



Gemeente Utrecht

StadsOntwikkeling  
FrontOffice en Vergunningen  
Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht  
Telefoon 030 - 286 48 02 Fax 030 - 286 47 57  
www.utrecht.nl

Behandeld door

Doorkiesnummer

E-mail

Bijlage(n)

Leges

Geachte

Datum 28 juni 2011

Ons kenmerk HZ\_WABO-11-00917

Onderwerp Omgevingsvergunning

Verzonden

01 SEP 2011

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp  
vermelden

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het adres 1e Korte Baanstraat 7. Deze hebben wij op 3 februari 2011 ontvangen. De aanvraag is geregistreerd onder kenmerk HZ\_WABO-11-00917. Uw aanvraag voor het in- en extern verbouwen van een koetshuis tot woning met kantoor/studio/werkplaats gaat over de volgende activiteiten:

- Bouw
- RO (afwijken van de bestemming)

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Hieronder leest u hoe wij tot deze beslissing zijn gekomen.

#### Inhoud van het besluit

Wij hebben de procedure gevolgd die is beschreven in artikel 3.10 van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo). Uw aanvraag is getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat uw aanvraag voldoet. Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de genoemde activiteiten op grond van de Wabo.

Bij deze vergunning hoort een bijlage. Hierin vindt u de (technisch) inhoudelijke en juridische informatie van uw vergunning. Verder hebben wij gewaarmerkte stukken bijgevoegd. Deze zijn ook onderdeel van de vergunning.

#### Procedureel

##### Ter inzage legging

Tussen 29 juni 2011 en 11 augustus 2011 heeft een ontwerp van dit besluit ter inzage gelegen. Iedereen had in deze periode de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Bezoekadres: Gebouw 2, Rachmaninoffplantsoen 61 Utrecht. StadsOntwikkeling is bereikbaar vanaf het Centraal Station met bus 7 (halte Ravellaan) en met de sneltram (halte 24 oktoberplein). De reistijd is 10 minuten per openbaar vervoer vanaf Utrecht CS plus circa 5 minuten lopen.



**Gemeente Utrecht**

StadsOntwikkeling  
FrontOffice en Vergunningen  
Datum 28 juni 2011  
Ons kenmerk HZ\_WABO-11-00917

#### **Inwerkingtreding**

Na het verstrijken van de beroepstermijn (van zes weken) treedt dit besluit in werking. De beroepstermijn begint te lopen zodra dit besluit is gepubliceerd. In deze periode kunnen belanghebbenden beroep aantekenen en de voorzieningenrechter vragen het besluit te schorsen. U mag pas gebruik maken van de vergunning nadat deze beroepstermijn is verstreken of nadat de rechter over een eventueel verzoek tot schorsing heeft beslist. Hiermee wordt voorkomen, dat de vergunning al is uitgevoerd voordat de rechter de zaak heeft kunnen beoordelen. Indien het beroep gegrond wordt verklaard dan is het mogelijk dat wij een nieuw besluit moeten nemen. De vergunning kan in dat geval als nog worden gewijzigd of geweigerd.

#### **Publicatie**

Wij publiceren het besluit in het huis-aan-huisblad 'Ons Utrecht' en op onze website [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl).

#### **Aanvang werkzaamheden**

Wij verzoeken u minimaal twee dagen voor aanvang van de werkzaamheden het formulier in te vullen voor de registratie van de start van de werkzaamheden. Dit kunt u doen op: [www.utrecht.nl/bouwtoezicht](http://www.utrecht.nl/bouwtoezicht). Tevens verzoeken wij u contact op te nemen met de inspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving,

#### **Betaling leges**

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag moet u leges betalen. De hoogte van dit bedrag is [redacted] Hiervoor ontvangt u apart een rekening.

#### **Beroep**

Binnen zes weken na de datum van verzending van deze beschikking staat schriftelijk beroep open bij de Sector bestuursrecht van de Rechtbank Utrecht, postbus 13023, 3507 LA, Utrecht.

#### **Heeft u vragen?**

Voor meer informatie kunt u terecht bij [redacted]  
[K.Veenstra@utrecht.nl](mailto:K.Veenstra@utrecht.nl)

Hoogachtend,  
namens Burgemeester en Wethouders,

W/

W. Klinkhamer  
Hoofd afdeling FrontOffice en Vergunningen a.i.  
sector Publieke Diensten

Bezoekadres: Gebouw 2, Rachmaninoffplantsoen 61 Utrecht. StadsOntwikkeling is bereikbaar vanaf het Centraal Station met bus 7 (halte Ravellaan) en met de sneltram (halte 24 oktoberplein). De reistijd is 10 minuten per openbaar vervoer vanaf Utrecht CS plus circa 5 minuten lopen.





## Bijlage

De volgende voorschriften en overwegingen zijn onderdeel van de omgevingsvergunning, verleend op 28 juni 2011 [REDACTED] voor het project het in- en extern verbouwen van een koetshuis tot woning met kantoor/studio/werkplaats op 1e Korte Baanstraat 7. De onderdelen van deze omgevingsvergunning zijn gebaseerd op de volgende artikelen:

- Artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo, het bouwen.
- Artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, het in afwijking van het bestemmingsplan gebruiken van een pand.

## Activiteit Bouw

Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo)

## Overwegingen

- Het bouwplan is in strijd met artikel 27 Nutsvoorzieningen (Mn) van het bestemmingsplan "Buiten-Wittevrouwen".

## Voorschriften

- Er moet gebouwd worden overeenkomstig de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Indien gebouwd wordt in strijd met het Bouwbesluit wordt handhavend opgetreden.
- Het bouwtoezicht moet, voor zover het bouwwerken betreft waarvoor een omgevingsvergunning is verleend en onverminderd het bepaalde in de voorschriften van de omgevingsvergunning, tenminste twee dagen voor de aanvang van elk van de hierna te noemen onderdelen van het bouwproces in kennis te worden gesteld:
  - De aanvang van de werkzaamheden, ontgraafwerkzaamheden daaronder begrepen.
- Uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van het betreffende onderdeel van het werk moeten de constructieve gegevens ter goedkeuring worden overgelegd
- De in rood op de tekening(en) aangegeven opmerkingen moeten worden uitgevoerd.
- U dient het opgestelde bodemonderzoeksrapport aan te leveren. Na instemming van het bevoegd gezag Wbb (gemeente Utrecht) met het bodemonderzoeksrapport kan de omgevingsvergunning in werking treden. TAUW heeft op 23-6-2011 (kenmerk L001-4797302FHA-irb-V01-NL) een voorstel gedaan voor grondverzet t.b.v. aanleg nieuwe betonvloer. Uit het niet bijgesloten onderzoek zou blijken dat 22,5 m3 sterk verontreinigde grond aanwezig is. TAUW stelt voor deze grond uit te nemen, de schone(re) ondergrond te verwijderen en de sterk verontreinigde grond terug te plaatsen. Dit is niet toegestaan. De grond dient in dezelfde laag te worden teruggeplaatst en dus niet op een andere diepte. Indien dit niet mogelijk is dient de (sterk) verontreinigde grond te worden afgevoerd.
- Uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de werkzaamheden moet een bouwveiligheidsplan ter goedkeuring worden overgelegd.
- Door bouwwerkzaamheden en het aan- en afvoeren van bouw materiaal kan er schade aan de openbare weg, straatmeubilair, openbaar groen, straatverlichting en dergelijke ontstaan. Herstelwerkzaamheden en/of aanpassingen ten gevolge daarvan worden door Stadswerken op kosten van de aanvrager uitgevoerd. U dient voor deze werkzaamheden tijdig contact op te nemen met de gebiedsbeheerder van de desbetreffende wijk (bereikbaar via het Call Center van de gemeente Utrecht 030 - 286 0000).
- Wij kunnen de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken als u niet binnen 26 weken een begin maakt met de bouwwerkzaamheden (artikel 2.33, tweede lid, onder a Wabo).

Bezoekadres: Gebouw 2, Rachmaninoffplantsoen 61 Utrecht. StadsOntwikkeling is bereikbaar vanaf het Centraal Station met bus 7 (halte Ravellaan) en met de sneltram (halte 24 oktoberplein). De reistijd is 10 minuten per openbaar vervoer vanaf Utrecht CS plus circa 5 minuten lopen.

### **Activiteit RO (afwijken van de bestemming)**

Het in afwijking van het bestemmingsplan gebruiken van een pand (Artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo)

#### **Overwegingen**

Het perceel ligt binnen het gebied waarvoor het bestemmingsplan "Buiten-Wittevrouwen" geldt. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Nutsvoorzieningen" gekregen. De gronden die op de plankaart zijn bestemd voor Nutsvoorzieningen (Mn) mogen uitsluitend worden gebruikt voor het oprichten en hebben van bouwwerken ten behoeve van de energievoorziening, de watervoorziening, het transport van afvalwater en de stadsverwarming, met de daarbij behorende open terreinen. Het gebruik van het bouwwerk als woning/kantoor/studio/werkplaats past niet in die van nutsvoorzieningen.

Wij vinden uw aanvraag aanvaardbaar en wijken daarom van het bestemmingsplan of de beheersverordening af. Dit is mogelijk vanwege artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan medewerking worden verleend aan de aanvraag. Het voormalig koetshuis krijgt een eigentijdse toevoeging in de vorm van een houten kap/opbouw. De toevoeging van de kapverdieping is in ruimtelijk opzicht passend. De nieuwe functie van woning met kantoor/bedrijfsruimte is een kleinschalige functie die een geschikte invulling vormt voor dit kleine straatje. Voor verdere overwegingen zie de ruimtelijke onderbouwing.

Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. De commissie constateert een verrassende combinatie van elementen zowel in de gekozen dakvorm als in de experimentele bekleding. Zij is van mening dat het onderscheid groot genoeg is om het bouwdeel individueel te beoordelen. De bijgeleverde detailleringen geven vertrouwen in het waarmaken van de architectonische ambitie. Wel bestaan er twijfels over esthetische duurzaamheid van de gekozen gevelbekleding op de lange termijn, maar de gekozen locatie laat een dergelijk experiment toe.

De aanvraag hebben wij zes weken ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen tegen uw aanvraag ingediend.



Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

d.d. 01 SEP 2011

**HZ\_WABO**

Nr.

11 - 00917

de

Namens hen:  
Sectormanager Publieke Diensten

# Ruimtelijke onderbouwing

## 1<sup>e</sup> Korte Baanstraat 7

Het verbouwen van een voormalig koetshuis tot woning  
met werkruimte

Concept, april 2011

# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Doelstelling	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende planologisch-juridische regelingen	3
1.4	Vigerend beleid	3
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Huidige situatie, plan en uitvoeringsaspecten</b>	<b>4</b>
2.1	Huidige situatie	4
2.2	Plan	5
2.3	Uitvoeringsaspecten	5
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>10</b>
3.1	Economische uitvoerbaarheid	10
3.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	10
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Conclusie</b>	<b>10</b>
<b>Bijlagen</b>		
Bijlage 1	Aanvraagformulier en tekeningen	
Bijlage 2	Aswin immissieberekening, AEA Technologie BV, d.d. 2007	



## **1 Inleiding**

De initiatiefnemer heeft het voornemen om het gebouw 1<sup>e</sup> Korte Baanstraat 7 te verbouwen en vergroten. Het gebouw zal worden gebruikt als woning met werkruimte en krijgt daarmee een nieuwe functie. Voor het plan is op 3 februari 2011 een omgevingsvergunning aangevraagd.

### **1.1 Doelstelling**

De gevraagde omgevingsvergunning heeft als doel om de nieuwe functie en uitbreiding van het gebouw planologisch-juridisch mogelijk te maken. Een omgevingsvergunning kan voor dit plan worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

### **1.2 Ligging en begrenzing plangebied**

Het plangebied omvat het perceel 1<sup>e</sup> Korte Baanstraat 7 (kadastraal bekend als gemeente Absteede, sectie C, nummer 8164). De 1<sup>e</sup> Korte Baanstraat is een zijstraat van de Maliebaan die in de wijk Buiten Wittevrouwen ligt.

### **1.3 Vigerende planologisch-juridische regelingen**

Voor het plangebied geldt het stadsvernieuwingsplan Buiten Wittevrouwen. Dit stadsvernieuwingsplan is op 26 maart 1992 vastgesteld door de gemeenteraad en is op 27 oktober 1992 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht. Het hoofdgebouw valt binnen de bestemming 'Nutsvoorzieningen (Mn)'. De gronden met deze bestemming mogen uitsluitend worden gebruikt voor het oprichten en hebben van bouwwerken ten behoeve van de energievoorziening, de watervoorziening, het transport van afvalwater en de stadsverwarming, met de daarbij behorende open terreinen. Voor de gronden die binnen de bebouwingsgrens liggen geldt een maximale bouwhoogte van 7 meter.

Het geplande gebruik van het pand als woning met werkruimte is in strijd met het geldende bestemming 'Nutsvoorzieningen (Mn)'. Daarnaast heeft het gebouw een hoogte van 9,2 meter zodat de maximale hoogte van 7 meter wordt overschreden.

Ter plaatse van de 1<sup>e</sup> Korte Baanstraat 7 geldt tevens de 'Algemene Leefmilieuverordening 2005', die is vastgesteld door de gemeenteraad op 16 februari 2006 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 13 juni 2006). Deze verordening heeft als doel het beschermen van het woon- en werkklimaat totdat een nieuw bestemmingplan van kracht is. De locatie valt in gebied A2. Binnen dit gebied is het verboden om het gebruik van gebouwen en gronden te wijzigen ten behoeve van horecabedrijven, prostitutiedoeleinden, speelautomatenhallen, afhaalzaken of beluizen. De geplande woon- en werkfunctie is in overeenstemming met deze verordening.

### **1.4 Vigerend Beleid**

Op verschillende bestuurlijke niveaus zijn beleidsuitspraken gedaan die van belang zijn voor de ruimtelijke ontwikkelingen aan de 1<sup>e</sup> Korte Baanstraat. De belangrijkste conclusies van de relevante beleidskaders worden hier weergegeven.

#### *Rijksbeleid*

De Nota Ruimte (2006) bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste doelstellingen voor de komende decennia. Het adagium is: decentraal wat decentraal kan, centraal wat centraal moet. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking is, door bundeling van verstedelijking en economische activiteiten en verdichting, en door de ruimte die in het bestaand stedelijk gebied aanwezig is optimaal te benutten. Voor het plangebied is uit de nota van belang dat de ruimte die in het bestaand stedelijk gebied aanwezig is, door verdichting optimaal wordt gebruikt door revitalisering, herstructurering en transformatie.



### *Provinciaal en regionaal beleid*

Voor het regionale beleid zijn de Structuurvisie Provincie Utrecht 2005–2015 (2004), het Regionaal Structuurplan Utrecht 2005–2015 (2004) en de Ontwikkelingsvisie 2015–2030 (2009) die in NV Utrecht-verband is opgesteld richtinggevend. Zowel in de provinciale Structuurvisie en het Regionaal Structuurplan wordt gekozen voor beheerste groei. Verdere verdichting vindt plaats in het stedelijk gebied om de waardevolle landschappen te sparen. Verdichting en kwaliteitsverbetering is ook de essentie van het beleid in NV Utrecht-verband.

### *Gemeentelijk beleid*

Structuurvisie Utrecht 2015–2030 (2004)

Specifiek voor de stad Utrecht is een structuurvisie vastgesteld. Hierin zijn de drie kernkwaliteiten van de stad uitgewerkt in de drie perspectieven: De Markt, Het Podium en De Binnentuin. De 1<sup>e</sup> Korte Baanstraat 7 is verbonden aan het ontwikkelingsperspectief "De Binnentuin" en dit is vooral gericht op het onderhouden, vernieuwen en versterken van de kenmerkende structuren binnen de wijk.

Visie wonen en werken in balans (24 juli 1997)

Aanleiding voor het opstellen van de visie was een sterke kantoorontwikkeling, waarbij veel oudere, ruime en vaak fraai gelegen woonpanden een kantoorfunctie kregen. Dit was met name het geval in de gebieden Buiten Wittevrouwen, Oudwijk en Wilhelminapark en omgeving. Hierdoor kwam de woonfunctie onder druk te staan. In de visie wordt voorgesteld alleen mee te werken aan afwijkingen van het stadsvernieuwingsplan als dat samengaat met een versterking van de woonfunctie. Voor de Maliebaan, de Maliesingel, de Wittevrouwensingel, de Kruisstraat en het Oorsprongpark werd, gezien de leefbaarheid van het gebied, voorgesteld alleen kantoorontwikkelingen toe te laten die passen binnen het geldende stadsvernieuwingsplan.

De voorgestelde functieverandering naar woning met werkruimte is in overeenstemming met de verschillende beleidskaders.

## **2. Huidige situatie, plan en uitvoeringsaspecten**

### **2.1 Huidige situatie**

De locatie bevindt zich in het gebied rond de Utrechtse Maliebaan die bijna vier eeuwen oud is. Het unieke karakter van de baan is tot op heden behouden gebleven. De groenstructuur van de Maliebaan bestaat uit twee groenstroken aan weerszijden van de middenbaan. Deze groenstroken zijn elk voorzien van drie rijen bomen. Het groen van de Maliebaan vormt een verbinding met het groen aan de singels en het Hogelandpark/ Oorsprongpark. De plaatsing van de bomen is afkomstig uit de tijd toen het paille-maille spel (een soort cricket) er nog gespeeld werd. In de 17<sup>e</sup> eeuw werd de buiten de singels gelegen Maliebaan aantrekkelijk als wandel- en ruitergebied en ontwikkelde het gebied rond de Maliebaan zich als een ontspanningslandschap met de voor die tijd gebruikelijke theehuizen, priëlen en tuinhuisen. Later in de 18<sup>e</sup> eeuw groeiden de terreinen rond de theekoepels uit tot kleine buitenplaatsen, nog steeds gericht op recreatie en niet op permanente bewoning. In de tweede helft van de 19<sup>e</sup> eeuw maakten deze kleine gebouwtjes geleidelijk plaats voor de herenhuizen die nu nog steeds het belangrijkste deel van de straatwanden bepalen. Op de erven zijn thuishuisjes, koetshuizen en stallen te vinden uit vroeger perioden. Het zijn restanten van de service zone die tot diep op de achtererven te vinden zijn. Daarnaast is er op de erven ook recente bebouwing te vinden. Aan de zijde van de Oosterspoorbaan staan losse gebouwtjes evenwijdig aan de spoorbaan.

Het gebied aan de oostzijde van de Maliebaan werd vóór de aanleg van de Oosterspoorbaan ontsloten door drie baansteegen. In 1870 werd de Oosterspoorbaan aangelegd, die de baansteegen doorsneed. Bij de aanleg van de Oosterspoorlijn werden de bestaande Baansteegen afgesloten, op de 3<sup>e</sup> Baansteeg na, die nu Burgemeester Reigerstraat heet. Dit werd een belangrijke verbindingsweg voor de uitbreidingen ten zuid-oosten van de Oosterspoorbaan.



Het gebouw aan de 1e Korte Baanstraat 7 is een voormalig koetshuis dat op een erf aan de Maliebaan stond. Nu staat het gebouw op een afzonderlijk perceel. De bebouwing bestaat uit één bouwlaag en is afgedekt met een plat dak. Rondom het gebouw is er een verhard terrein. Er staan geen bomen. Op een deel van de grond rust een recht van overpad ten behoeve van de bereikbaarheid van het naastgelegen rioolgemaal.

#### Verkeer en parkeren

Het gebouw is via de 1e Korte Baanstraat te bereiken. In het gebied is er betaald parkeren ingevoerd. Parkeren wordt gereguleerd door middel van de uitgifte van parkeervergunningen en betaling van parkeerbelasting in de parkeerautomaat. Op het terrein zijn er twee parkeerplaatsen.

## 2.2 Planbeschrijving

Het gebouw zal worden verbouwd tot woon- werkruimte. Hiervoor wordt het gebouw voorzien van een kapverdieping. De woonfuncties worden voor een groot deel in de kap ondergebracht. De werkruimte wordt gebruikt voor zakelijke dienstverlening. De toevoeging van de kap sluit aan bij de ruimtelijke structuur van het gebied rond de Maliebaan met van oorsprong kleine gebouwtjes op de achtererven zoals tuinhuisjes, koetshuizen en stallen. Het gebouw was al een zelfstandig gebouw geworden en dat verandert niet door de verbouwing. Het plan draagt bij aan de woonfunctie van het gebied.

#### Verkeer en parkeren

Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijke parkeerbeleid. De geldende parkeernormen zijn vastgelegd in de nota 'Partiële herijking parkeernormen 2004'. De locatie valt binnen het gebied dat is aangemerkt als 'Centrale stad'. Ook is er betaald parkeren ingevoerd. De twee bestaande parkeerplaatsen op eigen terrein worden gehandhaafd, waarmee op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de parkeernormen. Daarnaast zijn ontwikkelingen kleiner dan 1000 m<sup>2</sup> in de Centrale stad, in gebieden waar betaald parkeren is ingevoerd, op grond van deze nota vrijgesteld van de minimum parkeernorm. Dit is hier van toepassing omdat het bruto vloeroppervlak van de ontwikkeling circa 300 m<sup>2</sup> bedraagt.

## 2.3 Uitvoeringsaspecten

### Geluidhinder

#### Kader

Geluid beïnvloedt de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object.

De regels van de Wet geluidhinder zijn van toepassing bij het vaststellen van ruimtelijke besluiten. De normen uit die wet zijn van toepassing bij:

- het bestemmen van gronden voor nieuwe geluidsgevoelige objecten als woningen en scholen;
- het bestemmen van gronden voor aanleg van nieuwe (gezoneerde) wegen (niet bij woonerven of 30 km-wegen);
- reconstructie van wegen en
- geluidsgezoneerde bedrijventerreinen.

Als een van bovenstaande situaties aan de orde is dient akoestisch onderzoek uitsluitsel te geven over de te verwachten geluidsbelasting en de doeltreffendheid van maatregelen om een overschrijding van grenswaarden te voorkomen. Onder bepaalde voorwaarden, die zijn vastgelegd in de gemeentelijke geluidnota, kan een ontheffing worden verleend voor het overschrijden van de voorkeursgrenswaarden. De procedure voor het verlenen van een ontheffing loopt parallel met de ruimtelijke ordeningsprocedure.

Op grond van de Geluidnota Utrecht 2007 gelden de volgende voorwaarden:

1. Er dient een reden te zijn om van de voorkeursgrenswaarde af te wijken, die past binnen de ontheffingscriteria.

2. Er dient te worden voldaan aan een aantal voorwaarden:
- Iedere woning dient te beschikken over een geluidsluwe gevel
  - De woning bevat voldoende verblijfsruimten aan de geluidsluwe gevel, te weten 30% van het aantal verblijfsruimten of 30% van de oppervlakte van het verblijfsgebied;
  - Indien de woning beschikt over een buitenruimte, dan is deze bij voorkeur gelegen aan de geluidsluwe zijde. Het geluidsniveau mag er in ieder geval niet meer dan 5 dB hoger zijn dan op de geluidsluwe gevel.

#### **Wegverkeerslawaai**

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs een aantal wegen geluidzones waarbinnen in het geval van nieuwe situaties onderzoek moet worden gedaan naar de geluidbelasting. In een aantal gevallen is het doorgaans niet nodig akoestisch onderzoek uit te voeren, namelijk bij:

- woonerven;
- 30 km/uur gebieden;
- wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook minder dan 50 dB(A) bedraagt.

Bij het realiseren van een geluidsgevoelige bestemming binnen een zone van een weg zal onderzoek naar de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai moeten worden gedaan. De geluidbelasting op de gevel mag niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). Indien er een geluidsgevoelige bestemming wordt gebouwd waarbij de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde kan er onder voorwaarden een ontheffing worden verleend voor een geluidbelasting van ten hoogste 63 dB.

#### **Plansituatie**

Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van de Maliebaan. De bebouwing van de Maliebaan schermt de het geluid van het wegverkeer af. De geluidbelasting op de geplande woon- werkruimte blijft onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

#### **Spoorweglawaai**

Langs spoorwegen kan sprake zijn van geluidsoverlast en daardoor ook van gezondheidsrisico. De normering die hiervoor geldt is een voorkeursgrenswaarde van 55 dB en een maximale ontheffingswaarde van 68 dB.

Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden kan, net als bij verkeerslawaai, hiervoor door de gemeente een ontheffing worden verleend.

#### **Plansituatie.**

De Oosterspoorbaan, die zich in de nabijheid van het plangebied bevindt, wordt nog gebruikt door het Spoorwegmuseum. Het gebruik van de Oosterspoorbaan als goederenspoor is in de loop der jaren sterk afgenomen. Uit de 'Aswin immissieberekening' van AEA Technologie BV uit 2007 kan worden geconcludeerd dat geluidbelasting ten gevolge van het spoorwegverkeer lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

#### **Industrielawaai**

Van Industrielawaai kan ook hinder worden ondervonden. Het optreden van hinder als gevolg van Industrielawaai kan worden voorkomen en beperkt door afstand te bewaren tussen de geluidsbron en de ontvanger. Industrierterreinen met "grote lawaaimakers" kunnen een geluidszone hebben vanuit de wet Geluidhinder

#### **Plansituatie**

In de nabijheid van het plangebied zijn geen industrierterreinen met 'grote lawaaimakers'.

#### **Conclusie**

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de realisering van dit plan.



## Externe veiligheid

### Kader

Op plaatsen waar wordt gebouwd, kunnen veiligheidsrisico's optreden voor omwonenden, bedrijven en passanten. Om de veiligheid te vergroten wordt bij bestemmingsplannen aandacht besteed aan de omgeving van bedrijven die veiligheidsrisico's met zich meebrengen. De normen en richtlijnen staan in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Dit besluit schrijft onder andere voor dat een bestemmingsplan moet worden getoetst aan deze normen.

