummer toevoeging:
Type Onderzoek: Monitoringsrapportage
Datum laatste Rapport: 2009-09-18 00:00:00

Locatiennaam: Vleutenseweg Kop van Lombok
Straat: VLEUTENSEWEG
Huisnummer: 0
Huisnummer toevoeging:
Type Onderzoek: Monitoringsrapportage
Datum laatste Rapport: 2009-09-18 00:00:00

Locatiennaam: Plangebied Kop van Lombok
Straat: DAMSTRAAT
Huisnummer: 11
Huisnummer toevoeging:
Type Onderzoek: Nader onderzoek
Datum laatste Rapport: 2005-03-31 00:00:00

Locatiennaam: Precario onderzoek Leidseka 8-10
Straat: LEIDSEKADE
Huisnummer: 8
Huisnummer toevoeging:
Type Onderzoek: Historisch onderzoek
Datum laatste Rapport: 2001-06-26 00:00:00

	LEIDSEKADE 19_UTRECHT.txt
Locatienaam:	Indicatief bodemonderzoek UCP fase 1-3
Straat:	MINEURSLAAN
Huisnummer:	0
Huisnummer toevoeging:	
Type Onderzoek:	Indicatief onderzoek
Datum laatste Rapport:	1992-06-01 00:00:00
Locatienaam:	Stationsomgeving Utrecht POS
Straat:	CROESELAAAN
Huisnummer:	0
Huisnummer toevoeging:	
Type Onderzoek:	Nader onderzoek
Datum laatste Rapport:	2007-08-01 00:00:00
brandstoftanks	geen informatie gevonden
bedrijven_cartotheek	geen informatie gevonden
adressen1800	geen informatie gevonden
literatuur1700	geen informatie gevonden
precario_hbo_tanks	geen informatie gevonden
kadaster1832	
Activiteit:	molen
Activiteit:	molen
Interpretatie Luchtfotos	geen informatie gevonden
bomkraters	geen informatie gevonden

GEBRUIKTE BRONNEN

1 Onderzoeksopzet

In opdracht van de gemeente Utrecht heeft Chemielinco¹, milieuadviesbureau te Utrecht een stadsdekkend historisch onderzoek uitgevoerd. Hiertoe is op basis van voorgaande historische onderzoeken in de gemeente Utrecht een inventarisatie gemaakt van geschikte bronnen voor het opsporen van bedrijven en/of activiteiten die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt.

Het historisch onderzoek beslaat voornamelijk de periode van 1830 tot heden. Er is voor 1830 als beginjaar gekozen omdat in dat jaar de eerste kadastrale kaart van Utrecht verscheen. Voor die tijd is de exacte locatie van bedrijven moeilijk te achterhalen. Ten aanzien van de periode vóór 1830 is gebruik gemaakt van algemene gegevens uit literatuur en oude kaarten. Van de adresboeken, vervallen hinderwetvergunningen en hinderwetvergunningen in het gemeente archief, zijn geautomatiseerde bestanden aangemaakt.

Er is ook gebruik gemaakt van geautomatiseerde bestanden die reeds in het bezit zijn van de gemeente Utrecht, zoals de bedrijvencartotheek, een bestand van bij de gemeente aangemelde ondergrondse tanks, en het bestand van actuele hinderwetvergunningen. Alle activiteiten uit de diverse bestanden zijn vervolgens gekoppeld aan de huidige adressen. Het uiteindelijk verkregen bestand is aangevuld met gegevens uit het dossieronderzoek van de hinderwetvergunningen, de kadastrale kaarten, gegevens uit de literatuur en overige bronnen. Indien van een locatie het adres is veranderd, is naast het oude adres ook het huidige adres bepaald, zodat de locatie ook op de recente kaarten aangegeven kan worden.

Selectie van potentieel verontreinigende bedrijven heeft plaatsgevonden op basis van gegevens uit de literatuur. Hierbij is onder andere als hulpmiddel de SBI-code van een bedrijf gebruikt.

2 Gebruikte informatiebronnen

Ten behoeve van het onderzoek is gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

- a) Kadastrale gegevens van 1830;
- b) Jaar- en adresboeken Utrecht;
- c) Actuele- en vervallen hinderwetvergunningen aanwezig bij de ROVU;
- d) Hinderwetvergunningen aanwezig in het Gemeente Archief;
- e) Tankbestand Utrecht;
- f) Precariogegevens;
- g) (Lucht)foto's en (oude) kaarten;
- h) Bedrijfscartotheek Utrecht;
- i) Historische activiteit
- j) Terrein-inspecties en gesprekken met deskundigen;
- k) Literatuur en voorgaande historische onderzoeken.

De inventarisatie en de bestudering van de reeds verrichte bodemonderzoeken is uitgevoerd door het gemeentelijk bureau Bodem

a) Kadastrale gegevens van 1830

Deze gegevens vormen de oudste archief bron van dit onderzoek.

Kadastrale gegevens bestaan uit geografische- en administratieve informatie. Koppeling van de administratieve informatie aan de geografische informatie is mogelijk door het zogenaamde kadastrale nummer. De geografische informatie is te vinden op de minuutplannen. Een minuutplan is van oudsher de naam voor een kadastrale kaart. De minuutplannen leveren gegevens op betreffende het formaat, de ligging en de eventuele bebouwing van een terrein. De administratieve gegevens staan in handgeschreven boeken. Deze boeken worden "oorspronkelijk aanwijzende tafels" genoemd.

Met behulp van het kadastrale nummer zijn in de bijbehorende tafel van een bepaald kadastraal terrein de volgende gegevens verkregen: de naam en het beroep van de eigenaar van het terrein, alsmede de bestemming van het terrein en/of de aard van de bebouwing.

Na het intekenen van de oppervlakte-gegevens op de digitale kaart is met behulp van een computerprogramma het meest actuele adres van een kadastrale locatie bepaald. Hierbij zijn

¹ Chemielinco is opgegaan in CSO te Bunnik.

alleen de bedrijfsactiviteiten geselecteerd die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt.

Voor de gehanteerde selectie-criteria is gebruik gemaakt van gegevens uit de literatuur. Naast bedrijfsgegevens zijn ook toenmalige watergangen in kaart gebracht.

b) Adresboeken

Het eerste adresboek van Utrecht verscheen in 1850; het tweede in 1860. Daarna is er ieder jaar een nieuw adresboek uitgegeven.

Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van de adresboeken van: 1850, 1866, 1880, 1898, 1914 en 1930. Uit de adresboeken zijn de volgende gegevens verkregen: de naam van de eigenaar, het type bedrijf/beroep, het adres en de periode. De gegevens van de adresboeken dienen als aanvulling op de gegevens die uit de hinderwetvergunningen worden verkregen. Deze aanvulling is noodzakelijk omdat de hinderwet pas in 1875 in werking is getreden. Bovendien zijn er ook beroepen en bedrijven waarvoor geen hinderwetvergunning is afgegeven, maar die wel bodemverontreiniging kunnen veroorzaken. Om zoveel mogelijk te voorkomen dat van een bedrijf het huisadres in plaats van het bedrijfsadres wordt verkregen, is voor de selectie van de adressen gebruik gemaakt van de zogenaamde beroepen/bedrijvenlijst die in elk van deze adresboeken vermeld staat. Daarnaast is steekproefsgewijs in het alfabetische persoonsregister gekeken of inderdaad alle geselecteerde beroepen in die lijst staan.

Tot 1898 bestonden de adressen in Utrecht uit een wijknummer, bestaande uit een letter voor de wijk en een volgnummer. De oude adressen zijn met behulp van tabellen vertaald naar hun huidige adres. Straatnamen die in de loop der tijd zijn veranderd, zijn door gegevens uit de literatuur en door bestudering van oude kaarten vertaald naar de huidige adressen.

