

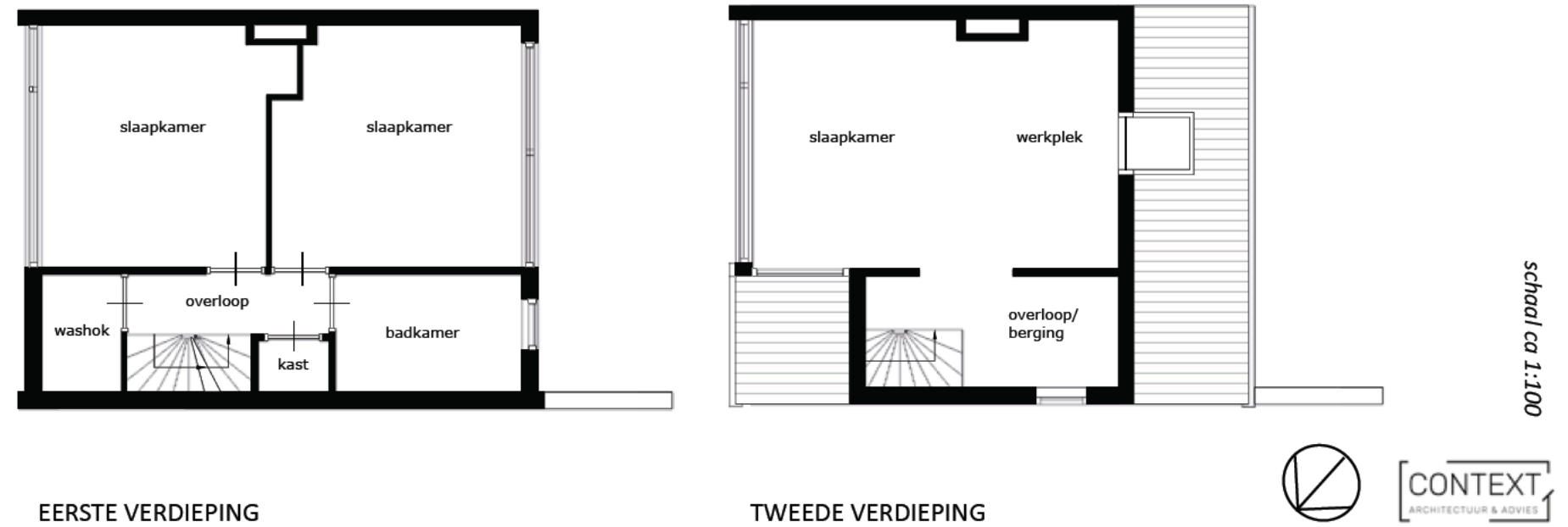
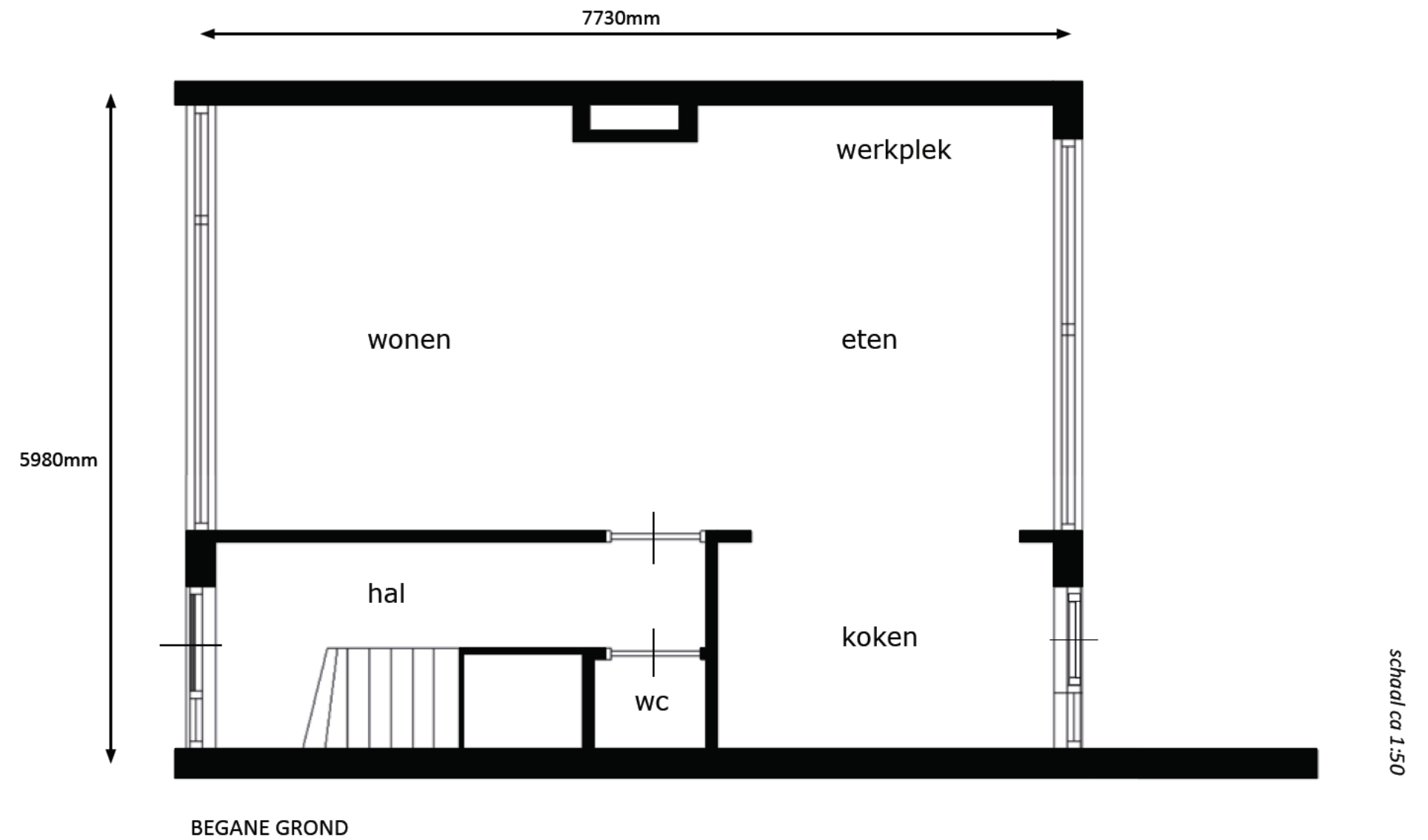
INDICATIEPLAN

