



Conclusie

Bovenstaande betekent dat de door u gewenste verhoging van de nokhoogte in strijd is met de regels van het beheersverordening. Daarnaast is de door u gewenste uitbouw (aangebouwd bijbehorend bouwwerk) aan de zijkant van de woning (gelegen in het groene gebied op bovenstaande afbeelding) in strijd met de beheersverordening.

Helder is wel dat de interpretatie van de landelijke regels voor vergunningsvrij bouwen in relatie tot de gemeentelijke beheersverordeningen maken dat het vrij complexe materie is. Hopelijk kunt u deze uitleg, ook al is deze niet zoals u deze zou wensen, volgen. Begreep dat u beroepshalve bekend bent met het interpreteren van bestemmingsplannen.

Met vriendelijke groet,

[Redacted Signature]

Adviseur

T 030-286 [Redacted]


www.utrecht.nl/

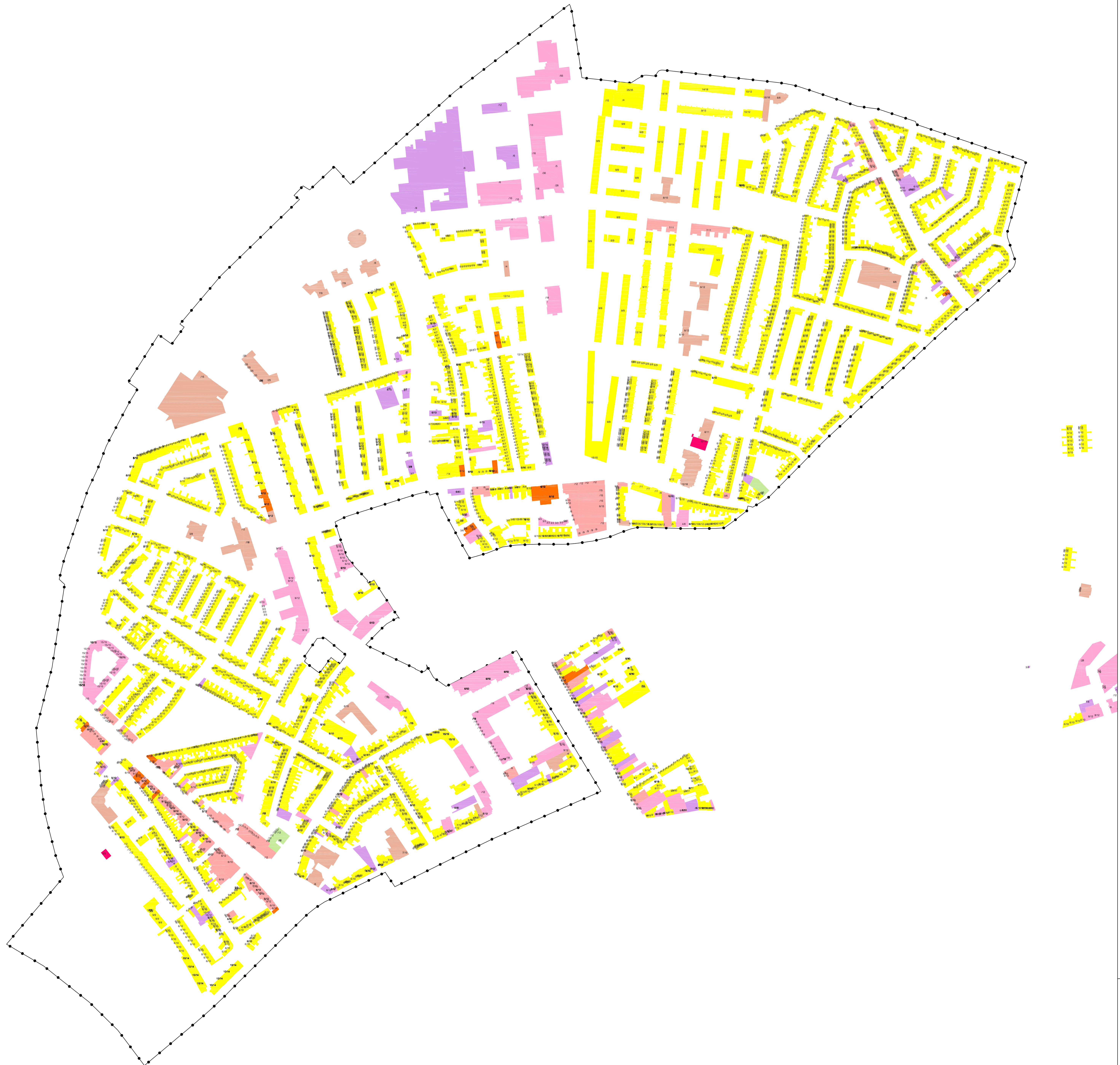
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Staf
Stadsplateau 1
maandag t/m donderdag