In de adresboeken staan geen gegevens over het formaat en de ligging van een bedrijfsterrein. Vandaar dat op een adres de betreffende activiteit symbolisch weergegeven wordt.

c) Actuele- en vervallen hinderwetvergunningen

Om het dossiernummer van de actuele hinderwetvergunningen te vinden is gebruik gemaakt van het gemeentelijk hinderwet informatiesysteem HIS. Van de vervallen hinderwetvergunningen is op basis van de bestaande controle- kaarten een geautomatiseerd bestand gemaakt. De bestanden van de actuele en de vervallen vergunningen zijn vervolgens opgedeeld in 4 onderzoeksgebieden. De aanwezige dossiers zijn allemaal ingezien, waarbij de bestandsgegevens zijn gecontroleerd en eventueel aangevuld met extra informatie over bedrijfsactiviteiten, tanks en andere opslaggegevens. Bij de keuze van de terreingrenzen van een bedrijf is gekozen voor het grootste oppervlak dat een bedrijf ooit in gebruik heeft gehad.

d) Hinderwetvergunningen aanwezig in het Gemeente Archief

Het betreft hier dossiers die zich in het depot van het Gemeente Archief bevinden. Hier zijn 350 dozen met dossiers van de gemeente Utrecht en van de geannexeerde gemeenten geïnventariseerd. De dossiers in dit archief zijn alfabetisch op adres opgeslagen. Bij de bronvermelding is aangegeven dat het dossier ook in het gemeente archief aanwezig is. De procedure van verwerking van de dossiers is verder gelijk aan die van de onder c) genoemde dossiers.

e) Tankbestand Utrecht

In dit bestand staan alle tanks vermeld voorzover die bij de gemeente Utrecht bekend zijn. Ook de binnengekomen post ten aanzien van een actie "tankslag" is in het bestand verwerkt.

Kenmerk van dit bestand is dat er geen tekening van de locatie van een tank aanwezig is. De tanks zijn bij het opgegeven huisadres ingetekend.

De gegevens van dit bestand zijn samengevoegd met de tank gegevens die bij het dossieronderzoek naar voren zijn gekomen.

f) Precariogegevens

Precario betekend "bij wijze van gunst, tot weder opzeggens toe" . Precariobelasting wordt geheven indien een burger gemeentegrond gebruikt, bijvoorbeeld voor het plaatsen van een ondergrondse brandstoftank in de stoep, of een reclamezuil aan de straat. De precariogegevens van benzinepompen in de gemeente Utrecht zijn in een aparte map bijgehouden. Het betreft de periode van 1920 tot en met 1965. Deze precariomap is omgezet in een bestand. In dit bestand staan adresgegevens, en bij enkele bedrijven ook gegevens over de naam.

Het precariobestand is vergeleken met gegevens uit het tank-thema. De dubbele vermeldingen zijn uit het precariobestand verwijderd. De overgebleven adressen zijn ingetekend, waarna een tweede controle uitgevoerd is. Elk precario-adres waar zich binnen een straal van 15 meter een tank bevindt is eveneens uit het bestand verwijderd.

g) (Lucht)foto's en (oude) kaarten

Bij de bestudering van oude kaarten is voornamelijk gebruik gemaakt van twee boeken, Kaarten van Utrecht (M. Donkersloot-de Vrij, Utrecht 1989) en het Utrechtse deel in de serie Historische plattegronden van Nederlandse steden (M. Donkersloot-de Vrij, Alphen aan den Rijn 1990). In het eerste boek staan afbeeldingen van 60 kaarten van de stad, met een korte beschrijving van de bijzonderheden. Het tweede boek bevat 21 kaarten die op ware grootte zijn gekopieerd. Bij de kaarten is vooral gelet op de ligging van waterlopen en op de aanwezigheid en het karakter van de bebouwing. Daarnaast zijn de kaarten gebruikt voor het vertalen van straatnamen.

Ter ondersteuning van het onderzoek is ook gebruik gemaakt van luchtfoto's van het gemeente archief en van de Topografische Dienst in Emmen.

h) Bedrijfscartotheek

Dit bestand bestaat uit de namen, adressen en SBI-codes van alle bedrijven die op dit moment staan ingeschreven bij de Kamer van Koophandel van de gemeente Utrecht. Het bestand is eerst geselecteerd op adres. Vervolgens zijn de gegevens vergeleken met de gegevens uit het HIS bestand, waarna de dubbele vermeldingen verwijderd zijn. Tenslotte is het bestand geselecteerd op SBI-code. Gegevens uit de bedrijfscartotheek geven, evenals de adresboeken, geen uitsluitsel over de exacte locatie en het formaat van een bedrijfsactiviteit.

i) Historische activiteit

In 2001 heeft de gemeente Utrecht een update laten maken van alle historische activiteiten in de stad door Chemielinco². Er zijn in de stad circa 9.000 historische activiteiten, uiteenlopend van pottenpakkers tot chemische wasserijen en van timmerwerkplaatsen tot metaalverwerkende bedrijven.

j) Terrein-inspecties en gesprekken met deskundigen

Na bestudering van de literatuur bleven nog een aantal belangrijke vragen onbeantwoord. Deze vragen zijn met de stadsarcheoloog doorgenomen. Daarnaast is een bezoek gebracht aan de historische afdeling van het Centraal Museum te Utrecht. Het onderzoeksgebied is gecontroleerd op grote verschillen ten aanzien van de gegevens zoals die uit de overige bronnen naar voren zijn gekomen.

k) Literatuur en voorgaande historische onderzoeken

R. Blijstra, 2000 jaar Utrecht, Utrecht 1969.

Kattenwinkel, De industrie van de stad Utrecht vanaf de Franse tijd tot 1900, Utrecht 1952.

Dr. J.E.A.L. Struick, Utrecht door de eeuwen heen, Utrecht 1968.

W. Perks, Zes eeuwen molens in Utrecht, Utrecht 1974.

Gemeente Utrecht afdeling Milieu, bureau bodem, Bodemonderzoek Nulsituaties Hinderwet, richtlijn parameterkeuze analysepakket, Utrecht 1991.

J. Nieuwkoop, Bedrijfsactiviteiten en bodemverontreiniging in het verleden in Noord Brabant, Eindhoven 1989.

J.C.A. Everwijn, Beschrijving van handel en nijverheid in Nederland, Den Haag 1912.

M. Donkersloot-de Vrij, Kaarten van Utrecht, Utrecht 1989.

M. Donkersloot-de Vrij, Historische plattegronden van Nederlandse steden, deel 3 Utrecht, Alphen aan den Rijn 1990.

M. Donkersloot-de Vrij, De Vechtstreek, Oude kaarten en de geschiedenis van het landschap, Weesp 1985.

Grote historische atlas van Nederland, deel 1, Groningen 1990.

F.H. Landzaat, Notities over de steen-, pannen- en tegelbakkerijen langs de Vecht en de Vaartse Rijn, in: Maandblad Oud Utrecht, juli/augustus 1983

² Chemielinco is opgegaan in CSO te Bunnik.

Chemielinco³, Inschatten van bodemverontreiniging op basis van historisch onderzoek, Utrecht 1994
Chemielinco³, Inventariserend onderzoek project 2005 gemeente Utrecht, 16-8-2001, 20086

³ Chemielinco is opgegaan in CSO te Bunnik.

Bestemmingsplan



Kop van Lombok

1e herziening, april 2010



✳ = locatie plangebied



Kop van Lombok e.o., 1e Herziening

Deze standaard is gebaseerd op de Bro (juni 2007) en SVBP2008 (april 2008).

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Motivering van de herziening	4
1.3 Opzet van het plan	4
1.4 Doorwerking bestaand beleid	4
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	6
2.1 Toelichting	6
2.2 Voorschriften	6
2.3 Plankaart	7
Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid	8
3.1 Financiële uitvoerbaarheid	8
3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	8
3.3 Milieuaspecten	10

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Kop van Lombok' is door de gemeenteraad van Utrecht vastgesteld op 27 januari 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht op 12 september 2000.

1.2 Motivering van de herziening

Het vigerende bestemmingsplan Kop van Lombok voorziet in herontwikkeling/ renovatie van de Kop van Lombok.

Het vigerende bestemmingsplan staat in het zuidelijke bouwblok momenteel alleen winkels en bedrijfsruimte toe direct naast of direct boven een in- of uitgang van een ondergrondse parkeergarage.

Doel van deze 1^e herziening is om in dit zuidelijke bouwblok met de bestemming 'Gemengde Doeleinden' de mogelijkheid te scheppen een 'economische plint' te realiseren over de gehele begane grondlaag aan de Kanonstraat en de Kanaalstraat.

1.3 Opzet van het plan

Na dit inleidende hoofdstuk volgt een hoofdstuk 2 waarin kort de inhoud van de herziening wordt beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond.

1.4 Doorwerking bestaand beleid

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Kop van Lombok' kent deze eerste herziening vrijwel geen nieuwe elementen. Het gaat er slechts in het zuidelijke bouwblok met de bestemming 'Gemengde Doeleinden' de mogelijkheid te scheppen een 'economische plint' te realiseren op de begane grondlaag. Het beleid zoals beschreven in het vigerende plan is onverkort van toepassing voor deze herziening.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Toelichting

Deze herziening bestaat uit deze toelichting, de bijbehorende voorschriften en bijbehorende plankaart.