Daarnaast kan het transport van gevaarlijke stoffen een risico opleveren. Het gaat dan om transport over de weg en/of over het spoor en/of over water. Dit wordt geregeld in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvg; voor transport over weg, spoor en water). Gevoelige bestemmingen moeten op voldoende afstand van deze routes worden gerealiseerd. Voor externe veiligheid bestaan twee normen. Dit zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico (PR) geeft aan hoe groot de overlijdenskans is indien een persoon zich permanent op een bepaalde plek bevindt. De norm voor het PR is  $10^{-6}$ . Het groepsrisico geeft aan hoeveel mensen zouden overlijden ten gevolge van een calamiteit. Voor het Groepsrisico is een zg. oriënterende waarde vastgesteld. Voor transport bedraagt deze waarde  $10^{-4}$ /jaar bij 10 doden,  $10^{-6}$ /jaar bij 100 doden enz. Het is een oriënterende waarde, omdat onder voorwaarden van deze waarde mag worden afgeweken door het bevoegd gezag.

### Plansituatie

De planlocatie bevindt zich in de nabijheid van de Oosterspoorbaan waar sprake is van vervoer van gevaarlijke stoffen. In kader van het bestemmingsplan Oudwijk-Krommerijn zijn de effecten in beeld gebracht voor de gehele route. Hieruit bleek dat de externe veiligheid geen beperking vormt. Verder ligt de planlocatie buiten de risicozones van een vaarweg of buisleiding.

### Conclusie

Gesteld kan worden dat de externe veiligheid geen belemmering vormt voor de geplande functiewijziging en verbouwing aan de 1<sup>e</sup> Korte Baanstraat 7.

## Luchtkwaliteit

### Kader

In artikel 5.16 Wet milieubeheer staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat in ieder geval om ruimtelijke besluiten, die kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Luchtkwaliteitseisen spelen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van een dergelijke bevoegdheid, als tenminste aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De ontwikkelingen leiden niet tot een overschrijding van de grenswaarden;
- b. Een project leidt – al dan niet per saldo – niet bij tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. Een project draagt "niet in betekende mate" (NIBM) bij aan de concentratie in de buitenlucht;
- d. Een project is genoemd of is niet in strijd met het Nationaal Samenwerkingsprogramma

Luchtkwaliteit (NSL).

Niet in betekende mate (NIBM)

In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd. Sinds de inwerkingtreding van de Implementatiewet is het begrip "niet in betekende mate" gedefinieerd als een verslechtering van 3% ten opzichte van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. (1,2 mg/m<sup>3</sup>) In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

### Plansituatie

Het projectbesluit maakt een functiewijziging van kantoor naar woning mogelijk.

Een dergelijke ontwikkeling valt qua omvang rechtstreeks onder de kwantitatieve grenzen van de Regeling NIBM. Dit betekent dat aannemelijk is dat het project niet meer dan 3% bijdraagt aan de concentratie PM<sub>10</sub> (fijn stof) en NO<sub>2</sub> (stikstofdioxide) in de buitenlucht. Aangezien de ontwikkeling benoemd is in de Regeling NIBM, hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden naar het effect op de luchtkwaliteit.

### Conclusie

Op grond van de Wet milieubeheer vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor de realisering van het plan.



## Bodemkwaliteit

### Kader

Het gemeentelijk bodembeleid gaat uit van de volgende algemene uitgangspunten:

- **Bodembescherming**  
Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en indien er toch bodemverontreiniging ontstaat moet de bodem direct worden gesaneerd. Dit speelt met name bij bedrijfsmatige activiteiten en/of calamiteiten.
- **Bodemsanering**  
Ernstig verontreinigde locaties dienen te worden gesaneerd, indien er tevens sprake is van milieuhygiënische risico's. Bij immobiele verontreiniging in de bovengrond die zich niet kan verspreiden (zoals zware metalen en PAK) wordt uitgegaan van een zogenoemde functiegerichte benadering. Dit houdt in dat de kwaliteitseisen die aan de bodem worden gesteld afhankelijk zijn van de (toekomstige) bestemming van de locatie. Bij mobiele verontreiniging die zich via het grondwater kan verspreiden, wordt mede afhankelijk van de kosteneffectiviteit, zoveel mogelijk verwijdering van de verontreiniging nagestreefd. Een ander uitgangspunt is dat bij nieuw in te richten gebieden of terreinen hogere eisen worden gesteld aan de bodemkwaliteit dan bij milieuhygiënisch onvermijdbare saneringen in gebieden waar geen nieuwe inrichting plaats vindt. Bij nieuwe situaties ligt het criterium voor saneren bij ernstige verontreiniging.
- **Bodembeheer**  
Bij hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond wordt uitgegaan van het principe "wat schoon is moet schoon blijven" en "wat vies is mag niet viezer worden". Waar mogelijk wordt een verbetering van de kwaliteit nagestreefd, zodat de bodem duurzaam geschikt wordt voor elk gewenst gebruik.

Bij een aanvraag om bouwvergunning, een functiewijziging of aan- dan wel verkoop dient een bodemonderzoek conform de NEN 5740 te worden verricht. Op basis van dit onderzoek wordt beoordeeld of de locatie geschikt is voor de geplande functie of dat er nog een nader onderzoek of misschien zelfs een bodemsanering noodzakelijk is, voordat de locatie geschikt is voor de geplande functie.

### Plansituatie

Bij de realisering van het plan wijzigt het gebruik en wordt een nieuwe geïsoleerde betonvloer aangebracht. De huidige vloer die bestaat uit tegels op een zandlaag wordt verwijderd. Hierbij vinden graafwerkzaamheden plaats. Een bodemonderzoek is vereist om vast te stellen:

- wat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is;
- of de locatie geschikt is voor de geplande functie en
- of de graafwerkzaamheden een 'sanerende handeling' betreffen;

Mocht er een bodemverontreiniging aanwezig zijn dan dient dit gemeld te worden in het kader van de Wet bodembescherming.

### Conclusie

Aan de omgevingsvergunning wordt een voorschrift verbonden. Hierin staat dat een bodemonderzoek uitgevoerd te dient te worden. Na de instemming van het bevoegd gezag (gemeente Utrecht) met het bodemonderzoeksrapport kan de omgevingsvergunning in werking treden.

## Flora en fauna

### Kader

Het groenstructuurplan en het Meerjaren Groenprogramma (2006, 2007) heeft als centrale doelstelling het verhogen van de kwaliteit van het stedelijk groen ten behoeve van de leefbaarheid van de stad. Gebleken is dat een gevarieerde natuur en soortendiversiteit in flora en fauna een grote bijdrage levert aan een positieve waardering van het groen en de openbare ruimte van bewoners. Om de natuurwaarden in het stadsgroen te behouden en te verbeteren is het noodzakelijk dat er groene verbindingen zijn tussen het groene buitengebied en het groen in de stad, en tussen groene kerngebieden onderling..

In het groenstructuurplan zijn de bestaande en wenselijke groenstructuren (ecologisch recreatief en cultuurhistorisch) vastgelegd. Deze zones dienen in principe "groen" te blijven en bij (her)inrichting dient dit te worden afgestemd op de toegekende ecologische functie.

De bescherming van natuur in Nederland is vastgelegd in regelgeving waarin een onderscheid wordt gemaakt tussen soorten- en gebiedsbescherming. De soortenbescherming is verankerd in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998. In het kader van deze twee wetten moet worden bepaald of de ontwikkeling effect heeft op de natuurwaarden van het plangebied.



De Flora en Faunawet legt een zorgplicht op ten aanzien van natuur, planten en dieren. Indien een ontwikkeling mogelijk de bestaande natuurwaarden kan verminderen moet de initiatiefnemer aangeven hoe dat beperkt en/of gecompenseerd kan worden.

Wanneer er sprake is van aanhaking bij een omgevingsvergunningsprocedure in het kader van de Wabo, dient er in gevallen waarin er een ontheffing moet worden aangevraagd, een verklaring van geen bedenkingen worden gevraagd bij het ministerie EL&I.

#### **Plansituatie**

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd groen- of natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Eveneens is het geen onderdeel van de provinciale ecologische hoofdstructuur. Ook ligt de locatie buiten stedelijke groenstructuur van de Maliebaan.

Er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats op het erf van het gebouw. Bovenop het bestaande dak wordt een kap aangebracht. Het is niet te verwachten dat de bouwwerkzaamheden niet in overeenstemming zijn met de Flora- en faunawet.

#### **Conclusie**

Voor de realisering van het plan vormen flora en fauna geen belemmering.

#### **Milieuhinder bedrijven**

Er wordt gestreefd naar een situatie waarin wonen en werken in de stad op een goede manier samengaan. Beide functies zijn zeer belangrijk voor Utrecht, maar er dient te worden voorkomen dat milieuhinder van bedrijven een negatieve invloed heeft op de woonomgeving. In de omgeving zijn geen bedrijven die een belemmering vormen of hinder geven voor de geplande woonfunctie. Ook worden geen bedrijven in hun bedrijfsvoering beperkt door de ontwikkeling die met deze omgevingsvergunning mogelijk wordt gemaakt.

#### **Water**

In de huidige situatie staat er een gebouw op het perceel en is de ruimte er omheen verhard. De geplande situatie is gericht het toevoegen van een kap waarbij de het verharde oppervlak van het perceel niet verandert. In de nieuwe situatie wordt bij de afvoer van hemelwater en vuilwater gebruik gemaakt van het bestaande rioolsysteem, zodat de realisering van het plan geen effect heeft op de waterhuishouding.

#### **Archeologie**

##### **Wettelijk kader**

In 1992 heeft Nederland het Europese Verdrag van Malta ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is een betere bescherming van het Europese archeologische erfgoed door een structurele inpassing van de archeologie in ruimtelijke ordeningstrajecten. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in situ in de bodem bewaard dienen te blijven. Alleen als behoud in situ niet mogelijk is, wordt overgegaan tot behoud van de archeologische informatie ex situ, door middel van opgraven en bewaren in depot. Een ander uitgangspunt is dat het onderzoek naar de aanwezigheid van archeologische waarden in een zo vroeg mogelijk stadium dient plaats te vinden, zodat hiermee bij de planontwikkeling rekening gehouden kan worden. Een derde uitgangspunt is het 'de verstoorder betaalt principe'. Alle kosten die samenhangen met archeologisch onderzoek dienen worden betaald door de initiatiefnemer van de geplande bodemingrepen. Ten slotte richt het Verdrag van Malta zich tevens op een toename van kennis, herkenbaarheid en beleefbaarheid van het archeologische erfgoed.

Het Verdrag van Malta heeft in Nederland geresulteerd in een ingrijpende herziening van de Monumentenwet uit 1988, die op 1 september 2007 met de Wet op de Archeologische Monumentenzorg van kracht is geworden.

##### **Verordening**

De gemeente Utrecht heeft ervoor gekozen ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen een verordening op te stellen voor het hele grondgebied van de gemeente. In de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg is een vergunningstelsel opgenomen ter bescherming van het archeologische erfgoed, waarmee de wettelijk vereiste bescherming kan worden geboden. Door de verordening en de daarbij behorende archeologische waardenkaart is de bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen in de bodem van de gemeente Utrecht gewaarborgd en zijn verstoringen van de bodem vanaf een op de archeologische waardenkaart aangegeven oppervlakte en diepte vergunningplichtig.

### Archeologie in het plangebied

Het plangebied is aangeduid als gebied van archeologische verwachting. Het plangebied wordt beschermd op grond van de verordening op de archeologische monumentenzorg. Indien men, ten behoeve van bouw-of andere plannen, in gebieden met een archeologische verwachting (groen) voornemens is bodemingrepen uit te voeren groter dan 1000 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm, dient de initiatiefnemer een archeologisch inventariserend onderzoek uit te laten voeren om vast te stellen of er sprake is van archeologische resten. Dit is echter niet het geval.

### Conclusie

Bij de realisering van het plan is geen voorafgaand archeologisch inventariserend onderzoek nodig om vast te stellen of er sprake is van archeologische resten.

### Kabels en leidingen

In de directe nabijheid is er een rioolgemaal. Van en naar het rioolgemaal lopen leidingen. De uitvoering van de bouwwerkzaamheden van het aanbrengen van een nieuwe vloer en het toevoegen van een kap hebben geen gevolgen voor deze leidingen.

### Duurzaam bouwen

#### Algemeen

De gemeente Utrecht heeft in haar milieubeleidsplan (MBP) op energiegebied een duidelijke ambitie vastgelegd. 'In 2030 CO<sub>2</sub>-neutraal' zo staat in het MBP te lezen. Ontwikkel- en herstructureringslocaties bieden hierbij kansen om een bijdrage te leveren aan de realisatie van deze ambitie.

Bij de functiewijziging naar woning met werkruimte vindt hergebruik plaats van de bestaande bebouwing en voldoet de nieuwe situatie ten minste aan de geldende energienormen.

## 3. Uitvoerbaarheid

### 3.1 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer ontwikkelt het plan in eigen beheer. Met de gemeente is een planschade verhaalsovereenkomst gesloten.

### 3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plangebied is geheel op particulier grondgebied gelegen. De initiatiefnemer heeft 22 maart 2010 een informatie-avond georganiseerd en geconcludeerd dat de omwonenden positief reageerden op het plan. Naar aanleiding van het overleg met omwonenden zijn twee gevels van het gebouw aangepast. De initiatiefnemer houdt de bewoners op de hoogte van de voortgang van het project.

## 4. Conclusie

Samenvattend draagt het plan bij aan de woonfunctie van het gebied, past de uitbreiding in de ruimtelijke opzet van het gebied rond de Maliebaan en voldoet het aan de wettelijke kaders en het daarmee samenhangende beleid. De omgevingsvergunning afwijking planologische gebruik kan voor dit initiatief worden verleend.

Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

d.d.

01 SEP 2011

HZ-WABO

Nr.

11-00

de

Namens hen:

Sectormanager Publieke Diensten



INGEKOMEN D.D.

03 FEB 2011



04042

Formulierversie  
2010.02

## Aanvraaggegevens

Let op: vul het formulier alstublieft volledig in.

Aanvraagnummer	69407
Aanvraagnaam	1e Kortebaansstraat
Uw referentiecode	-
Ingediend op	-
Soort procedure	Uitgebreide procedure
Projectomschrijving	dakopbouw t.b.v. woning
Gefaseerd	Nee
Bevoegd gezag	
Naam:	Gemeente Utrecht
Bezoekadres:	Voor meer informatie kunt u terecht bij de balie bouwen, wonen en ondernemen Openingstijden van 9.00 tot 17.00 uur maandag tot en met vrijdag. Rachmaninoffplantsoen 61 te Utrecht
Postadres:	Let op: Een papieren aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft u nog maar in enkelvoud in te dienen. StadsOntwikkeling FrontOffice en Vergunningen Postbus 8406 3503 RK Utrecht
Telefoonnummer:	030 286 4802
Bereikbaar op:	Maandag t/m vrijdag van 9.00 tot 17.00 uur
E-mailadres algemeen:	bwo@utrecht.nl
Website:	www.utrecht.nl
Contactpersoon:	[Redacted]

## Overzicht bijgevoegde modulebladen

Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

Aanvraaggegevens

d.d.

01 SEP 2011

Aanvragergegevens

HZ\_WABO

11 - 009

Locatie van de werkzaamheden

Nr.

Werkzaamheden en onderdelen

Namens hen:  
de Sectormanager Publieke Diensten



Overig bouwwerk bouwen

Bouwen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Nawoord en ondertekening

# Aanvrager

## 1 Persoonsgegevens aanvrager

Burgerservicenummer

Geslacht

Voorletters

Voorvoegsels

Achternaam

## 2 Verblijfsadres

Postcode

Huisnummer

Huisnummertoevoeging

Straatnaam

Woonplaats

## 3 Correspondentieadres

Adres

## 4 Contactgegevens

Telefoonnummer

E-mailadres



## Locatie

### 1 Kadastraal perceelnummer

Burgerlijke gemeente	Utrecht
Kadastrale gemeente	<input checked="" type="checkbox"/> Abstede
Kadastrale sectie	C
Kadastraal perceelnummer	8164
Bouwplannaam	eerste korte baanstraat
Bouwnummer	7
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag voor meerdere adressen of percelen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee

### 2 Eigendomssituatie

Eigendomssituatie van het perceel	<input checked="" type="checkbox"/> U bent eigenaar van het perceel <input type="checkbox"/> U bent erfpachter van het perceel <input type="checkbox"/> U bent huurder van het perceel <input type="checkbox"/> Anders
-----------------------------------	---



# Bouwen

## Overig bouwwerk bouwen

### 1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- ☐ Het wordt geheel vervangen  
☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen  
☒ Het wordt nieuw geplaatst

Toelichting

handhaven van het bestaande pand, toevoegen van een dakopbouw

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een bouwvergunning aangevraagd?

- ☒ Ja  
☐ Nee

### 2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Hoofdgebouw

Let op: Als u werkzaamheden gaat uitvoeren in een grondwaterbeschermingsgebied of op een gesloten stortplaats, dan dient u een extra bijlage toe te voegen aan uw aanvraag. Download de [url=<http://www.infomil.nl/stortplaatsgrondwaterbeschermingsgebied>]bijlage[/url].

### 3 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja  
☐ Nee

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

174

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

242

### 4 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja  
☐ Nee

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

790

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

950



## 5 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

- ☐ Ja  
☒ Nee

## 6 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?

- ☐ Ja  
☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?

- ☐ Ja  
☒ Nee

## 7 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor?

- ☐ Wonen  
☒ Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor gebruikt.

opslag/ werkplaats

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?

- ☒ Wonen  
☒ Overige gebruiksfuncties

Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m<sup>2</sup> na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

68

Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m<sup>2</sup> na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

88

Geef aan waar u het bouwwerk voor gaat gebruiken.

kantoor/ bedrijfsruimte

## 8 Gebruiksfuncties

In onderstaande tabel staan in de eerste kolom mogelijke gebruiksfuncties die in een bouwwerk kunnen voorkomen en in de bovenste rij de bijbehorende bezettingsgraadklassen (B1 t/m B5) voor de gebruiksoppervlakte (GO) en vloeroppervlakte van het verblijfsgebied (VO). Vul voor alle gebruiksfuncties die voor u van toepassing zijn onder de juiste bezettingsgraadklassen de totale gebruiksoppervlakte en vloeroppervlakte van het verblijfsgebied in m<sup>2</sup> in hele getallen in.

Gebruiksfunctie	B1 GO (m <sup>2</sup> )	B1 VO (m <sup>2</sup> )	B2 GO (m <sup>2</sup> )	B2 VO (m <sup>2</sup> )	B3 GO (m <sup>2</sup> )	B3 VO (m <sup>2</sup> )	B4 GO (m <sup>2</sup> )	B4 VO (m <sup>2</sup> )	B5 GO (m <sup>2</sup> )	B5 VO (m <sup>2</sup> )
Bijeenkomst										
Cel										
Gezondheidszorg										
Industrie										
Kantoor							149	183		
Logies										
Onderwijs										
Sport										
Winkel										
Overige gebruiksfuncties										

## 9 Uiterlijk bouwwerk

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt



Onderdelen	Materiaal	Kleur
<b>Gevels</b>		
- Plint gebouw		
- Gevelbekleding	ruw houten gevelbekl	ntb
- Borstweringen	ruw houten gevelbekl	ntb
- Voegwerk		
<b>Kozijnen</b>		
- Ramen	hout	ntb
- Deuren	hout	ntb
- Luiken		
<b>Dakgoten en boeldelen</b>	bestaand	ongewijzigd
<b>Dakbedekking</b>		

Vul hier overige onderdelen en  
bijbehorende materialen en kleuren  
in. zie afwerkstaat

#### 10 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan  
mondeling toelichten voor  
de welstandscommissie/  
stadsbouwmeester.

☐ Ja

☒ Nee

#### 11 Kosten

Wat zijn de geschatte kosten voor  
de bouwwerkzaamheden in euro's  
(exclusief BTW)?





# Toelichting Bouwen



## 1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- Geef aan of u een bouwwerk nieuw gaat plaatsen, geheel gaat vervangen of gedeeltelijk gaat vervangen.

Toelichting

- Geef eventueel een toelichting op uw werkzaamheden.

## 2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

- Kies voor terrein als u een losstaand bouwwerk plaatst. Kies voor hoofdgebouw als u bouwt op of aan het belangrijkste gebouw op een perceel. Een hoofdgebouw is bijvoorbeeld een woning. Een bijgebouw is in functie, manier waarop het is gebouwd of formaat ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Een bijgebouw is bijvoorbeeld een schuur, garage of tuinhuisje. Onder een ander bouwwerk vallen bouwwerken anders dan een aanbouw, uitbouw, bijgebouw of overkapping. Dit is bijvoorbeeld een plantenkas, hondenhok, volière of speelhuisje.

## 3 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- Kies bij nieuw te bouwen bouwwerken ook voor Ja.

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m<sup>2</sup> voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

- Voor nieuw te bouwen bouwwerken is de bruto vloeroppervlakte 0 m<sup>2</sup> voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

## 4 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- Kies bij nieuw te bouwen bouwwerken ook voor Ja.

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m<sup>3</sup> voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

- Voor nieuw te bouwen bouwwerken is de bruto inhoud 0 m<sup>3</sup> voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

## 5 Oppervlakte bebouwd terrein

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m<sup>2</sup> voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

- Voor onbebouwd terrein is de bebouwde oppervlakte 0 m<sup>2</sup> voor uitvoering van de werkzaamheden.

## 6 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?

- Vul hieronder in gedurende welke periode het bouwwerk aanwezig is.

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?

- Vul hieronder in hoeveel jaar het bouwwerk op de locatie blijft bestaan.

## 7 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor?

- Kies voor Wonen als het huidige bouwwerk of terrein een woonbestemming heeft. Dit geldt ook voor een terrein waar een nieuwe woning wordt gebouwd.

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?

- Als het bouwwerk zowel een woonfunctie als een overige gebruiksfunctie krijgt, kunt u beide opties kiezen.

Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m<sup>2</sup> na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

- U berekent de gebruiksoppervlakte van een woning als volgt: Meet de gehele oppervlakte van de woning. Meet dan de oppervlakten waar dragende muren staan en de oppervlakten waarboven het plafond of de schuine muur lager is dan 1,50 meter en trek deze af van de gehele oppervlakte.

Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m<sup>2</sup> na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

- U berekent de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied voor een woning als volgt: Bereken de gebruiksoppervlakte van de woning. Bereken dan de oppervlakte van toilet-, bad-, en technische ruimtes (bijvoorbeeld de meterkast) en trek deze van de gebruiksoppervlakte af. Dit is de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied.



## 8 Gebruiksfuncties

Vul deze vraag alleen in indien u als bedrijf een aanvraag doet.

bezettingsgraadklasse	Gebruiksoppervlakte per persoon	Vloeroppervlakte aan verblijfsgebied per persoon
B1	Meer dan 0,8 m2 maar niet meer dan 2 m2	Meer dan 0,5 m2 maar niet meer dan 1,3 m2
B2	Meer dan 2 m2 maar niet meer dan 5 m2	Meer dan 1,3 m2 maar niet meer dan 3,3 m2
B3	Meer dan 5 m2 maar niet meer dan 12 m2	Meer dan 3,3 m2 maar niet meer dan 8 m2
B4	Meer dan 12 m2 maar niet meer dan 30 m2	Meer dan 8 m2 maar niet meer dan 20 m2
B5	Meer dan 30 m2	Meer dan 20 m2

## 9 Uiterlijk bouwwerk

Omschrijf voor de volgende onderdelen welke materialen en kleuren u gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt.

- Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt.

## 10 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/stadsbouwmeester.

- Kies hiervoor als u uw keuzes voor materiaal, kleur en vormgeving persoonlijk wilt toelichten voor de welstandscommissie of de stadsbouwmeester.

## 11 Kosten

Wat zijn de geschatte kosten voor de bouwwerkzaamheden in euro's (exclusief [abbr=Belasting Toegevoegde Waarde]BTW/abbr)?

- De gemeente gebruikt deze informatie om de bouwleges te bepalen.



# Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

## 1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

wijzigen bestemming naar wonen en kantoor (momenteel bestemming nuts)

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

opslag/ werkplaats

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

wonen en kantoor/ bedrijfsruimte

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

zie bijlage. Passend binnen de omgeving

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☐ Ja
- ☒ Nee



## Bijlagen



## Nawoord en ondertekening

Zijn de bijlagen bij deze aanvraag compleet?

☒ Ja  
☐ Nee

Vul uw eventuele persoonlijke opmerkingen over uw aanvraag hier in.

ZIE BIJLAGE

Als blijkt dat voor één van de aangevraagde onderdelen geen vergunning verleend kan worden, wilt u dan voor de overige aangevraagde onderdelen wel een vergunning ontvangen?

☒ Ja  
☐ Nee

Geeft u toestemming om personen adresgegevens van de aanvrager/melder en, indien van toepassing, de gemachtigde openbaar te maken?

☐ Ja  
☒ Nee

Geeft u toestemming om de geschatte kosten van de bouwwerkzaamheden openbaar te maken?

☐ Ja  
☒ Nee

☒ Hierbij verklaar ik dat ik de aanvraag/melding naar waarheid heb ingevuld en dat ik weet dat er kosten zijn verbonden aan het indienen van een aanvraag.

Niet verplicht in te vullen indien u gemachtigde bent

Handtekening aanvrager

Datum

3-3-2011

Handtekening

Handtekening gemachtigde

Datum

Handtekening



## Terugsturen van de aanvraag

U kunt de aanvraag of melding inclusief bijbehorende bescheiden versturen naar onderstaand adres van het bevoegd gezag Gemeente Utrecht.

### Bevoegd gezag

**Naam:** Gemeente Utrecht

**Bezoekadres:** Voor meer informatie kunt u terecht bij de balie bouwen, wonen en ondernemen Openingstijden van 9.00 tot 17.00 uur maandag tot en met vrijdag. Rachmaninoffplantsoen 61 te Utrecht

**Postadres:** StadsOntwikkeling  
FrontOffice en Vergunningen  
Postbus 8406  
3503 RK Utrecht

**Telefoonnummer:** 030 286 4802

**Bereikbaar op:** Maandag t/m vrijdag van 9.00 tot 17.00 uur

**E-mailadres algemeen:** bwo@utrecht.nl

**Website:** www.utrecht.nl

**Contactpersoon:** Tica van Nes

Let op: Een papieren aanvraag voor een omgevingsvergunning hoeft u nog maar in enkelvoud in te dienen.

Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

d.d. 01 SEP 2011

HZ\_WABO 11-00  
Nr.

de Namens hen:  
Sectormanager Publieke

**RAPPORT BOUWBESLUITTOETSING HERBESTEMMING KOETSHUIS**  
**tbv aanvraag bouwvergunning**

**opdrachtgever**  
**datum**

9 juli 2010

HZ\_WABO - 11 - 00917

Volgnummer



04045

Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

d.d.

01 SEP 2011



HZ\_WABO

11 - 0

Nr.

de

Namens hen:  
Sectormanager Publieke Diensten

ZECC ARCHITECTEN BV WESTERKADE 4 3511 HA UTRECHT THE NETHERLANDS  
T 31(0)30 273 1289 F 31(0)30 273 0289 INFO@ZECC.NL WWW.ZECC.NL  
BANK 39 46 12 744 KVK 30 183 613 LID 8080 VAN NEDERLANDSE ARCHITECTEN

**ZECC**

GROUND ED ARCHITECTURE



## NHOUDSOPGAVE

1	Verklaring afkortingen en symbolen	2
2	Toetsing verblijfsgebieden verblijfsruimte en overige ruimten	3
3	Luchtverversing	4
4	Daglichttoetreding	4
5	Vloerafscheiding	4
6	Brandveiligheid	5
7	Installaties	5

## Bijlagen

Indeling verblijfsgebieden en verblijfsruimte	I
Berekeningsoverzichten	II
Tekeningen daglicht toetreding	III
Tekeningen vluchtlengte	IV
Tekening luchtverversing	V

*Voor het opstellen van dit rapport is gebruik gemaakt van de tekeningen zoals vermeld op de tekeningenlijst dd 7 juli 2010*

## Verklaring afkortingen en symbolen

### Afkortingen

BB	omschrijving bouwbesluit	
bdr	badruimte	
br	bergruimte	
mr	meterruimte	
or	onbenoemde ruimte	
tr	toiletruimte	
vbr	verblijfsruimte	
vkr	verkeersruimte	
str	stallingsruimte	
GBO	gebruiksoppervlak	[m <sup>2</sup> ]
VG	oppervlak verblijfsgebied	[m <sup>2</sup> ]
VR	oppervlak verblijfsruimte	[m <sup>2</sup> ]

### Verwijzingen

Artikelen in dit document zijn tenzij anders vermeld samengevat uit het Bouwbesluit 2003. Voor de volledige teksten wordt naar het Bouwbesluit 2003 verwezen.



## **Toetsing verblijfsgebieden, verblijfsruimte en overige ruimten**

### **Artikel 4 20 t/m 4 31 Verblijfsruimten / verblijfsgebieden**

In een woning moet opdat daarin voor het wonen kenmerkende activiteiten plaats kunnen vinden ten minste 55% van de gebruiksoppervlakte met een minimum van 24 m<sup>2</sup> in een of meer verblijfsgebieden zijn gelegen

Tenminste 1 verblijfsgebied is minimaal 3,3 bij 3,3 meter

Een verblijfsgebied/ruimte moet een vloeroppervlakte hebben van tenminste 5 m<sup>2</sup> waarvan de breedte tenminste 1,8 m en de hoogte boven die oppervlakte tenminste 2,6 m is

Een verblijfsgebied moet vanaf de toegang van de woning bereikbaar zijn zonder dat een toiletruimte, badruimte of technische ruimte behoeft te worden betreden

*Uit de tekeningen en uit de berekeningen die zijn opgenomen in de bijlagen blijkt dat de dakopbouw aan de bovenstaande eisen voldoet*

### **Artikel 4 34 t/m 4 39 Toiletruimte**

In een woning moet opdat daarin sanitaire handelingen kunnen worden verricht voor elke gebruiksoppervlakte van 125 m<sup>2</sup> of een gedeelte daarvan ten minste een toiletruimte aanwezig zijn

Een toiletruimte is vanaf de toegang van de woning bereikbaar via besloten niet gemeenschappelijke ruimten

De toiletruimte heeft een vloeroppervlakte van tenminste 0,9 x ten minste 1,2 m waarboven de vrije hoogte ten minste 2,3 is

*De toiletruimte woning is kleiner dan 125m<sup>2</sup> GBO*

*minimaal vereist aantal toiletten 1*

*aantal toiletten gerealiseerd 1*

### **Artikel 4 45 t/m/ 4 50 Badruimte**

In een woning moet ten minste één badruimte aanwezig zijn Een badruimte mag zijn samengevoegd met een toiletruimte

Een badruimte is vanaf de woning toegankelijk via besloten verkeersruimten

De badruimte als bedoeld in het eerste en tweede lid moet een oppervlakte van ten minste 1,6 m<sup>2</sup> hebben waarvan de breedte ten minste 0,8 m en de hoogte boven die oppervlakte ten minste 2,3 m is

Indien de badruimte samengevoegd is met een toiletruimte dient de oppervlakte 2,6 m<sup>2</sup> te zijn

*min vereist aantal badruimten 1*

*aantal badruimten gerealiseerd 1*

*breedte bij hoogte 2,6 m 0,9 m*

*oppervlakte bij hoogte 2,6 m 3,49 m<sup>2</sup>*



### **Luchtverversing**

3.1 De Luchtverversing van de verblijfsgebieden, verblijfsruimten, toilet en badruimte zal verkregen worden door de toepassing van het BUVA Vital Air systeem met zelfregulerende roosters type Topstream (capaciteit  $21 \text{ dm}^3/\text{sec} = 50,4 \text{ m}^3/\text{u}$ ). Uit de berekeningen (zie bijlage) blijkt dat dit voldoet aan de eisen zoals gesteld in bouwbesluit / NEN1087.

### **3.2 Spuiventilatie**

#### **Artikel 3.60, 3.62 en 3.63**

In het totaal van de uitwendige scheidingsconstructies van een woning moeten beweegbare constructieonderdelen aanwezig zijn waarmee, in een verblijfsgebied, een totale capaciteit voor de toevoer van buitenlucht en de afvoer van binnenlucht kan worden bewerkstelligd van ten minste  $6 \text{ dm}^3/\text{s}$  per  $\text{m}^2$  vloeroppervlakte van dat gebied.

In een verblijfsruimte dient een capaciteit voor de toevoer van buitenlucht en de afvoer van binnenlucht te kunnen worden bewerkstelligd van ten minste  $3 \text{ dm}^3/\text{s}$  per  $\text{m}^2$  vloeroppervlakte van die ruimte.

*Voor berekening van de spuiventilatie is gebruik gemaakt van NEN 1087.*

*Een overzicht van deze berekeningen is opgenomen in de bijlagen. Uit de berekening blijkt dat alle ruimte voldoen aan de bovenstaande eisen.*

### **Daglichttoetreding**

#### **Artikel 3.133 en 3.134 Daglicht en uitzicht**

In het totaal van de uitwendige scheidingsconstructies van een verblijfsgebied moet een equivalente daglichtoppervlakte aanwezig zijn die ten minste gelijk is aan 10% van de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied met een minimum van  $0,5 \text{ m}^2$ .

*Voor de berekening van de daglichttoetreding is gebruik gemaakt van NEN 2057. Hoek  $\beta$  is bij de berekening gelijkgesteld aan 0 op alle plaatsen waar geen overstek aanwezig is, zoals aangegeven in paragraaf 7.2.3.*

*Een overzicht van deze berekeningen is opgenomen in de bijlagen. In de berekening is gekeken naar wat elke ruimte minimaal aan daglicht nodig heeft. Hieruit blijkt dat er bij de nieuwe dakopbouw voldoende daglicht binnen treedt.*





## **Vloerafscheiding**

### **Artikel 2 15 t/m 2 18 Vloerafscheiding**

1 Een vloer heeft bij een rand die meer dan 1 meter hoger ligt dan een aansluitende vloer, een aansluitend terrein of een aansluitend water een afscheiding met een minimale hoogte van 0 85m  
Indien de vloer hoger ligt dan 13 meter boven een aansluitende vloer een aansluitend terrein of een aansluitend water dient de afscheiding een minimale hoogte van 1 2m te hebben

*Alle vloerafscheidingen in de nieuwe dakwoning voldoen aan de bovenstaande eis*

## **6 Brandveiligheid**

### **Artikel 2 103 & Artikel 2 146 uitbreiding brand en vluchtlengtes**

- 1 Een te bouwen bouwwerk is zodanig dat de uitbreiding van brand voldoende wordt beperkt
- 2 De loopafstand tussen de toegang van een niet-gemeenschappelijke verblijfsruimte en ten minste een toegang van het brandcompartiment waarna die ruimte ligt is ten hoogste 15 m

*De brandcompartimenting zal gelijk blijven aan de huidige situatie wat betekent dat het gebouw als geheel één brandcompartiment blijft*

*De vluchtlengte van de woning van de toegang tot verblijfsruimte 2 (grootste afstand) is 14 8 meter*

## **7 Installaties**

Elektrotechnische installatie	conform NEN 1010
Gasinstallatie	conform NEN 1078
Binnenriolering	conform NEN 3215
Waterinstallatie	conform NEN 1006
Luchtbehandeling	conform NEN 1087



## I Indeling gebruiksoppervlak, verblijfsgebieden & verblijfsruimte



# OPPERVLAKTES

Beheert bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

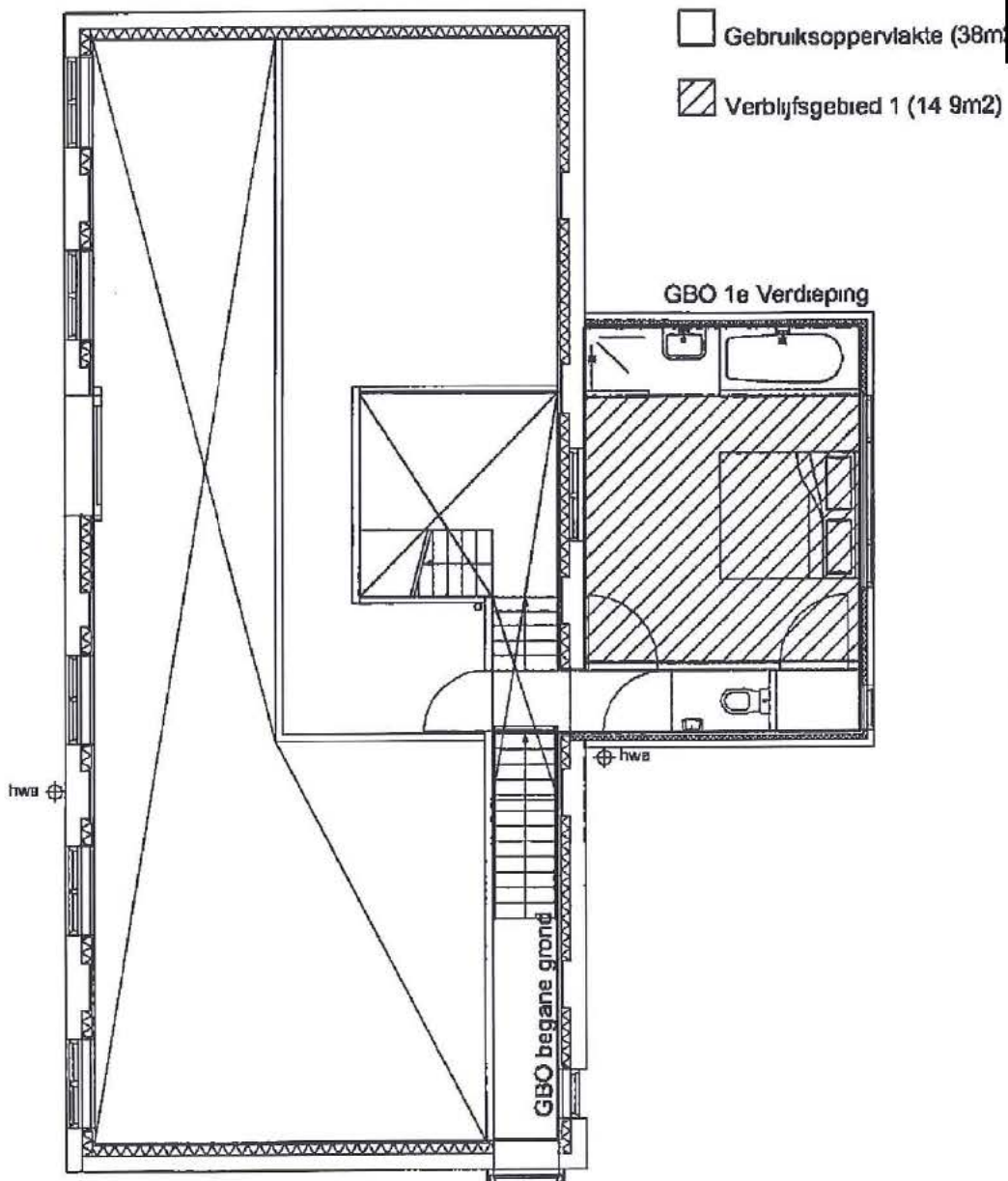
d.d. 01 SEP 2011

HZ\_WABO

11-009

Nr.

de Namens hen:  
Sectormanager Publiek



HERBESTEMMING KOETSHUIS

095-BB-TOETS

datum

a 09 07 2010

b

c

d

schaal

1 100

ZECC ARCHITECTEN BV WESTERKADE 4 3511 HA UTRECHT THE NETHERLANDS  
T 31(0)30 273 1289 F 31(0)30 273 0289 INFO@ZECC.NL WWW.ZECC.NL  
KVK 30 183 613 LID BOND VAN NEDERLANDSE ARCHITECTEN

**ZECC**

GROUNDING ARCHITECTURE

# OPPERVLAKTES

Beheert bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

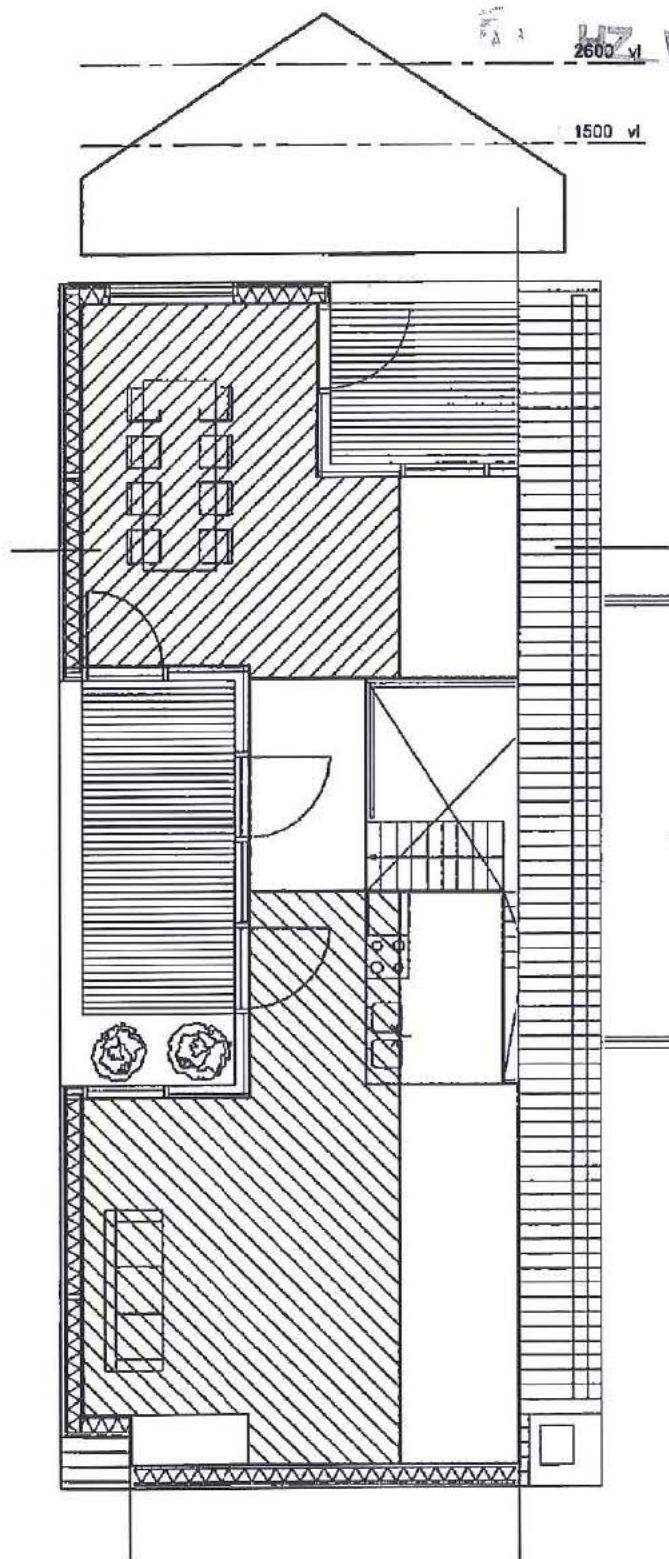
d.d.

01 SEP 2011

UZ WABO  
Nr.

11-0094

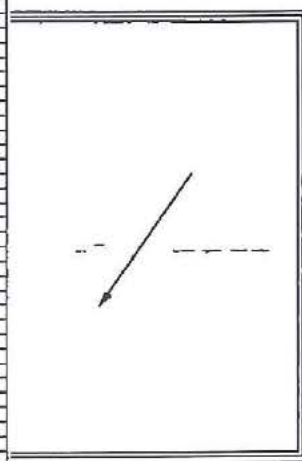
de Namens hen:  
Sectormanager Publieke Diensten



☐ Gebruiksoppervlakte (68m<sup>2</sup>)  
**GBO totaal = 106m<sup>2</sup>**

☒ Verblijfsgebied 2 (19 4m<sup>2</sup>)

☒ Verblijfsgebied 3 (26 2m<sup>2</sup>)



HERBESTEMMING KOETSHUIS

1095-BB-TOETS

datum

| a 09 07 2010 | b

| c

| d

| schaal

| 1 100

ZECC ARCHITECTEN BV WESTERKADE 4 3511 HA UTRECHT THE NETHERLANDS  
T 31(0)30 273 1289 F 31(0)30 273 0289 INFO@ZECC.NL WWW.ZECC.NL  
KVK 30 183 613 LID BOND VAN NEDERLANDSE ARCHITECTEN

**ZECC**

GROUND ED ARCHITECTURE



## II Berekeningsoverzichten

<b>Toetsing Bouwbesluit</b>	
Project	Herbestemming Koetshuis
Opdrachtgever	
Datum	9-jul 10

woningtype	Opbouw woning
------------	---------------

art./NEN	onderdeel verast volgens bouwbesluit	aanwezig
----------	---	----------

NEN 2580	GBO= gebruiksoppervlakte	106 0 m2
----------	--------------------------	----------

4 20 t/m 4 24	VG= verblijfsgebied min 55 % van het GBO = 55% van 106,0 = 58 3 m2	
		gebied oppervlakte
		VG 01 14 9 m2
		VG 02 19 4 m2
		VG 03 26,2 m2
		<b>totaal VG 60,5 m2</b>

4 20 t/m 4 29	VR= verblijfsruimte minimum van 5m2 / b= min 1 8m / h= min 2 6m	
		ruimte deel van oppervlakte
		VR 01 VG 01 14 9 m2
		VR 02 VG 02 19 4 m2
		VR 03 VG 03 26,2 m2
		<b>totaal VR 60 5 m2</b>

3 80 t/m 3 63 NEN 1087		spulventilatie vereiste capaciteit (qv) van 6 dm3/s per m2 VG en 3 dm3/s per m2 VR								qv An x v x 1000			
	opp m2	els dm3/s	positie kozijn	aantal	A m2	hoek ( )	J	An m2	v m/s	qv dm3/s	totaal dm3/s	verschil dm3/s	
VG 01	14 9	89,4	West	1	0 32	90	1 0	0 32	0 40	128 0	128 0	38 6	ok
VG 02	19 4	116 4	Noord	1	2 54	90	1 0	2 54	0 40	1016 0	1016 0	899 6	ok
VG 03	26 2	157 2	Noord	1	2 54	90	1 0	2 54	0 40	1016 0	1016 0	868 8	ok
VR 01	14 9	44 7	West	1	0 32	90	1 0	0 32	0 40	128 0	128 0	83 3	ok
VR 02	19 4	58 2	Noord	1	2 54	90	1 0	2 54	0 40	1016 0	1016 0	857 8	ok
VR 03	26 2	78 6	Noord	1	2,54	90	1 0	2 54	0 40	1016 0	1016,0	937 4	ok

3 133 en 3 134 NEN 2057		daglichttoetreding vereist equivalent daglichtoppervlak (Ae) 10% van vloeroppervlak VG minimum van 0,5m2									Ae = Ad x Cb x Cu		
	opp m2	els m2	positie kozijn	minimaal aantal	Ad m2	alfa	beta	Cb	Cu	Ae m2	totaal Ae m2	verschil m2	
VG 01	14,9	1,42	West	1	3,18	25	0	0,86	1,0	2,73	2,73	1,31	o
VG 02	19,4	1,42	Zuid	1	2,37	25	0	0,86	1,0	2,04	2,04	0,62	o
VG 03	26,2	2,62	Terras	1	3,25	25	0	0,86	1,0	2,80	2,80	0,18	o

Verblijfsruimten gelijk aan verblijfsgebieden

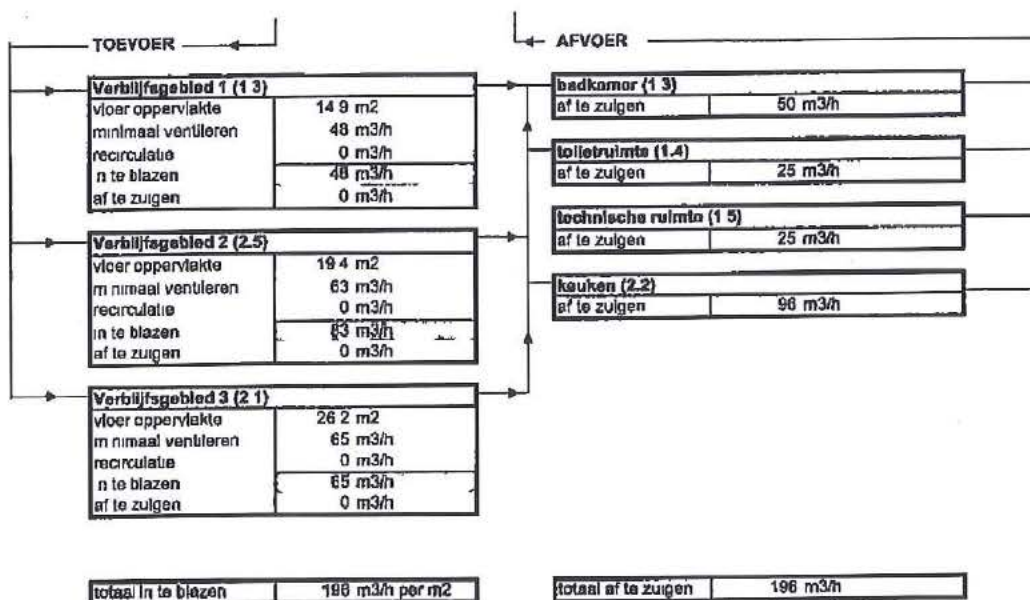


# **Toetsing Bouwbesluit**

Project Herbestemming Koelshuis  
Opdrachgever [REDACTED]  
Datum 9-jul '10

arL/NEN onderdeel  
veroist volgens bouwbesluit

3.46 §m 3 53 NEN 1087	luchtvoorziening van verblijfsgebied verblijfsruimte toilet ruimte en badruimte vereiste capaciteit van 3 24 m3/h per m2 VG en 2 52 dm3/s per m2 VR					
	opp m2	eis m3/h per m2	min ventilatie m3/h		min ventilatie eis	
VG 01	14 9	3 24	48	toilet ruimte	25 m3/h	
VG 02	19 4	3 24	63	badkamer	50 m3/h	
VG 03	26 2	3 24	85	keuken	75 m3/h	
				wasautomat		
				cap overstroom	3,3 cm2 per m3/h	
VR 01	14 9	2 52	38	min capaciteit afzuig	196 m3/h	
VR 02	19 4	2 52	49	cap Afzuigventilator	300 m3/h	
VR 03	26 2	2 52	66			



In artikel 3 53 lid 1 staat dat tenminste 50% van de toevoercapaciteit rechtstreeks van buiten plaats vindt. Recirculatie is de luchttoevoer vanuit andere ruimtes.

Capaciteit ventilatorroosters	kozijn	cap Rooster	lengte	max. cap	min veroist	verschil	aldoet?		
	West	50 4	1 4	70 6	48 3	22 3	ok		
	Zuid	50 4	1 7	85 7	62 9	22 8	ok		
	Terras	50 4	1 3	65 5	65 0	0 5	ok		

### III Tekeningen daglicht toetreding



# DAGLICHTTOETREDING

Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

d.d.