Postbus 8406
3503 RK Utrecht



--
Met vriendelijke groet,


Makeltrent



- bedrijf
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- sport
- wonen

Stand van zaken d.d. 01-03-2013

Conceptbeheersverordening
Pijlsweerd

Verbeelding (functie) BLAD 1

Hierbij horen de regels van de beheersverordening Pijlsweerd

Planvorm	Planfase	Datum	Planvorm	Planfase	Datum
bestemmingsplan	Plan 1		bestemmingsplan	Plan 2	
bestemmingsplan	Plan 2		bestemmingsplan	Plan 3	
bestemmingsplan	Plan 3		bestemmingsplan	Plan 4	
bestemmingsplan	Plan 4		bestemmingsplan	Plan 5	

Hierbij horen de regels van de beheersverordening Pijlsweerd	
planvorm	bestemmingsplan
planfase	Plan 1
planvorm	bestemmingsplan
planfase	Plan 2
planvorm	bestemmingsplan
planfase	Plan 3
planvorm	bestemmingsplan
planfase	Plan 4
planvorm	bestemmingsplan
planfase	Plan 5

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 2 september 2019 16:22
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Reactie op uw bericht van 17 juli 2019, zaaknummer: 6599570
Bijlagen: b_NL.IMRO.0344.BVPIJLSTUINWTUIND-GC01_tb4.pdf; Getekend_Energieplan.pdf

Hoi [REDACTED]

Zie onderstaande mail. Wil jij ajb een conceptreactie maken? Als ik in Squit een deelzaak (bijzonder juridisch advies) voor je aan moet maken, let me know.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Adviseur

T 030-286 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Staf
Stadsplateau 1
maandag t/m donderdag

Postbus 8406
3503 RK Utrecht



Van: Makeltrent HQ [mailto:office@makeltrent.nl]
Verzonden: maandag 2 september 2019 15:41
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Re: Reactie op uw bericht van 17 juli 2019, zaaknummer: 6599570

Geachte [REDACTED]

Bedankt voor uw uitgebreide antwoord. Dit waardeer ik echt. Echter ben ik het niet eens wat wat betreft de stelling van **nokverhoging**. Zoals u zelf aangeeft mag ik de goot verhogen. Tot hier ben ik het met u eens.

U geeft dan aan dat de nokhoogte op grond van de beheersverordening niet gewijzigd mag worden (deze moet "dezelfde afmeting" behouden). Dit is af te leiden uit het feit dat voor vlaknummer 1 (artikel 4.1.1) geen afwijkende hoogtemaat is opgenomen.

Opmerkelijk aan uw argument is dat in artikel 4.1.1 onder b het volgende vermeld staat:

- b. *geldt -in afwijking op het bepaalde onder a- in vlak 1 dat verhoging van de eerstelijnsbebouwing langs de Amsterdamsestraatweg en de Weerdsingel niet is toegestaan.*

Dit impliceert twee dingen. Dat er verhoogd mag worden & dat er 2 straten zijn waar dit niet mag. De hoogtemaat is expliciet niet meegenomen aangezien deze enigzins flexibel is. Dit komt overeen met de toelichting van de beheersverordening waar een plankarta met hoogtes (zie bijlage) te vinden is & o.a. deze tekst uit de toelichting:

De bebouwing in het gebied Pijlsweerd is grotendeels conform de planologisch toegestane hoogtes gebouwd. In enkele gevallen zijn zelfs grotere hoogtes tot stand gekomen. Desondanks bestaat er voor een beperkt aantal gebouwen de mogelijkheid de hoogte enkele meters te vergroten. Deze mogelijkheid is in deze verordening opgenomen. Hierbij moet de kanttekening worden geplaatst dat verhoging niet langs alle wegen mogelijk is. Vanuit de wetgeving op het gebied van verkeerslawaaï gelden namelijk strenge normen tenaanzien van binnen- en buitenwaarden voor woningen. Langs verschillende wegen (Oudenoord, Amsterdamsestraatweg en de Weerdsingel) kan niet aan deze normen voor worden voldaan. Verhoging van gebouwen die in gebruik zijn als woning is langs deze wegen dan ook niet mogelijk gemaakt in deze verordening.

Dan zijn er ook twee precedënten, De Warmoestraat 7 en de Timmerstraat 55, beide vallende onder hetzelfde beheersverordening & regels hebben dit wel voor elkaar gekregen sinds de beheersverordening in is gegaan. De nok is in beide gevallen omhoog gegaan dus het is een kwestie van interpretatie van regels. M'n aanvraag heb ik ook op laten maken door een advies vanuit de gemeente. Dit advies gaf ook aan dat er geen strijdigheid was.

Als laatste argument wil ik benadrukken dat hoeken van wijken/blokken vaak een hoger accent hebben. Zelfs in dit opzicht is het plan passend!

Ik kan begrijpen dat men geen wildgroei aan verhogingen/ dakkapellen etc wil. Als men graag wil dat wij de nok doortrekken zoals de Warmoestraat om het straatbeeld te behouden, dan staan wij hier ook welwillend tegenover.