Om een goede aansluiting te creëren tussen het centrum van Utrecht en Lombok is in het vigerende bestemmingsplan 'Kop van Lombok' een stedenbouwkundig model vastgelegd, dat voorziet in herontwikkeling/ renovatie van de Kop van Lombok.

De plannen hiervoor zijn in 2006 gepresenteerd aan de bewoners uit de omliggende wijken. Het merendeel van de reacties was afkeurend. Naar aanleiding hiervan is er een klankbordgroep 'Kop van Lombok' door het college van burgemeester en wethouders ingesteld, die het college heeft geadviseerd over de plannen voor de bebouwing van de Kop van Lombok en voor de toekomstige ontwikkelingen op het Westplein.

De klankbordgroep heeft onder meer geadviseerd om het oppervlakte winkels/bedrijfsruimte in het zuidelijke bouwblok met de bestemming 'Gemengde Doeleinden' uit het vigerende bestemmingsplan 'Kop van Lombok' uit te breiden. Het vigerende bestemmingsplan laat winkels/ bedrijfsruimte op deze locatie echter niet toe. Zoals hiervoor aangegeven is het in het vigerende bestemmingsplan voor wat betreft het zuidelijke bouwblok slechts mogelijk om economische functies te realiseren direct naast of direct boven een in- of uitgang van een ondergrondse parkeergarage. Deze herziening beoogt een summiere uitbreiding van deze mogelijkheid, door economische functies in dit plangebied over de gehele begane grondlaag in de plint aan de Kanonstraat en Kanaalstraat toe te staan. Ook wordt de bestaande bouwgrens aan de achterzijde enigszins verlegd ter uitvoering van het bouwplan.

2.2 Voorschriften

Artikel 2 van de voorschriften bevat de essentie van deze planherziening. Het gaat om een wijziging onder artikel 8 onder A in de aanhef van lid 2. De passage 'aan de Vleutenseweg en aan de Kanonstraat' uit de bestaande tekst wordt verwijderd. De volledige tekst van artikel 8 onder A komt als gevolg van de planherziening dan als volgt te luiden:

'A. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor Gemengde doeleinden (Gd) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. wonen (gestapelde en niet-gestapelde woningen);
2. uitsluitend op de gronden die op de plankaart zijn aangeduid als "economische zone" voor wat betreft de begane grondlaag en de gronden direct naast of direct boven een in- of uitgang van een ondergrondse parkeergarage:
 - a. bedrijven die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten of die niet vallen onder de Wet milieubeheer;
 - b. dienstverlening;
 - c. recreatieve en/of sportvoorzieningen;
 - d. kantoren;
3. uitsluitend aan de Damstraat, aan de Kanaalstraat, aan het plein en op de begane grondlaag van de moskee:
 - detailhandel en publieksgerichte dienstverlening;
4. één moskee met bijbehorende sociaal-culturele ruimtes;
5. uitsluitend in de direct aan het plein gelegen panden, maar niet in combinatie met de moskee:
 - a. één horecabedrijf type B van de lijst van horeca-inrichtingen of een lichter horecatype
 - b. één horecabedrijf type D van de lijst van horeca-inrichtingen;
6. parkeervoorzieningen met bijbehorende noodzakelijke voorzieningen;

7. verkeers- en verblijfsdoeleinden.

2.3 Plankaart

Ten opzichte van het vigerende plan is het 'zuidelijke blok' met de bestemming Gemengde Doeleinden eruit gelicht. Op de kaart is een belijning aangegeven, waar de economische plint gerealiseerd kan worden. Ter uitvoering van het bouwplan is ook de bouwgrens aan de achterzijde enigszins aangepast.

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid

3.1 Financiële uitvoerbaarheid

Met de uitvoering van dit plan zijn geen investeringen gemoeid waardoor er geen wijziging is ten aanzien van hetgeen in het moederplan 'Kop van Lombok' is gesteld ten aanzien van de uitvoerbaarheid van dit plan.

3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

3.2.1 Artikel 3.1.1. Bro

Het onderhavige plan betreft zoals hiervoor reeds aangegeven inhoudelijk slechts een ondergeschikte aanpassing van het geldende bestemmingsplan 'Kop van Lombok'.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het plan toegezonden aan de partners uit het wettelijk voorgeschreven vooroverleg.

De sector Publieke diensten van de gemeente Utrecht, het BRU en de Provincie Utrecht konden instemmen met het voorontwerpbestemmingsplan en hadden geen verdere inhoudelijke op- en /of aanmerkingen. De Veiligheidsregio Utrecht heeft de volgende inhoudelijke reactie (samengevat) gegeven:

Veiligheidsregio Utrecht

Hoewel niet op de hoogte van een eventueel Groepsrisico binnen het bestemmingsplan 'Kop van Lombok' ligt het plangebied op de grens van het wettelijk invloedsgedebiet van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor (200 meter). Een lekkage van een giftige stof op het spoor kan uiteraard gevolgen hebben voor alle personen die zich in de Kop van Lombok ophouden. het is om deze reden aan te bevelen om aanwezigen voldoende schuilmogelijkheden te bieden en te wijzen op hun handelingsperspectief bij een incident (risicocommunicatie).

De beperking van risico's rondom het transport van gevaarlijke stoffen dient zich vooral te richten op het nemen van maatregelen op of direct naast het spoor. In het kader hiervan wordt een verantwoording groepsrisico opgesteld die het stationsgebied betreft. Aanbevolen wordt daarom voorts om rekening te houden met de uitkomsten van die beantwoording.

Reactie:

Meting op de kaart leert dat het plangebied net buiten de genoemde invloedssfeer ligt. Bovendien betreft deze herziening een zeer summiere wijziging van de bestaande planologische juridische mogelijkheden en kan er wat dat betreft worden aangesloten bij de conclusies uit het moederplan. Uw opmerkingen voor wat betreft de verantwoording Groepsrisico voor het Stationsgebied wordt voor kennisgeving aangenomen.

3.2.2 Inspraak

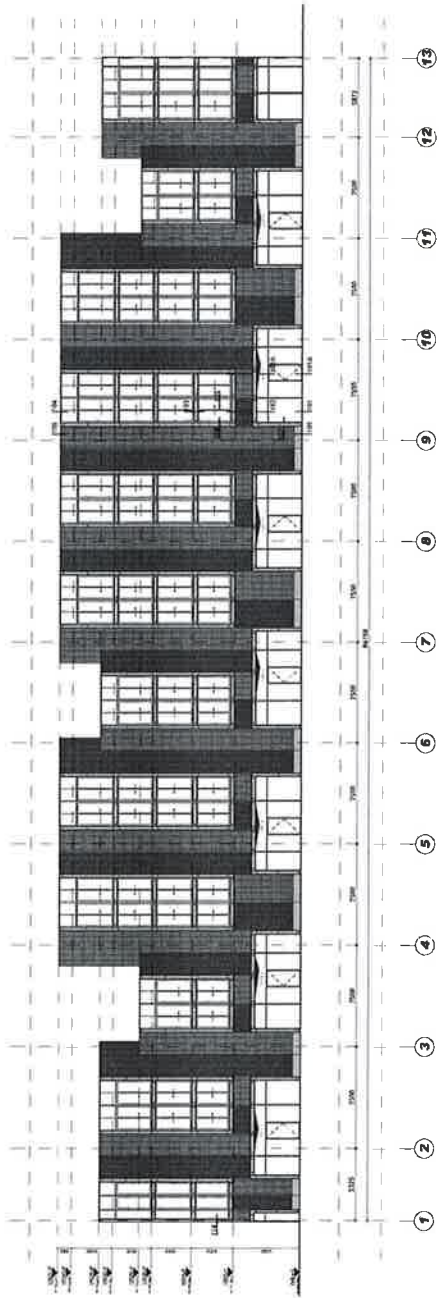
De herziening betreft slechts een summiere aanpassing van de bestaande voorschriften en plankaart van bestemmingsplan 'Kop van Lombok'. Daarom is - op grond van artikel 2 sub a van de inspraakverordening - over dit bestemmingsplan geen inspraak gehouden.