01 SEP 2011

HZ\_WABO

11-009

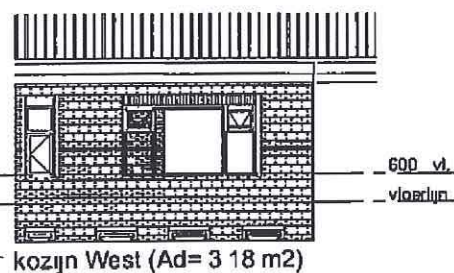
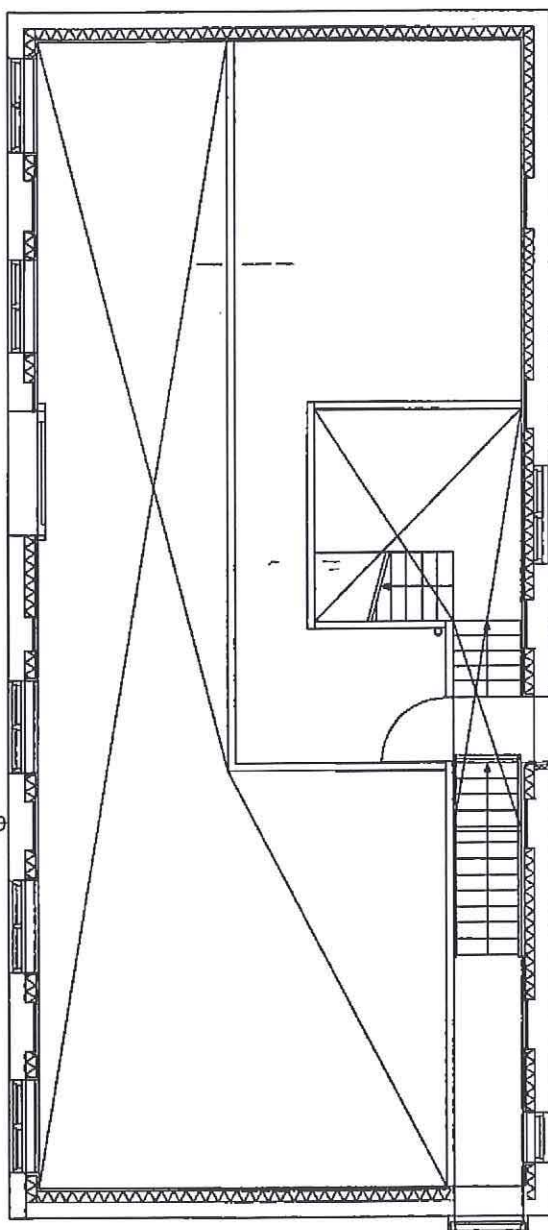
Nr.

de

Namens hen:

Sectormanager Publieke Diensten

☐ Gevelopening tbv  
daglichttoetreding



HERBESTEMMING KOETSHUIS

1095-BB-TOETS

datum

a 09 07 2010 b

c

d

schaal

1 100 / 150

ZECC ARCHITECTEN BV WESTERKADE 4 3511 HA UTRECHT THE NETHERLANDS  
T 31(0)30 273 1289 F 31(0)30 273 0289 INFO@ZECC.NL WWW.ZECC.NL  
KVK 30 183 613 LIO BOND VAN NEDERLANDSE ARCHITECTEN

**ZECC**

GROUND ED ARCHITECTURE

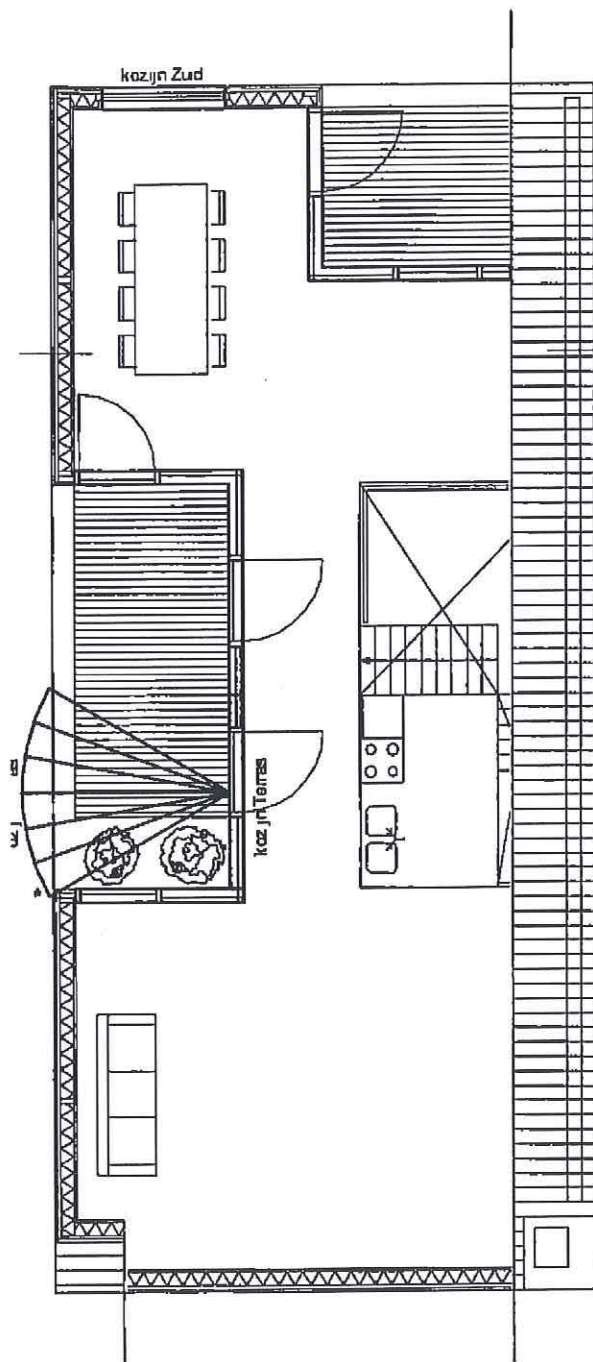
# DAGLICHTTOETREDING

Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

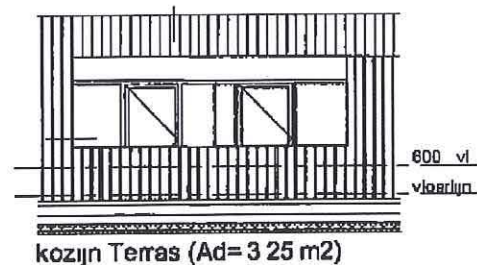
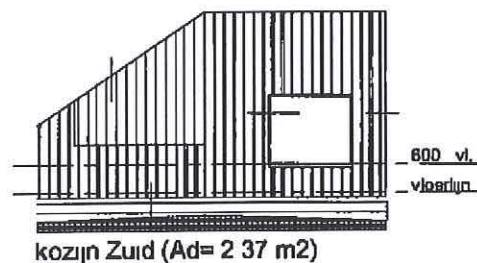
d.d. 01 SEP 2011  
HZ\_WABO 11-00917

Nr.

de Namens hen:  
Sectormanagër Publieke Diensten



- ☐ Gevelopening tbv daglichttoetreding
- ☐ Gevelopening niet meegenomen in berekening
- \* tpv deze snijlijn is de belening onder de 25 graden grens



## HERBESTEMMING KOETSHUIS

I D95-BB-TOETS

datum

| a 09 07 2010 | b

| c

| d

| schaal

| 1 100 / 150

ZECC ARCHITECTEN BV WESTERKRODE 1 3501 HA UTRECHT THE NETHERLANDS  
T 31(0)30 273 1289 F 31(0)30 273 0289 INFO@ZECC.NL WWW.ZECC.NL  
KVK 30 183 613 LID BOND VAN NEDERLANDSE ARCHITECTEN

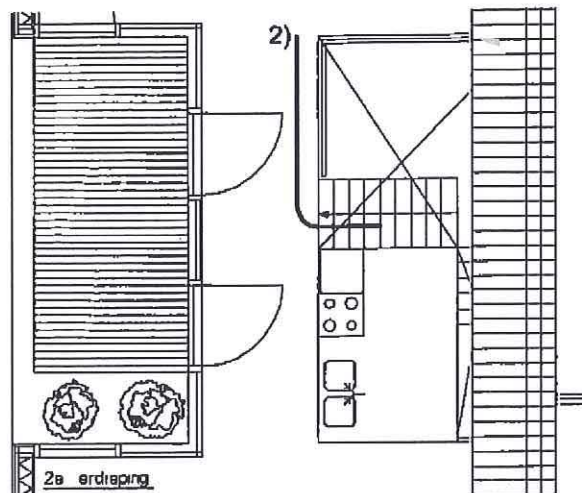
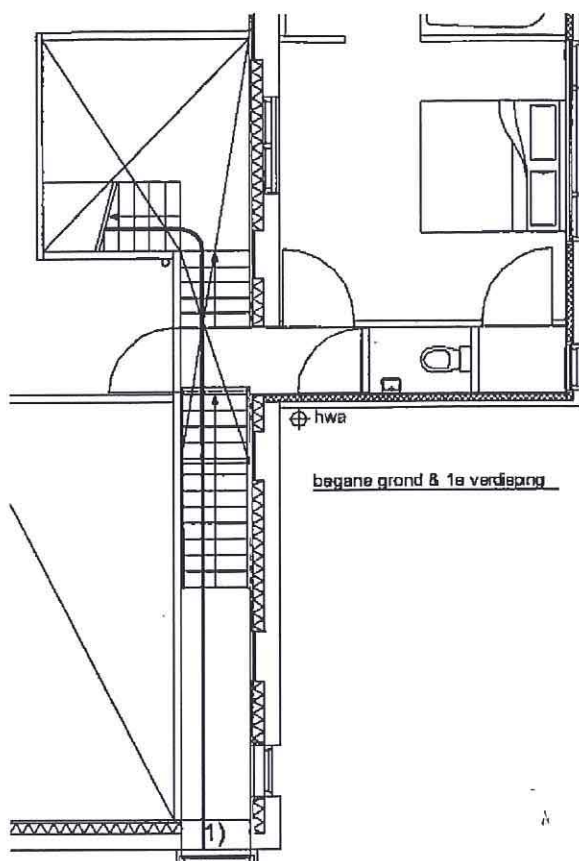
**ZECC**

GROUND ED ARCHITECTURE



#### **IV Tekeningen vluchtlengtes**

# VLUCHTLENGTE



— looplijn vluchtlengte (14.8m)

- 1) entree woning
- 2) toegang Verbljgebied 1

d.d.

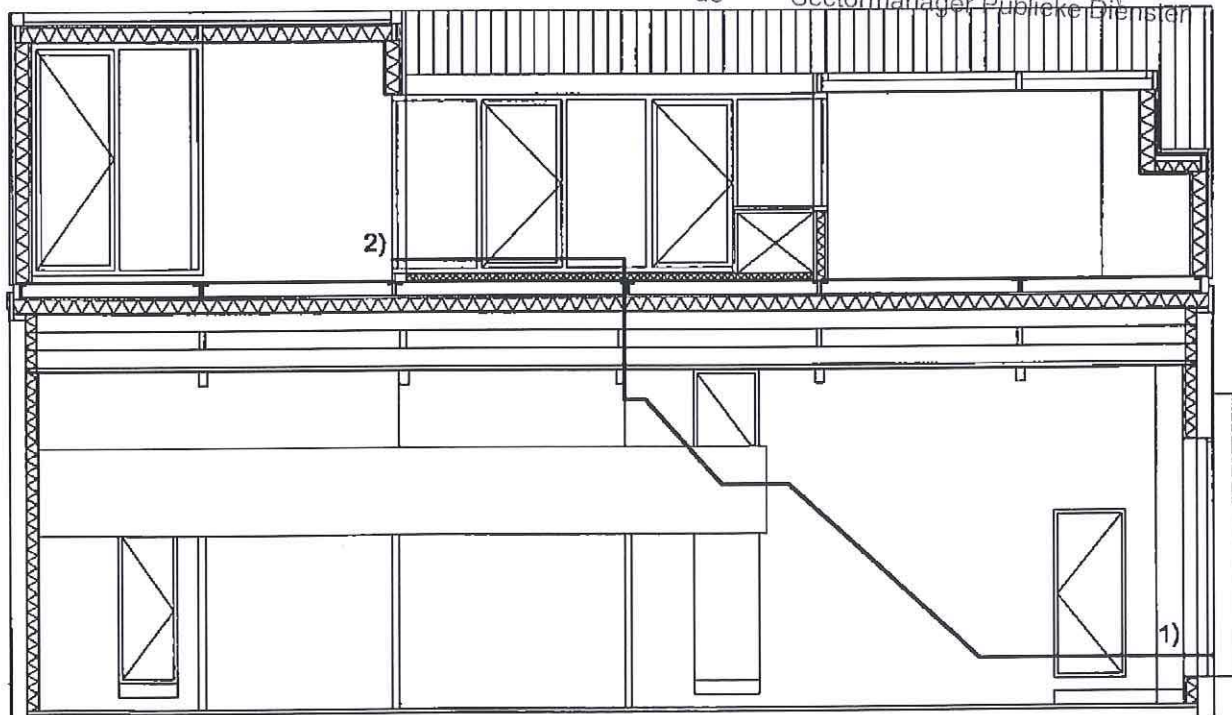
01 SEP 2011

HZ\_WABO

11-00917

Nr.

Namens hen:  
de Sectormanager Publieke Diensten



HERBESTEMMING KOETSHUIS

1095-BB-TOETS

datum

a 09 07 2010 b

c

d

schaal

1:100

ZECC ARCHITECTEN BV WESTERKRADE 4 3511 HA UTRECHT THE NETHERLANDS  
T 31(0)30 273 1289 F 31(0)30 273 0289 INFO@ZECC.NL WWW.ZECC.NL  
KVK 30 103 613 LIJW BOND VAN NEDERLANDSE ARCHITECTEN

**ZECC**

GROUNDING ARCHITECTURE



## V Tekeningen luchtverversing

# LUCHTVERVERSING

d.d.

01 SEP 2011

HZ WABO

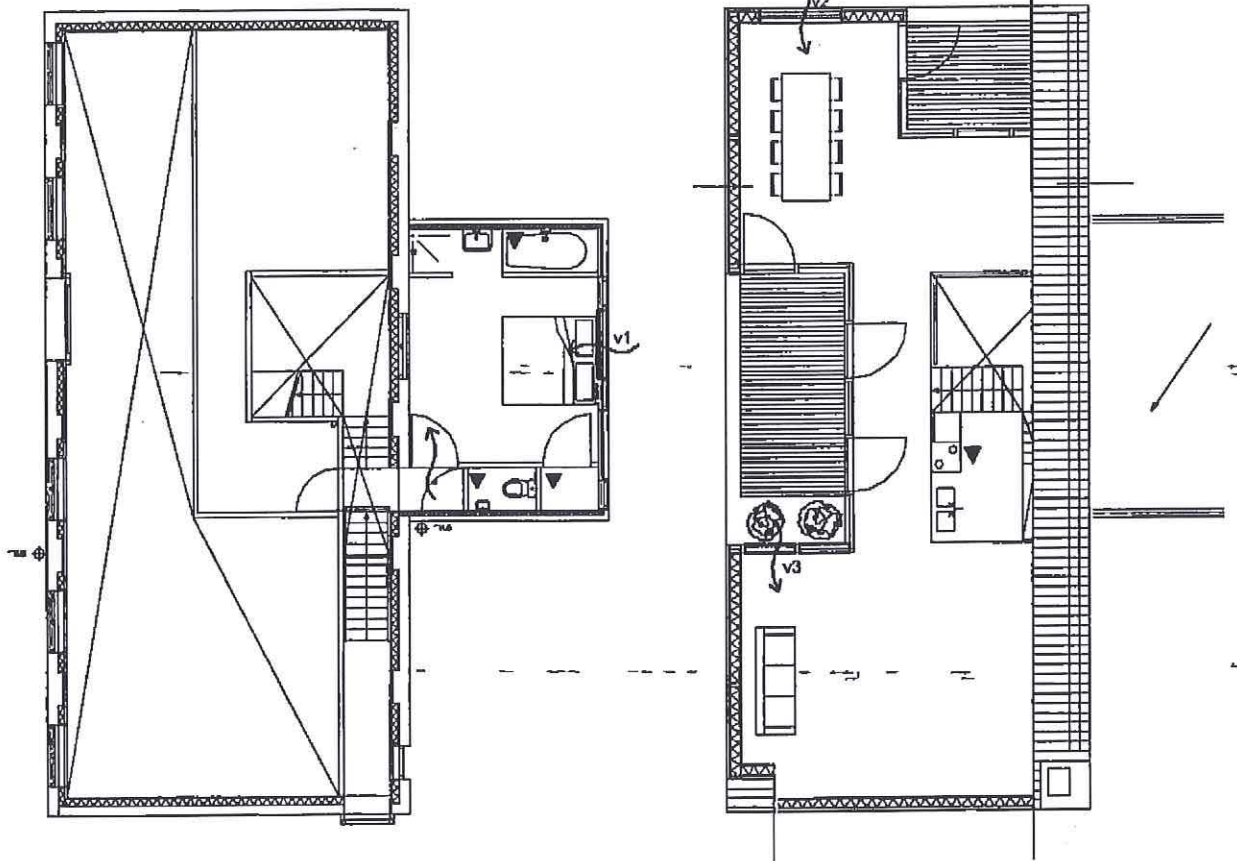
Nr.

11-0

Namens hen:

de

Sectormanager Publieke Diensten



positie ventiltierooster

v1= 14 m1

v2= 17 m1

v3= 13 m1



afzuigpunt mechanische ventilatie



kier onder deur voldoende hoog tbv doorstroom

HERBESTEMMING KOETSHUIS

1095-BB-TOETS

datum

a 09 07 2010

b

c

d

schaal

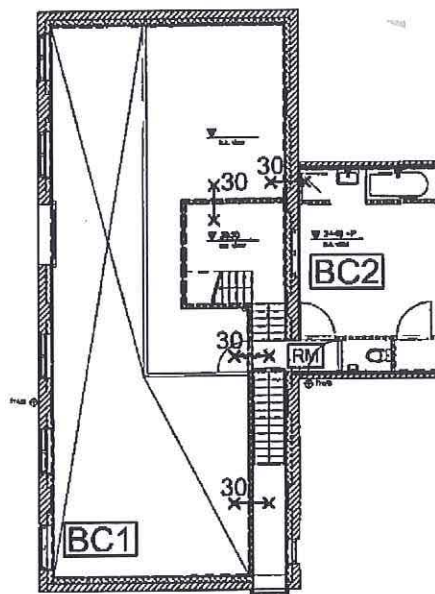
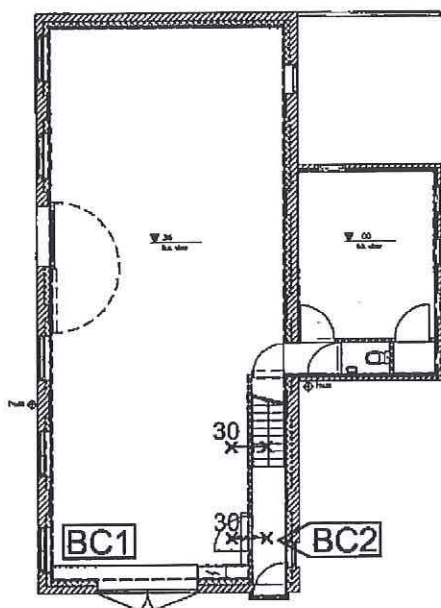
1:150

ZECC ARCHITECTEN BV WESTERKADE 4 3511 HA UTRECHT THE NETHERLANDS  
T 31(0)30 273 1289 F 31(0)30 273 0289 INFO@ZECC.NL WWW.ZECC.NL  
KVK 30 183 613 LID BOND VAN NEDERLANDSE ARCHITECTEN

**ZECC**

GROUND00D ARCHITECTURE



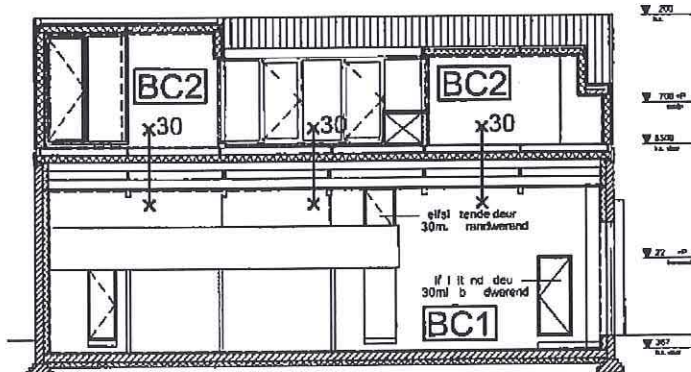
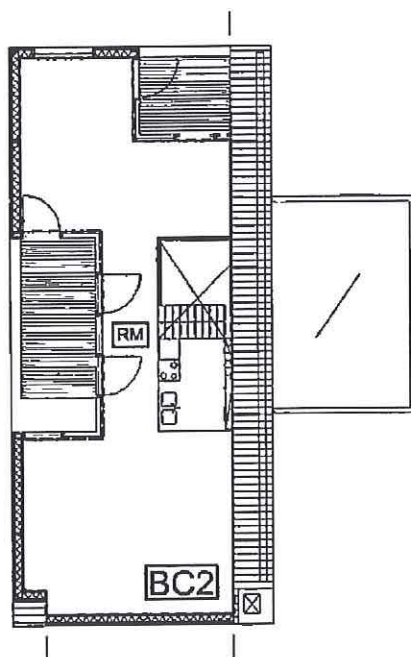


Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

d.d. 01 SEP 2011

HZ\_WABO 11-00917

Namens hen:  
de Sectormanager Publieke Diensten



brandcompartiment 1  
brandcompartiment 2

30 x 30 minuten brandwerend  
30 x 30 min brandwerende zelfsluitende deur  
RM rookmelder vlg NEN 2555

## HERBESTEMMING KOETSHUIS

1095-IN-BRAND

onderdeel | Overzicht brandveiligheid

bouwaanvraag

datum | a 10 01 2011 | b | c | d

schaal | 1 200

ZECC ARCHITECTEN BV WESTERKADE 4 3511 HA UTRECHT THE NETHERLANDS  
T 31(0)30 273 1289 F 31(0)30 273 0289 INFO@ZECC.NL WWW.ZECC.NL  
KUK 30 183 613 LID BOND VAN NEDERLANDSE ARCHITECTEN

ZECC

GROUND0ED ARCHITECTURE

# advies/mandaatbesluit




Gemeente Utrecht

Aan   
Kenmerk SO 11.07 42 50 Datum 15 juli 2011  
Dienst/Sector/Afdeling SO Grondzaken Behandeld door   
Telefoon 030 - 286 0133  
☐ Vertrouwelijk ☒ Openbaar ☐ Afd. Communicatie inschakelen ☐ Persbericht uitgeven

Bijlage(n) Planschadeovereenkomst Korte Baanstraat 7  
Onderwerp Afwenteling planschade Korte Baanstraat 7

Origineel aan Archief  
Kopie aan Auteur   
Grondzaken-JZ secretariaat JZ

Toelichting Blijkens de in kopie bijgevoegde overeenkomst is met mevrouw  overeenstemming bereikt over de afwenteling van eventuele planschadeclaims inzake de verbouw van de woning aan het adres Korte Baanstraat 7 tot kantoor/studio/werkplaats en de daarvoor benodigde planologische maatregel.

Mevrouw van den Berg verbindt zich middels deze overeenkomst om aan de gemeente het totale schadebedrag te betalen als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro die onherroepelijk voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt.

Advies Op basis van het mandaatbesluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht de dato 15 juli 2008, kenmerk 08.061064 (Mandaatregeling gemeente Utrecht) en het ondermandaatbesluit van de directeur StadsOntwikkeling van de gemeente Utrecht de dato, d.d. 21 september 2010, kenmerk SO 10.080218 (Ondermandaatregeling StadsOntwikkeling), namens het college te besluiten tot het aangaan van een planschadeovereenkomst onder de voorwaarden zoals vermeld in bijgevoegde planschadeovereenkomst.

Datum besluit (onder)  
mandaathouder

19-7-2011

Ondertekening (onder)  
mandaathouder namens

B & W



Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

d.d. 01 SEP 2011

HZ\_WABO 11-000

Nr.

de Namens hen:  
Sectormanager Publieke

(\*) Indien onder het kopje bestuursadviezen met ja op de vragen vanaf juridische risico's wordt geantwoord dan graag beknopt toelichten.



**Planschadeovereenkomst  
1<sup>e</sup> Korte Baanstraat 7**

**De ondergetekenden,**

1. [REDACTED] hierna te noemen "de verzoeker".
2. De gemeente Utrecht, kantoorhoudende aan de Korte Minrebroederstraat 2 te Utrecht (postadres: Postbus 8613, 3503 RP), en te dezen vertegenwoordigd door [REDACTED] hoofd van de afdeling Grondzaken van StadsOntwikkeling (postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht), hierna te noemen de "gemeente"

**In aanmerking nemende:**

- dat de verzoeker op 3 februari 2011 bij de gemeente een aanvraag om omgevingsvergunning (met ons kenmerk HZ\_WABO-11-00917) heeft ingediend voor het in- en extern verbouwen van een koetshuis tot woning met kantoor/studio/werkplaats, voor het adres 1<sup>e</sup> Korte Baanstraat 7, kadastraal bekend, gemeente Abstebe, sectie c, nummer 08164;
- dat dit bouwplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan "Buiten-Wittevrouwen";
- dat derhalve de omgevingsvergunning door de gemeente geweigerd behoort te worden, tenzij de gemeente bereid is om mee te werken om af te wijken van het bestemmingsplan;
- dat de gemeente pas kan besluiten tot het afwijken van het bestemmingsplan als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat de verzoeker heeft verzocht om af te wijken van dit bestemmingsplan door middel van het nemen van een projectbesluit, ten behoeve van haar project/ bouwplan;
- dat de gemeente uit eerste onderzoek niet is gebleken van doorslaggevende planologische beletselen om mee te werken aan het gemelde verzoek;
- dat er evenwel uit de gevraagde herziening of het af wijken van het bestemmingsplan of het projectbesluit schade kan voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening weshalve er bij de gemeente gerede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van de gevraagde planologische maatregel;
- dat de gemeente evenwel bereid is de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de verzoeker zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren;

**Komen, onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring van de gemeente, overeen als volgt:**

1. De gemeente zal de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is gevraagd en nader door de gemeente is en wordt vormgegeven in openbare voorbereidingsprocedure brengen.
2. Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van mondelinge dan wel schriftelijke zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen.

4

3. De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voortvloeit uit de herziening of vrijstelling van het bestemmingsplan of het projectbesluit zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt. De gemeente zal de verzoeker bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Planschadeverordening 2009.
4. De verzoeker verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die onherroepelijk voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de herziening of vrijstelling van het bestemmingsplan of het projectbesluit zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek daartoe wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt.
5. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de in artikel 4 bedoelde herziening of vrijstelling van het bestemmingsplan of het projectbesluit het bedrag schriftelijk aan de verzoeker mededelen. Ter uitvoering van het in artikel 4 bepaalde verplicht de verzoeker zich het desbetreffende bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op girorekening <...> ten name van de gemeente Utrecht onder vermelding van 1e Korte Baanstraat 7 / bestemmingsplan "Buiten-Wittevrouwen".
6. Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde wijziging of het afwijken van het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, respectievelijk niet in werking zal treden.
7. Het is de verzoeker zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden; de gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.
8. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

d.d.

Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

d.d.

01 SEP 2011

HZ\_WABO

11-00917

Nr.

de

Namens hen:  
Sectormanager Publieke Diensten

De verzoeker

270511



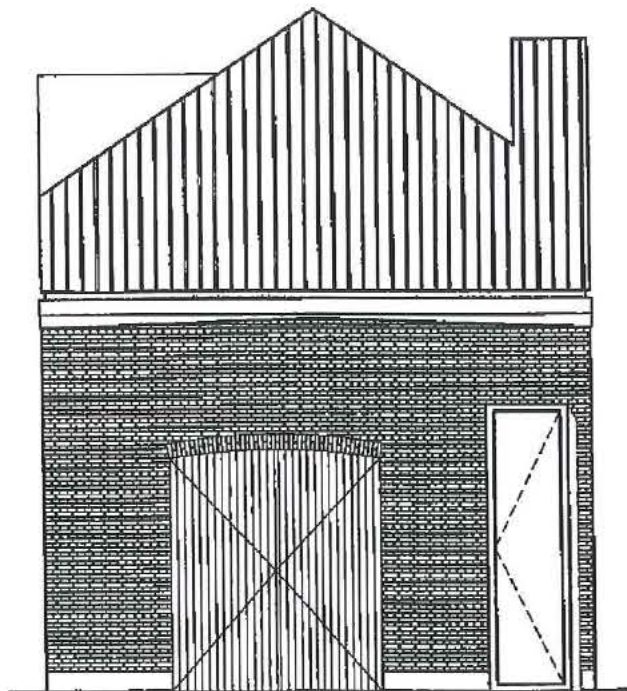
HERBESTEMMING KOETSHUIS					1095	
onderdeel	BA 1e korte Baanstraat 7 Utrecht				fase	bouwaanvraag
opdrachtgever	[REDACTED]				status	reguliere aanvraag
datum	a 09 07 2010	b	c	d	schaal	

NZ\_WABO - 11 - 00917

Volgnummer



04043



Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

d.d. 01 SEP 2011

NZ\_WABO 11 - 00917  
Namens hen:  
de Sectormanager Publieke Diensten

## TEKENINGENLIJST

project 095 HERBESTEMMING KOETSHUIS  
 datum 09 07 2010  
 fase Bouwaanvraag

Tekeningnr	Omschrijving	Schaal	Vorige datum	Laatste datum
	Afwerkstaat			09 07 10
	Renvoor			09 07 10
095 0 001	Situatietekening	1 500		09 07 10
095 1B 001	Plattegronden begane grond & 1 <sup>e</sup> verdieping bestaand situatie	1 100		09 07 10
095 1B 002	Dakaanzicht bestaand situatie	1 100		09 07 10
095 2B 001	Gevelaanzichten bestaande situatie	1 100		09 07 10
095 3B 001	Doorsnede A A B B bestaande situatie	1 100		09 07 10
095 1N 001	Plattegronden begane grond & 1 <sup>e</sup> verdieping nieuwe situatie	1 100		09 07 10
095 1N 002	2 <sup>e</sup> verdieping & dakaanzicht nieuwe situatie	1 100		09 07 10
095 1N 003	Bouwbesluittoetsing nieuwe situatie	1 100		09 07 10
095 2B 001	Gevelaanzichten nieuwe situatie	1 100		09 07 10
095 3B 001	Doorsnede A A B B nieuwe situatie	1 100		09 07 10

Tekeningnr	Omschrijving	Schaal	Vorige datum	Laatste datum
095 4V 001	Verticaal detail bestaand & nieuwe situatie	1 5		09 07 10
095 4V 002	Verticaal detail bestaand & nieuwe situatie	1 5		09 07 10
095 4V 003	Verticaal detail nieuwe situatie	1 5		09 07 10
095 4V 004	Verticaal detail nieuwe situatie	1 5		09 07 10
095 4V 005	Verticaal detail nieuwe situatie	1 5		09 07 10
095 4H 001/2	Horizontaal details nieuwe situatie	1 5		09 07 10
095 4H 003/4	Horizontaal details nieuwe situatie	1 5		09 07 10

Foto's bestaande toestand referenties

HZ WABO - 11 - 00917

Volgnummer



Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

d.d. 01 SEP 2011

HZWABO 11-00917  
Namens hen:  
de Sectormanager Publieke Diensten

## KLEUR & AFWERKSTART

project 095 HERBESTEMMING KOETSHUIS  
datum 09 07 2010  
fase Bouwaanvraag

Onderdeel	Materiaal	Afwerking	Kleur
<b>Bestaand bouwerk (exterieur)</b>			
Herstemwerkzaamheden	Plaatselijk voegwerk herstellen bestaande kozijnen schilderen plint reinigen en soortgelijke herstelwerkzaamheden uitvoeren		
Entree pui Oostzijde (deels achter bestaande gevel gedetailleerd)	Thermisch verzinkte staalprofielen met hardhouten belijsting (glaslatten / thermische onderbreking) Deurvulling glas Pui nader uit te werken	Staal met ijzerglimmer verven Hout lakken	Antraciet n t b
Entree pui Noordzijde (voor de gevel langs gedetailleerd waarbij bestaande metselwerk deels in het zicht blijft)	Thermisch verzinkte staalprofielen met hardhouten belijsting (glaslatten / thermische onderbreking) Deurvulling hard hout Pui nader uit te werken	Staal met ijzerglimmer verven Hout lakken	Antraciet n t b
<b>Dakopbouw (exterieur)</b>			
Constructie	Op de bestaande dakconstructie worden (t p v de gemetselde penanten) Stalen HEA profielen geplaatst (waartussen een houten balklaag geplaatst zal worden) en gekoppeld aan de bestaande onderliggende houtenbalklaag Op de stalen balk zullen houten spanten geplaatst worden waartussen een houtenbalklaag geplaatst zal worden	n v t	n v t
Gevelbekleding dakkap balustrade enz	Verdere uitwerking en dimensionering vlgs opgave constructeur De dakopbouw zal een ruwe houten gevel krijgen waarbij boomstammentjes ongeschaafd (met barst) op een lattenconstructie zullen worden bevestigd Hieronder zal de waterdichtheid worden opgelost De dakkap en balustrades zullen met hetzelfde materiaal gemaakt worden zodat de dakopbouw een geheel blijft	geen	n t b
Gevelbekleding tpv terrassen	Ter plaatsen van de dakterrassen zal de gevelbekleding minder ruw zijn Hier wordt het zelfde hout gebruikt maar dan geschaafd	Hout lakken	n t b
Gevelopeningen Noord & Zuid zijde	Hardhouten kozijnen weggedetailleerd achter gevelbekleding met buitenbeglazing Glaslatten en lekdorpel geschaafd hout	Hout lakken	n t b
Puien t p v terrassen	Hardhouten kozijnen (gelijk aan geschaafde gevelbekleding) waarbij het glas in een aluminium U profiel verdekt wordt bevestigd doormiddel van inkantelen	Hout lakken	n t b
Goot	De waterdichting bevindt zich onder de houten gevelbekleding Ook de goot is hier gedetailleerd en dus niet zichtbaar	geen	n v t
schaduwrand	De dakopbouw zal optisch net iets los worden gehouden met de bestaande boeiboorden	n v t	n v t

HZWABO - 11 - 00917

Volgnummer

Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

d.d. 01 SEP 2017  
HZ\_WABO 11-00917

Nr. de  
Namens hen:  
Sectormanager Publieke Diensten  
n t b

Onderdeel	Materiaal	Afwerking	
Beglazing	Dubbelglas U waarde 1.2 Conform NEN 2569		
Daklicht	T p v schoonsteen constructie zal een daklicht geplaatst worden merk nader te bepalen		
Buitenverlichting tpv entrees	Merk en type nader te bepalen		n t b
Hemelwaterafvoer	Bestaande hwa s handhaven Verdekte goten onder kapconstructie aansluiten op inpandige hwa s		n v t
<b>Interieur</b>			
Betonvloer	Bestaande tegels op zand verwijderen en nieuwe geïsoleerde betonvloer plaatsen Mogelijk nieuwe fundering aanleggen in overleg met constructeur		
voorzetwand	De bestaande metselwerkwallen worden aan de binnenzijde geïsoleerd Afwerking met multiplex beplating en gips		Wit
Voorzetramen	Achter de bestaande gevelopening zullen aan de binnenzijde nieuwe voorzetramen geplaatst worden Merk en type nader te bepalen		Wit
Insteekverdieping / binnenwanden	Gipsplaten op houtconstructie	stucwerk	Wit
Hang en Sluitwerk	RVS Post en Eger Twinline	Blank RVS	
Sanitair	Overleg opdrachtgever	Type ntb	N t b
Verwarming	Hoogrendementsketel Nieuwe betonvloer v v vloerverwarming Overige gebruik maken van radiatoren JAGA Strada (dakopbouw)		Wit
Elektrotechnische installatie	Geheel nieuwe installatie aanbrengen conform NEN 1010		
Gas installatie	Geheel nieuwe installatie aanbrengen conform NEN 1078		
Binnenriolering installatie	Geheel nieuwe installatie aanbrengen conform NEN 3215		
Waterinstallatie	Geheel nieuwe installatie aanbrengen conform NEN 1006		
Mechanische ventilatie	Geheel nieuwe installatie aanbrengen conform NEN 108		


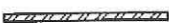
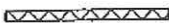
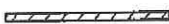
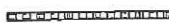
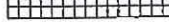
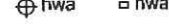





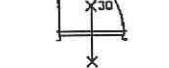
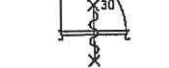








HZ\_WABO - 11 - 00917

























Volgnummer


























# RENVOOI

afkortingen	kl	kruipluik
	st	stadsverwarming
	th	thermostaat
	mv	mechanische ventilatie
	vw	vaatwasser
	wm	wasmachine
	kk	koelkast
	cm	combimagnetron
hoogte elektra		schakelaars 1050 mm boven de vloer
		wandcontactdozen 300mm boven de vloer
		beton
		gevelsteen
		isolatie
		kaikzandsteen
		lichte scheidingwand
		vloertegels
		hemelwaterafvoer
		meterkast
		afzuigpunt mechanische ventilatie
		plafondventiel mechanische luchttoevoer
		radiator
		convector
		30 min brandwerende deur met kozijn
		30 min brandwerende zelfsluitende deur met kozijn
		deur in vluchtweg te openen zonder hulpmiddelen
		ventilatioerooster in glas
		verdekt ventilatioerooster
		droge blusleiding
		brandslanghaspel opbouw
		brandslanghaspel inbouw
		entree woning
		30/60 min w b d b o

	enkele schakelaar
	dubbele schakelaar
	enkele wisselschakelaar
	kruisschakelaar
	wisselcombinatieschakelaar
	enkelpolige combinatieschakelaar
	drie standenschakelaar
	enkele wandcontactdoos met randaarde
	dubbele wandcontactdoos met randaarde
	plafondlichtaansluitpunt
	wandlichtaansluitpunt
	plafondlichtaansluitpunt met armatuur
	wandlichtaansluitpunt met armatuur
	schel / bel
	drukknop bel
	aansluitpunt telefoon onbedraad
	aansluitpunt telefoon bedraad
	aansluitpunt cai onbedraad
	aansluitpunt cai bedraad
	aansluitpunt data onbedraad
	aansluitpunt bedraad tbv thermostaat centrale verwarming
	aansluitpunt elektrische boiler onbedraad
	aansluitpunt elektrische boiler bedraad
	aansluitpunt centraal aardpunt

Behoort bij besluit van  
Burgemeester en wethouders  
van Utrecht

d.d. 01 SEP 2010  
H. WABO 11-00917  
Nr.  
de Namens hen:  
Sectormanager Publieke Diensten

	aansluitpunt elektrisch kookstoestel onbedraad
	aansluitpunt elektrisch kookstoestel bedraad
	aansluitpunt wasmachine
	aansluitpunt wasdroger
	aansluitpunt gas
	intercom telefoontoestel
	intercom / videofoon
	telefooncentrale
	rookmelder (aangesloten op lichtnet)
	infrarood bewegingsmelder
	bedieningspaneel beveiligingsinstallatie
	opstelplaats wasdroger
	opstelplaats wasmachine
	opstelplaats vaatwasmachine
	opstelplaats koelkast
	cv ketel
	wtw unit
	mv box
	kruipluik
	opstelplaats kooktoestel
	kooktoestel

HZWABO - 11 - 00917

Volkshuis

electrotechnische installatie conform NEN 1010  
gasinstallatie conform NEN 1078  
binnenriolering conform NEN 3215  
waterinstallatie conform NEN 1006  
luchtbehandeling conform NEN 1087

## HERBESTEMMING KOETSHUIS

095

onderdeel	renvooi	bouwaanvraag
datum	a 09 07 2010   b   c   d	schaal

ZECC ARCHITECTEN BV WESTERKADE 4 3511 HA UTRECHT THE NETHERLANDS  
T 31(0)30 273 1289 F 31(0)30 273 0289 INFO@ZECC.NL WWW.ZECC.NL  
KVK 30 183 613 LID BOND VAN NEDERLANDSE ARCHITECTEN

ZECC

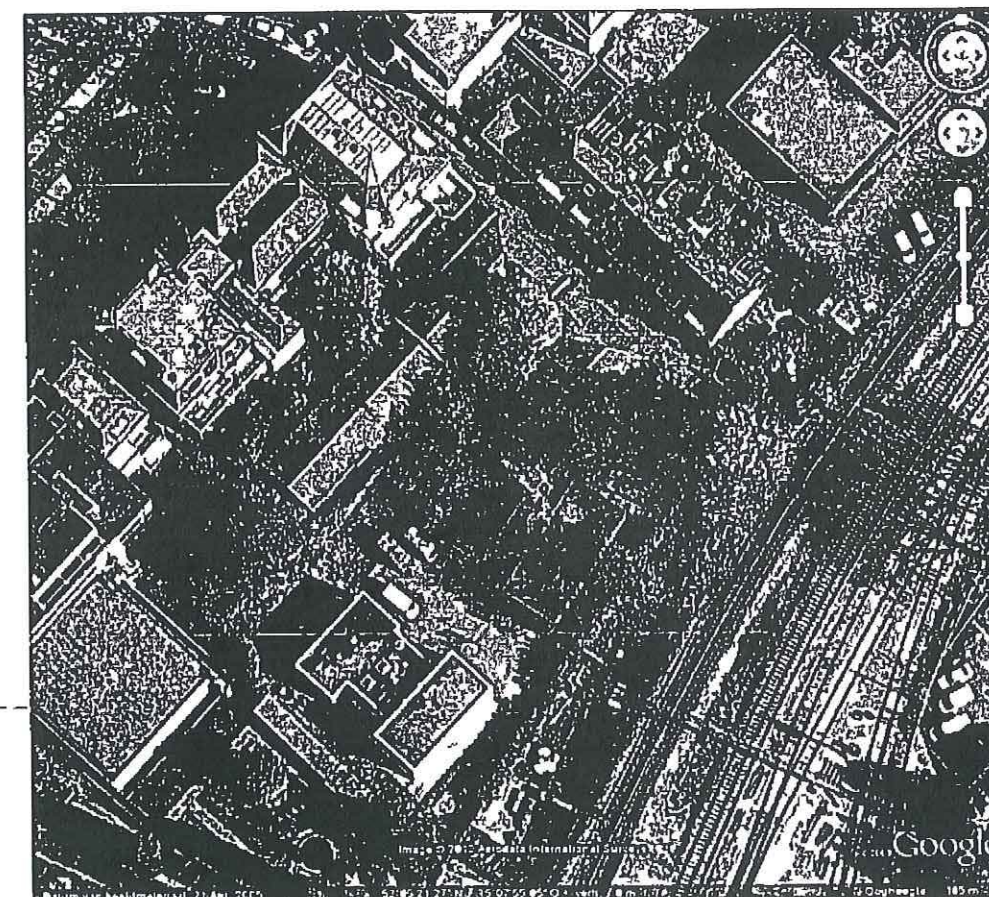
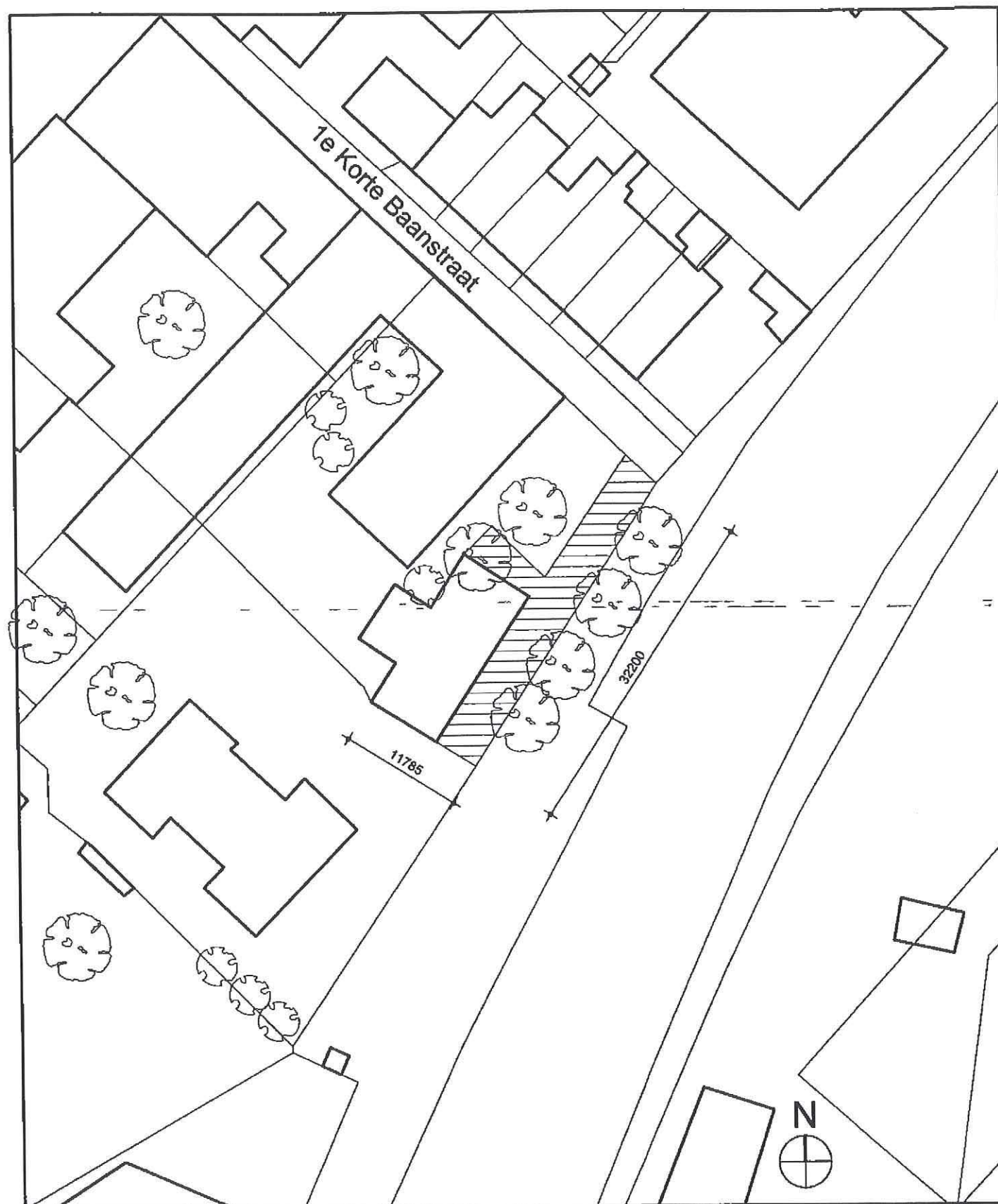
GROUND architecture



Kadastrale gemeente Absteede  
Sectie C  
Perceel 8164

oppervlakte perceel 309 m<sup>2</sup>

d.d. 01 SEP 2011  
HZ\_WABO 11-00917  
Nr.  
de Namens hen:  
Sectormanager Publieke Diensten



HZWABO - 11-00917

Volgnummer

HERBESTEMMING KOETSHUIS

095-0-001

onderdeel	situatietekening			bouwaanvraag	
datum	a 09 07 2010	b	c	d	schaal 1 500

ZECC ARCHITECTEN BV WESTERKADE 4 3511 HA UTRECHT THE NETHERLANDS  
T 31(0)30 273 1289 F 31(0)30 273 0289 INFO@ZECC.NL WWW.ZECC.NL  
KVK 30 183 613 LIO BOND VAN NEDERLANDSE ARCHITECTEN

ZECC

GROUND00D ARCHITECTURE



Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

d.d. 01 SEP 2011

HZ-WABO 11-00917

Namens hen:  
de Sectormanager Publieke Diensten



	omschrijving	oppervlakte		omschrijving	oppervlakte
<b>1.1</b>	studio, werkruimte, kantoor verblijfsruimte	go = 78,2 m <sup>2</sup> vr = 77,0 m <sup>2</sup>	<b>1.4</b>	toilet toilet ruimte	go = 1,4 m <sup>2</sup>
<b>1.2</b>	studio, werkruimte, kantoor verblijfsruimte	go = 31,9 m <sup>2</sup> vr = 31,9 m <sup>2</sup>			
<b>1.3</b>	studio, werkruimte, kantoor verblijfsruimte	go = 20,0 m <sup>2</sup> vr = 20,0 m <sup>2</sup>	<b>2.1</b>	keuken xxx	go = 21,0 m <sup>2</sup> vr = 19,8 m <sup>2</sup>



HZ WABO - 11 - 00917

**Volgsammler:**

## HERBESTEMMING KOETSHUIS

1095-1B-001

onderdeel	Plattegronden begane grond & 1e Verdieping, bestaande situatie
-----------	--

| bouwaanvraag

datum	a: 09-07-2010	b:	c:	d:
-------	---------------	----	----	----

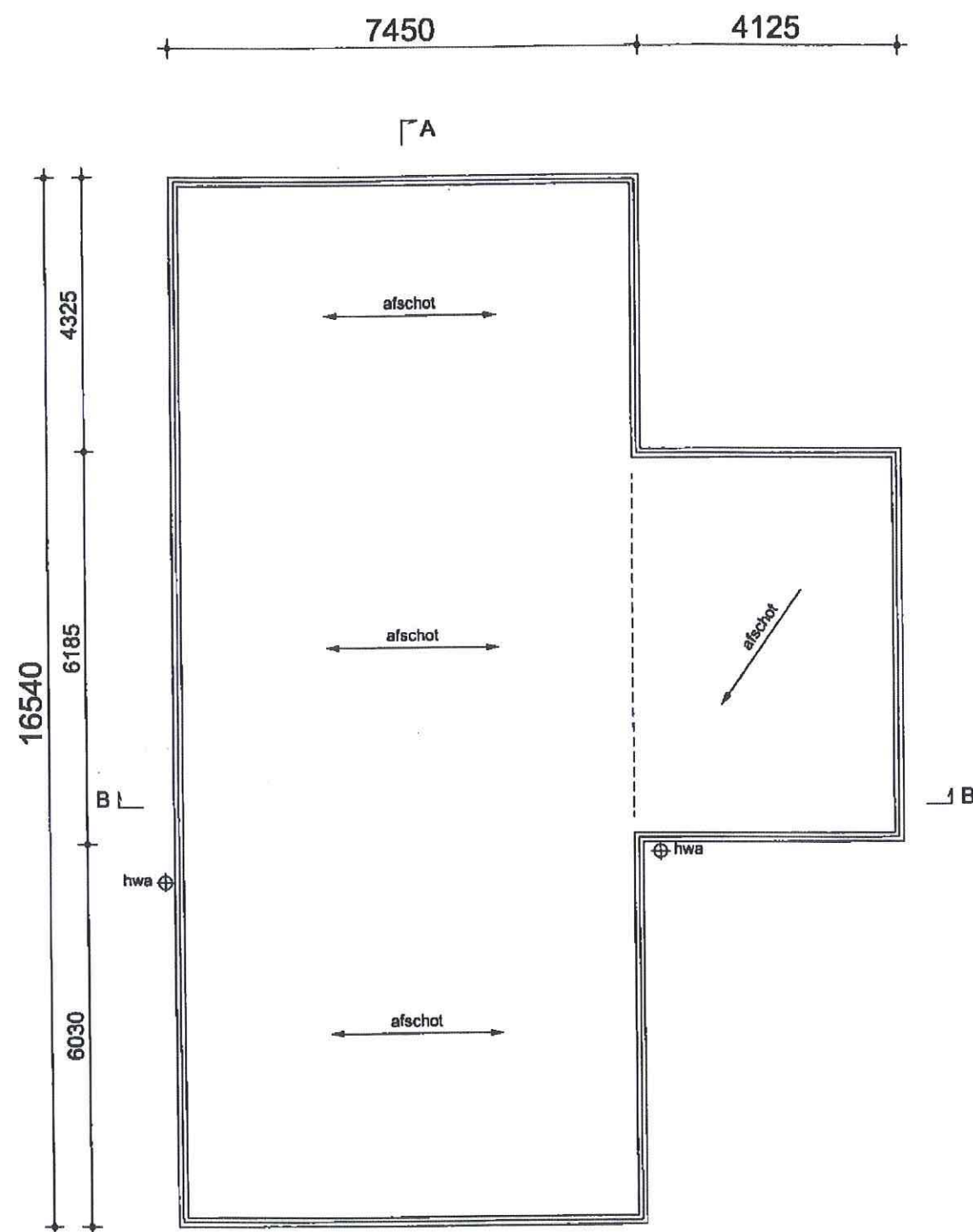
| schaal

1:100

ZECC ARCHITECTEN BV WESTERKADE 4 3511 HA UTRECHT THE NETHERLANDS  
T+31(0)30 273 1289 F+31(0)30 273 0289 INFO@ZECC.NL WWW.ZECC.NL  
KVK 30 183 613 LID BOND VAN NEDERLANDSE ARCHITECTEN