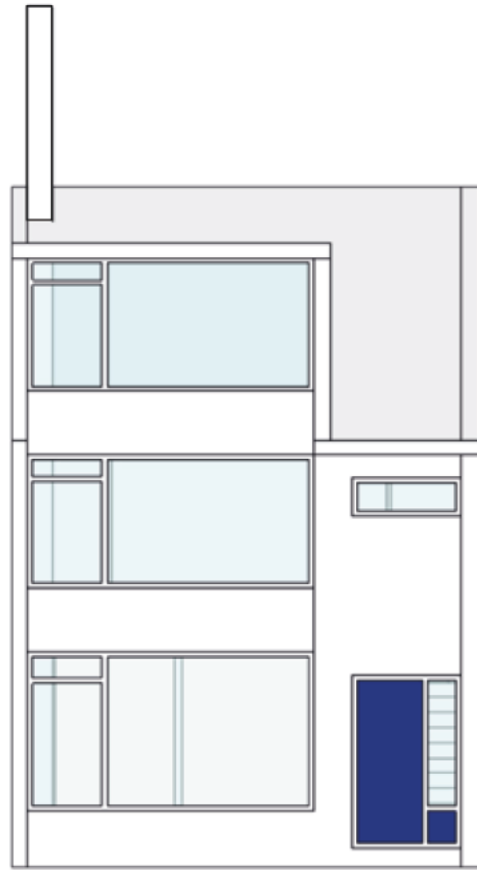
in Utrecht
15 december 2016



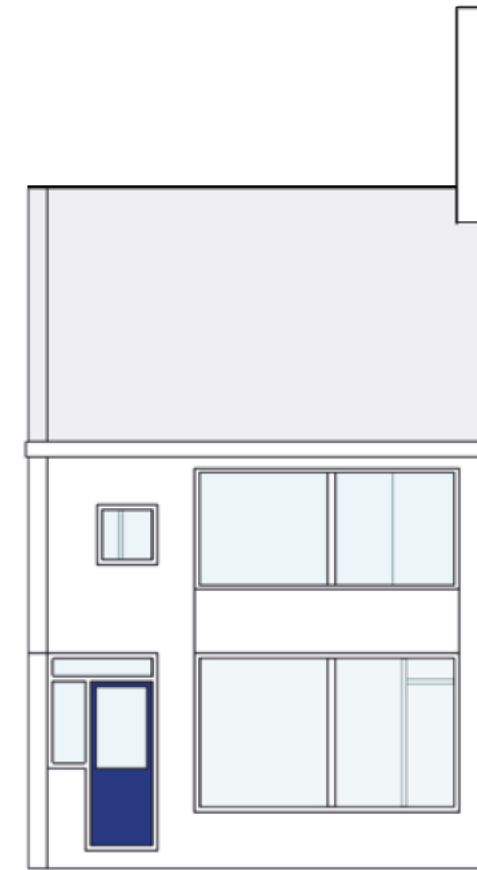


bestaande situatie

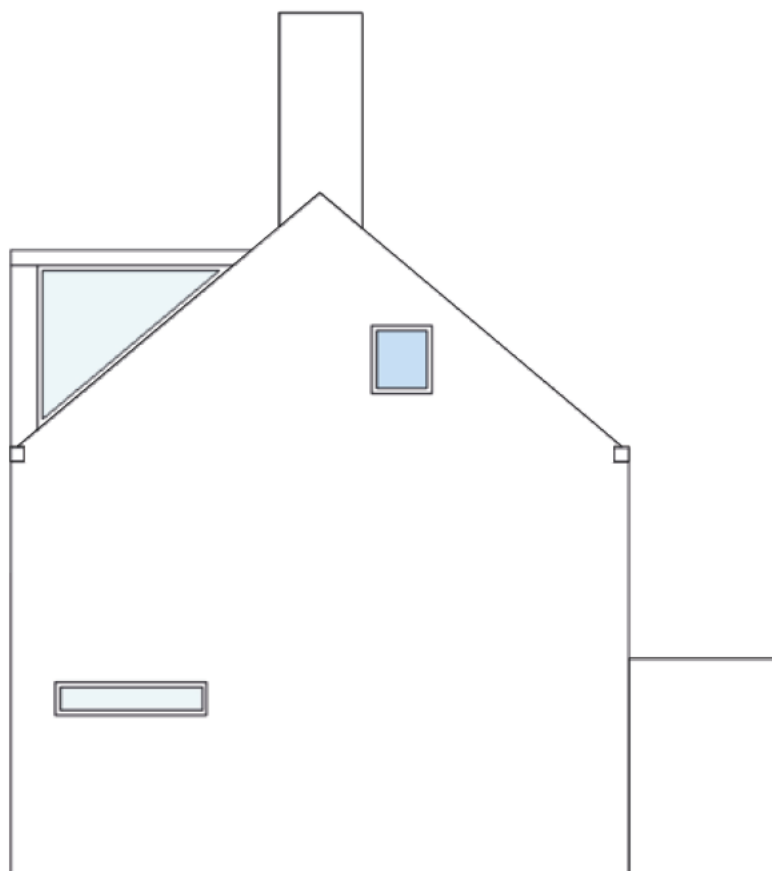




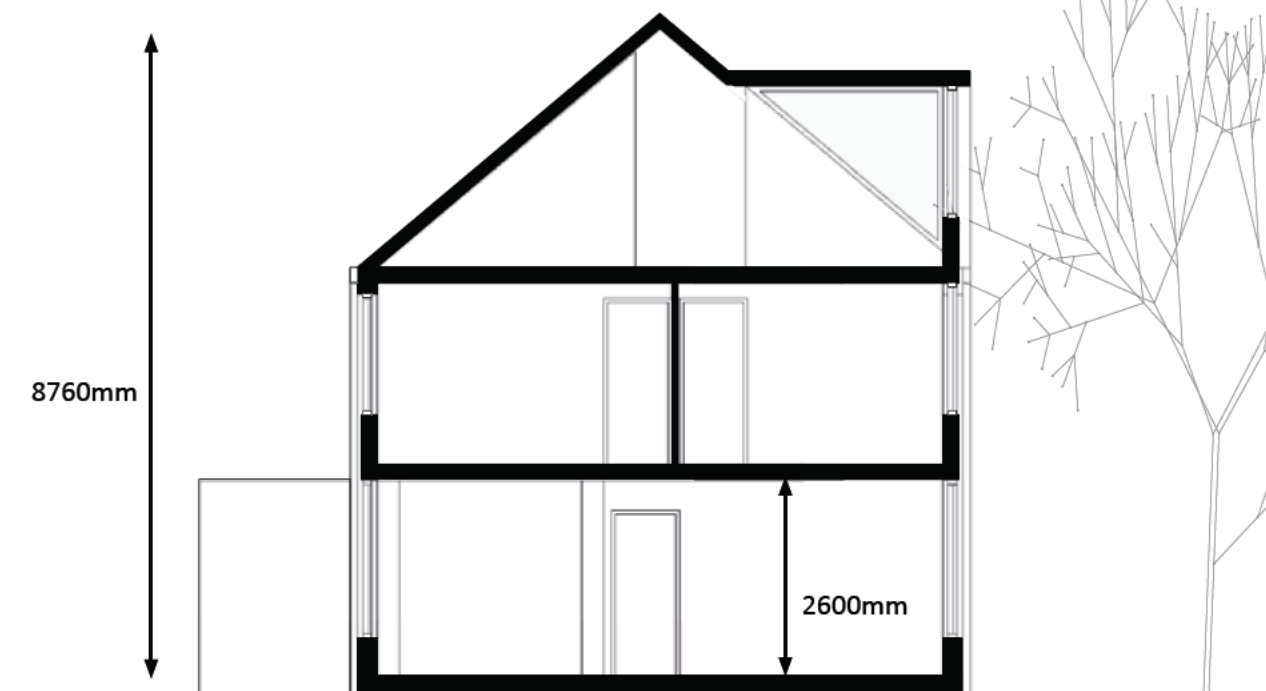
VOORGEVEL



ACHTERGEVEL



ZIJGEVEL



DOORSNEDE

bestemmingsplan

Naam bestemmingsplan: Overvecht-Noordelijke stadsrand

Datum: 5 november 2012

30.2 Bouwregels

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

30.2.1 Hoofdgebouwen

a hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal bouwlagen’ aangegeven aantal bouwlagen, met dien verstande dat de hoogte van een bouwlaag maximaal 3,5 m mag bedragen;
c indien het aantal bouwlagen niet is aangeduid, mogen de bouwhoogte en gothoogte van gebouwen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding ‘maximale bouwhoogte’ en ‘maximale gothoogte’ aangegeven bouwhoogte en gothoogte bedragen;
d de bestaande kapvorm of afdekking moet worden gehandhaafd, met dien verstande, dat:
op hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal bouwlagen’ van 10 één bijzondere bouwlaag is toegestaan, waarbij de gevels ten opzichte van de bestaande voor- en achtergevels minimaal 1,5 m terug moeten liggen en de bijzondere bouwlaag moet worden voorzien van een plat dak;
in afwijking van het bepaalde in artikel 45, onder e. in samenhang met de onder 1. bedoelde bijzondere bouwlaag op het oorspronkelijke dakvlak dakterrassen zijn toegestaan, waarbij de hoogte van borstweringen en hekwerken ten hoogste 1,50 m mag bedragen, gemeten vanaf de vloer van het dakterras;
op hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - 1’ één bijzondere bouwlaag is toegestaan, waarbij de gevels ten opzichte van de bestaande gevels minimaal 1,5 m terug moeten liggen en de bijzondere bouwlaag voorzien moet zijn van een plat dak, behoudens op hoofdgebouwen met een diepte kleiner dan 9 m, waar de achtergevel ten opzichte van de bestaande gevel aan de achterzijde minimaal 0,50 m mag terug liggen;
op hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - 2’ een langskap met een hellingshoek van 35 graden is toegestaan;
op hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - 3’ één bijzondere bouwlaag is toegestaan, waarbij de voorgevel ten opzichte van de bestaande voorgevel minimaal 3 m terug dient te liggen en de bijzondere bouwlaag voorzien moet zijn van een plat dak;
op hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - 4’ één bijzondere bouwlaag is toegestaan, waarbij 50% van het dakvlak bebouwd mag worden en de bijzondere bouwlaag voorzien moet zijn van een plat dak;
op hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - 5’ één bijzondere bouwlaag is toegestaan die aan de voorzijde een hellend dakvlak heeft met een hellingshoek van 60 graden en voor het overige deel plat is afgedekt;
op hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - 6’ mag de maximale hoogte worden overschreden tot 12 meter ten behoeve van een bijzondere bouwlaag, met dien verstande dat maximaal 50% van het dakvlak bebouwd mag worden en de bijzondere bouwlaag voorzien moet zijn van een plat dak;
op hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - 7’ mag de maximale hoogte worden overschreden met ten hoogste 3 meter ten behoeve van een extra bouwlaag, met dien verstande dat de bouwlaag voorzien moet zijn van een plat dak en aan de zijanten een helingshoek heeft van 76 graden.
e de bestaande hoofdgebouwen die niet voldoen aan hetgeen hiervoor is bepaald mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

30.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij het hoofdgebouw

a per hoofdgebouw mag ten hoogste 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden worden bebouwd tot een oppervlakte van ten hoogste 45 m²;
b indien de tuin groter is dan 250 m², geldt per hoofdgebouw dat maximaal 20% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden bebouwd mag worden, tot een maximaal oppervlak van 100 m²;
c vrijstaande bijbehorende bouwwerken
1 vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend op een afstand van ten minste 2 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
2 de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m;
3 de afstand van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot de achterste perceelsgrens op percelen grenzend aan gronden met de bestemming Groen en/of Verkeer – Verblijfsgebied dient minimaal 0,5 m te bedragen;
4 vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan tussen het verlengde van de zijgevel van de woning en de zijdelingse bouwperceelsgrens, voor zover de desbetreffende zijdelingse bouwperceelsgrens grenst aan gronden met de bestemming ‘Groen’ en/of ‘Verkeer – Verblijfsgebied’;
d aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan de achtergevel van het hoofdgebouw
1 de diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw, niet meer dan 3 m bedragen;
2 de afstand van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens op percelen grenzend aan gronden met de bestemming ‘Groen’ en/of ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ dient minimaal 1 m te bedragen;
3 de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,30 m;
e aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan de zijgevel van het hoofdgebouw
1 aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan de zijgevel van een hoofdgebouw zijn niet toegestaan op percelen grenzend aan gronden met de bestemming ‘Groen’ en/of ‘Verkeer – Verblijfsgebied’;
2 aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan de zijgevel van een hoofdgebouw mogen uitsluitend op een afstand van ten minste 2 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
3 de achterzijde van het aangebouwde bijbehorende bouwwerk is maximaal gelijk aan (het verlengde van) de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;
4 de diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag, gemeten vanuit de oorspronkelijke zijgevel van het hoofdgebouw, niet meer dan 3 m bedragen;
5 de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,25 m.
6 de kapvorm of afdekking mag plat zijn of moet gelijk zijn aan de bestaande kapvorm of afdekking van het hoofdgebouw;
f ter plaatse van de aanduiding ‘garage’ mag de bouwhoogte van de garage niet meer dan 3,5 m bedragen;
g entreepartijen bij gestapelde woningen:
1 de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de bestaande entree;
2 de breedte mag niet meer bedragen dan de breedte van de bestaande entree;
3 de diepte mag niet meer bedragen dan de diepte van de bestaande entree plus 3 meter;
a liften bij gestapelde woningen:
1 een aangebouwd bijbehorend bouwwerk ten behoeve van een lift is toegestaan;
2 de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw +0,50 m.
a bestaande bijbehorende bouwwerken die niet voldoen aan het bepaalde in artikel 30.2.2 onder a. tot en met f. mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet vergroot.