3.2.3 Ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan

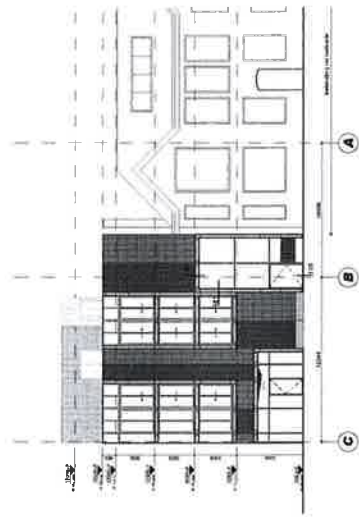
Het ontwerpbestemmingsplan Kop van Lombok e.o., 1e herziening heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 3 december 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De periode waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend eindigde op 13 januari 2010. Er zijn gedurende deze termijn geen zienswijzen ontvangen.

3.3 Milieuaspecten

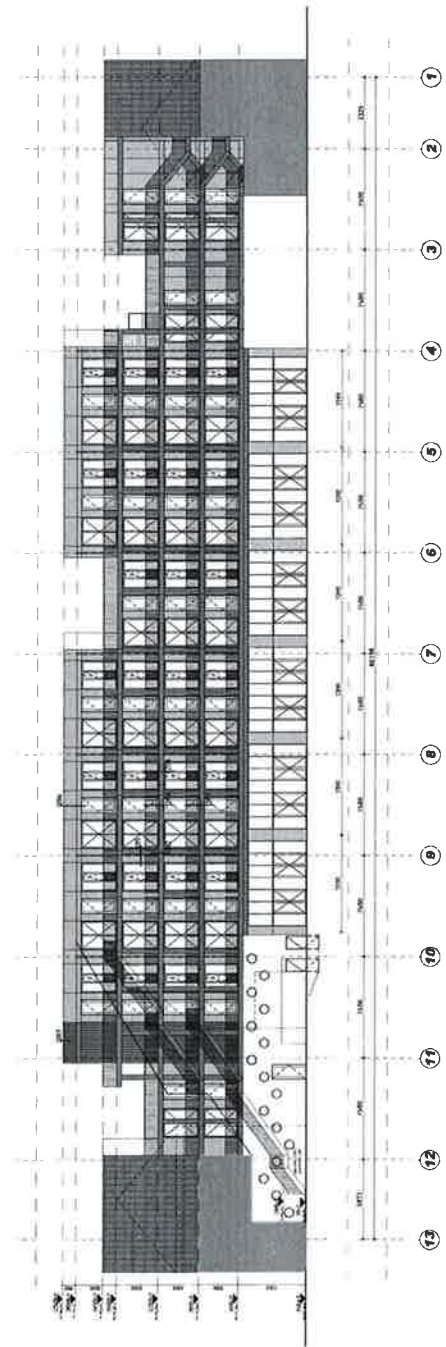
Het bestemmingsplan legt een zeer summiere wijziging van het bestaande planologisch – juridische kader vast. De functies die op de begane grond worden toegestaan zijn geen geluidgevoelige functies in het kader van de Wet geluidhinder. De bedrijven die worden toegestaan zijn bedrijven uit categorie 1 en 2, die goed passen in de woonomgeving. Niet genoemde bedrijven zijn ook toegestaan, mits ze niet vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer. Qua milieuhinder is dan ook geen overlast te verwachten met deze herziening en kan aangesloten worden bij de conclusies van het moederplan. Datzelfde geldt voor het aspect luchtkwaliteit, omdat er vanwege de nieuw toegestane functies geen relevante verdere verkeersaantrekkende werking is te verwachten ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.



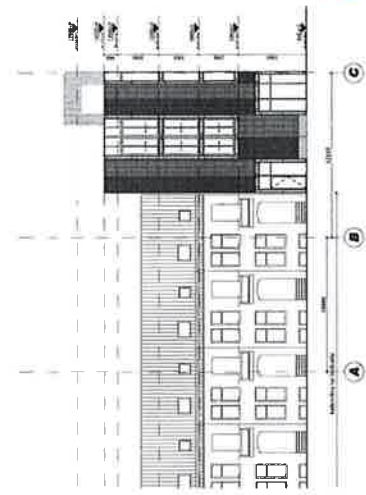
gevel Kanonstraat (oostgevel)



gevel Kanalstraat (noordgevel)



Binnengevel (westgevel)



gevel Westplein (zuidgevel)