GRAUNDED ARCHITECTURE



Dakaanzicht LA

Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

d.d. 01 SEP 2011  
**HZ\_WABO** 11-00917  
Nr.  
de Namens hen:  
Sectormanager Publieke Diensten

**HZ\_WABO - 11-00917**

Volgnummer:

<b>HERBESTEMMING KOETSHUIS</b>					<b>095-1B-002</b>	
onderdeel	Plattegronden 2e Verdieping, bestaande situatie				bouwaanvraag	
datum	a: 09-07-2010	b:	c:	d:	schaal	1:100

ZECC ARCHITECTEN BV WESTERKADE 4 3511 HA UTRECHT THE NETHERLANDS  
T+31(0)30 273 1289 F+31(0)30 273 0289 INFO@ZECC.NL WWW.ZECC.NL  
KVK 30 193 613 LIO BOND VAN NEDERLANDSE ARCHITECTEN

**ZECC**



# BESTAANDE SITUATIE

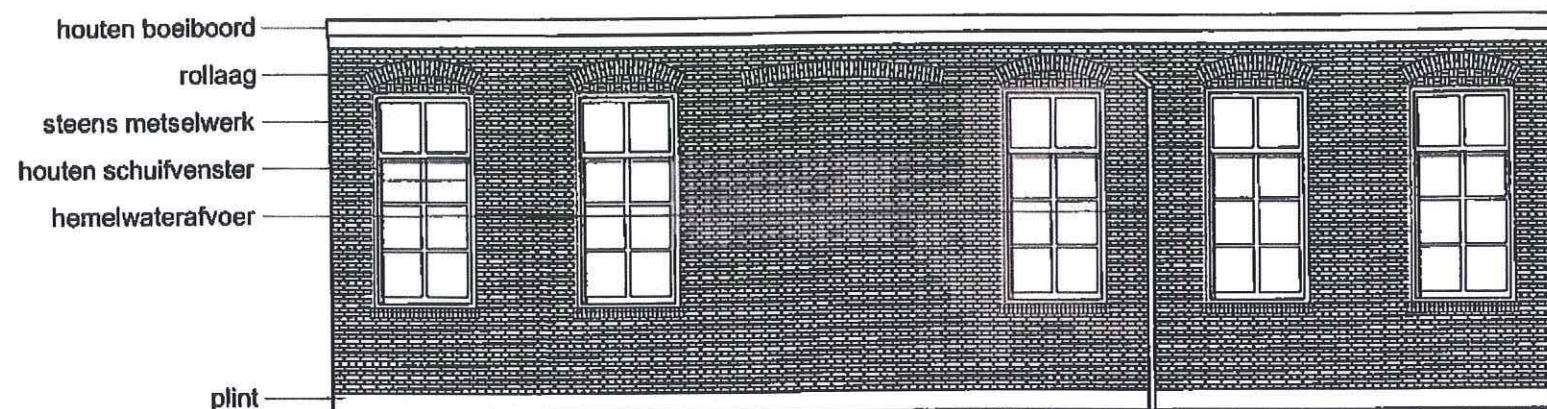
Beheert bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

d.d. 01 SEP 2011

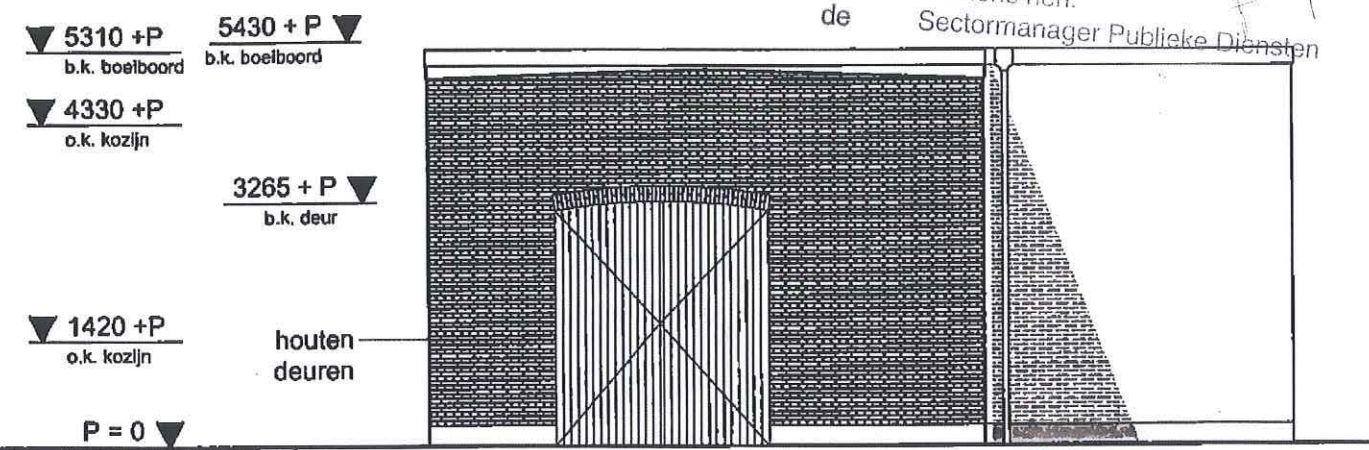
HZ\_WABO  
Nr.

11-00917

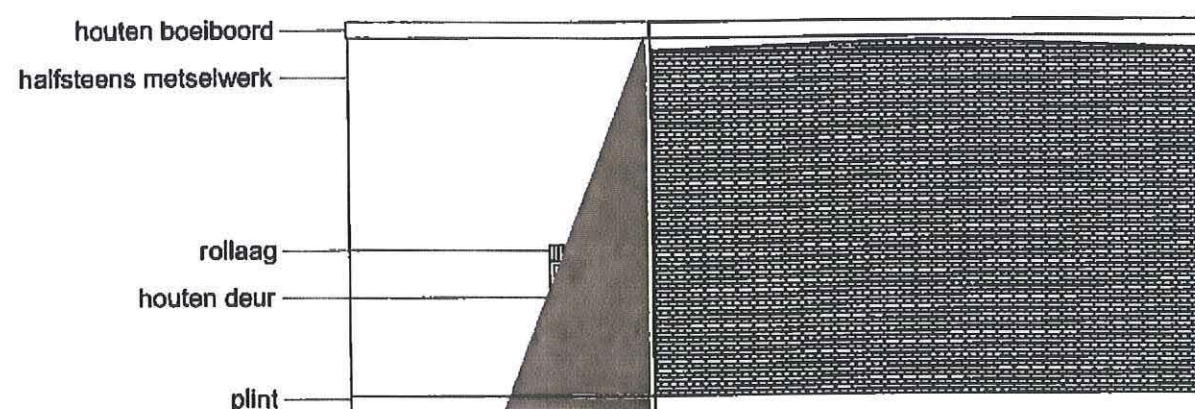
de Namens hen:  
Sectormanager Publieke Diensten



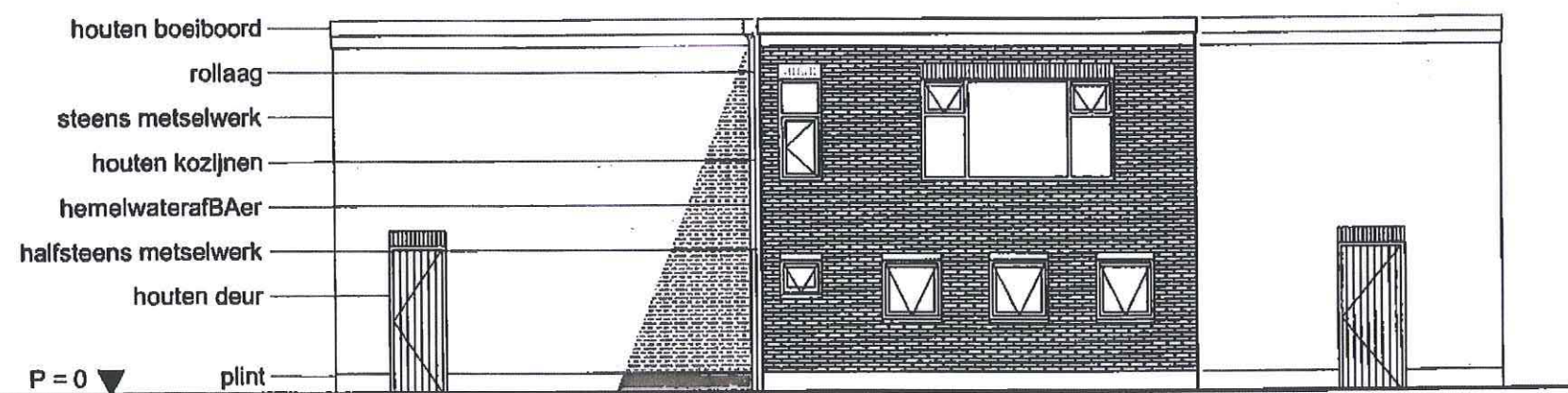
Oostgevel



Noordgevel



Zuidgevel



Westgevel

HZ\_WABO - 11-00917

## HERBESTEMMING KOETSHUIS

095-28-001

onderdeel	Gevelaanzichten, bestaande situatie				bouwaanvraag	
datum	a: 09-07-2010	b:	c:	d:	schaal	1:100

ZECC ARCHITECTEN BV WESTERKADE 4 3511 HA UTRECHT THE NETHERLANDS  
T+31(0)30 273 1289 F+31(0)30 273 0289 INFO@ZECC.NL WWW.ZECC.NL  
KVK 30 183 613 LID 8000 VAN NEDERLANDSE ARCHITECTEN

**ZECC**

GROUND ED ARCHITECTURE



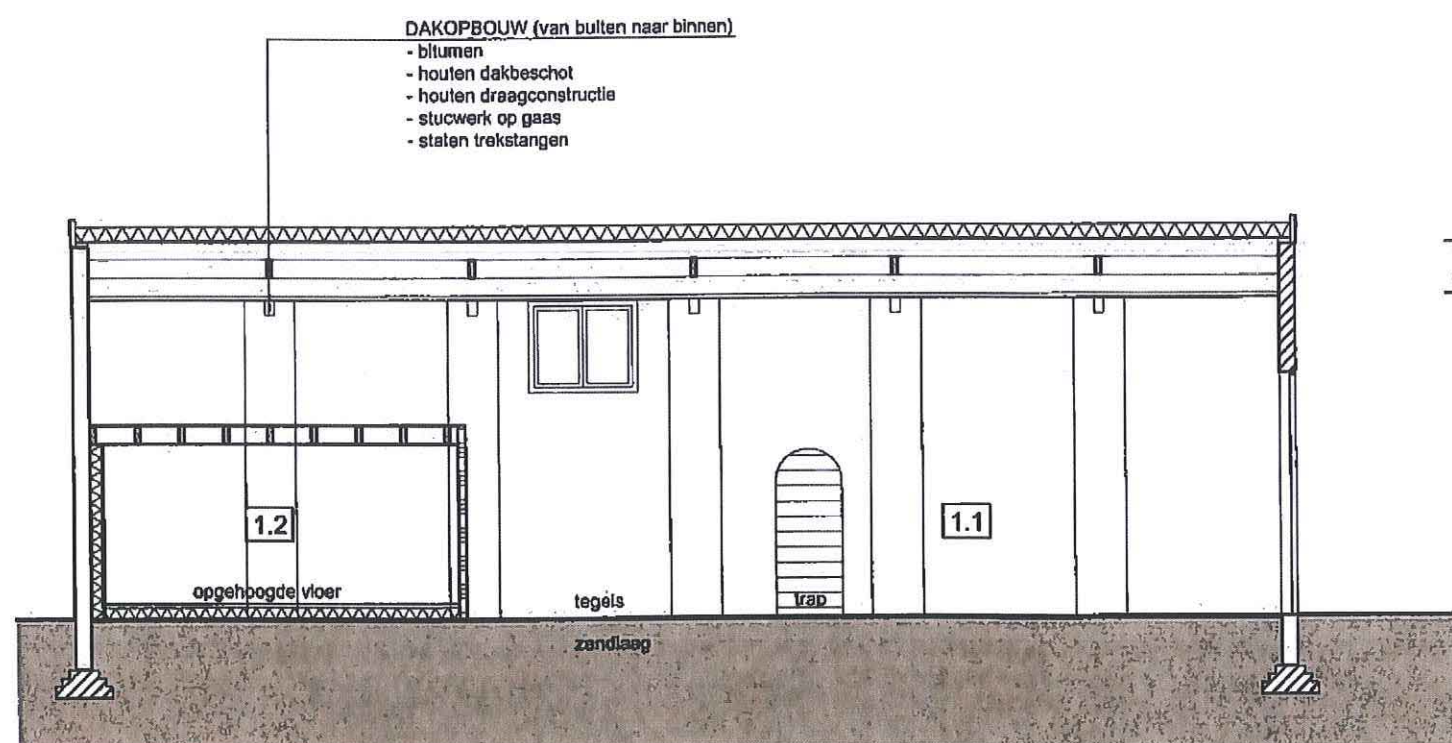
# BESTAANDE SITUATIE

Behaart bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

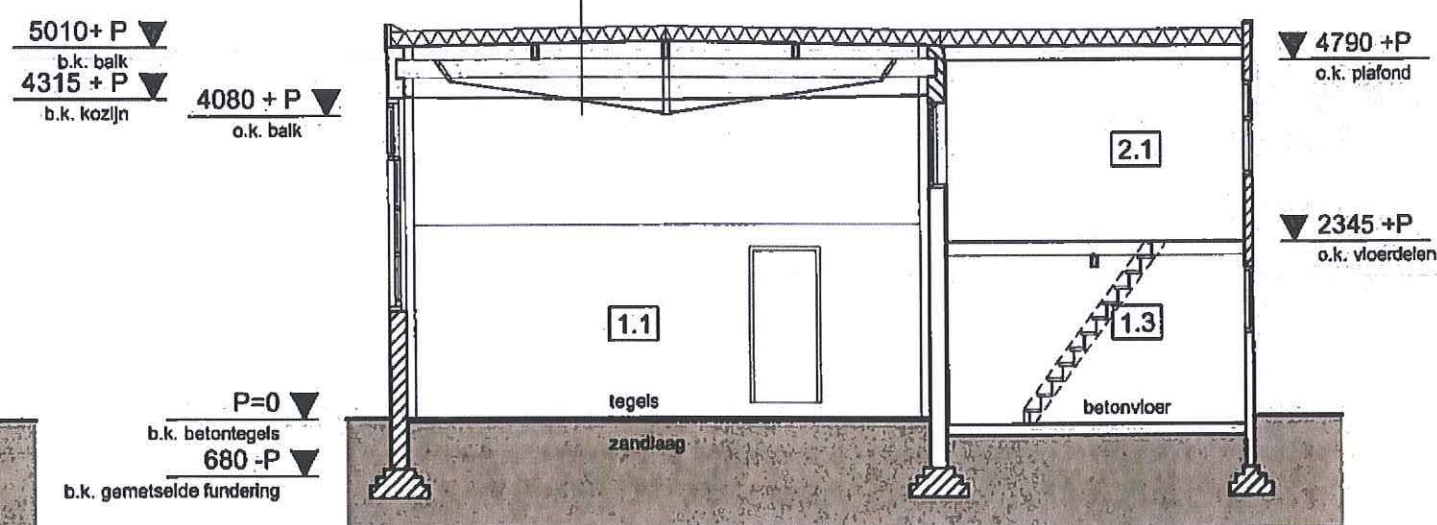
d.d. 01 SEP 2011

Nr. HZ\_WABO 11-00917

Namens hen:  
de Sectormanager Publieke Diensten



Doorsnede A-A



Doorsnede B-B

HZWABO - 11 - 00917

Volgnummer

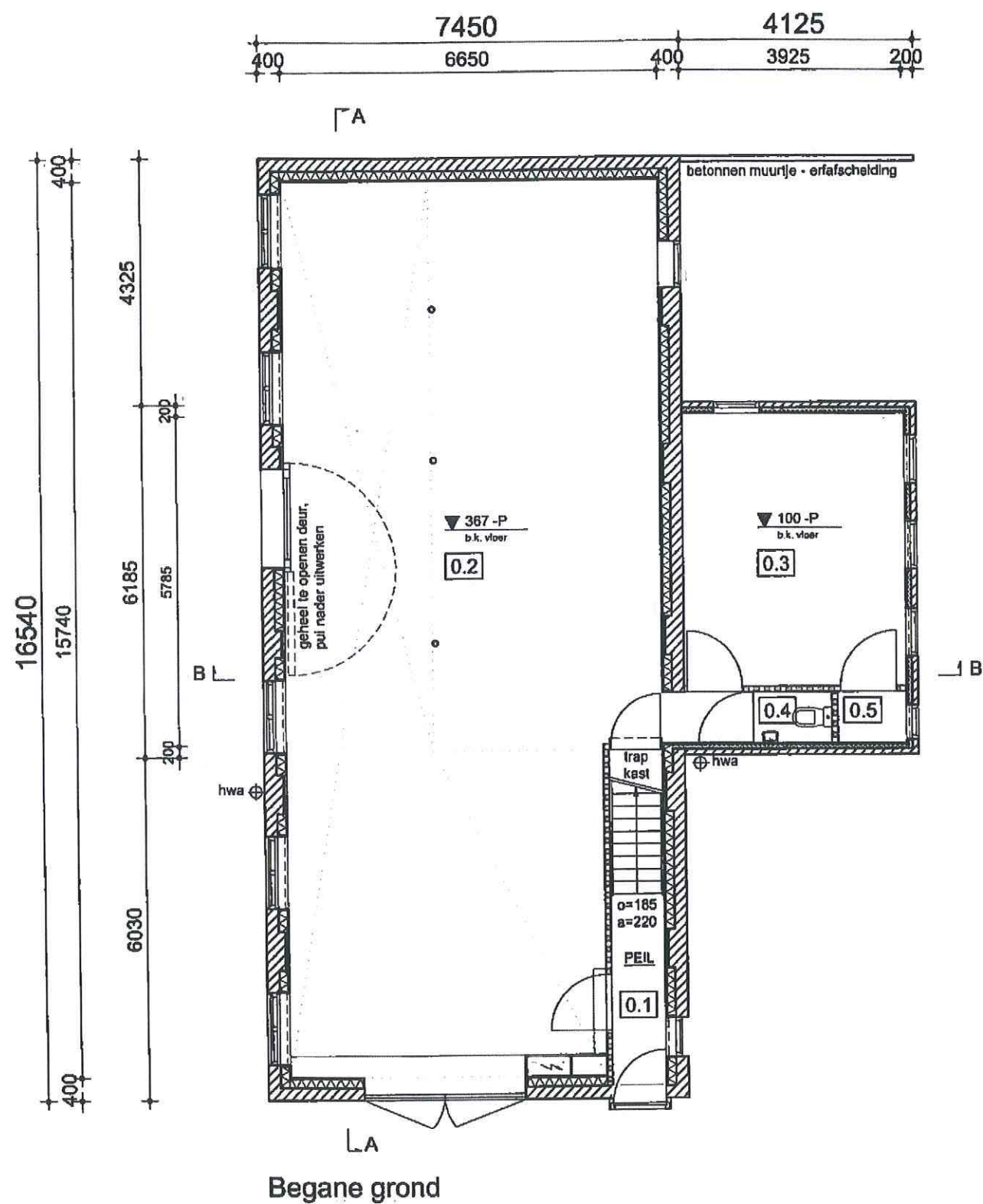
HERBESTEMMING KOETSHUIS					095-38-001	
onderdeel	Doorsnede A-A & B-B, bestaande situatie				bouwaanvraag	
datum	a: 09-07-2010	b:	c:	d:	schaal	1:100

ZECC ARCHITECTEN BV WESTERKADE 4 3511 HA UTRECHT THE NETHERLANDS  
T+31(0)30 273 1289 F+31(0)30 273 0289 INFO@ZECC.NL WWW.ZECC.NL  
KVK 30 183 613 LID BOND VAN NEDERLANDSE ARCHITECTEN

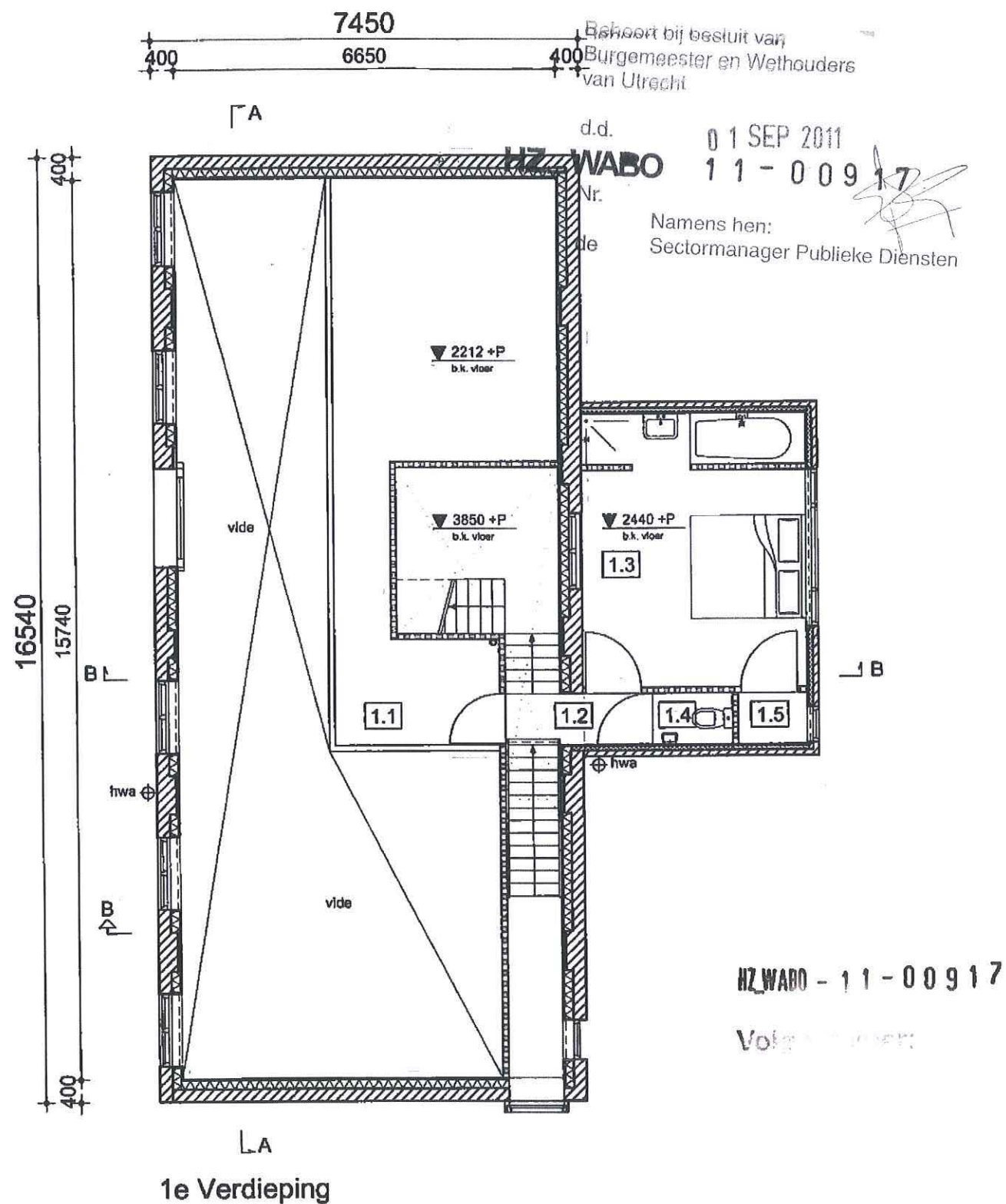
**ZECC**

GROUND ED ARCHITECTURE





	omschrijving	oppervlakte		omschrijving	oppervlakte
0.1	entree verkeersruimte	go = 3,2 m2	1.1	studio, werkruimte, kantoor onbenoemde ruimte	go = 28,0 m2
0.2	studio, werkruimte, kantoor verblijfsruimte	go = 99,6 m2 vr = 96,1 m2	1.2	hal verkeersruimte	go = 2,2 m2
0.3	studio, werkruimte, kantoor verblijfsruimte	go = 18,8 m2 vr = 18,8 m2	1.3	slaapkamer/ badkamer verblijfsruimte	go = 18,4 m2 vr = 14,9 m2
0.4	toilet toilet ruimte	go = 1,3 m2	1.4	toilet toilet ruimte	go = 1,3 m2
0.5	cv-ruimte technischeruimte	go = 1,1 m2	1.5	cv-ruimte technischeruimte	go = 1,1 m2