30.2.3 Woonwagens

a op de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘woonwagenstandplaats’ mogen uitsluitend standplaatsen voor woonwagens worden gebouwd, alsmede de daarbij behorende vrijstaande bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b het aantal standplaatsen mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ aangegeven aantal standplaatsen;
c de gothoogte van een woonwagen mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 5 m;
d de bouwhoogte van een aanbouw mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
e de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 4 m;
f per standplaats mag niet meer dan 60% worden bebouwd, inclusief sanitaire voorzieningen en bijbehorende bouwwerken met een maximum per standplaats van 135 m².

30.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan:
a 6 m voor palen en masten;
b 1 m voor erf- en perceelafscheidings op gronden die vóór de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw zijn gelegen;
c 2 m voor overige erf- en perceelafscheidings;
d 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
30.3 Afwijken van de bouwregels
Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 30.2.2 onder b. sub 2 ten behoeve van het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk op kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dan 1 m dan wel in de zijdelingse perceelsgrens indien:
a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.



KADASTRALE KAART
 Gemeente Utrecht
 Sectie H
 Perceel 325

situatie en bestemmingsplan

Volgens het bestemmingsplan mag er geen aanbouw komen aan de zijkant van de woning direct grenzend aan 'groen' en/of 'verkeer'.

Afdeling 'stedenbouw' van de gemeente Utrecht kan door middel van een 'ontheffing' een aanbouw aan de zijgevel toestaan.

Mede omdat op drie plekken in de buurt al een vergelijkbare aanbouw aan de zijgevel is gerealiseerd.



LUCHTFOTO

aanbouwen aan zijgevel in de buurt

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'.
Hier een aantal aanbouwen in de directe omgeving van [redacted] in Utrecht.



[redacted]
Zijgevel aanbouw tot aan de erfgrans
Direct aan openbaar 'groen/verkeer'

[redacted]
Zijgevel aanbouw tot aan de erfgrans
Direct aan openbaar 'groen/verkeer'

[redacted]
Zijgevel aanbouw tot aan de erfgrans
Direct aan openbaar 'groen/verkeer'
Plus een eerste verdieping met schuine kap

[redacted]
Wijziging van gebruik
Wonen tot aan de erfgrans
Wonen tot aan openbaar 'groen/verkeer'

The floor plan shows a house with the following rooms and features:

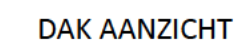
- wonen** (living room): Yellow area, 3196 mm wide, 3800 mm high.
- eten** (dining room): White table with 6 chairs, 3183 mm wide, 3500 mm high.
- hal** (hallway): Grey area, 1845 mm high, containing a staircase.
- MIVA toilet**: Grey area, 1650 mm high, containing a toilet and sink.
- spelen** (play area): Grey area, 1215 mm high, containing a toy train.
- werkplek** (workspace): Grey area, 3815 mm high, containing a desk and chair.
- koken** (kitchen): Dashed rectangle, 2870 mm high, 435 mm wide.

Dimensions and boundaries:

- Overall width: 7480 mm (3196 mm + 1099 mm + 3183 mm).
- Overall height: 4620 mm (3800 mm + 1845 mm + 1650 mm + 435 mm + 435 mm + 435 mm + 435 mm + 805 mm).
- ERFGRENS (boundary line) is shown at the bottom.
- Additional dimensions at the bottom: 2343 mm, 3057 mm, 5496 mm, 6093 mm.

Scale: 0.5:1 (1:50)

We willen de leefruimte op de begane grond voldoende ruim maken zodat [REDACTED] in haar rolstoel overal kan komen en voldoende bewegingsruimte heeft in haar eigen huis.