Wat betreft de stelling van de **zijgevel**, hier heeft u helemaal gelijk in qua regelgeving. Echter zie ik niet in waarom hier geen medewerking voor verleend kan worden aangezien wij de gang van circa 1,5^e meter willen gebruiken. Deze gang is niet zichtbaar omdat we hier een schutting hebben en daarna nog een hoge heg aanwezig is. De aanbouw zal dus amper zichtbaar zijn aangezien deze op de plaats komt van de gang. De heg camoufleert dus de zij-aanbouw. Daar waar de heg ophoudt zal de aanbouw voor een aantal meter zichtbaar zijn echter staat er op deze plek een lelijke muur. Wij zullen de gehele muur weg en zullen deze op de plek waar geen aanbouw komt vervangen voor groene heg zodat de groene zone doorloopt in de Cornetstraat. Er is geen enkele reden om dan ook geen medewerking te verlenen aan dit element omdat er ruimtelijk enkel een verbetering zal plaats vinden. De lelijke muur zal verdwijnen voor een nette aanbouw en groene erfafscheiding en wij gebruiken nutteloze ruimte.

Het is niet zo zwart wit dat alles wat geschreven staat, vast staat . Zie bijvoorbeeld 4.1.1.

- a. *geldt -in afwijking op het bepaalde onder a- in vlak 2 dat verhoging van de eerstelijnsbebouwing langs de Weerdsingel en de Oudenoord niet is toegestaan.*

Is ook bijzonder aangezien op Nijenoord op de Oudenoord, een extra verhoging is gerealiseerd tbv wonen.

Als de voordelen opwegen tegen de nadelen dan kan men vrijstelling verlenen. Om simpelweg vast te houden aan regelgeving zonder een basis en daardoor niet de duurzaamheidslag te kunnen maken is hetgeen wij niet willen begrijpen. De drijfveer van het vergroten en verduurzamen is een duidelijke boodschap en wij hopen echt iets moois, uniek en duurzaam neer te zetten en wij onze burens kunnen motiveren om ook te investeren in hun huis/wijk. Wij willen van het gas af en als ik kijk naar Utrechts energieplan dan zou dit plan op een aantrekkelijke manier ingepast kunnen worden.

Ik hoor graag van u. Zo niet dan gaan wij een aanvraag indienen om de goot te verhogen. Echter lijkt mij dit ten alle tijden niet de mooiste oplossing.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature block]

Op ma 2 sep. 2019 om 14:35 schreef [Redacted]

Geachte [Redacted],

U heeft wethouder Everhardt een bericht gezonden over de door u gewenste verbouwing van uw pand en de reactie van de gemeentelijke organisatie daarop. De wethouder heeft mij verzocht hierop te reageren.

Op 12 augustus heb ik met u op het Stadskantoor een gesprek gehad. Uw initiatief is besproken en afgesproken is dat ik u in een e-mail zou informeren over de door u gestelde vragen over de maximale bouwhoogtes (en meer algemeen de interpretatie van de beheersverordening).

In reactie hierop kom ik tot het volgende:

Geveloptopping/dakverhoging

Op grond van artikel 3 sub b van de geldende beheersverordening mogen bestaande bouwwerken vervangen worden door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie.

In aanvulling op artikel 3 geldt voor vlaknummer 1 (artikel 4.1.1) dat de maximale goothoogte voor hoofdgebouwen is gesteld op 6 meter.

Voor u betekent dit dat de goothoogte op grond van de beheersverordening (met omgevingsvergunning voor de Wabo activiteit "bouwen") verhoogd mag worden tot 6 meter. De nokhoogte mag op grond van de beheersverordening niet gewijzigd worden (deze moet "dezelfde afmeting" behouden). Dit is af te leiden uit het feit dat voor vlaknummer 1 (artikel 4.1.1) geen afwijkende hoogtemaat is opgenomen.

Uitbouw aan achterkant en zijkant

Uw woning is gelegen op de hoek. Dit betekent dat het grootste deel van uw perceel voorerfgebied is (zie afbeelding hieronder in groen). De definitie van "voorerfgebied" is erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

Op grond van artikel 4.1.2 lid 1 onder a mogen aangebouwde bijbehorende bouwwerken en vrijstaande bijbehorende bouwwerken uitsluitend 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw worden gebouwd. Uw hoekwoning heeft 2 voorgevelrooilijnen, hierdoor is het alleen mogelijk om in het achtererfgebied een bijbehorend bouwwerk te realiseren.

Op grond van artikel 1.2 van de beheerverordening wordt tot het achtererfgebied gerekend: "het erf aan de achterkant en de niet naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, vanaf 1 meter van (het verlengde van) de voorgevel van een hoofdgebouw".

De oppervlakte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag op grond van artikel 4.1.2 onder g maximaal 50% bebouwd worden met een maximum van 30 m², naast hetgeen toegestaan is in de erfzone (de zone van 2,5 meter direct grenzend aan de achterkant en de zijkant van een hoofdgebouw op het achtererfgebied).





Conclusie



Bovenstaande betekent dat de door u gewenste verhoging van de nokhoogte in strijd is met de regels van het beheersverordening. Daarnaast is de door u gewenste uitbouw (aangebouwd bijbehorend bouwwerk) aan de zijkant van de woning (gelegen in het groene gebied op bovenstaande afbeelding) in strijd met de beheersverordening.

Helder is wel dat de interpretatie van de landelijke regels voor vergunningsvrij bouwen in relatie tot de gemeentelijke beheersverordeningen maken dat het vrij complexe materie is. Hopelijk kunt u deze uitleg, ook al is deze niet zoals u deze zou wensen, volgen. Begreep dat u beroepshalve bekend bent met het interpreteren van bestemmingsplannen.