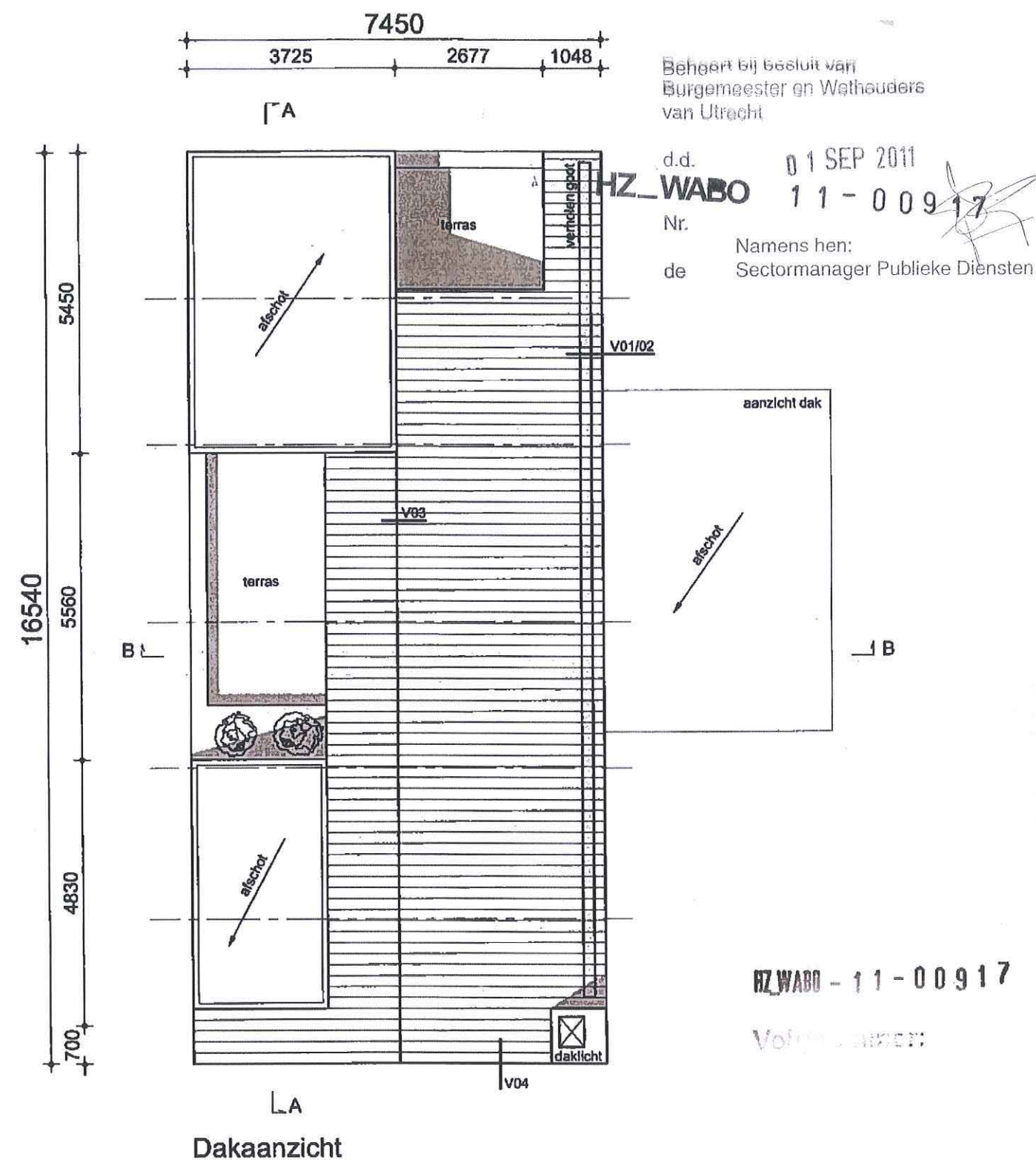
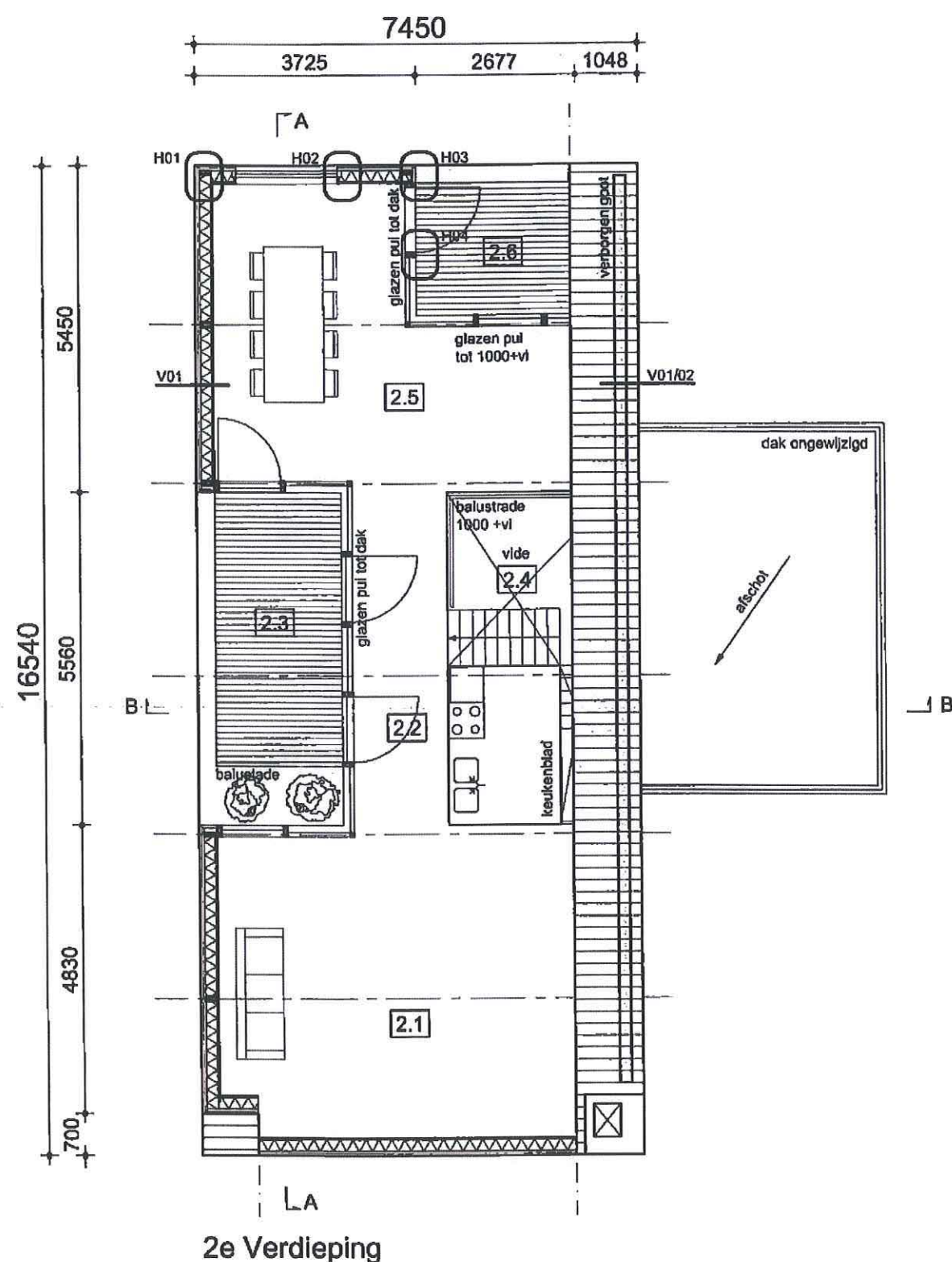


HERBESTEMMING KOETSHUIS				095-IN-001	
onderdeel	Plattegronden begane grond & 1e Verdieping, nieuwe situatie			bouwaanvraag	
datum	a: 09-07-2010	b:	c:	d:	schaal 1:100
ZECC ARCHITECTEN BV WESTERKADE 4 3511 HA UTRECHT THE NETHERLANDS T+31(0)30 273 1289 F+31(0)30 273 0289 INFO@ZECC.NL WWW.ZECC.NL KVK 30 183 613 LID BOND VAN NEDERLANDSE ARCHITECTEN					





# NIEUWE SITUATIE



omschrijving	oppervlakte	omschrijving	oppervlakte
2.1 woonkamer verblijfsruimte	go = 30,4 m2 vr = 21,3 m2	2.4 werkplek onbepaalde ruimte	go = 4,2 m2
2.2 keuken / gang verblijfsruimte	go = 13,9 m2 vr = 10,4 m2	2.5 eetkamer verblijfsruimte	go = 24,2 m2 vr = 19,6 m2
2.3 dakterras buitenruimte	go = 9,7 m2	2.6 dakterras buitenruimte	go = 5,9 m2

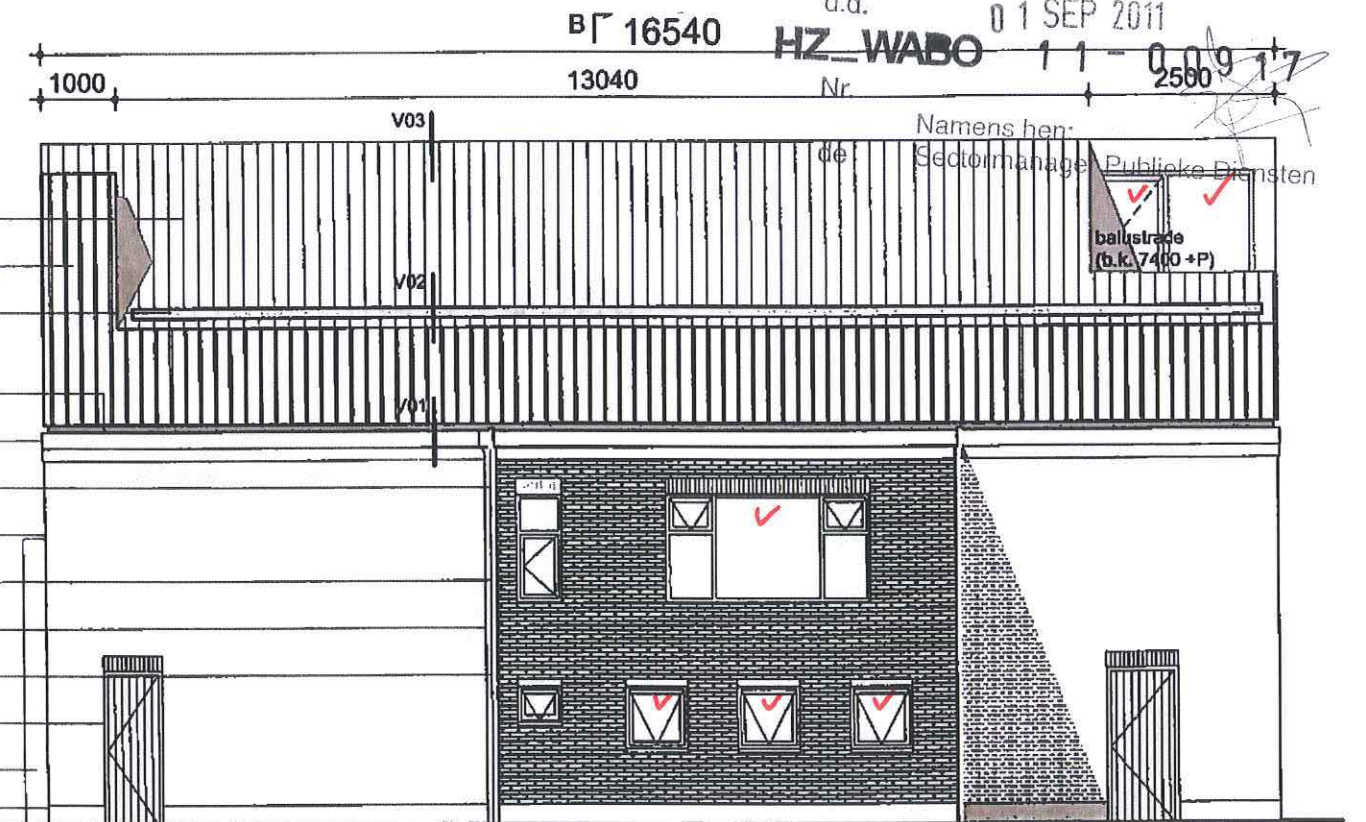
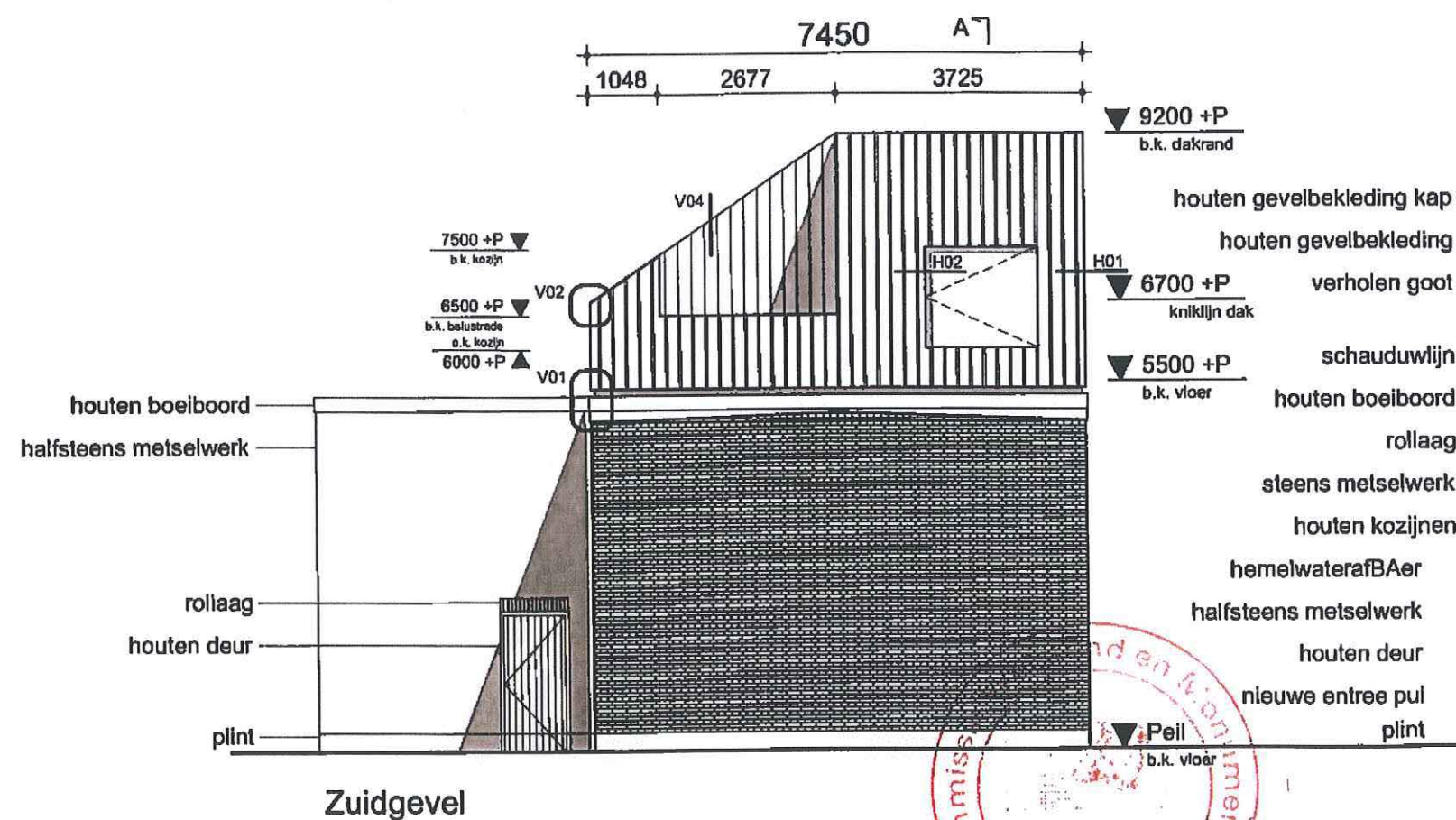
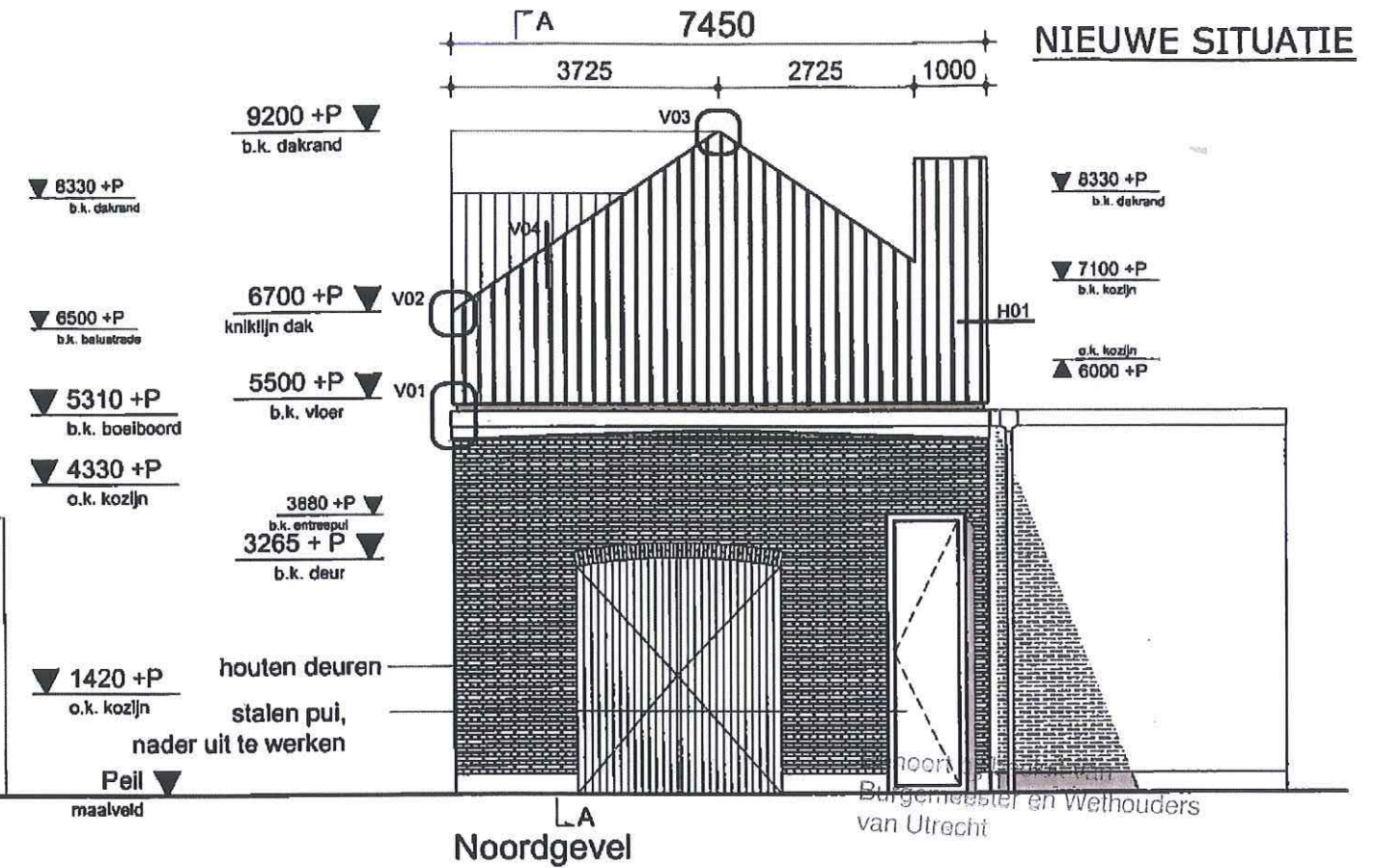
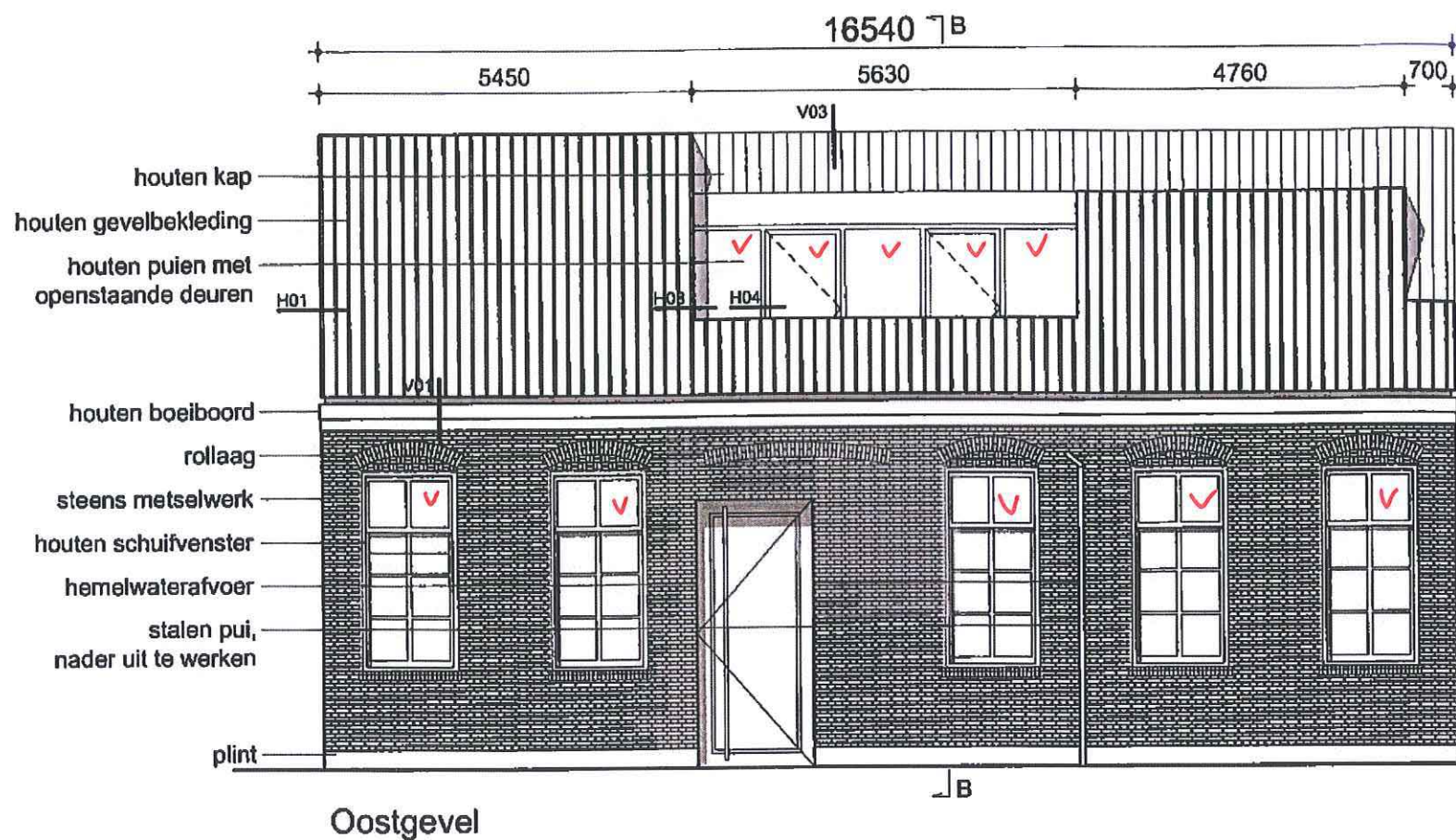
HERBESTEMMING KOETSHUIS				095-IN-002	
onderdeel	2e Verdieping & dakaanzicht, nieuwe situatie			bouwaanvraag	
datum	a: 09-07-2010	b:	c:	d:	schaal 1:100

ZECC ARCHITECTEN BV WESTERKADE 4 3511 HA UTRECHT THE NETHERLANDS  
T+31(0)30 273 1285 F+31(0)30 273 0289 INFO@ZECC.NL WWW.ZECC.NL  
KUK 30 183 613 LID BOND VAN NEDERLANDSE ARCHITECTEN

**ZECC**

GROUND00 ARCHITECTURE





# HERBESTEMMING KOETSHUIS

095-2N-001

onderdeel	Gevelaanzichten, nieuwe situatie				bouw aanvraag	
datum	a: 09-07-2010	b:	c:	d:	schaal	1:100

ZECC ARCHITECTEN BV WESTERKADE 4 3511 HA UTRECHT THE NETHERLANDS  
T+31(0)30 273 1289 F+31(0)30 273 0289 INFO@ZECC.NL WWW.ZECC.NL  
KVK 30 183 613 LID BOND VAN NEDERLANDSE ARCHITECTEN

**ZECC**

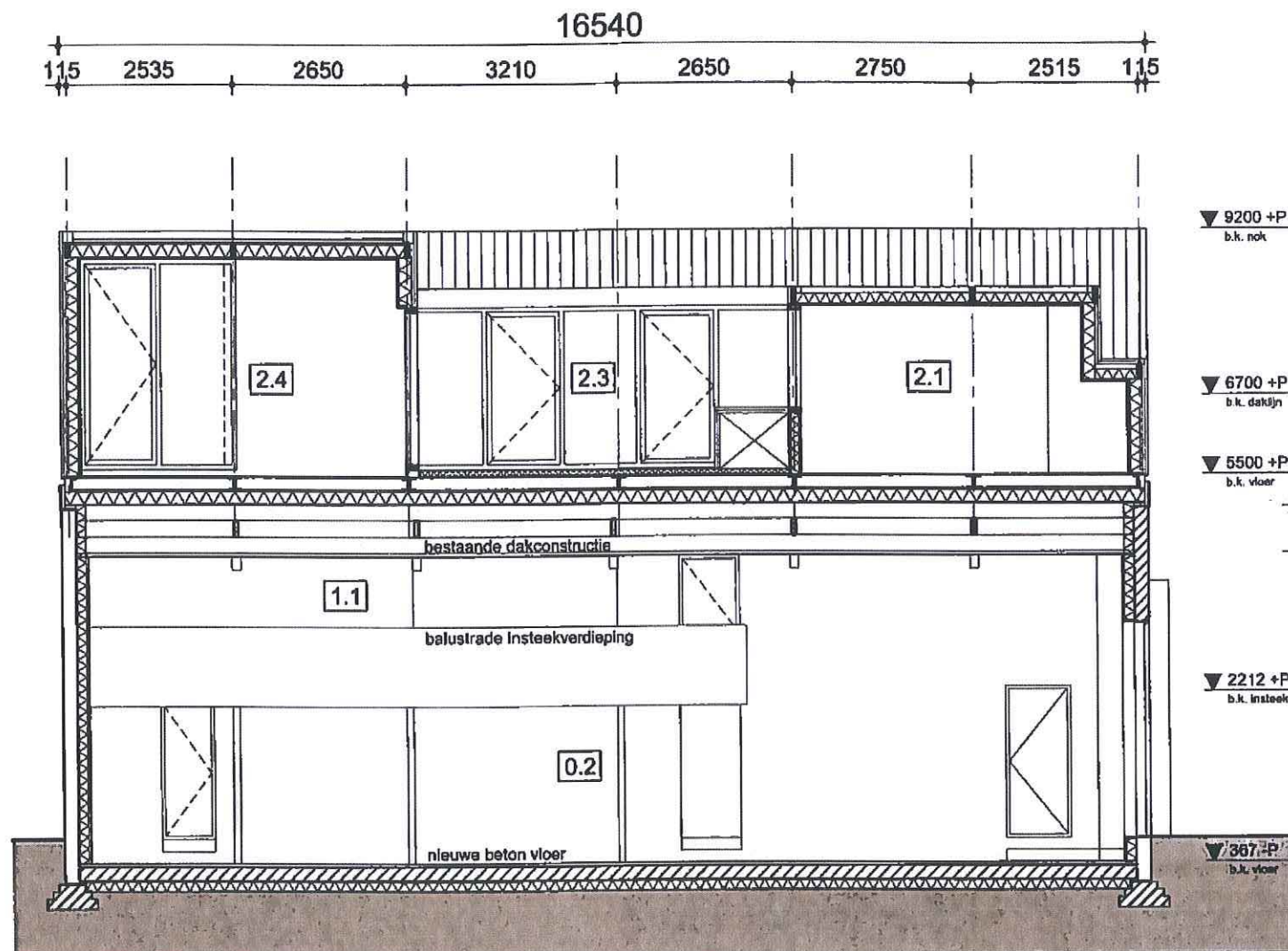
GROUND ED ARCHITECTURE HZ WABO - 11-00917