De architect: **Van der Grinten**

De architect: **Van der Grinten**

De architect: **Van der Grinten**

De architect: **Van der Grinten**

De architect: **Van der Grinten**

De architect: **Van der Grinten**

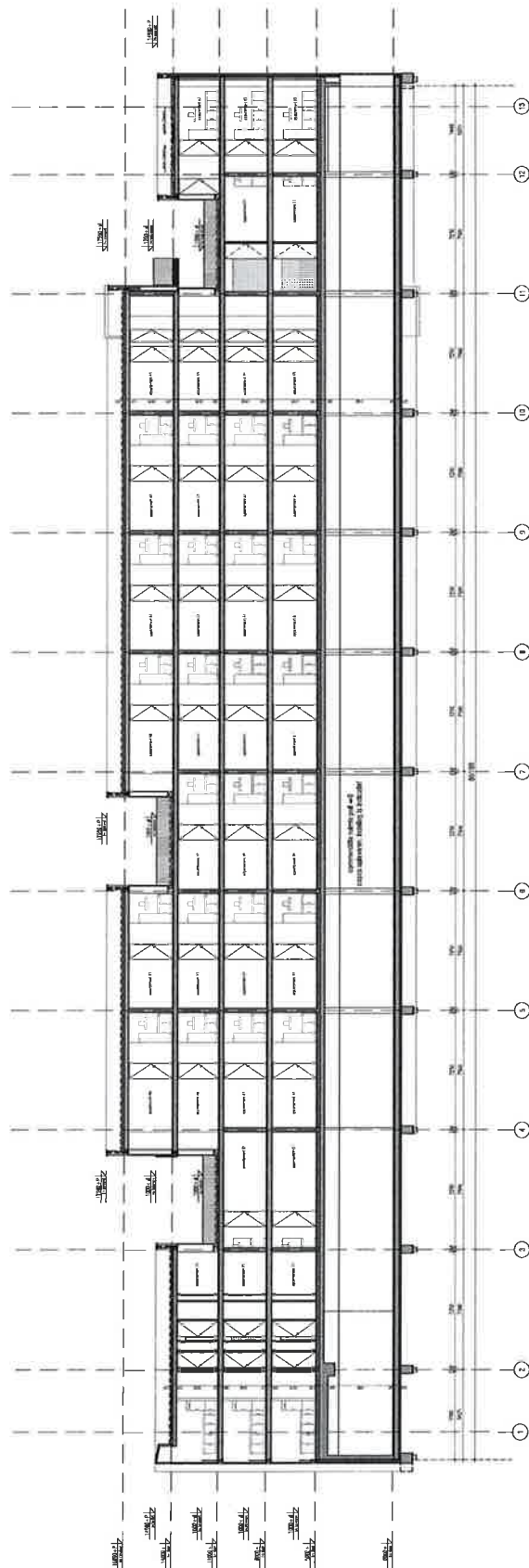
De architect: **Van der Grinten**

De architect: **Van der Grinten**

De architect: **Van der Grinten**

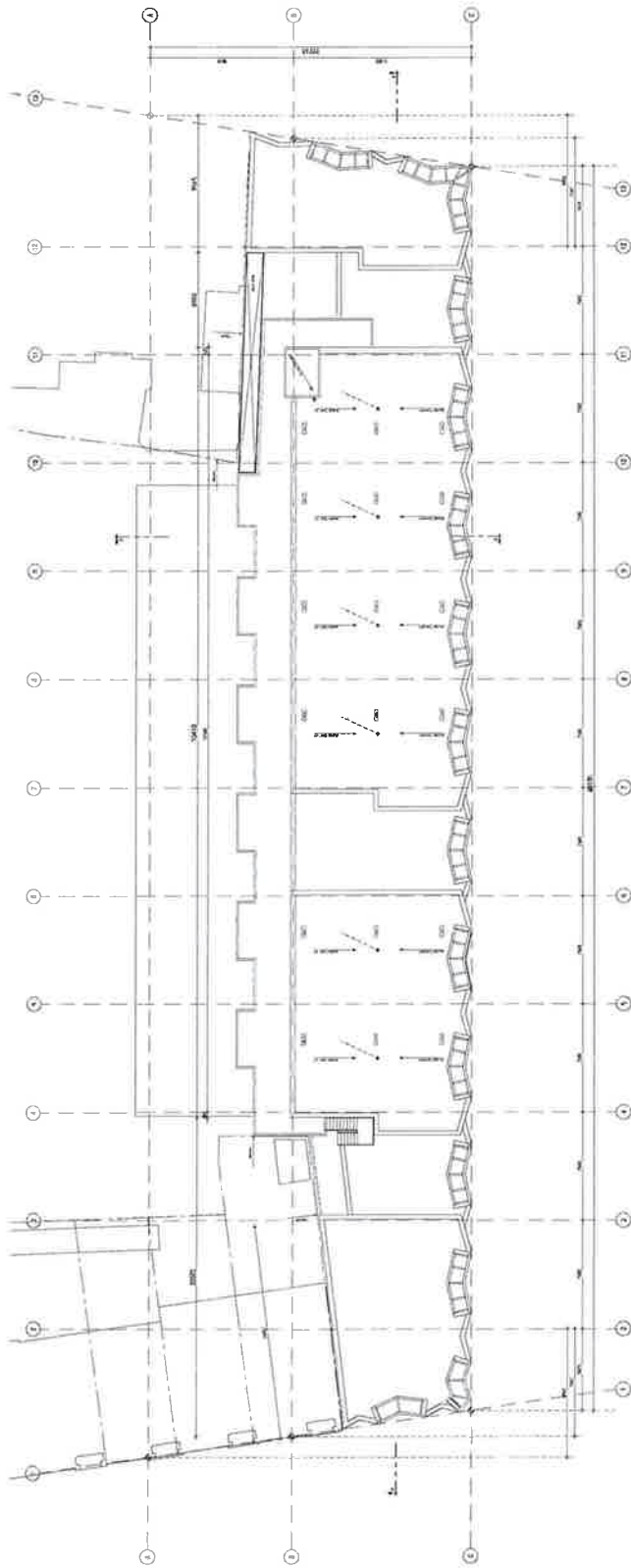
De architect: **Van der Grinten**

De architect: **Van der Grinten**

[illegible]