Met vriendelijke groet,


Adviseur

T 030-286 



www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Staf
Stadsplateau 1
maandag t/m donderdag

Postbus 8406
3503 RK Utrecht



--
Met vriendelijke groet,


Makeltrent

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 11 september 2019 17:08
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: [REDACTED]

Opvolgingsmarkering: Opvolgen
Markeringsstatus: Gemarkeerd

Dag [REDACTED]

[REDACTED] is niet vergelijkbaar. Het gaat hier om een latere bouwperiode (bouwjaar 1978) waarbij een duidelijk andere vormtaal en stedenbouw gebruikt is. In deze periode werd gezocht naar meer diversiteit in bouwvorm. De Polderstraat is nog gebouwd in een overgangsstijl van het traditionalisme richting het modernisme. Dit ging uit van seriematige bouw. Tevens gaat het aan de [REDACTED] om een ander woningtype; namelijk appartementen.

[REDACTED] is enigszins vergelijkbaar. In 2014 is hier een vergunning verleend. Er is toen geen stedenbouwkundig advies gevraagd door VTH. Wij hebben hier dus ook niet op geadviseerd. Dit had wel moeten omdat er een verdieping met verblijfsruimtes wordt gebouwd ter plaatse van een vliering. Een ander verschil met de Polderstraat 36 is dat de goothoogte hier (in het straatbeeld) gelijk blijft. Stedenbouwkundig gezien nog steeds niet wenselijk, maar wel iets beter ingepast in de rij.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]
www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
maandag tot vrijdag



Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 11 september 2019 13:03
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: [REDACTED]

Hai [REDACTED]

Yes doe ik!

Op de valreep:

Nog 2 adressen [REDACTED] en [REDACTED] die meneer aanhaalt (MAIL aanvrager). Lukt het jou om nog iets vanuit stedenbouw over de twee adressen kunnen zeggen en over zijn voorstel?

Hieronder zijn bericht:

Dan zijn er ook twee precedents, [REDACTED] beide vallende onder hetzelfde beheersverordening & regels hebben dit wel voor elkaar gekregen sinds de beheersverordening in is gegaan. De nok is in beide gevallen omhoog gegaan dus het is een kwestie van interpretatie van regels. M'n aanvraag heb ik ook op laten maken door een advies vanuit de gemeente. Dit advies gaf ook aan dat er geen strijdigheid was.

Als laatste argument wil ik benadrukken dat hoeken van wijken/blokken vaak een hoger accent hebben. Zelfs in dit opzicht is het plan passend!

Ik kan begrijpen dat men geen wildgroei aan verhogingen/ dakkapellen etc wil. Als men graag wil dat wij de nok doortrekken zoals de [REDACTED] om het straatbeeld te behouden, dan staan wij hier ook welwillend tegenover.

Gemeentelijke reactie:

XXX

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

T 030 286 [REDACTED]

www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Stadsplateau 1
maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag



Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 10 september 2019 15:49
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Zeker. Ik zou je willen aanraden om de lijn van [redacted] hier weer te gebruiken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]
www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
maandag tot vrijdag



Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 10 september 2019 15:09
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted]

Ha [redacted]

Dank voor je toelichting. Helder verhaal.

Ik neem aan dat het laatste gedeelte van jouw mail een aanvulling is op het huidige wadvies?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

T 030 286 [redacted]

www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Stadsplateau 1
maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag



Gemeente Utrecht

Van: [redacted]

Verzonden: maandag 9 september 2019 18:35

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: [redacted]

Dag [redacted]

De vraag over de gootlijn; ruimtelijk gezien gaat het mij er om dat er nu sprak is van een doorlopend bouwvolume. Dit zit in de kapvorm en dus ook in de nok hoogte en de goothoogte. De straat en de wijk ontleen voor een groot deel hun ruimtelijke kwaliteit aan de eenduidigheid van de bouwvolumes. Dus het gaat niet an sich over de goothoogte, maar meer over het belang van de doorlopende kappen.

Het verhogen van de goot mag volgens de regels, het toevoegen van een verdieping niet. Tevens zou bij het enkel optrekken van de goot een verandering van de kapvorm ontstaan, wat ook niet toegestaan is.

Als er op de hoek hier een verhoging wordt toegestaan geeft dat precedentwerking voor andere kapverdiepingen in dit rijtjes, maar ook voor andere kapverdiepingen in het jaren 40/50 buurtje.

Voor de [redacted] heb ik voor een soortgelijke aanvraag een heel onderzoek gedaan naar de bouwvormen in deze buurt. Bijgevoegd zit ook de beslissing op dit bezwaar.

Met vriendelijke groet,

[redacted signature block]

www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
maandag tot vrijdag



Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 9 september 2019 16:45
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: [REDACTED]

Hi [REDACTED]

Ik kan je telefonisch niet bereiken. Ik mail je om die reden.

Momenteel ben ik bezig met het opmaken van het weigeringsbesluit voor het adres [REDACTED] (HZ_WABO-19-24234).

