



Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n) 1 set gewaarmerkte stukken
Leges



Datum 14 juni 2018
Ons kenmerk HZ_WABO-18-14882
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden 14 JUNI 2018
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte ,

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het adres Zandhofsestraat 90 te Utrecht. Deze aanvraag hebben wij op 6 mei 2018 ontvangen en is geregistreerd onder kenmerk HZ_WABO-18-14882. Ons besluit over uw aanvraag voor het vergroten van de kapverdieping en het optrekken van de achtergevel heeft betrekking op de volgende activiteiten in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

- Bouw (artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo)
- Afwijken van de Bestemming (artikel 2.1 lid 1 sub c en artikel 2.12 van de Wabo)

Besluit

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Hieronder vermelden wij de procedure waarop dit besluit is gebaseerd.

Bij deze omgevingsvergunning hoort een aanhangsel. Hierin vindt u de overwegingen en besluiten, de voorschriften en de aandachtspunten van uw vergunning. Verder hebben wij gewaarmerkte stukken als bijlage toegevoegd. Deze zijn ook onderdeel van uw vergunning.

Procedureel

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij de voorgeschreven procedure uit de Wabo, de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) doorlopen.

Publicatie

Op 9 mei 2018 is de ontvangst van uw vergunningaanvraag gepubliceerd op de website www.officiëlebekendmakingen.nl. Naar aanleiding van de publicatie hebben wij geen reacties ontvangen. Tevens maken wij op deze site bekend dat wij een besluit over uw aanvraag hebben genomen.

Inwerkingtreding

De dag na de verzenddatum van deze brief treedt dit besluit in werking. Binnen zes weken kan door iedere belanghebbende tegen dit besluit bezwaar worden gemaakt. Wij moeten dan ons

besluit heroverwegen en beslissen op uw bezwaar. Dit kan tot gevolg hebben dat wij ons besluit geheel of gedeeltelijk moeten herroepen. Verder kan een bezwaarmaker na het maken van bezwaar de voorzieningenrechter vragen om het besluit te schorsen (voorlopige voorziening te treffen). Maakt u direct gebruik van de vergunning, dan is dit voor uw eigen risico. Bij het secretariaat van de bezwaarcommissie kunt u navragen of door ons een bezwaar is ontvangen, telefoonnummer (030) 286 1096.

Bezwaar maken tegen dit besluit

U kunt tegen dit besluit bezwaar (en later beroep) aantekenen. U kunt uw bezwaar digitaal indienen door gebruik te maken van het daarvoor bestemde digitale formulier dat u kunt vinden op de webpagina www.utrecht.nl/bezwaar. Let op: u kunt het bezwaarschrift niet per e-mail insturen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen naar het college van burgemeester en wethouders. Het adres is: Postbus 16200, 3500 CE, Utrecht.

Wij wijzen u op het feit dat uw bezwaarschrift binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden door ons moet zijn ontvangen. Dit voorkomt dat wij moeten besluiten om uw bezwaarschrift niet in behandeling te nemen.

In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:

- uw naam, adres, datum en handtekening; graag ook het telefoonnummer waarmee u overdag te bereiken bent;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht; vermeld hierbij de verzenddatum en het kenmerk van het besluit of stuur een kopie daarvan mee;
- de reden van uw bezwaar.

Registratie werkzaamheden

Wij wijzen u op de verplichting voor het tijdig melden van de start van de werkzaamheden zoals dit in het aanhangsel wordt genoemd. Deze melding kan digitaal worden ingediend via een link op de pagina: www.utrecht.nl/bouwtoezicht

Daarnaast moeten de werkzaamheden gereed worden gemeld. Hiervoor kunt u contact opnemen met de inspecteur van Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, De heer R. Vellekoop, telefoonnummer: 030 - 286 47 34, e-mailadres: R.Vellekoop@utrecht.nl.

Betaling leges

U bent voor de verrichte werkzaamheden leges verschuldigd. De hoogte van dit bedrag is € 807,73. Hiervoor ontvangt u apart een rekening.

Heeft u vragen?

Voor meer informatie over de inhoud van deze brief kunt u terecht bij Mevrouw K. Veenstra, telefoonnummer: 030 - 286 85 41, e-mailadres: k.veenstra@utrecht.nl.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders,



M. Prijs
Hoofd Vergunningen

Aanhangsel

De volgende voorschriften en overwegingen zijn onderdeel van de omgevingsvergunning, verleend op 14 juni 2018 aan J.H. Staal voor het project het vergroten van de kapverdieping en het optrekken van de achtergevel op het adres Zandhofsestraat 90 te Utrecht.

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 1° van de Wabo, het in afwijking van het bestemmingsplan verbouwen van een pand.

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 3 lid b van de beheersverordening "De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen". Krachtens dit artikel mogen bestaande bouwwerken worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie.

Overwegingen

- Ons college is bevoegd om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1° van de Wabo af te wijken van de geldende beheersverordening.
- Uw aanvraag voldoet aan de criteria genoemd in de afwijkingsregel van de beheersverordening.
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag aan het welstandsbeleid getoetst. Uw aanvraag voldoet aan de betreffende criteria.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 3 lid b uit de voorschriften van de beheersverordening door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in artikel 4.2.3 van de beheersverordening. Het plan past het in het ruimtelijk beeld en zijn er geen negatieve effecten te verwachten voor omwonenden.

Voorschriften

Algemene Voorschriften

- Voor alle hierna te noemen stukken die voor nadere beoordeling moeten worden ingediend geldt het volgende: is de aanvraag via het Omgevingsloket Online (OLO) ingediend dan moeten deze gegevens via het e-mailadres omgevingsloket@utrecht.nl worden toegezonden. Is de aanvraag op papier ingediend dan moeten deze gegevens in papieren vorm (in enkelvoud en voorzien van het kenmerk van de vergunning) worden ingediend, ter attentie van de eerder genoemde buiteninspecteur van Toezicht & Handhaving.
- De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening worden uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd zal handhavend worden opgetreden.
- U moet de start van de bouwwerkzaamheden tenminste zeven dagen voor de aanvang melden via de webpagina: www.utrecht.nl/bouwtoezicht.
- Wij hebben kennis genomen van de hoofdlijnen van de constructie. Conform dit principe moeten de definitieve constructieberekeningen en -tekeningen worden uitgewerkt. Deze gegevens moeten uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de betreffende bouwwerkzaamheden worden ingediend.

Over de voortgang van de constructiecontrole kunt u contact opnemen met de eerdergenoemde buiteninspecteur.

- Uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet het werk worden gereed gemeld bij de genoemde inspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving. Voorafgaand aan deze melding mag het bouwwerk niet in gebruik worden genomen.
- De in rood op de tekening(en) aangegeven opmerkingen moeten worden uitgevoerd.

Aandachtspunten

- Door bouwwerkzaamheden en het aan- en afvoeren van bouw materiaal kan schade aan de openbare weg, straatmeubilair, openbaar groen, straatverlichting en dergelijke ontstaan. Herstelwerkzaamheden en/of aanpassingen ten gevolge daarvan worden door Stadsbedrijven 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 Klantcontact Centrum van de gemeente Utrecht, telefoon: 14 030).
- Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. Dit betekent dat privaatrechtelijke zaken de uitvoering van de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk kunnen verhinderen.
- De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken indien:
 - a) blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
 - b) de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
 - c) van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;
 - d) de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
 - e) de vergunninghouder dit verzoekt.

Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders
van Utrecht

d.d.

14 JUNI 2018

Nr.

WZ WAM-18 - 14882

Namens Burgemeester en Wethouders
Hoofd Vergunningen

Formulierversie
2018.01

Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

Aanvraagnummer	3655265
Aanvraagnaam	Aanvraag nieuwe dakopbouw Zandhofsestraat 90
Uw referentiecode	-

Ingediend op	06-05-2018
Soort procedure	Reguliere procedure

Projectomschrijving	Wij willen onze gehele 2e verdieping vernieuwen om meer ruimte te creëren zodat er twee slaapkamers kunnen worden gemaakt. Daarvoor wordt het (45 graden) hellende dak aan de voorzijde vervangen door 70 graden dak gelijk aan vele nabijgelegen woningen. De verdieping wordt 50 cm verhoogd zodat stahoogte 1e verdieping van 2,10m naar 2,40m gaat. De huidige dakkapellen aan de achterzijde worden vervangen door een rechte achtergevel op de 1e en 2e verdieping bekleed met Red Cedar hout.
---------------------	--

Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	Geen
Bijlagen n.v.t. of al bekend	Bijlagen: Overige gegevens veiligheid Kwaliteitsverklaringen Installaties Deze bijlagen zijn niet van toepassing.

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Utrecht
Bezoekadres:	<div>Meer informatie over bouwen, wonen en ondernemen vindt u op onderstaand genoemde website.</div>
Postadres:	Vergunningen, Toezicht en Handhaving Afdeling Vergunningen Postbus 8406 3503 RK Utrecht
Telefoonnummer:	030-286 0000
Contactformulier:	www.utrecht.nl/baliebwo
Website:	www.utrecht.nl/baliebwo

Contactpersoon:

VTH Vergunningen

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

- Bouwen

Bijlagen

Formulierversie
2018.01

Aanvrager

1 Persoonsgegevens aanvrager/melder



2 Verblijfsadres

Postcode

Huisnummer

Huisletter

Huisnummertoevoeging

Straatnaam


Woonplaats



3 Correspondentieadres

Adres



 Utrecht

5 Akkoordverklaring

Akkoordverklaring

- ☒ Hierbij verklaar ik dat ik de aanvraag/melding naar waarheid heb ingevuld, dat ik correspondentie over mijn aanvraag/melding wil ontvangen op het door mij opgegeven e-mailadres of op het door mij opgegeven adres van de berichtenbox en dat ik weet dat er kosten verbonden kunnen zijn aan het indienen van een aanvraag.

Formuliersversie
2018.01

Locatie

1 Adres

Postcode	3572GK
Huisnummer	90
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Zandhofsestraat
Plaatsnaam	Utrecht
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee

Bouwen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft het bouwwerk een drijvend object? ☐ Ja ☒ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen? ☐ Ja ☒ Nee

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing? ☐ Het wordt geheel vervangen ☒ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☐ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting -

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd? ☐ Ja ☒ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen? Hoofdgebouw

5 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk? ☐ Ja ☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk? ☐ Ja ☒ Nee

6 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor? ☒ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken? ☒ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties

Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 91

Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 70

7 Uiterlijk bouwwerk/welstand

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
Gevels	Metselwerk	Als bestaand
- Plint gebouw		
- Gevelbekleding	Metselwerk	Als bestaand
- Borstweringen		
- Voegwerk	Voegmortel	Als bestaand
Kozijnen	Hout	Wit/blauw
- Ramen		
- Deuren		
- Luiken		
Balkonhekken		
Dakgoten en boeidelen	Hout	Wit
Dakbedekking	Pannendak	Zwart/donker

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

Alle materialen en kleuren zijn opgenomen in de bouwtekeningen onder detaillering.
Achterzijde gevel wordt bekleed met Red Cedar verticaal geplaatst.

8 Mondeling toelichten

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

- ☐ Ja
☒ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
OV-082-01_19-4--2018-_pdf	OV-082-01_19-4--2018-_pdf	Veiligheid Welstand Constructieve veiligheid Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	2018-05-06	In behandeling
Zandhofsestraat_90_-omgeving1_JPG	Zandhofsestraat 90 omgeving1.JPG	Welstand	2018-05-06	In behandeling
Zandhofsestraat_90_-omgeving3_JPG	Zandhofsestraat 90 omgeving3.JPG	Welstand	2018-05-06	In behandeling
andhofsestraat_90_v-oorzijde_bestaand_JPG	Zandhofsestraat 90 voorzijde bestaand.JPG	Welstand	2018-05-06	In behandeling
Zandhofsestraat_90_-omgeving2_JPG	Zandhofsestraat 90 omgeving2.JPG	Welstand	2018-05-06	In behandeling
Zandhofsestraat_90_-omgeving4_JPG	Zandhofsestraat 90 omgeving4.JPG	Welstand	2018-05-06	In behandeling
dhofsestraat_90_achterzijde_bestaand_JPG	Zandhofsestraat 90 achterzijde bestaand.JPG	Welstand	2018-05-06	In behandeling

Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders
van Utrecht

d.d.

14 JUNI 2018

Nr.

HZWAB-18-14882

Namens Burgemeester en Wethouders
Hoofd Vergunningen



G.d.

14 JUNI 2018

Nr.

HZ WABO-18 - 14882

Namens Burgemeester en Wethouders
Hoofd Vergunningen







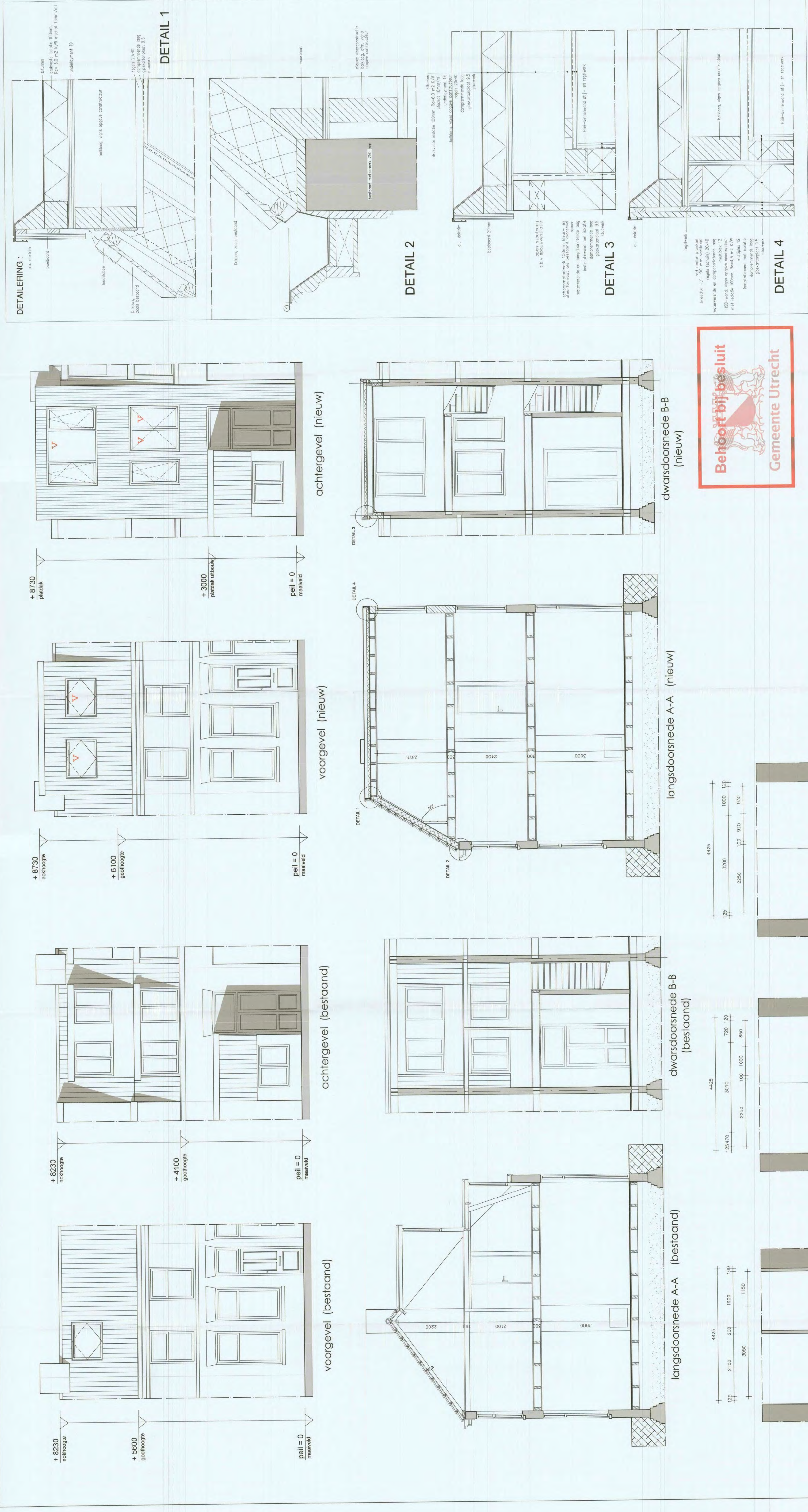




van
Wethouders

14 JUNI 2018

Nr. **HZWABO-18-1468**
Namens Burgemeester en Wethouders
Hoof Vergunningen



BOUWBESLUIT TOETSING:	
GO = 0,1 m2, 50% van GO + VGM = 45,6 m2 < VGM = 75,4 m2	
ventilatie:	
dichttoetreding:	
VG 0 = 0,04 m2 27 m2	
VG 1 = 0,04 m2 13,3 m2	
VG 2 = 0,04 m2 13,3 m2	
VG 3 = 0,04 m2 13,3 m2	
VG 4 = 0,04 m2 13,3 m2	
VG 5 = 0,04 m2 13,3 m2	
VG 6 = 0,04 m2 13,3 m2	
VG 7 = 0,04 m2 13,3 m2	
VG 8 = 0,04 m2 13,3 m2	
VG 9 = 0,04 m2 13,3 m2	
VG 10 = 0,04 m2 13,3 m2	
VG 11 = 0,04 m2 13,3 m2	
VG 12 = 0,04 m2 13,3 m2	
VG 13 = 0,04 m2 13,3 m2	
VG 14 = 0,04 m2 13,3 m2	
VG 15 = 0,04 m2 13,3 m2	
VG 16 = 0,04 m2 13,3 m2	
VG 17 = 0,04 m2 13,3 m2	
VG 18 = 0,04 m2 13,3 m2	
VG 19 = 0,04 m2 13,3 m2	
VG 20 = 0,04 m2 13,3 m2	
VG 21 = 0,04 m2 13,3 m2	
VG 22 = 0,04 m2 13,3 m2	

BOUWKUNDIG RENWOOL:	
= Bestand	
= Nieuwwerk	
= HSB volgens opgave constructeur en buitengevel bekken met red oeder planken van +/- 90 mm breed en +/- 10 mm te elkaar	
= binnenwanden HSB +/- 100mm	
= Beton, volgens opgave constructeur.	
= bekken, volgens opgave constructeur voor Rc 3,0 gewel Rc 4,5 dak Rc 6,0	



wijziging 3:
wijziging 2:
wijziging 1:
datum:
tekening:
fase: omgevingsvergunning
formaat: A2
schaal: 1:100
getekend: ER

Opdrachtgever:
Fam. Staal

Project:
Zandhofsestraat 90
3572 GK te Utrecht
14 JUNI 2018
Nieuwe Burgemeester en Wethouders
Bouwkundig

Onderwerp:
Vergrotten van de woning middels
het optrekken van de achtergevel
en het verhogen van het dak.

ontwerpers & ingenieurs
Bureau
030
+ 31 (0) 6 26 06 2118
wittevrouwstraat 44 Utrecht
info@bureau030.nl

Deze tekening mag niet worden gebruikt zonder
toestemming van de ontwerper en/of maker.