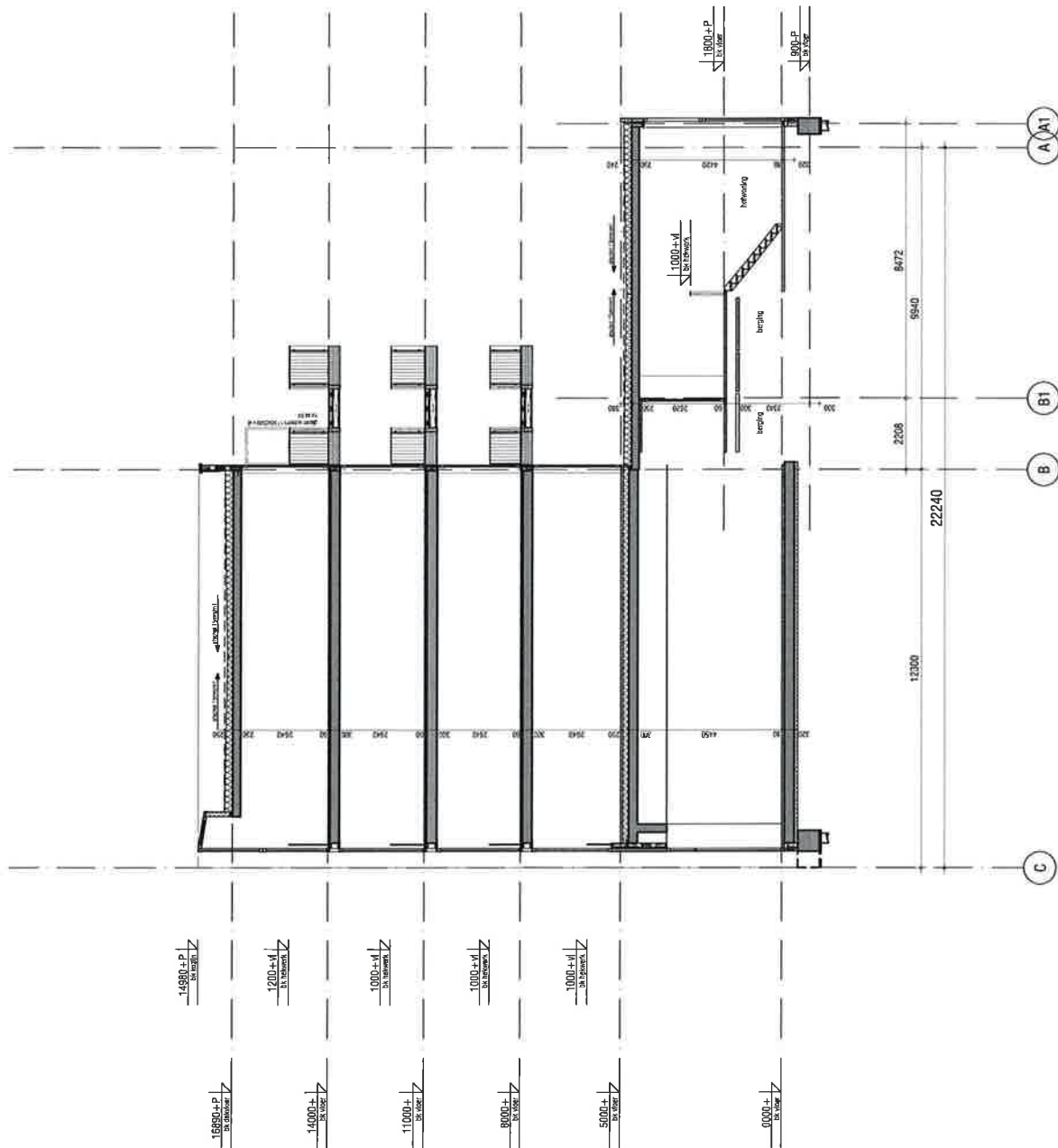






REVISIONS

NO.	DATE	DESCRIPTION	BY	CHKD.
1	10.10.2010	Entwurf	...	...
2	11.10.2010	...	...	...
3	12.10.2010	...	...	...
4	13.10.2010	...	...	...
5	14.10.2010	...	...	...
6	15.10.2010	...	...	...
7	16.10.2010	...	...	...
8	17.10.2010	...	...	...
9	18.10.2010	...	...	...
10	19.10.2010	...	...	...
11	20.10.2010	...	...	...
12	21.10.2010	...	...	...
13	22.10.2010	...	...	...
14	23.10.2010	...	...	...
15	24.10.2010	...	...	...
16	25.10.2010	...	...	...
17	26.10.2010	...	...	...
18	27.10.2010	...	...	...
19	28.10.2010	...	...	...
20	29.10.2010	...	...	...
21	30.10.2010	...	...	...
22	31.10.2010	...	...	...
23	01.11.2010	...	...	...
24	02.11.2010	...	...	...
25	03.11.2010	...	...	...
26	04.11.2010	...	...	...
27	05.11.2010	...	...	...
28	06.11.2010	...	...	...
29	07.11.2010	...	...	...
30	08.11.2010	...	...	...
31	09.11.2010	...	...	...
32	10.11.2010	...	...	...
33	11.11.2010	...	...	...
34	12.11.2010	...	...	...
35	13.11.2010	...	...	...
36	14.11.2010	...	...	...
37	15.11.2010	...	...	...
38	16.11.2010	...	...	...
39	17.11.2010	...	...	...
40	18.11.2010	...	...	...
41	19.11.2010	...	...	...
42	20.11.2010	...	...	...
43	21.11.2010	...	...	...
44	22.11.2010	...	...	...
45	23.11.2010	...	...	...
46	24.11.2010	...	...	...
47	25.11.2010	...	...	...
48	26.11.2010	...	...	...
49	27.11.2010	...	...	...
50	28.11.2010	...	...	...
51	29.11.2010	...	...	...
52	30.11.2010	...	...	...
53	01.12.2010	...	...	...
54	02.12.2010	...	...	...
55	03.12.2010	...	...	...
56	04.12.2010	...	...	...
57	05.12.2010	...	...	...
58	06.12.2010	...	...	...
59	07.12.2010	...	...	...
60	08.12.2010	...	...	...
61	09.12.2010	...	...	...
62	10.12.2010	...	...	...
63	11.12.2010	...	...	...
64	12.12.2010	...	...	...
65	13.12.2010	...	...	...
66	14.12.2010	...	...	...
67	15.12.2010	...	...	...
68	16.12.2010	...	...	...
69	17.12.2010	...	...	...
70	18.12.2010	...	...	...
71	19.12.2010	...	...	...
72	20.12.2010	...	...	...
73	21.12.2010	...	...	...
74	22.12.2010	...	...	...
75	23.12.2010	...	...	...
76	24.12.2010	...	...	...
77	25.12.2010	...	...	...
78	26.12.2010	...	...	...
79	27.12.2010	...	...	...
80	28.12.2010	...	...	...
81	29.12.2010	...	...	...
82	30.12.2010	...	...	...
83	31.12.2010	...	...	...
84	01.01.2011	...	...	...
85	02.01.2011	...	...	...
86	03.01.2011	...	...	...
87	04.01.2011	...	...	...
88	05.01.2011	...	...	...
89	06.01.2011	...	...	...
90	07.01.2011	...	...	...
91	08.01.2011	...	...	...
92	09.01.2011	...	...	...
93	10.01.2011	...	...	...
94	11.01.2011	...	...	...
95	12.01.2011	...	...	...
96	13.01.2011	...	...	...
97	14.01.2011	...	...	...
98	15.01.2011	...	...	...
99	16.01.2011	...	...	...
100	17.01.2011	...	...	...
101	18.01.2011	...	...	...
102	19.01.2011	...	...	...
103	20.01.2011	...	...	...
104	21.01.2011	...	...	...
105	22.01.2011	...	...	...
106	23.01.2011	...	...	...
107	24.01.2011	...	...	...
108	25.01.2011	...	...	...
109	26.01.2011	...	...	...
110	27.01.2011	...	...	...
111	28.01.2011	...	...	...
112	29.01.2011	...	...	...
113	30.01.2011	...	...	...
114	31.01.2011	...	...	...
115	01.02.2011	...	...	...
116	02.02.2011	...	...	...
117	03.02.2011	...	...	...
118	04.02.2011	...	...	...
119	05.02.2011	...	...	...
120	06.02.2011	...	...	...
121	07.02.2011	...	...	...
122	08.02.2011	...	...	...
123	09.02.2011	...	...	...
124	10.02.2011	...	...	...
125	11.02.2011	...	...	...
126	12.02.2011	...	...	...
127	13.02.2011	...	...	...
128	14.02.2011	...	...	...
129	15.02.2011	...	...	...
130	16.02.2011	...	...	...
131	17.02.2011	...	...	...
132	18.02.2011	...	...	...
133	19.02.2011	...	...	...
134	20.02.2011	...	...	...
135	21.02.2011	...	...	...
136	22.02.2011	...	...	...
137	23.02.2011	...	...	...
138	24.02.2011	...	...	...
139	25.02.2011	...	...	...
140	26.02.2011	...	...	...
141	27.02.2011	...	...	...
142	28.02.2011	...	...	...
143	29.02.2011	...	...	...
144	01.03.2011	...	...	...
145	02.03.2011	...	...	...
146	03.03.2011	...	...	...
147	04.03.2011	...	...	...
148	05.03.2011	...	...	...
149	06.03.2011	...	...	...
150	07.03.2011	...	...	...
151	08.03.2011	...	...	...
152	09.03.2011	...	...	...
153	10.03.2011	...	...	...
154	11.03.2011	...	...	...
155	12.03.2011	...	...	...
156	13.03.2011	...	...	...
157	14.03.2011	...	...	...
158	15.03.2011	...	...	...
159	16.03.2011	...	...	...
160	17.03.2011	...	...	...
161	18.03.2011	...	...	...
162	19.03.2011	...	...	...
163	20.03.2011	...	...	...
164	21.03.2011	...	...	...
165	22.03.2011	...	...	...
166	23.03.2011	...	...	...
167	24.03.2011	...	...	...
168	25.03.2011	...	...	...
169	26.03.2011	...	...	...
170	27.03.2011	...	...	...
171	28.03.2011	...	...	...
172	29.03.2011	...	...	...
173	30.03.2011	...	...	...
174	31.03.2011	...	...	...
175	01.04.2011	...	...	...
176	02.04.2011	...	...	...
177	03.04.2011	...	...	...
178	04.04.2011	...	...	...
179	05.04.2011	...	...	...
180	06.04.2011	...	...	...
181	07.04.2011	...	...	...
182	08.04.2011	...	...	...
183	09.04.2011	...	...	...
184	10.04.2011	...	...	...
185	11.04.2011	...	...	...
186	12.04.2011	...	...	...
187	13.04.2011	...	...	...
188	14.04.2011	...	...	...
189	15.04.2011	...	...	...
190	16.04.2011	...	...	...
191	17.04.2011	...	...	...
192	18.04.2011	...	...	...
193	19.04.2011	...	...	...
194	20.04.2011	...	...	...
195	21.04.2011	...	...	...
196	22.04.2011	...	...	...
197	23.04.2011	...	...	...
198	24.04.2011	...	...	...
199	25.04.2011	...	...	...
200	26.04.2011	...	...	...
201	27.04.2011	...	...	...
202	28.04.2011	...	...	...
203	29.04.2011	...	...	...
204	30.04.2011	...	...	...
205	01.05.2011	...	...	...
206	02.05.2011	...	...	...
207	03.05.2011	...	...	...
208	04.05.2011	...	...	...
209	05.05.2011	...	...	...
210	06.05.2011	...	...	...
211	07.05.2011	...	...	...
212	08.05.2011	...	...	...
213	09.05.2011	...	...	...
214	10.05.2011	...	...	...
215	11.05.2011	...	...	...
216	12.05.2011	...	...	...
217	13.05.2011	...	...	...
218	14.05.2011	...	...	...
219	15.05.2011	...	...	...
220	16.05.2011	...	...	...
221	17.05.2011	...	...	...
222	18.05.2011	...	...	...
223	19.05.2011	...	...	...
224	20.05.2011	...	...	...
225	21.05.2011	...	...	...
226	22.05.2011	...	...	...
227	23.05.2011	...	...	...
228	24.05.2011	...	...	...
229	25.05.2011	...	...	...
230	26.05.2011	...	...	...
231	27.05.2011	...	...	...
232	28.05.2011	...	...	...
233	29.05.2011	...	...	...
234	30.05.2011	...	...	...
235	31.05.2011	...	...	...
236	01.06.2011	...	...	...
237	02.06.2011	...	...	...
238	03.06.2011	...	...	...
239	04.06.2011	...	...	...
240	05.06.2011	...	...	...
241	06.06.2011	...	...	...
242	07.06.2011	...	...	...
243	08.06.201	...	...	...



doorsnede BB



DE BRAND 30, 3823 LX, AMERSFOORT
POSTBUS 1, 3800 AA, AMERSFOORT
T 031 468820 F 031 468820
E WWW.BOUWFONDS.NL
WWW.BOUWFONDS.NL



CRUQUISWEG 111G, AMSTERDAM
POSTBUS 2935, 1000 CV, AMSTERDAM
T 020 4180098 F 020 4180098
E WWW.BOUWFONDS.NL
WWW.BOUWFONDS.NL



BREIJSWEG 1, 5237 LV, 'S-HERTOGENBOSCH
POSTBUS 45, 5201 AA, 'S-HERTOGENBOSCH
T 073 6488920 F 073 6488940
E WWW.BOUWFONDS.NL
WWW.BOUWFONDS.NL