Vragen

- Heb jij een aanvulling op het huidige advies (zie hieronder) naar aanleiding van het mailtje van de aanvrager (zie bijlage)?
- *gootlijn: vraag van mij: moet dit niet bouwhoogte zijn? Mijn redenatie: de maximum goothoogte staat in het bestemmingsplan opgenomen, de huidige goothoogte is meen ik 4,8 meter en de maximale goothoogte is 6 meter. Op basis van het bestemmingsplan mag hij wel zijn goothoogte veranderen.

Advies stedenbouw (uit de indicatie-aanvraag)

"Het plan betreft het verhogen van de kap waardoor er een extra verdieping gemaakt wordt (vloering wordt verblijfsruimte). Tevens betreft het plan het realiseren van een uitbouw op de begane grond aan de zijkant (grezend aan openbaar gebied) en aan de achterkant van de woning.

De in dit gebied geldende beheersverordening gaat uit van het behoud van de bestaande bebouwingssituatie. In de plankaart zijn er specifiek gebieden aangegeven onder 'besluitvlak 16' waar uitbreidingsmogelijkheden zijn. Deze woning valt enkel onder besluitvlak 1 (max. bouwhoogte), 18 (woningsplitsing), 19 (bestaand gebruik en bestaande bouwwerken) en archeologie, en heeft binnen de beheersverordening dus geen uitbreidingsmogelijkheden.

Verhogen van de gootlijn geeft een precedent voor verandering van de bebouwingssopzet van de seriematig gebouwde rijwoningen die nu nog in tact is. Dakopbouwen en dakverhogingen doorbreken deze eenheid en zullen naar verwachting tot verrommeling en aantasting van het straatbeeld in de Polderstraat maar ook (door de precedentwerking) van het bebouwingsbeeld in de wijk leiden. De wijk wordt nu gekenmerkt door eenduidige bouwvolumes met een doorlopend zadeldak bestaande uit seriematig gebouwde rijtjes woningen uit de wederopbouwperiode. In de oorspronkelijke architectuur zijn enkele verbijzonderingen in opgenomen. Uit latere periodes zijn er in het straatbeeld geen andere op en uitbouwen te vinden in de seriematig gebouwde rijtjes.

De eerder genoemde referentie naar [REDACTED] is voor dit plan niet op zijn plaats; dit betreft een bijzondere dokterswoning dit al sinds de bouw afweek van de rest van de seriematig gebouwde rij woning. De andere verbijzonderingen in het bouwblok waar Polderstraat 36 onderdeel van uit maakt, zijn deel van de originele architectuur en bebouwingssopzet.

Een uitbouw op de begane grond grenzend aan openbaar gebied is niet mogelijk binnen de afwijkingsmogelijkheden van de beheersverordening. In het straatbeeld zou dit ook een stedenbouwkundig gezien onwenselijke doorbreking van de groene omzoming van de bebouwing vormen. Het straatbeeld van de Cornetstraat wordt daarom ten gevolge van het plan in te grote mate aangetast, doordat de bebouwing direct aan de stoep komt te liggen.

Het advies is daarom om het plan beperkt te houden tot een uitbouw in het achtererfgebied binnen de mogelijkheden van het 'vergunningsvrij bouwen'."

Zou je mij morgen hierover willen berichten (ivm fatale termijnen)? Alvast dank.

Mocht je nog met vragen zitten, bel me dan gerust.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

T 030 286 [Redacted]

www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Stadsplateau 1
maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag



Annotatie: uitbouw zijkant woning [REDACTED]

Datum: 22 maart 2017

Voorgeschiedenis

In november 2016 heeft de architect van de [REDACTED] via een vooroverleg contact gezocht met VTH om na te gaan of er naast de woning een uitbouw gerealiseerd mocht worden. Wens was om een aanbouw te maken aan de zijgevel aangezien daar de meeste ruimte beschikbaar is die nu niet optimaal benut wordt. Daarnaast is de vraag gesteld of er inderdaad vergunningsvrij tot drie meter achter de achtergevel gebouwd mag worden.

Aangegeven is dat het realiseren van een uitbouw aan de zijkant in strijd is met de regels van het bestemmingsplan Overvecht, Noordelijke stadsrand; indien het wenselijk is om te vernemen hoe ambtelijk geadviseerd wordt over een afwijking van het bestemmingsplan dan is het zinvol om een indicatie-aanvraag in te dienen.

Indicatie-aanvraag

Op 19 december 2016 is een indicatie-aanvraag ingediend voor het bouwen van een uitbouw aan de zijkant van de woning. De tekeningen zijn los van deze annotatie bijgevoegd.

Motivatie aanvrager: "gaat om uitbouw t.b.v. (miva) toilet en toegankelijke keuken en woonkamer voor [REDACTED]. [REDACTED] heeft [REDACTED] en [REDACTED]. Om met m.b.v. hulpmiddelengebruik te kunnen maken van toilet, keuken en woonkamer is een uitbouw aan de zijgevel van de woning nodig. We willen de leefruimte op de begane grond voldoende ruim maken zodat [REDACTED] in [REDACTED] overal kan komen en voldoende bewegingsruimte heeft in haar eigen huis. De aanbouw aan de zijgevel willen we bouwen tot aan de erfgrans zodat er binnen voldoende ruimte voor de noodzakelijke voorzieningen ontstaat. Op diverse plekken in de buurt zijn al vergelijkbare aanbouwen aan de zijgevel gerealiseerd. Deze aanbouwen aan de zijgevel zijn allen gebouwd tot aan de erfgrans en liggen direct aan bestemmingsplan zone 'groen/verkeer'. Zie voor meer informatie bijgevoegd indicatieplan van onze architect".