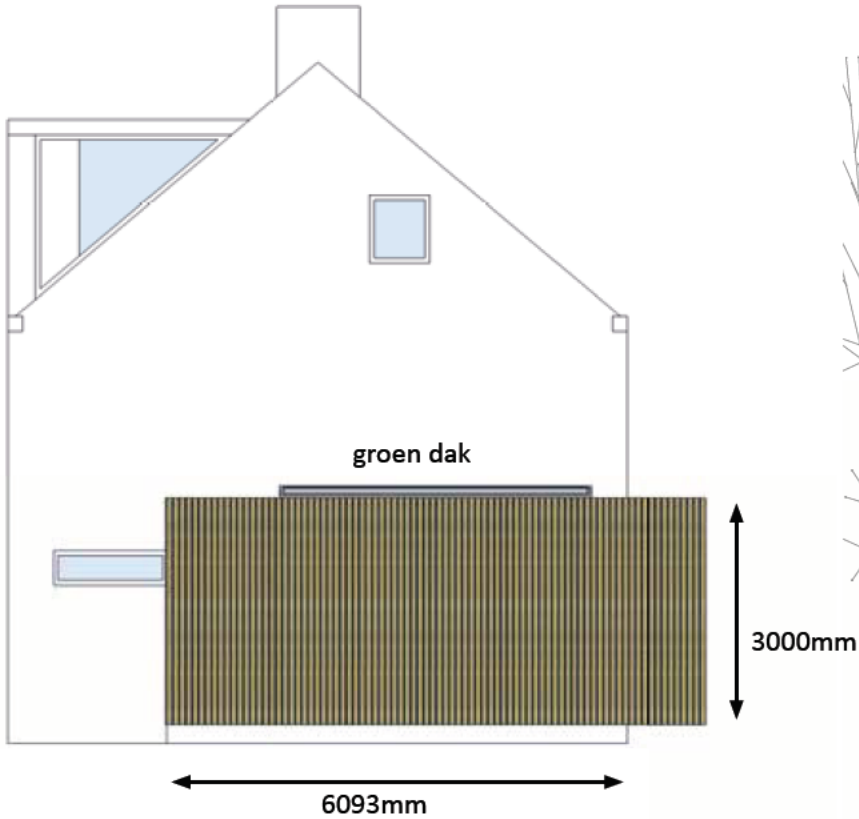


voorstel aanbouw zijgevel tot erfgrans

schaal ca 1:100



VOORGEVEL

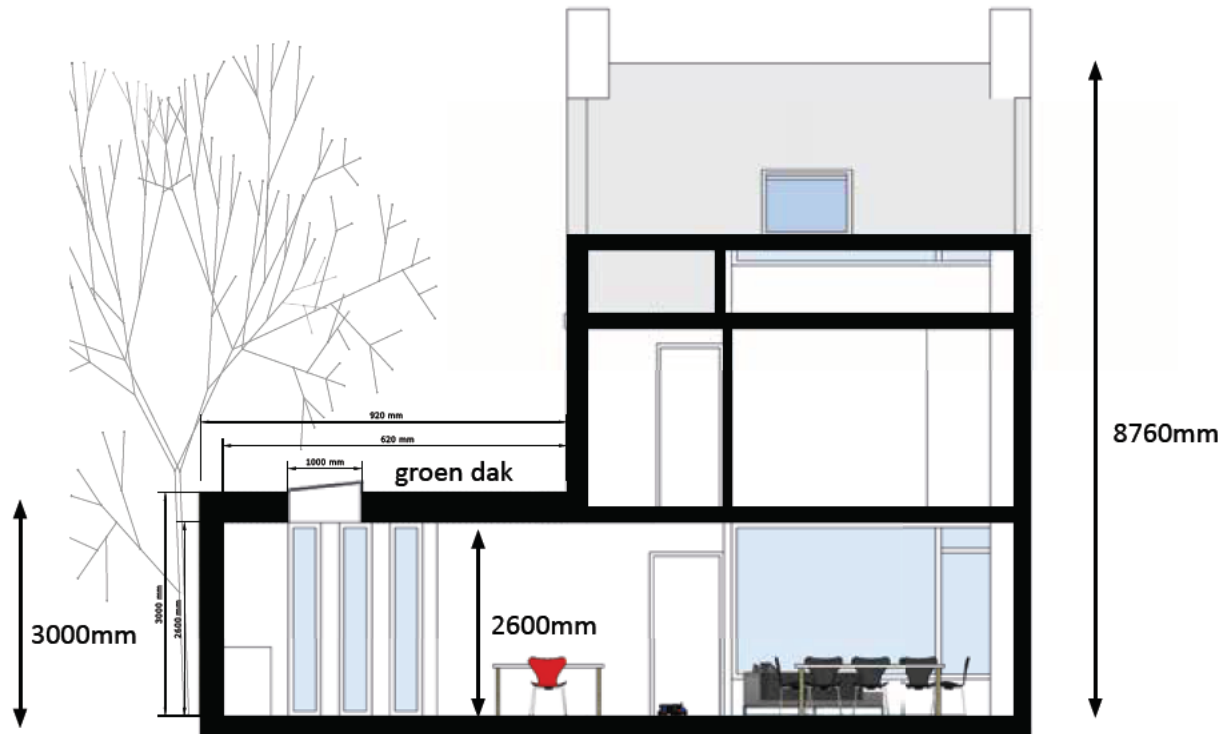


ZIJGEVEL



ACHTERGEVEL

schaal ca 1:100



DOORSNEDE



IMPRESSIE WOONKAMER KEUKEN

schaalloos



[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 7 augustus 2019 15:25
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: [REDACTED]
Bijlagen: reactie_aan_wethouder_6599570.pdf

Opvolgingsmarkering: Opvolgen
Markeringsstatus: Voltooid

Hoi [REDACTED]

Bijgevoegd een reactie van de aanvrager aan de wethouder. Hij heeft de reactie kennelijk niet afgewacht en de aanvraag al ingediend. Lees in Squit dat jij de weigering mag maken, klopt dat?