■ **BETREFT**
DOORSNEDE B-B

GETEKEND TH
GECONTR. EVR
SCHAAL 1:100

■ **PROJECT**
43 Woningen, Bedrijfsruimte/
Detailhandel

DATUM 22-12-2009
STATUS DEFINITIEF
REVISIE —

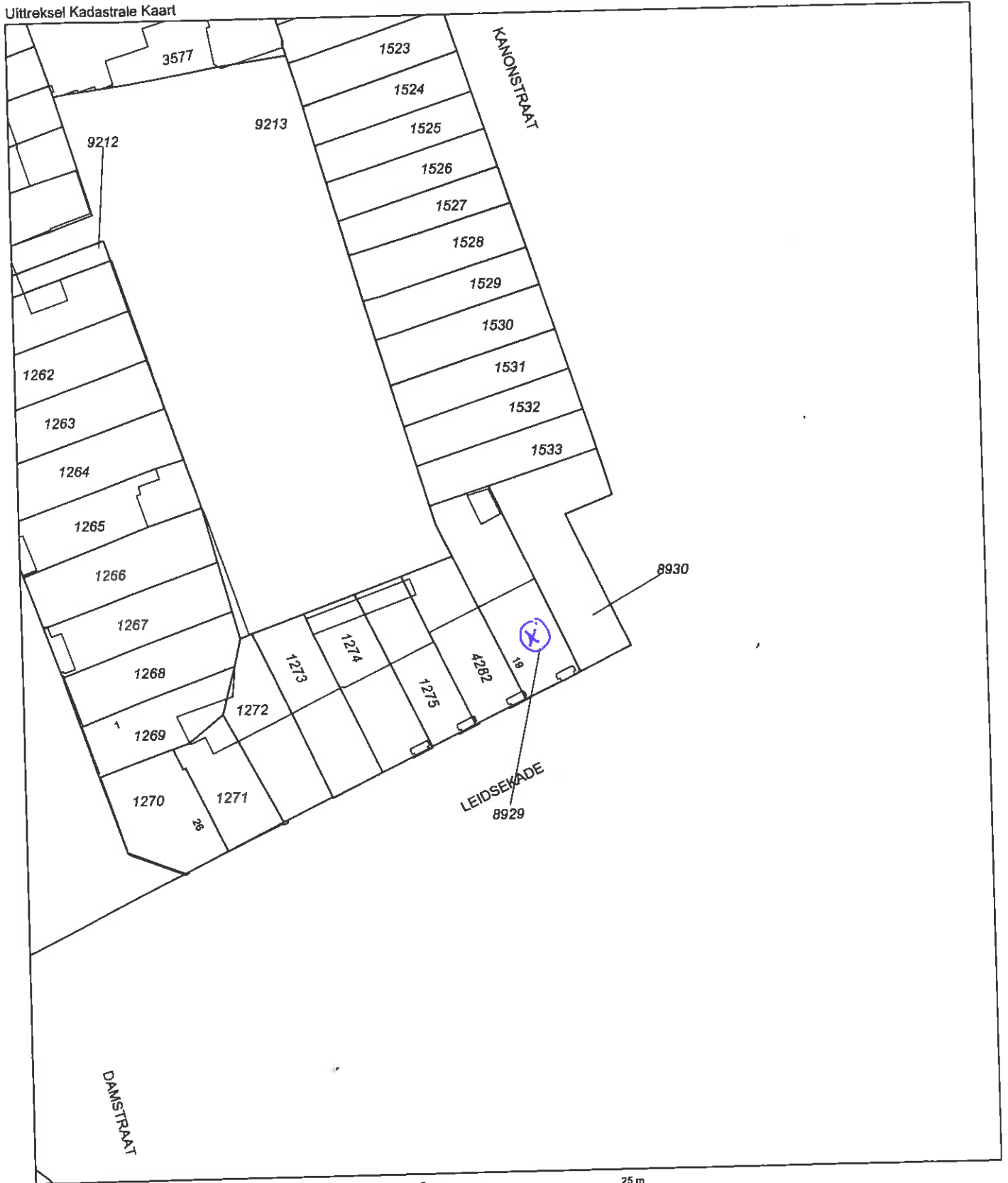
■ **OPDRACHTGEVER**

BOUWFONDS MAB ONTWIKKELING, REGIO MIDDEN/ OOST

NUMMER

20380 T02-21

Uittreksel Kadastrale Kaart



0 m 5 m 25 m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
— Kadastrale grens
— Bebouwing
— Overige topografie

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

CATHARIJNE
C
8929



Voor een eensluitend uittreksel, UTRECHT, 1 april 2009
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



De woning wordt verkocht volgens de onderstaande voorwaarden en zullen in de NVM koopakte als artikelen worden opgenomen.

Aanvullende bepalingen in koopovereenkomst:

Ter vervanging van artikel 5.3

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij mogelijk op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn de partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van de koper komen.

Tevens kan en wil de verkoper niet garanderen dat bij de eigendomsoverdracht of feitelijke levering de woning de feitelijke eigenschappen bezit die voor normaal gebruik als woning nodig zijn. Om het risico van de koper te beperken heeft de verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Van deze gelegenheid wordt wel/niet gebruik gemaakt.

Koper is voornemens de woning te gebruiken als woonhuis (artikel 19).

Deze overeenkomst is voorts gesloten onder de ontbindende voorwaarde dat koper tot uiterlijk “datum” het recht heeft deze overeenkomst te ontbinden indien tijdens de bouwkundige keuring en/of de vloerkeuring ernstige bouwkundige gebreken worden geconstateerd (artikel 20).

Koper verklaart geen directe- of indirecte banden te hebben met Stichting Mitros (artikel 21).

Het is koper bekend dat het verkochte op erfpachtgrond staat, de uitgifte in erfpacht is geschied voor onbepaalde tijd, de erfpachtscanon is eeuwigdurend afgekocht (artikel 22).

In de akte tot levering voortvloeiende uit deze koopovereenkomst:

- zullen indien het naburige perceel in erfpacht is uitgegeven aan verkoper, al die erfdienstbaarheden worden gevestigd waardoor de toestand, waarin die percelen en de daarop gestichte opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van bovengrondse en ondergrondse leidingen, afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën door rioleringswerken of anderszins, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen (artikel 23).

De kosten met betrekking tot de kadastrale uitmeting van het object zijn voor rekening van koper. Deze kosten zullen verrekend worden bij de notaris (artikel 24).

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mitros is het de koper uitdrukkelijk verboden om op enige dag voorafgaande aan het transport het verkochte middels (een) openbare bekendmaking(en), zoals bijvoorbeeld advertenties, internet, mailings en/of brochures aan derden te koop of te huur aan te (laten) bieden, op straffe van verbeurte van een boete van € 10.000,= ter zake van iedere overtreding per soort bekendmaking.

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mitros is het de koper eveneens uitdrukkelijk verboden om op enige dag voorafgaande aan het transport met (een) derde(n) een koop-/of huurovereenkomst ter zake van het verkochte gesloten te hebben, op straffe van verbeurte van een boete van € 10.000,= ter zake van iedere overtreding.

Ten overvloede bepalen partijen dat iedere overtreding van onderhavige bepaling Mitros de bevoegdheid geeft om de koopovereenkomst zonder ingebrekestelling (buitengerechtelijk) te ontbinden. In dat geval is de koper, naast de boete, ook de schade ten gevolge van zowel de overtreding als ontbinding onverkort verschuldigd (artikel 25).

Artikel 10.5 is ook op onderhavig artikel onverkort van toepassing



Koper verklaart voornemens te zijn het gekochte te gebruiken als (koop)woning voor eigen bewoning door hemzelf als eigenaar van het gekochte al dan niet met gezinsleden, levensgezel en/of een of meer inwonende huisgenoten respectievelijk als berging voor eigen gebruik. Ten aanzien van dit voorgenomen gebruik van het gekochte heeft verkoper het volgende meegedeeld:
hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

(dit artikel is van toepassing indien het object afkomstig is uit het sociale segment)

Nieuw in het leven te roepen kettingbeding:

1. In de koopovereenkomst is tussen partijen overeengekomen, teneinde een goed woonklimaat in de directe nabijheid van het gekochte te waarborgen en voor de toekomst te kunnen handhaven, dat het gekochte uitsluitend dient te worden gebruikt voor eigen bewoning door de eigenaar, al dan niet met gezinsleden, levensgezel en/of een of meer inwonende huisgenoten.
Een gebruik dat afwijkt van het hiervoor gestelde, waarbij de feitelijke situatie bepalend zal zijn en niet de juridische constructie die gebezigd wordt is niet geoorloofd.
2. Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het gekochte, dan wel vestiging van een zakelijk gebruiks- of genotsrecht daarop dienen in de leveringsakte of de akte van vestiging van het zakelijk recht de voormelde verplichting, alsmede deze bepaling en onderstaand boetebeding in hun geheel aan elke opvolger van het gekochte of rechthebbende op het zakelijk gebruiks- of genotsrecht te worden opgelegd en te worden bedongen en aangenomen ten behoeve van Stichting Mitros voormeld, casu quo haar eventuele rechtsopvolger(s) onder algemene titel.
3. Ingeval van niet-nakomen of niet-behoorlijke nakoming of overtreding van het hiervoor bepaalde verbeurt degene die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt ten behoeve van Stichting Mitros of haar eventuele rechtsopvolger(s) onder algemene titel een niet voor matiging vatbare boete ter grootte van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00) die ten goede komt aan Stichting Mitros casu quo haar eventuele rechtsopvolger(s) onder algemene titel.
De hiervoor genoemde boete wordt vanwege inflatie gecorrigeerd middels indexering als volgt: dit bedrag zal elk jaar worden verhoogd of verlaagd met een percentage dat gelijk is aan dat waarmee het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie alle huishoudens (reeks 1995 = 100), zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek, is gestegen of gedaald, gerekend vanaf de datum van passeren van onderhavige leveringsakte (zestien april tweeduizendzeven) en gerekend tot de datum van overtreding of de niet- of niet-behoorlijke nakoming als hiervoor bedoeld.

De boete is direct opvorderbaar en is verschuldigd zonder dat enige ingebrekestelling, aanmaning of rechterlijke tussenkomst vereist is, door het enkele feit van de niet- of niet-behoorlijke nakoming of overtreding zelve en onverminderd het recht van Stichting Mitros casu quo haar eventuele rechtsopvolger(s) onder algemene titel om nakoming en schadevergoeding te vragen boven de boete en onverminderd het recht om herstel verandering of verwijdering te eisen van hetgeen is geschied in afwijking van het in de onderhavige bepalingen gestelde.

De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij, die nalatig is of overtreedt. Iedere overtredende of niet-nakomende (nieuwe) gerechtigde tot het gekochte is hoofdelijk aansprakelijk voor de in deze bepalingen vervatte verplichtingen en de hiervoor gemelde boete met eventueel aanvullende schadevergoeding (artikel 26).

Aanvaarding door koper van de lasten en beperkingen:

Koper aanvaardt uitdrukkelijk al de hiervoor in deze akte gemelde/bedoelde - reeds gevestigde en/of bij deze in het leven geroepen – erfdienstbaarheden en gemeld nieuw in het leven geroepen kettingbeding.

**Inzake toestemming ministerie:**

Ingevolge de Regeling beperking meldingsplicht BBSH de dato twintig februari tweeduizendtwee, Registratienummer MG2002-06, geldt bij verkoop aan natuurlijke personen voor eigen bewoning tegen meer dan negentig procent (90%) van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik niet meer een meldingsplicht aan het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer als bedoeld in artikel 11d, eerste lid, van het Besluit Beheer Sociale-Huursector en evenmin is in dat geval ontheffing nodig als bedoeld in artikel 11c van het BBSH. In dit verband wordt ook verwezen naar de circulaire "Beleidsregels bij verkoop van woonegelegenheden door toelaten instellingen" van het Directoraat-Generaal Wonen van gemeld Ministerie de dato tien juli tweeduizend zes met kenmerk MG2006-06 voor voornemens van een corporatie (zoals verkoper). Inzake woningen in Utrecht: De in deze akte vervatte vervreemding past binnen de met de gemeente Utrecht schriftelijk gemaakte prestatieafspraken als bedoeld in artikel 25f van het BBSH en indien deze afspraken schriftelijk bekend zijn gemaakt aan de betrokken inspecteur van de volkshuisvesting (volgens verklaring van verkoper is aan deze laatste eisen voldaan (artikel 27).

Op het verkochte zullen van toepassing zijn de "Algemene Voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989)"

Verkoper verbindt zich jegens koper voor rekening van verkoper zorg te dragen voor:

- Bestemmingswijziging van het verkochte van sociale huurwoning in koopwoning.

Terzake deze bestemmingswijziging is koper noch aan verkoper noch aan de gemeente Utrecht enige vergoeding verschuldigd, behoudens de eventuele doorberekening aan koper van de door verkoper eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting terzake de bestemmingswijziging (artikel 28).

Indien verkoper terzake de bestemmingswijziging als bedoeld in artikel 28 overdrachtsbelasting verschuldigd is, dient koper aan verkoper uit te keren het verschil tussen het bedrag dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder vermindering van de heffingsgrondslag in verband met artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag (artikel 29).

Verkoper en koper zijn bekend met het feit dat uiterlijk twee weken voor eigendomsoverdracht de energiemaatschappijen op de hoogte dienen te zijn van een opzegging c.q. een aanvraag van de energieleverantier. Verkoper en koper dienen dit zelf aan te geven bij de energiemaatschappijen (artikel 30).

Asbest:

Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt, anders dan, in de tijd waarin de onroerende zaak vervaardigd werd, te doen gebruikelijk was. Bijvoorbeeld in de colocynyltegels in de gang, toilet, keuken en badkamer. Bij eventuele verwijdering van de genoemde materialen dienen op grond van de milieuwet speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de woning kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule:

Koper verklaart bekend te zijn met de ouderdom van de woning, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit mogen worden gesteld aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat zij niet in voor de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, voor de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht, afwezigheid van ongedierte, schimmels, etc. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 5.3 omschreven woongebruik.

**Algemene voorwaarden:****Koopovereenkomst:**

Sinds 01 september 2003 is de 'Wet Koop Onroerende Zaken' van kracht. De koop van een woning moet voortaan schriftelijk worden vastgelegd voordat deze rechtsgeldig is. Mondelinge overeenkomsten gelden niet meer. Uit een koopovereenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen de koopakte hebben ondertekend.

Notaris:

Koper is ermee bekend dat er een projectnotaris voor de verkoop van deze woning is aangesteld.

Waarborgsom:

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt door deze binnen een vastgestelde termijn na ondertekening van de koopovereenkomst gestort als waarborgsom in handen van de notaris een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van een waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is en is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Huisvestingsvergunning:

In de regio Utrecht is een huisvestingsvergunning benodigd voor woningen met een koopprijs tot en met € 170.225,=.

Baten en lasten:

Alle baten, lasten en verschuldigde canons waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum van notarieel transport.

De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerend zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Vermelde afmetingen:

Vermelde afmetingen en toegevoegde plattegronden zijn indicatief.

Aan onvolkomenheden in deze verkoopbrochure kunnen geen rechten worden ontleend.

C/M/S/ Derks Star Busmann

Advocaten Notarissen Belastingadviseurs

Het kopen van een huis

Bij het kopen van een huis komt het nodige kijken. Na het ondertekenen van de koopakte wordt de woning die u heeft gekocht door middel van een akte van levering door een notaris op uw naam gesteld. Veelal zult u tegelijkertijd bij een notaris een hypotheek moeten verlenen aan de bank die uw aankoop financiert.

CMS Derks Star Busmann heeft ruime ervaring op dit gebied. Voor u als klant van Mitros verzorgen wij tegen gereduceerd tarief graag alle benodigde documenten.

Tarieven levering en hypotheek

Vaste kosten

- Akte tot levering: € 515,00
- Bijkomende kosten indien hypotheek elders wordt ondertekend: € 25,00
- Bijkomende kosten uitstel akte van levering: € 75,00

Facultatieve kosten

- Hypotheekakte met inschrijvingsbedrag tot € 250.000,00: € 650,00
- Hypotheekakte met inschrijvingsbedrag tot € 500.000,00: € 750,00
- Hypotheekakte met inschrijvingsbedrag vanaf € 500.000,00: € 850,00

Tarieven levering en hypotheek

Bijkomende kosten notariële akte houdende hypothecaire volmacht: € 250,00

Bij het kopen van een huis is het goed om bij een aantal andere zaken stil te staan, zoals wat er gebeurt als u komt te overlijden en als u getrouwd bent of samenwonend, hoe gaat u om met de gemeenschappelijke woning als u onverhoopt uit elkaar gaat?

Voor nader advies hieromtrent kunnen wij u doorverwijzen naar de specialisten op dit gebied.

Tarieven zijn exclusief btw (19%), kadasterkosten en informatiekosten (o.a. GBA / Kamer van Koophandel / Faillissementsregister)

Utrecht

Newtonlaan 203
3584 BH Utrecht
utrecht@cms-dsb.com

Postbus 85250
3508 AG Utrecht

CMS Derks Star Busmann heeft ook vestigingen in Amsterdam en Brussel.

www.cms-dsb.com



Utrecht

CMS Derks Star Busmann

Isabelle Balvert

T +31 30 21 21 606

F +31 30 21 21 311

E isabelle.balvert@cms-dsb.com

Accountmanager



Utrecht

CMS Derks Star Busmann

Maaike van Oort

T +31 30 21 21 559

F +31 30 21 21 311

E maaike.vanoort@cms-dsb.com

Voor al uw vragen over de levering en hypothecaire financiering van uw woning



Utrecht

CMS Derks Star Busmann

Marijke van den Bosch

T +31 30 21 21 571

F +31 30 21 21 311

E marijke.vandenbosch@cms-dsb.com

Voor al uw vragen over de levering en hypothecaire financiering van uw woning