Aangezien het ingewonnen stedenbouwkundige advies negatief was, is eind januari 2017 ambtelijk aangegeven dat als een soortgelijke aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend, dat het college dan negatief geadviseerd zal worden over dit initiatief.

Dit advies was voor de [REDACTED] aanleiding om contact te zoeken met wijkwethouder Kreijkamp.

Advies REO

Er wordt een aanbouw aan de zijkant van een laagbouw woning in Overvecht-Zuid voorgesteld. In het bestemmingsplan is voor deze zone juist aangegeven dat deze niet bebouwd kan worden. Bij de laagbouw woningen in Overvecht is de groene ruimte van voor- en zijtuinen heel belangrijk voor de kwaliteit van de woonomgeving.

De voorbeelden van uitbouwen aan de zijkanten die worden gegeven zijn allemaal van voor het huidige bestemmingsplan. Een uitbouw aan de zijkant heeft veel impact op de openbare ruimte en de beleving, het is dan ook niet wenselijk om mee te werken aan dit initiatief.

Beoordeling

Het stedenbouwkundige advies is ruimtelijk voldoende gemotiveerd en bevat op dit punt geen gebreken. De aangedragen "vergelijkbare gevallen" zijn niet vergelijkbaar (ze zijn allen van voor de vaststelling van het huidige bestemmingsplan uit 2012). Daarnaast gaat het hier om een nog onbebouwd perceel grenzend aan de openbare ruimte (zie foto streetview).

In het advies is echter niet ingegaan op de "bijzonderheden van dit geval": de motivatie/aanleiding om deze uitbouw te willen realiseren (

Indien er een WMO advies/indicatie is om een maatwerkvoorziening te treffen (woningaanpassing door bijvoorbeeld een slaapkamer en een douche op de begane grond aan te brengen), dan is dit in de regel voor de gemeente een motivatie om tijdelijk af te wijken van de regels van het bestemmingsplan. Dan gaat het dus om een noodzakelijke woningaanpassing die voor de duur dat de (familie van) de in de woning woont, in stand mag blijven.

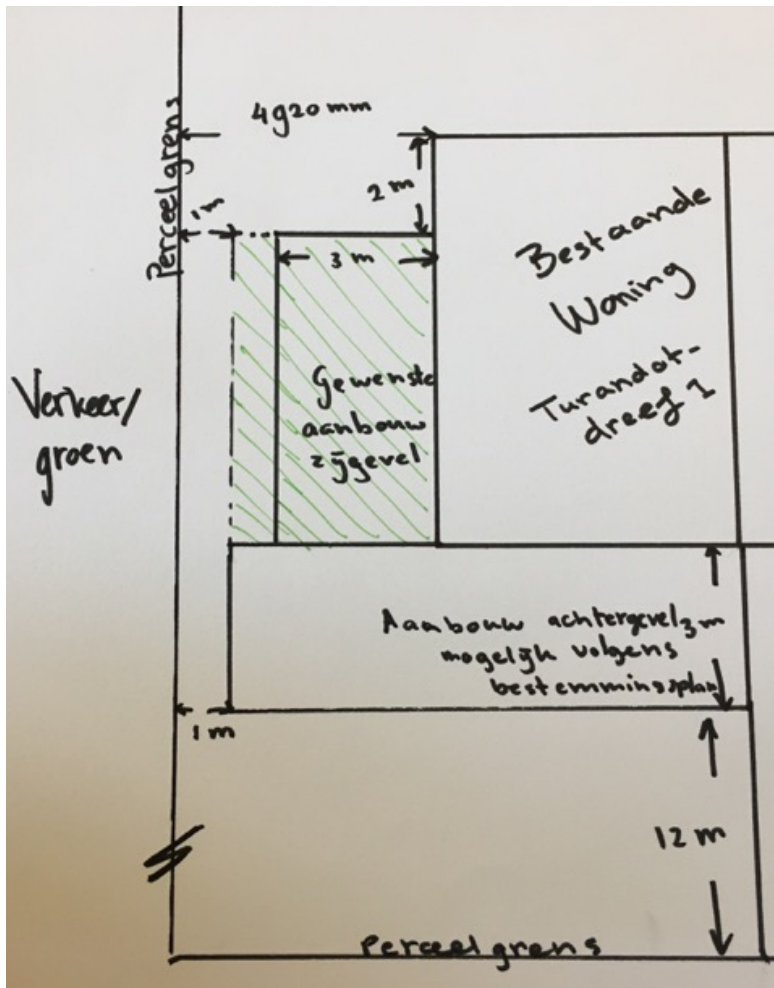
In dit geval wordt een minder valide toilet gebouwd. Daarnaast wordt de woonkamer door de uitbouw vergroot. Er wordt geen slaapkamer en/of douche op de begane grond gerealiseerd. Daarnaast is er (tot op heden) geen WMO advies/indicatie overgelegd op grond waarvan een tijdelijke afwijking gemotiveerd kan worden.

Advies

Het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning voor de huidige uitbouw is niet zinvol. Alleen als de een WMO advies/indicatie overlegt (en de uitbreiding toeziet op noodzakelijke woonvoorzieningen op de begane grond zoals een slaapkamer en/of een douche), dan is het mogelijk een tijdelijke (persoonsgebonden) afwijking van het bestemmingsplan te motiveren.

Bijlagen

Foto vooroverleg november 2016



Bestemmingsplan Overvecht, Noordelijke stadsrand uit 2012

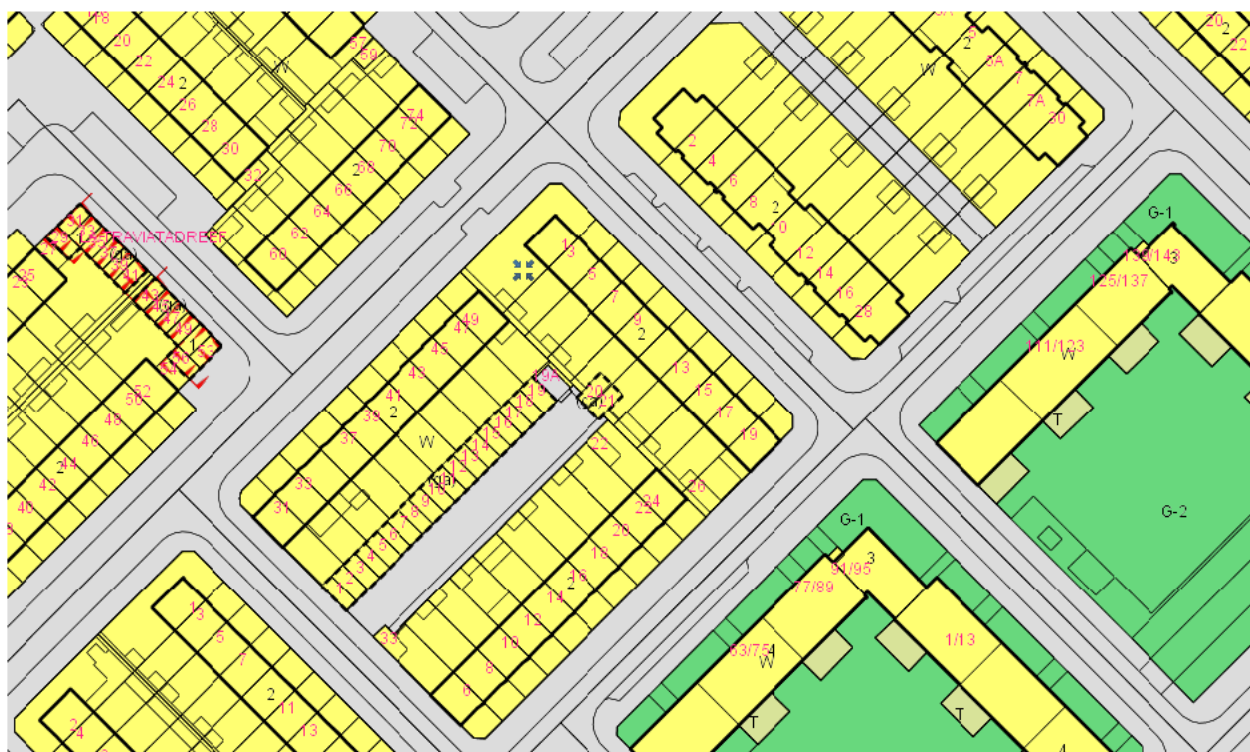
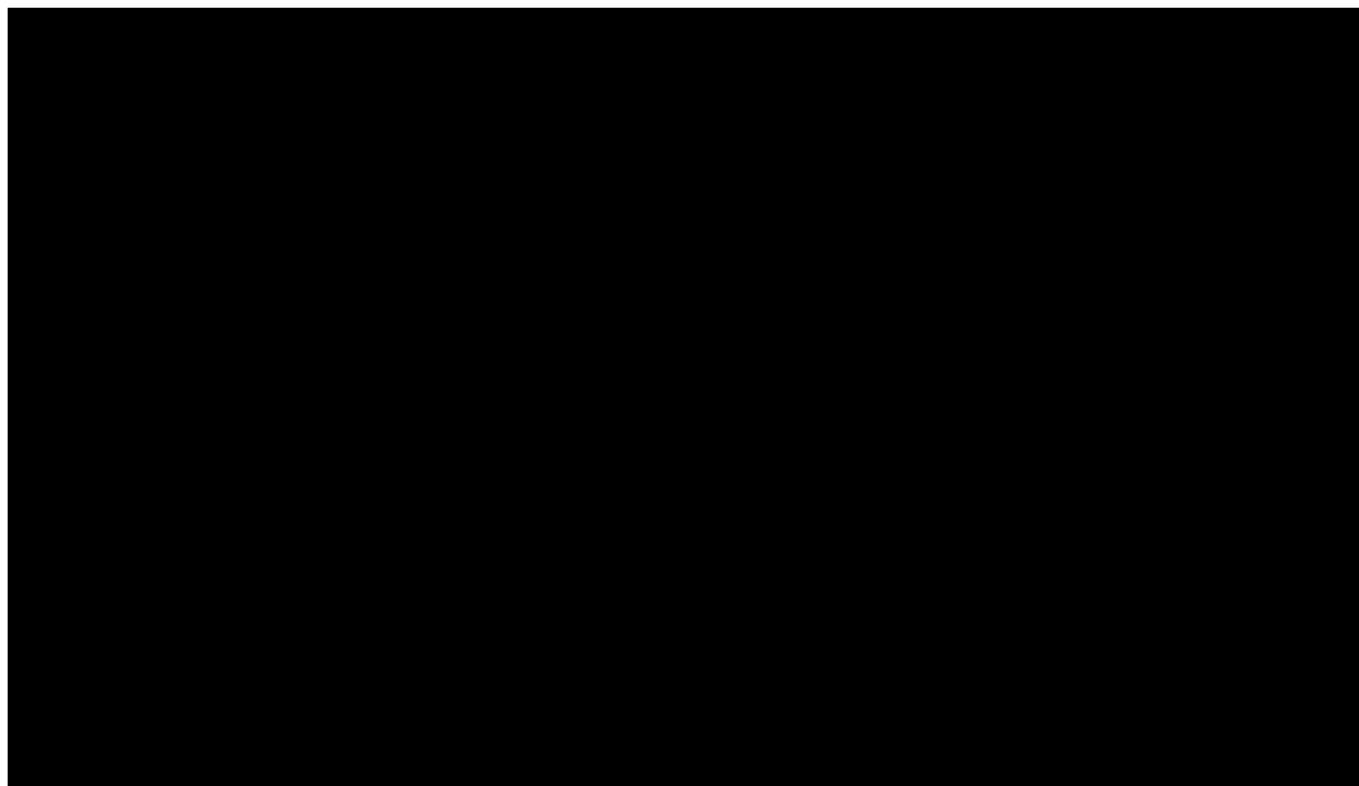


Foto streetview



Indiende indicatie-aanvraag



IMPRESSIE WOONKAMER KEUKEN



[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 16 september 2019 15:42
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: [REDACTED]
Bijlagen: 7.1 Annotatie uitbouw woning [REDACTED].doc; 7.2 Tekening [REDACTED].pdf

Opvolgingsmarkering: Opvolgen
Markeringsstatus: Voltooid

Hoi [REDACTED]

Dit is de uitzondering waar meneer op doelt (bijgevoegd het advies aan wethouder Jansen van destijds (2017)).

Onder de voorwaarde dat er een positief WMO advies ligt is er tijdelijk (zolang de familie er woont) een afwijking van het bestemmingsplan toegestaan (hoop dat dit ook zo in de omgevingsvergunning is vastgelegd).

Dus als meneer dat in dit geval ook kan overleggen, dan is het een vergelijkbaar geval.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Adviseur

T 030-286 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Staf
Stadsplateau 1
maandag t/m donderdag

Postbus 8406
3503 RK Utrecht



Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 16 september 2019 15:10
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: [REDACTED]

Goeiedag,

Bedankt voor de afwijzing van m'n vergunning. Hij zat er aan te komen en logischerwijs ben ik het er niet mee eens en wil ik vragen of u mij de nodige informatie wilt verstrekken zodat ik m'n bezwaar op kan maken.

- Is er voor de [REDACTED] een stedenbouwkundig advies afgegeven? Deze informatie kon ik niet uit uw schrijven halen?
- Tijdens m'n gesprek met de [REDACTED] begreep ik dat er een vergunning was verleend voor een soortgelijke zijaanbouw in Utrecht en ik zou graag willen weten waar dit geweest is.

Ik hoop van u te horen.

--

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

Makeltrent

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 22 augustus 2019 9:14
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: [REDACTED]

Dag [REDACTED]

Duidelijk verhaal, ik heb geen op- of aanmerkingen. Wel zie ik een andere definitie voor achtererfgebied in de geldende beheersverordening:

1.2 achtererfgebied

het erf aan de achterkant en de niet naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, vanaf 1 meter van {

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

T 030 - 28 [REDACTED]

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 20 augustus 2019 15:52
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: [REDACTED]

Hoi [REDACTED]

Hieronder een voorzet voor een reactie naar meneer [REDACTED]. Graag jullie reactie (voordat ik deze verzend).

Geachte heer [REDACTED],

U heeft wethouder Everhardt een bericht gezonden over de door u gewenste verbouwing van uw pand en de reactie van de gemeentelijke organisatie daarop. De wethouder heeft mij verzocht hierop te reageren.

Helder is wel dat de interpretatie van de landelijke regels voor vergunningsvrij bouwen in relatie tot de gemeentelijke beheersverordeningen maken dat het vrij complexe materie is. Hopelijk kunt u deze uitleg, ook al is deze niet zoals u deze zou wensen, volgen. Begreep dat u beroepshalve bekend bent met het interpreteren van bestemmingsplannen.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Adviseur

T 030-286 [Redacted]
M 06-[Redacted]
[Redacted]@utrecht.nl
www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Staf
Stadsplateau 1
maandag t/m donderdag

Postbus 8406
3503 RK Utrecht



Gemeente Utrecht