Zo ja, heb jij morgen even 5 minuten om het hier over te hebben? Wilde deze meneer uitnodigen voor een kort gesprek en daarmee de ingekomen reactie afdoen. Jij kunt er wellicht bijzitten en dit meenemen als zienswijze van meneer op de voorgenomen weigering..

Hoor graag.

Groet, [REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 21 augustus 2019 9:55
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: [REDACTED]

Hai [REDACTED]

Ik ben vandaag niet op kantoor, dus ik stuur je even een mail. Het is een helder verhaal. Ik heb hieronder in het blauw mijn reactie gezet.

"Voor u betekent dit dat de goothoogte op grond van de beheersverordening (met [omgevingsvergunning](#)) [verhoogt](#) mag worden tot 6 meter."

[REDACTED]: eventueel 'voor de activiteit bouwen' eraan toevoegen ter verduidelijking)
[REDACTED]: verhoogd)

"De definitie van "voor erfgebied" is erf dat geen onderdeel is van het achter erfgebied."

[REDACTED]: de definitie van voor erfgebied staat in het Bor zo omschreven. Deze definitie staat niet in de beheersverordening. In de beheersverordening staat wel de definitie van 'achter erfgebied' (artikel 1.2 achter erfgebied). Ik zou de definitie uit de beheersverordening van 'achter erfgebied' aanhouden.

1.2 achter erfgebied

erf achter de lijn die het hoofdegebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdegebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdegebouw te komen.

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 20 augustus 2019 15:52
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Polderstraat 36

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.

Op 12 augustus heb ik met u op het Stads kantoor 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:

Gevelopopping/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.

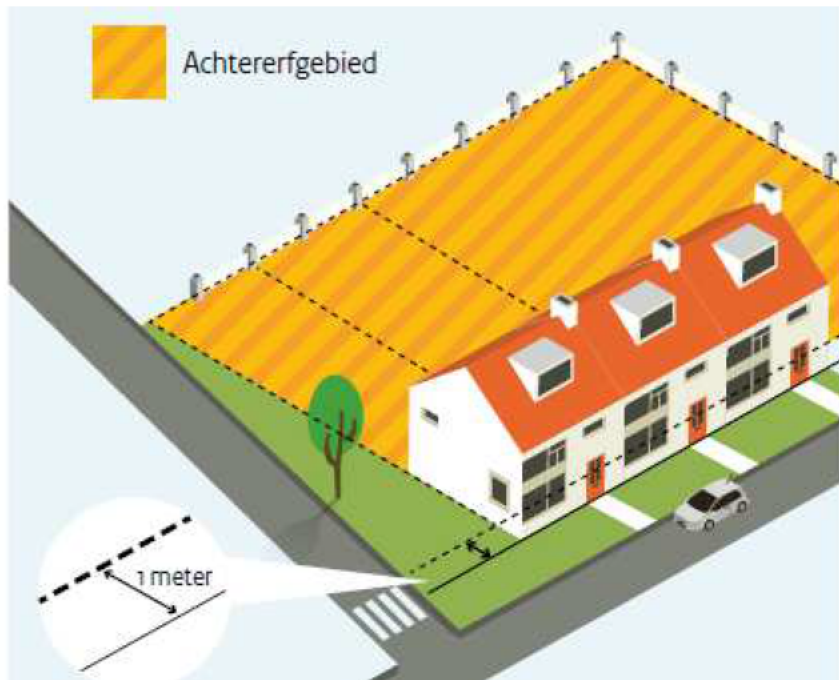
Voor u betekent dit dat de goothoogte op grond van de beheersverordening (met omgevingsvergunning) verhoogt mag worden tot 6 meter. De nokhoogte mag op grond van de beheersverordening niet gewijzigd worden (deze moet "dezelfde afmeting" behouden). Dit is af te leiden uit het feit dat voor vlaknummer 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.

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,

[Redacted signature]

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



4.1 Aanvulling op artikel 3 ten aanzien van het BOUWEN

4.1.1 Vergroting hoofdgebouwen (vlakken op kaart)

In aanvulling op het bepaalde in artikel 3:

a. gelden voor hoofdgebouwen binnen de weergegeven vlakken de bouwregels zoals in onderstaande tabel bepaald:

vlak-nummer	maximum goothoogte (m)	maximum bouwhoogte (m)	maximum bebouwingspercentage (%) van het vlak, tenzij anders vermeld
1	6		
2	9		
3		8	
4		9	
5		12	70
6		13	
7		14,5	
8		20	
9		22	
10	6	6,5	
11	zie lid d	zie lid d	60
12	3,5		
13	3,5	5 (woonwagens)	
14		3 (volkstuint)	per perceel 15% tot 40 m ²
15	4		60

- 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.
- c. 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.
- d. geldt -in afwijking op het bepaalde onder a- dat verhoging van de eerstelijnsbebouwing langs spoorwegen niet is toegestaan.
- e. geldt -in aanvulling op het bepaalde onder a- dat gebouwen in vlak 11 zijn toegestaan tot 2 bouwlagen boven peil met kap;
- f. geldt -in aanvulling op het bepaalde onder a- in vlak 13 dat ten hoogste 2 woonwagens zijn toegestaan met elke een breedte van ten hoogste 5 m.

4.1.2 Bijbehorende bouwwerken

- In aanvulling op het bepaalde in artikel 3 is het toegestaan om in het achtererfgebied bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen, niet zijnde woonschepen, te bouwen waarbij de volgende voorwaarden gelden:
 - aangebouwde bijbehorende bouwwerken en vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw worden gebouwd;
 - de diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw, maximaal 3 meter bedragen;
 - de breedte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de oorspronkelijke zijgevel van het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van het hoofdgebouw, maximaal 3 meter bedragen;
 - de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen, vermeerderd met 0,3 meter;
 - de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen; indien het vrijstaande bijbehorende bouwwerk wordt afgedekt met een kap mag de bouwhoogte maximaal 4,5 meter bedragen;
 - de erfzone mag volledig worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken;
 - indien het achtererfgebied een oppervlakte heeft van 300 m² of minder, mag maximaal 50% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 30 m² naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;
 - indien het achtererfgebied een oppervlakte heeft van 300 m² tot 1500 m², mag maximaal 10% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 75 m² naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;
 - indien het achtererfgebied een oppervlakte heeft van meer dan 1500 m², mag maximaal 5% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 125 m² naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;
 - voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken die worden afgedekt met een kap op percelen bedoeld onder i. mag de maximale goothoogte 3 meter en de maximale bouwhoogte 6 meter bedragen.

Toelichting

bijlagen bij de toelichting

Regels

bijlagen bij de regels

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 4 september 2019 16:20
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Reactie op uw bericht van 17 juli 2019, zaaknummer: 6599570
Bijlagen: 4.1.1.jpg

Hoi [REDACTED],

Bijgevoegd nog een aanvullende reactie. Ik zet deze voor je in Squit. Pak jij deze mee in je beslissing op de aanvraag?

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: woensdag 4 september 2019 16:13
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Re: Reactie op uw bericht van 17 juli 2019, zaaknummer: 6599570

Beste [REDACTED] Beste [REDACTED]

Na ons telefoongesprek gister doe ik u artikel 4.1.1 toekomen. Dit artikel bestaat uit lid a t/m f waarbij lid a de vlaknummers incl goot en max bouwhoogte zijn en b t/m f voorwaarden voor verschillende vlakken. De gemeente Utrecht leest niet verder dan artikel a, dat zijn enkel de hoogtes maar er staat expliciet aangegeven in Lid b dat in vlak 1, **verhoging van de eerstelijns bebouwing langs de A'damststraatweg en Weerdsingel niet is toegestaan**. Oftewel, alle straten in vlak 1 die niet op die 2 straten liggen, is WEL toegestaan!

In uw mail gaf u aan: *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*

Deze stelling is foutief omdat in lid b t/ f gesproken wordt over verhogingen van bebouwing. Als alle gebouwen in dit vlak dezelfde afmetingen behouden hadden moeten hebben dan was er geen noodzaak om artikelen b t/m f op te nemen. De hoogtes stonden namelijk vast!
De term dezelfde afmetingen heeft dan ook te maken op lengte keer breedte maar niet over hoogte!

Er mag weldegelijk verhoogd worden, zolang het maar niet aan bepaalde straten is.

Zoals in mn vorige mail aangegeven komt dit ook overeen met :

- toelichting + plankaart met nok en goothoogte
- dubbel precedentwerking
- Een adviesstuk vanuit de gemeente Utrecht

Er is dus geen strijdigheid wat betreft de nokverhoging!

We willen graag ruimte en willen dit duurzaam realiseren waarbij wij ook van het gas af zullen gaan. Onze verbouwing zal geen prioriteit zijn voor de gemeente maar ik hoop mensen met onze werkwijze en ideologie te beïnvloeden om ook te verduurzamen. Ik begrijp dan ook niet de norske houding van de gemeente terwijl er alleen maar voordelen zijn te behalen, het gaat mooier worden in de straat, we zorgen voor ruimtelijke kwaliteit en dit alles duurzaam.

Ik hoop dat u terugkoppeling kunt geven!

Wij willen door en wij willen verduurzamen!

Mvg [REDACTED]
[REDACTED]

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

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.

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).