Mogelijke notulen d.d. 17-8-2010

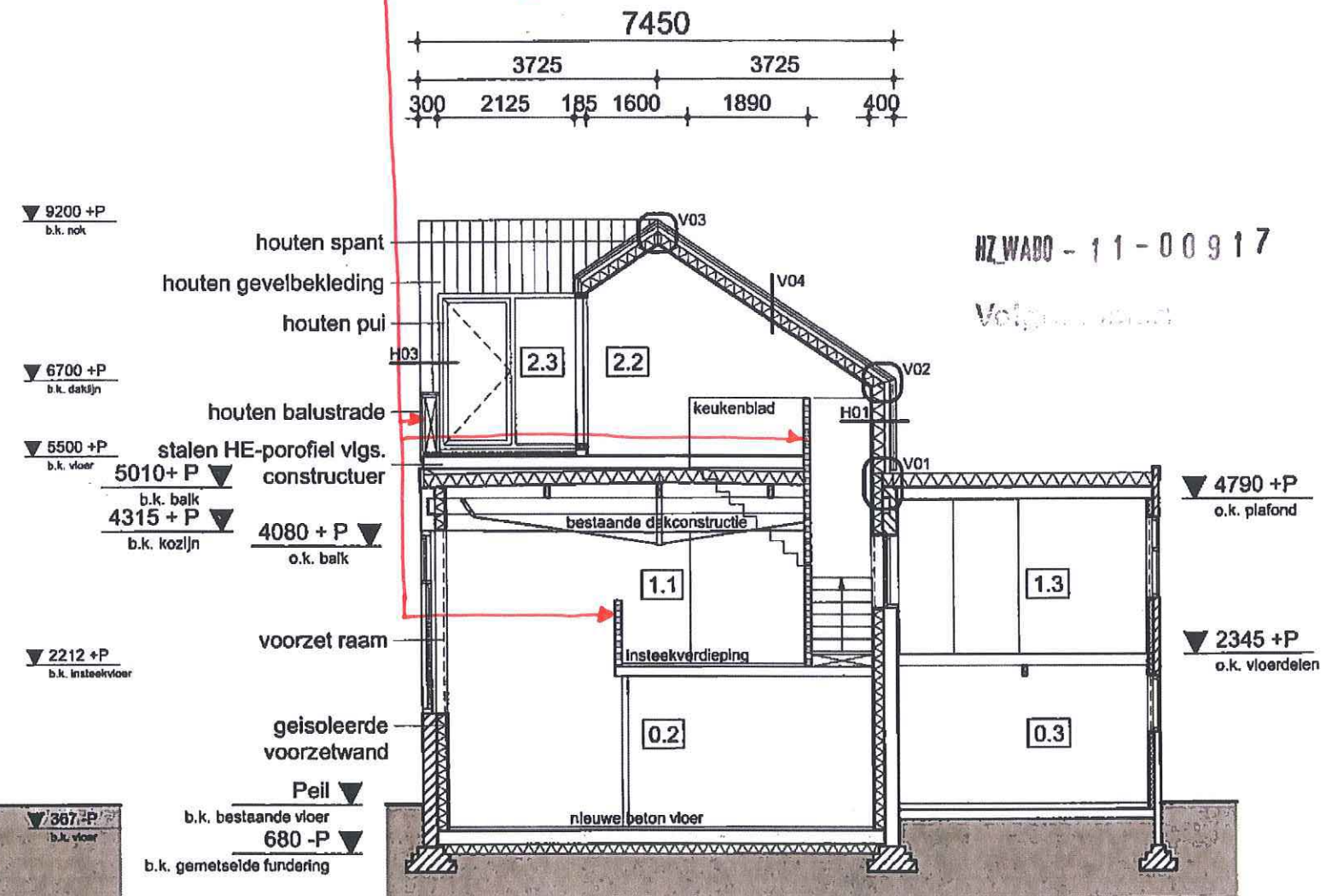


d.d. 01 SEP 2011  
**HZ\_WABO** 11-00917  
Nr.  
Namens hen:  
de Sectormanager Publieke Diensten

*doorvalbeveiliging moet voldoen aan  
afdeling 2.3 van het bouwbesluit.*



Doorsnede A-A



Doorsnede B-B

**HERBESTEMMING KOETSHUIS**

**1095-3N-001**

onderdeel	Doorsnede A-A & B-B, nieuwe situatie				bouwaanvraag	
datum	a: 09-07-2010	b:	c:	d:	schaal	1:100

ZECC ARCHITECTEN BV WESTERKRADE 4 3511 HA UTRECHT THE NETHERLANDS  
T+31(0)30 273 1289 F+31(0)30 273 0289 INFO@ZECC.NL WWW.ZECC.NL  
KVK 30 183 613 LID BOND VAN NEDERLANDSE ARCHITECTEN

**ZECC**

GROUND00 ARCHITECTURE



V01

300  
40 40 190 18 12

Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

d.d. 01 SEP 2011  
HZ WABO 11-00917  
Nr. de  
Namens hen:  
Sectormanager Publieke Diensten

BUITEN

5500 +P  
b k vloer

GEVELOPBOUW (van buiten naar binnen)  
houten gevelbekleding 40mm  
regelwerk 40mm  
waterkerende dampdoorlatende folie  
HSB element 190mm  
dampremmende folie  
multiplex 18mm  
gipsplaat 12mm

BINNEN

VLOEROPBOUW (van boven naar beneden)  
multiplex 18mm  
houten balklaag vlg's opgave constructeur  
stalen balk vlg's opgave constructeur  
dakbedekking (bestaand)  
dakisolatie (bestaand)  
underlayment (bestaand)  
houtenbalklagen in beide richtingen (bestaand)  
plafondafwerking

ventileren

hoogteverschil variabel

hemelwater afvoeren  
door bestaande hwa's

aanbranden met bitumeuze dakbedekking  
goot  
aanbranden met bitumeuze dakbedekking  
houten rekwerk tpv metselwerk penant  
hamerstuk / opmetselen vlg's opgave constructeur

positie metselwerk penant  
geïsoleerde voorzetwand  
multiplex 18mm  
gipsplaat 12mm

HZWABO - 11-00917

73"

BUITEN

BINNEN

210 150 18 12

# HERBESTEMMING KOETSHUIS

095-4-V01

datum	a 09 07 2010	b	c	d	schaal	1:5
-------	--------------	---	---	---	--------	-----

ZECC ARCHITECTEN BV WESTERKRADE 4 3511 HA UTRECHT THE NETHERLANDS  
T 31(0)30 273 1289 F 31(0)30 273 0209 INFO@ZECC.NL WWW.ZECC.NL  
KVK 30 183 613 LID BOND VAN NEDERLANDSE ARCHITECTEN



GROUND ED ARCHITECTURE



Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

d.d. 01 SEP 2011

HZ\_WABO

11-00917

Nr.

de

Namens hen:

Sectormanager Publieke Diensten

**DAKOPBOUW (van buiten naar binnen)**

houten gevelbekleding 40mm  
regelwerk 40mm  
bitumeuze dakbedekking  
HSB-element 190mm  
dampremmende folie  
multiplex 18mm  
gipsplaat 12mm

BUITEN

BINNEN

hellingspercentage kap

34

afmetingen houten spant  
vlg. opgave constructeur  
bouten vlg. opgave constructeur  
goot  
aanbranden met bitumeuze dakbedekking

tpv westzijde deze wand opdikken zodat deze  
in een lijn met onderliggende verdieping komt

V02

H01

300

40 40 190 18 12 100

6700 +P  
b.k. kniklijn kap

HZ\_WABO - 11-00917

HERBESTEMMING KOETSHUIS

1095-4-V02

datum | a 09 07 2010 | b | c | d | schaal | 1:5

ZECC ARCHITECTEN BV WESTERKROE 4 3511 HA UTRECHT THE NETHERLANDS  
T 31(0)30 273 1289 F 31(0)30 273 0289 INFO@ZECC.NL WWW.ZECC.NL  
KVK 30 183 613 LID 8080 VAN NEDERLANDSE ARCHITECTEN

**ZECC**

GROUNDING ARCHITECTURE



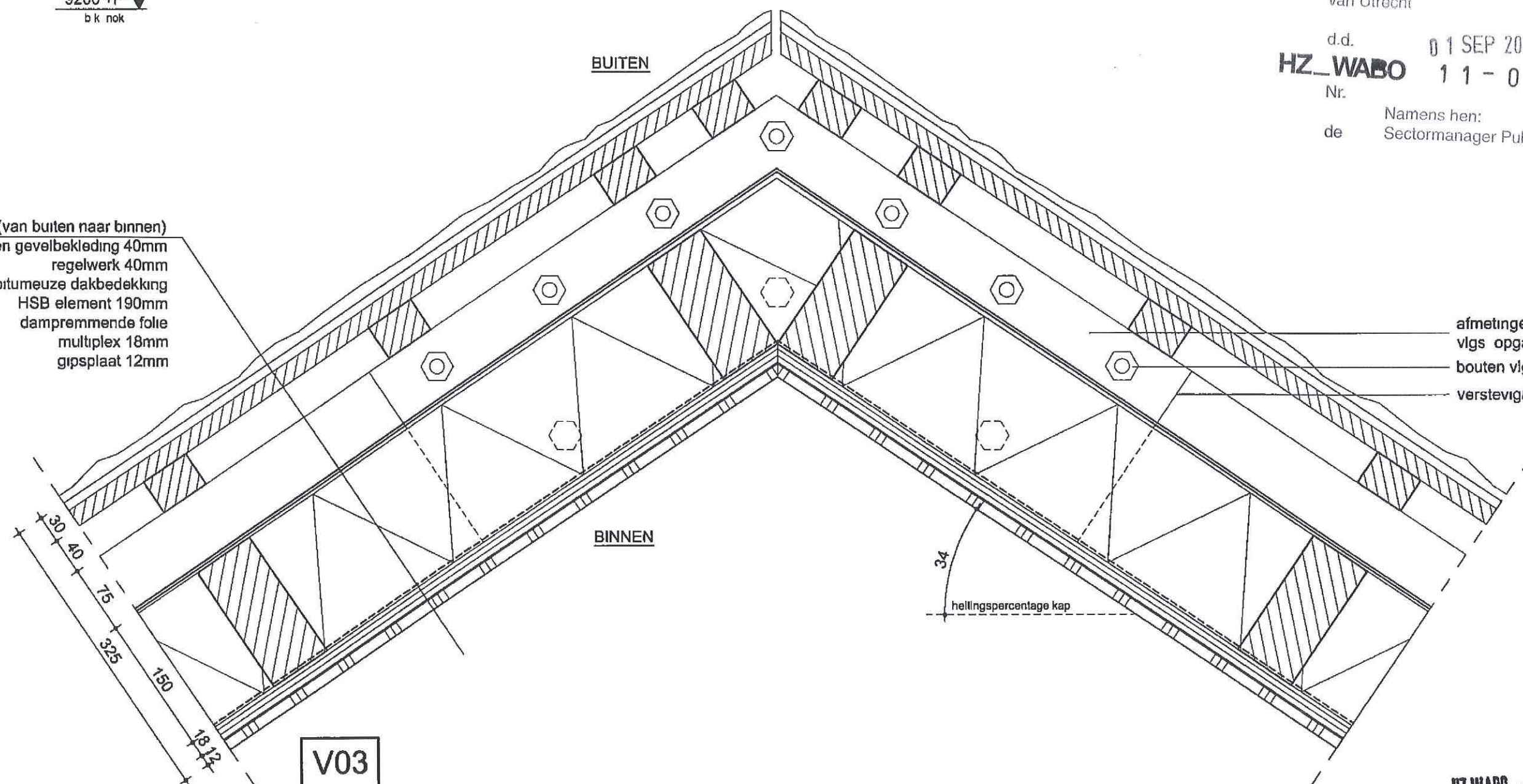
9200 +P ▼  
b'k nok

Beheerd bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

d.d. 01 SEP 2011  
**HZ\_WABO** 11-00917  
Nr.  
de Namens hen:  
Sectormanager Publieke Diensten

DAKOPBOUW (van buiten naar binnen)  
houten gevelbekleding 40mm  
regelwerk 40mm  
bitumeuze dakbedekking  
HSB element 190mm  
dampremmende folie  
multiplex 18mm  
gipsplaat 12mm

afmetingen houten spant  
vlg. opgave constructeur  
bouten vlg. opgave constructeur  
versteviging houten spant



HZWABO - 11-00917  
Volgnummer

# HERBESTEMMING KOETSHUIS

1095-4-V03

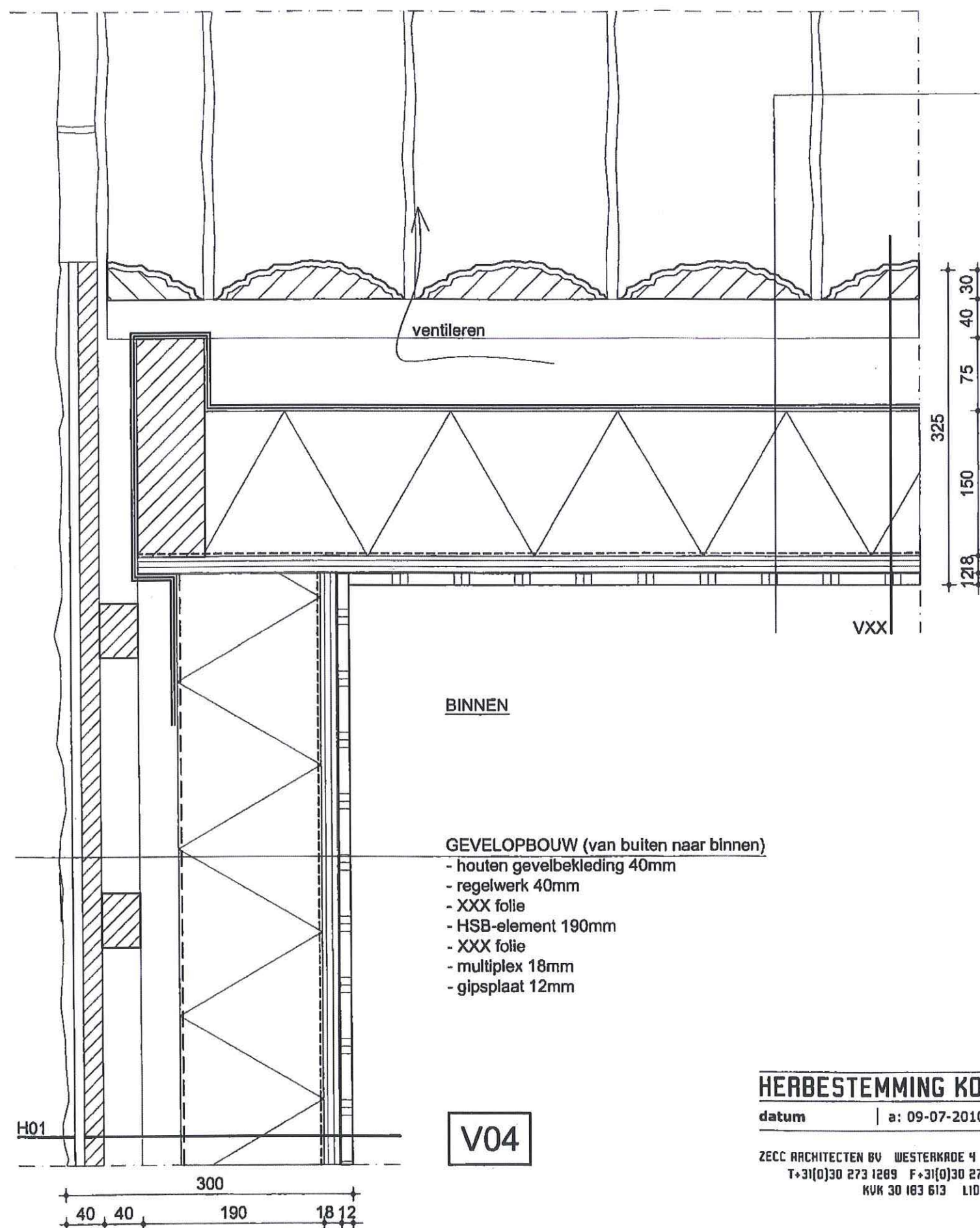
datum	a 09 07 2010	b	c	d	schaal	1:5
-------	--------------	---	---	---	--------	-----

ZECC ARCHITECTEN BV WESTERKADE 4 3511 HA UTRECHT THE NETHERLANDS  
T 31(0)30 273 1289 F 31(0)30 273 0289 INFO@ZECC.NL WWW.ZECC.NL  
KVK 30 183 613 LID BOND VAN NEDERLANDSE ARCHITECTEN

**ZECC**

GROUNDING ARCHITECTURE





# DAKOPBOUW (van buiten naar binnen)

- houten gevelbekleding 40mm
- regelwerk 40mm
- bitumeuze dakbedekking
- HSB-element 190mm
- dampremmende folie
- multiplex 18mm
- gipsplaat 12mm

Behoert bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

d.d. 01 SEP 2011

Nr. HZ\_WABO 11-00917

de Namens hen:  
Sectormanager Publieke Diensten

HZ\_WABO - 11-00917

Volgnummer:



Afgekeurd d.d. 17-0-2010

Mogelijk zie notulen d.d. 17-0-2010

## GEVELOPBOUW (van buiten naar binnen)

- houten gevelbekleding 40mm
- regelwerk 40mm
- XXX folie
- HSB-element 190mm
- XXX folie
- multiplex 18mm
- gipsplaat 12mm

## HERBESTEMMING KOETSHUIS

1095-4-004

datum | a: 09-07-2010 | b: | c: | d: | schaal | 1:5

ZECC ARCHITECTEN BV WESTERKADE 4 3511 HA UTRECHT THE NETHERLANDS  
T+31(0)30 273 1289 F+31(0)30 273 0285 INFO@ZECC.NL WWW.ZECC.NL  
KVK 30 163 613 LID BOND VAN NEDERLANDSE ARCHITECTEN



GROUND00 ARCHITECTURE

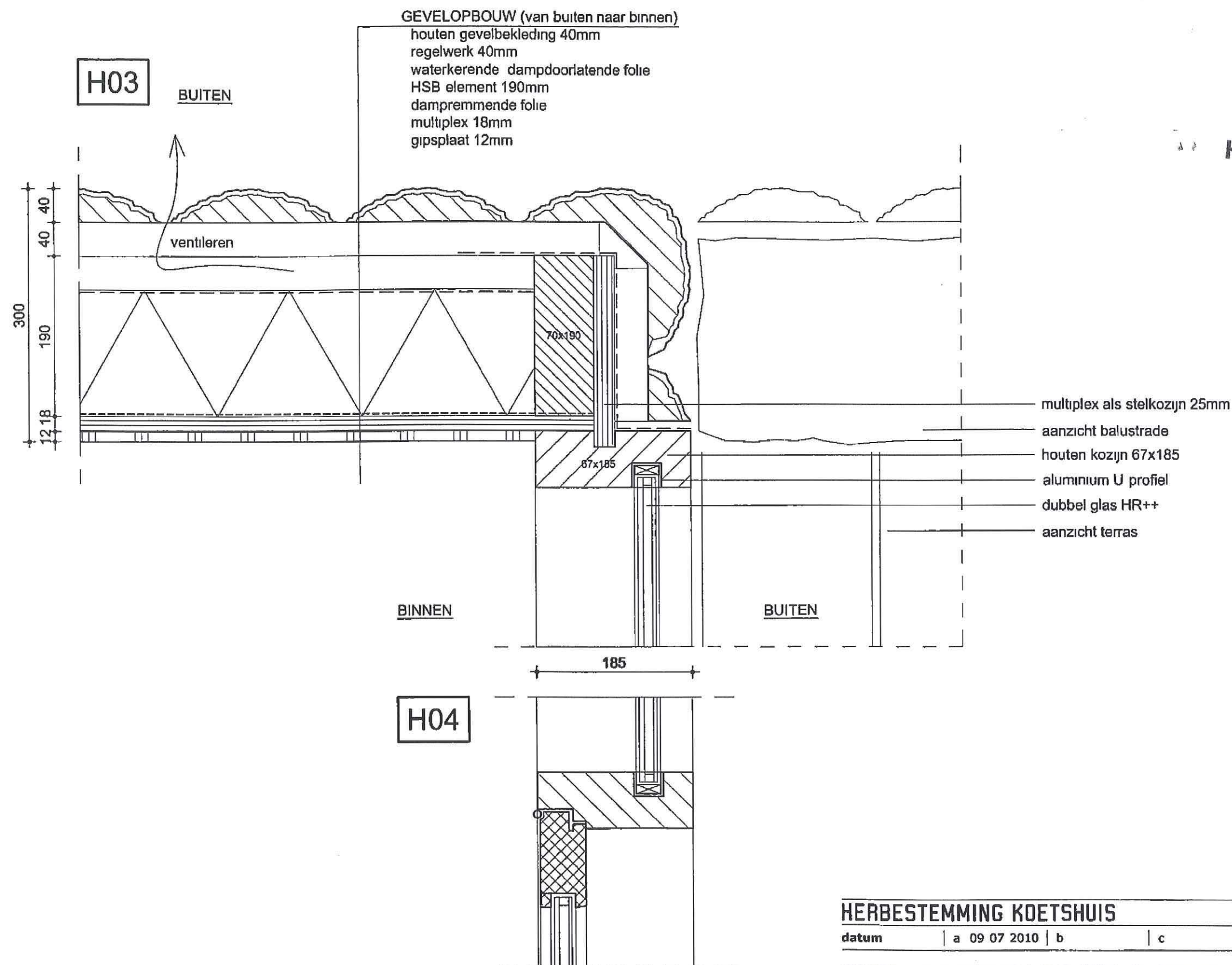


Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

d.d. 01 SEP 2011

**HZ\_WABO**

Nr. 11-00917  
Namens hen:  
de Sectormanager Publieke Diensten



**HZ\_WABO - 11-00917**

Volgnummer

**HERBESTEMMING KOETSHUIS**

**1095-4-H01/02**

datum	a 09 07 2010	b	c	d	schaal	1 5
-------	--------------	---	---	---	--------	-----

ZECC ARCHITECTEN BV WESTERKADE 4 3511 HA UTRECHT THE NETHERLANDS  
T 31(0)30 273 1289 F 31(0)30 273 0289 INFO@ZECC.NL WWW.ZECC.NL  
KVK 30 183 613 LID BOND VAN NEDERLANDSE ARCHITECTEN

**ZECC**

GROUND ED ARCHITECTURE

Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

d.d. 01 SEP 2011

HZ\_WABO 11-00917

Namens hen:  
Sectormanager Publieke Diensten

H01  
houten gevelbekleding tpv hoek  
hardhouten spant 70x190mm

H02

HSB element 44x190mm  
multiplex 15mm  
houten glaslat 67x114mm  
aanzicht lekdorpel hout

de

BUITEN

BINNEN

ventileren

GEVELOPBOUW (van buiten naar binnen)

houten gevelbekleding 40mm  
regelwerk 40mm  
waterkerende dampdoorlatende folie  
HSB element 190mm  
dampremmende folie  
multiplex 18mm  
gipsplaat 12mm

VXX

300  
40 40 190 18 12

HERBESTEMMING KOETSHUIS

1095-4-H01/02

datum | a 09 07 2010 | b | c | d | schaal | 1 5

ZECC ARCHITECTEN BV WESTERKADE 4 3511 HA UTRECHT THE NETHERLANDS  
T 31(0)30 273 1289 F 31(0)30 273 0289 INFO@ZECC.NL WWW.ZECC.NL  
KVK 30 183 613 LID BOND VAN NEDERLANDSE ARCHITECTEN

ZECC

GROUND00D ARCHITECTURE



FOTO'S BESTAANDE SITUATIE INTERIEUR

Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

d.d. 01 SEP 2011

HZ\_WABO

Nr.

11-00917

de

Namens hen:  
Sectormanager Publieke Diensten

HZ\_WABO - 11-00917

Volgens





FOTO'S OMGEVING

Beheert bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

d.d. 01 SEP 2011  
HZ\_WABO 11-00917

Nr.  
de Namens hen:  
Sectormanager Publieke Diensten  
HZ\_WABO - 11-00917

Volgnummer:





FOTO'S BESTAANDE SITUATIE EXTERIEUR

Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

d.d. 01 SEP 2011

**HZ\_WABO** 11-00917

Nr. Namens hen:  
de Sectormanager Publieke Diensten

**HZ\_WABO - 11-00917**

Volgnummer:





REFERENTIEFOTO'S

Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

d.d. 01 SEP 2011

Nr. HZ\_WABO 11-00917

de Namens hen:  
Sectormanager Publieke Diensten  
HZ\_WABO - 11-00917

Volgnummer:

