

Amsterdamsestraatweg 2
3604 AA MAARSEN

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



Datum 7 juni 2017
Ons kenmerk HZ_WABO-17-09336
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden 12 JUNI 2017
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte ,

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor de locatie Werner Helmichstraat 1 en 3 in Utrecht. Deze aanvraag hebben wij op 23 maart 2017 ontvangen en is geregistreerd onder kenmerk HZ_WABO-17-09336. Ons besluit over uw aanvraag voor het verbouwen van een kerkgebouw met pastorie naar appartementen heeft betrekking op de volgende activiteiten in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

- Bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo);
- Wijzigen van een monument (artikel 2.2 lid 1 b 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.

Verlengen beslistermijn

Op grond van artikel 3.9 lid 1 van de Wabo moet binnen acht weken worden beslist op de aanvraag omgevingsvergunning. Overeenkomstig artikel 3.9 lid 2 van de Wabo hebben wij op 15 mei 2017 gebruik gemaakt van onze bevoegdheid om deze beslissingstermijn te verlengen.

Publicatie

Op 30 maart 2017 is de ontvangst van uw vergunningaanvraag gepubliceerd op de website www.officielebekendmakingen.nl. Tevens maken wij op deze site bekend dat wij een besluit over uw aanvraag hebben genomen. Naar aanleiding van de publicatie van de ontvangst van de aanvraag hebben wij enkele reacties ontvangen. In het aanhangsel bij dit besluit leest u hoe wij deze reacties in de besluitvorming hebben betrokken.



Inwerkingtreding

Na het verstrijken van de bezwaartermijn van zes weken treedt dit besluit in werking. De bezwaartermijn begint te lopen één dag nadat dit besluit bekend is gemaakt aan de aanvrager. In deze periode kan tegen dit besluit bezwaar worden gemaakt. Wij moeten dan ons besluit heroverwegen en beslissen op het 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 een voorlopige voorziening te treffen. Het inwerkingtreden van dit besluit wordt hierdoor automatisch opgeschort waardoor u moet wachten met het gebruik maken van deze vergunning. Bij het secretariaat van de bezwaarcommissie kunt u navragen of door ons een bezwaar is ontvangen, telefoon (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, [redacted]

Betaling leges

U bent voor de verrichte werkzaamheden leges verschuldigd. De hoogte van dit bedrag is € [redacted]. Hiervoor ontvangt u apart een rekening.

Heeft u vragen?

Voor meer informatie over de inhoud van deze brief kunt u terecht bij [redacted]

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders,


M. Prijs
Hoofd Vergunningen

Aanhangsel

De volgende voorschriften en overwegingen zijn onderdeel van de omgevingsvergunning, verleend op 7 juni 2017 aan [REDACTED] voor het project het verbouwen van een kerk met pastorie naar appartementen op de locatie Werner Helmichstraat 1 en 3 in Utrecht.

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 3.1 van de beheersverordening "Zuilen". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan het voorschrift dat bestaande bouwwerken uitsluitend gebruikt mogen worden overeenkomstig het gebruik zoals dit was tijdens de vaststelling van de beheersverordening.
- Uw aanvraag valt in gebied waarvoor een voorbereidingsbesluit in werking is getreden als bedoeld in artikel 3.3 van de Wabo.
- Uw aanvraag is in overeenstemming met artikel 2.5.30 van de Bouwverordening in samenhang met de parkeernormen uit de Nota stallen en parkeren. Rekening houden met het rechtens verkregen niveau past de parkeerbehoefte binnen het rechtens verkregen niveau van de kerklocatie.
- Op grond van artikel 3.3 van de Wabo is een aanhoudingsgrond aanwezig.

Overwegingen

- Ons college is bevoegd om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo af te wijken van de geldende beheersverordening.
- Uw aanvraag valt in de categorie van projecten waarvoor van de beheersverordening kan worden afgeweken door toepassing van artikel 4 lid 9 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- 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 3.1 uit de voorschriften van de beheersverordening Zuilen door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo. Wij achten het aanvaardbaar om van het genoemde artikel af te wijken nadat het volgende is overwogen. Er is nader onderzoek gedaan naar de gevolgen van het plan voor de directe omgeving van het pand. Alle leefbaarheidsaspecten zijn daarbij betrokken. Ook het toegestane gebruik van de huidige maatschappelijke bestemming ter plaatse heeft daarbij een rol gespeeld. De Apostolische kerk betreft een gemeentelijk monument. Het belang van behoud van het monument is evident. Met invulling van een nieuwe functie wordt langdurige leegstand voorkomen en mogelijk verval van het gemeentelijk monument. Het aantal woningen in het bouwplan is met 2 appartementen gereduceerd naar 19 appartementen. Met dit aantal appartementen is het maximum bereikt van wat aan toegevoegde zelfstandige woonruimte in die omgeving aanvaardbaar is.
- Op grond van artikel 3.3 van de Wabo zijn wij bevoegd om de aanhoudingsgrond te doorbreken. Voor dit besluit is van deze bevoegdheid gebruik gemaakt aangezien de transformatie van de kerklocatie voldoet aan het in voorbereiding zijnde beleid voor woningvorming in bestaande panden (Vorbereidingsbesluit 2016 woningvorming en omzetting).

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 dit digitale loket 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.
- Hierbij wordt goedkeuring gegeven aan het constructieprincipe. Uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de betreffende bouwwerkzaamheden dienen de definitieve constructiegegevens ter goedkeuring te worden ingediend.
- Uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten de volgende gegevens ter beoordeling worden ingediend:
 - o een bouwveiligheidsplan met betrekking tot de veiligheid van derden (geen Arboret).
 - o een tekening van de inrichting van het bouwterrein inclusief de aan- en afvoer routes van het bouwverkeer.
- Van bouwproducten met verplichte prestatie/kwaliteitsverklaring moeten de attesten op de bouwplaats aanwezig zijn.
- 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 sterkte van alle glazen borstweringen/puiconstructies (kozijn in samenhang met het glas) moeten voldoen aan de statische- en stootbelastingen uit NEN-EN-1991-1-1 bijlagen: NB.A en.
- Ter nadere beoordeling en goedkeuring moet tenminste drie weken voor de uitvoering van de betreffende werkzaamheden de volgende gegevens worden ingediend:
 - o de definitieve installatietekeningen en -berekeningen van natuurlijke en mechanische ventilatievoorzieningen.
 - o de definitieve installatietekeningen en -berekeningen van toevoer van verbrandingslucht en de afvoer van rookgassen.

Aanvullende gebruiksvoorschriften

- het is niet toegestaan om de appartementen te gebruiken ten behoeve van onzelfstandige bewoning zoals kamerverhuur en vergelijkbare vormen van onzelfstandige bewoning.
- Ter bescherming van het woon- en leefmilieu ter plaatse wordt aan de planologische toestemming het verbod verbonden om de appartementen in te zetten voor shortstay bewoning of andere vormen van verhuur aan derden voor korte periode.

Voorschriften brandveiligheid Bouwbesluit 2012

- De brandweer moet uitgenodigd worden bij het bespreken van de vergunning vóór uitvoering van de bouw, voor een toelichting op het advies;
- De brandweer moet uitgenodigd worden voor de oplevering van het bouwwerk en de installaties.

Hoofdstuk 2 Technische bouw Voorschriften uit het oogpunt van veiligheid

Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand

Artikel: Artikel 2.84 van het Bouwbesluit 2012.

Constatering: Er is niet of onvoldoende aangetoond dat de WBDBO van scheidingen waarvoor een brand- of rookwerendheidseis geldt voldoet.

Voorschrift: Van de op tekening aangegeven (indien van toepassing zijnde) wand-, kozijn-, deur-, gevel-, vloer-, en/of plafondconstructies met een brand- en/of rookwerendheidseis moeten testrapporten worden ingediend overeenkomstig de geldende NEN/NEN-EN.

Voorschrift: De specificaties van de manier waarop doorvoeringen in een brand- en/of rookwerende scheiding worden afgewerkt, moeten worden ingediend overeenkomstig de geldende NEN/NEN-EN.

Voorschrift: Van de toegepaste brandwerende kleppen, roosters en/of manchetten in de op tekening aangegeven wand-, vloer- en/of plafondconstructies met een brand- en/of rookwerendheidseis, moeten testrapporten worden ingediend overeenkomstig de geldende NEN/NEN-EN.

Maatregel: Van de brandwerende beglazing moet de criteria van de brandwerendheid worden aangegeven (E, EW, EI).

Toelichting: Afhankelijk van de situatie kan voor een brand- of rookwerende scheiding een eis gelden voor één- of tweezijdige bescherming en kan de uitvoering van de brandwerendheid (E, EW, EI) verschillen. Aangezien in de aangeleverde documenten en tekeningen geen informatie staat over de uitvoering van de brandwerendheid, moeten de gegevens hiervoor aangeleverd worden ter beoordeling.

Afdeling 2.12 Vluchtroutes

Artikel: Artikel 2.104 lid 1 van het Bouwbesluit 2012.

Constatering: Vanaf de uitgang van appartementen H1 en K1 (Pastorie) is de vluchtroute (ruimte Z7) niet uitgevoerd als extra beschermde vluchtroute.

Voorschrift: Op de tekening 'brandcompartimentering' ruimte Z7 markeren als extra beschermde vluchtroute.

Toelichting: Een vluchtroute is vanaf de uitgang van een woning een extra beschermde vluchtroute. In ruimte Z7 komen twee appartementen uit. Ruimte Z7 (de gang) moet daarom uitgevoerd worden als extra beschermde vluchtweg tot aan de uitgang van het gebouw.

Hoofdstuk 6 Voorschriften bij installaties

Afdeling 6.5 Tijdig vaststellen van brand, nieuwbouw en bestaande bouw

Artikel: Artikel 6.21 lid 1 van het Bouwbesluit 2012.

Constatering: Het is onduidelijk of de rookmelder in ruimte Z7 gekoppeld is met de rookmelders van de appartementen H1 en K1.

Voorschrift: De rookmelder in ruimte Z7 (de gang) niet koppelen met de rookmelders van de appartementen.

Afdeling 6.8 Bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten, nieuwbouw en bestaande bouw

Artikel: Artikel 6.37 lid 1 van het Bouwbesluit 2012.

Constatering: Het is onduidelijk of het hekwerk snel en gemakkelijk kan worden geopend door hulpdiensten.

Advies: Het hekwerk voorzien van een sleutelbuis zodat deze snel en gemakkelijk kan worden geopend.

Toelichting: Het betreft het hekwerk op stramien D dat het binnenterrein afsluit.

Algemene 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 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 Klantcontact Centrum van de gemeente Utrecht op telefoonnummer: 030 - 286 00 00.
- We wijzen u op het feit dat u naast deze omgevingsvergunning tevens een sloopmelding op grond van artikel 1.26 van het Bouwbesluit 2012 moet indienen via de website www.omgevingsloket.nl.
- 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:
 - o blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
 - o de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
 - o van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;
 - o de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
 - o de vergunninghouder dit verzoekt.

Activiteit monument

Het wijzigen van een kerkgebouw met voormalige pastorie door het realiseren van appartementen met fietsenberging en verkeersruimten in het kerkgebouw.

Overwegingen

Het kerkgebouw is door de vorige kerkeigenaar (apostolische gemeente) verkocht. De nieuwe eigenaar heeft besloten wooneenheden in het kerkgebouw en de voormalige pastorie te realiseren. De pastorie is in omstreeks 1990-1991 intern verbouwd. Veel monumentale waarden van het oorspronkelijke interieur zijn daarbij verloren gegaan, op de trapleuning na. Het kerkgebouw is weliswaar in de loop der tijd wat gewijzigd maar de hoofdropzet is duidelijk herkenbaar, zowel in interieur als exterieur.

Het gebouw met woonhuis is op grond van de Monumentenverordening beschermd als gemeentelijk monument onder nummer 3441520.

Het is een in 1926 gebouwd verenigingsgebouw met woonhuis voor de Hersteld Apostolische Zendingsgemeente. Het heeft een eenvoudige rechthoekige plattegrond, bakstenen gevels met aan beide zijden een brede stenen dakkapel en een hoog zadeldak. De dakkapellen hadden vroeger driehoekige kapjes met dakpannen maar die zijn in de loop der tijd verdwenen.

Door de commissie Welstand en Monumenten is een positief advies uitgebracht op 10 januari 2017.

In de voormalige kerkzaal zullen 16 wooneenheden worden gemaakt verdeeld over vier niveau's tot in de kap. In het woonhuis worden vier wooneenheden gemaakt. In de achtertuin zal één aparte wooneenheid worden gerealiseerd in een apart bijgebouw.

Op de begane grond liggen de woonkamers van de wooneenheden rug aan rug in de voormalige kerkzaal, op de eerste en tweede verdieping zijn de woon- en slaapkamers met sanitair verdeeld door centrale middengang. Op de derde verdieping (vloeringniveau) bevinden zich de slaapkamers met sanitair over de breedte van de kap met daklichten. Op de eerste en tweede verdieping wordt het daglicht verkregen door

de hoge dakkapellen die aan de straatzijde worden geopend en voorzien van nieuwe pui. Aan de tuinzijde wordt boven deze stenen dakkapel een grote insnede in het dak gemaakt met puivullingen ten behoeve van de slaapkamers. De pui geven per kamer toegang tot een dakterras. Deze aanpassingen zijn aanvaardbaar voor de nieuwe functie.

De houten kaspanten zullen in de wooneenheden in het zicht blijven, de stalen trekstangen niet, zij zullen worden weggewerkt. Vanuit oogpunt van monumentenzorg is dit aanvaardbaar.

Het aantal nieuwe dakramen, vier aan de straatzijde en twee aan de tuinzijde is acceptabel. Het dakvlak blijft voldoende gesloten.

De twee trappen aan weerszijden van het ingangsportaal van de kerkzaal blijven behouden, dat geldt ook voor het glas-in-lood in de voorgevel. Aan de achterzijde van de kerkzaal komt een nieuw trappenhuis om de woningen te kunnen ontsluiten.

In de gevel aan de straatzijde komen ten behoeve van daglicht openingen in de nu gesloten hoge plint. Deze openingen zijn als gaten in het bestaande metselwerk vormgegeven en zijn daarmee aanvaardbaar voor de nieuwe functie.

Hoewel het plan raakt aan de monumentale waarden van het kerkgebouw is een aanvaardbaar compromis gevonden waarbij de belangen van het monument zijn afgewogen tegen het belang van het nieuwe gebruik (wooneenheden). Hoewel de kerkzaal zal worden opgevuld met wooneenheden zal het stramien van de kaspanten zichtbaar blijven. Het exterieur en de architectuur blijft in hoge mate goed herkenbaar, de hoofdvorm van dak en gevels blijft behouden, ondanks de wijzigingen in de gevels en het dak.

Uit oogpunt van monumentenzorg kan medewerking aan het verbouwingsplan inclusief de sloopwerkzaamheden worden verleend.

Voorschriften activiteit wijzigen monument

Op grond van artikel 2.22 lid 2 verbinden wij uit oogpunt van het belang van monumentenzorg de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning:

- U dient gelegenheid te geven tot bouwhistorisch onderzoek en documentatie indien de cultuurhistorische waarde van het monument daar aanleiding toe geeft. Dit kan zowel voor als tijdens de werkzaamheden geconstateerd worden.
- Indien er bouwfragmenten of onderdelen worden aangetroffen met cultuurhistorische waarde moet er contact opgenomen worden met de afdeling Erfgoed van de gemeente Utrecht.

Activiteit Bouwen; leidingplan riolering en hemelwaterafvoeren (Bouwbesluit 6.15 t/m 6.18)

De bestaande bouwwerken zijn voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater in de huidige situatie voorzien van (perceel-) aansluitingen op de openbare riolering.

Door de voorgenomen wijzigingen in, en het (toekomstig) gebruik van het bouwwerk vindt er een aanpassing plaats aan het bestaande leidingverloop voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater in het bouwwerk en/of op het perceel. Hierdoor zijn mogelijk 1 of meerdere nieuwe of te wijzigen (perceel-) aansluitingen op een openbaar vuilwaterriool gewenst om te voorkomen dat een nadelige situatie voor de gezondheid ontstaat, zo blijkt uit de aanvraag.

Riolering bij sloop- en verbouwwerkzaamheden:

Tijdens de sloop- of verbouwwerkzaamheden mag geen schade ontstaan aan de openbare riolering.

De aanwezige (perceel-)aansluitingen op de openbare riolering moeten voor rekening van de perceeleigenaar voor de duur van de werkzaamheden (eventueel) tijdelijk worden dichtgezet om te voorkomen dat er schade aan de (openbare) riolering ontstaat. Eventuele schade aan de (openbare) riolering, aantoonbaar ontstaan door de sloop- of (ver)bouwwerkzaamheden kan worden verhaald op de perceeleigenaar.

Algemene voorschriften riolering "binnen het eigen perceel" (Bouwbesluit):

Ontwerp en aanleg van leidingwerk volgens NEN 3215/NTR 3216.

De leidingsystemen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater moeten gescheiden van elkaar zijn uitgevoerd tot buiten de eigendomsgrens.

Zettingsconstructies ter plaatse van de gevellijn zoals bedoeld in Bouwbesluit art. 6.18 lid 2 uitvoeren volgens het principe NTR 3216-2012 tabel 12.4 door middel van 1 of meerdere dubbele flexibele steekmoffen met het vermogen om hoekverdraaiingen op te vangen. ("Pendelstuk", rekening houden met een maximale zakking van < 100mm) In geval er sprake is van een hogere maximale zakking dan 100 mm moet schriftelijk d.m.v. een rapportage nader worden aangetoond dat het gebruik van andere materialen om zettingen op te vangen gerechtvaardigd is,

Het gebruik van flexibele aansluitstukken (slangen) of polderexpansiestukken in de gebouw- of terreinriolering (binnen de eigendomsgrens) is voor rekening en risico van vergunninghouder.

Wanneer de gevellijn op de grens van het erf ligt, kunnen polderexpansiestukken e.d. alleen buiten de grens van het erf worden geplaatst en liggen daardoor in de openbare ruimte. Het gebruik van flexibele aansluitstukken en/of polderexpansiestukken in, of nabij de openbare ruimte is niet toegestaan, tenzij door de gemeente geplaatst.

Ontlastvoorzieningen voor hemelwater, zoals bedoeld in het Bouwbesluit, nagelvast tegen het bouwwerk aanbrengen (= onderdeel gebouwriolering) Het gaat dan om een voorziening op maaiveldniveau in de hemelwaterafvoer(en) die, als de terreinleiding binnen het erf of de openbare voorziening het water niet kan afvoeren, het water zonder nadelige gevolgen af laat stromen over verharding of maaiveld.

Voorschriften als bedoeld in Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub.a:

- Plaats: volgens tekening DZ_INH_RIO-2669_SWR_V1 d.d. 10-02-2017.
- Aanbrengen tot op 50 cm uit de kadastrale eigendomsgrens.
- Aanlegdiepte: ten miste 60 cm, ten hoogste 65 cm onder maaiveld (bovenkant buis) ter plaatse van de kadastrale eigendomsgrens/grens openbare ruimte, tenzij anders aangegeven.
- Diameter: 125 mm ter plaatse van de kadastrale eigendomsgrens, tenzij anders aangegeven.
- Materiaal: PVC klasse SN8, kleur roodbruin RAL 8023.

Voorschriften als bedoeld in Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub b:

- Plaats: volgens tekening DZ_INH_RIO-2669_SWR_V1 d.d. 10-02-2017.
- Aanbrengen tot op 50 cm uit de kadastrale eigendomsgrens.
- Aanlegdiepte: ten miste 60 cm, ten hoogste 65 cm onder maaiveld (bovenkant buis) ter plaatse van de kadastrale eigendomsgrens/grens openbare ruimte, tenzij anders aangegeven.
- Diameter: 125 mm ter plaatse van de eigendomsgrens, tenzij anders aangegeven.
- Materiaal: PVC klasse SN8, kleur grijs RAL 7037.

De gemeente Utrecht (in deze vertegenwoordigd door de afdeling Beheer Openbare Ruimte en Gebouwen of de afdeling Bureau Negen Tien, afdeling Realisatie) behoudt zich het recht voor om wijzigingen/aanvullingen op plaats, aanlegdiepte en diameter van riolering en hemelwaterafvoeren, zoals

bedoeld in het Bouwbesluit door te voeren indien zij dit, bijvoorbeeld door lokale omstandigheden, noodzakelijk en/of redelijk acht. Hiervan wordt u tijdig in kennis gesteld.

Bijzondere voorzieningen als bedoeld in Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4 sub c:

Alle op de openbare riolering aan te sluiten leidingen moeten nabij de eigendomsgrens (binnen het erf in de terreinriolering) zijn voorzien van een "eigen" ontstoppingsstuk indien de gevellijn niet met de kadastrale eigendomsgrens samenvalt. Wanneer de gevellijn gelijk is aan de (toekomstige) eigendomsgrens, dan op 50 cm uit de gevellijn een ontstoppingsstuk van het type klemdeksel toepassen (geen schroefdeksel toepassen)

Voor ontlastvoorzieningen voor hemelwater in openbare ruimte, of in een terrein die redelijkerwijs dezelfde of een vergelijkbare functie vervult geldt:

- Bij een traditioneel HWA systeem de ontlastputten uitvoeren in een standaard PE 315 controleput/onderbak met een "standaard" straatkolkkop (vlakke uitvoering, type volgens HOR)
- Ontlastputten > 315 mm voorzien van een beton/gietijzeren putrand merk TBS, Type RB3223 VR-Vepro, hoogte 240 mm, dagmaat 520 mm v.v. opschrift "RW" in de putrand en voorzien van passende geknevelde open roosterdeksel.

Het aansluiten van drainage op de openbare riolering in de tijdelijke en/of permanente situatie is niet toegestaan.

Wijzigingen/aanvullingen op het bij de aanvraag ingediende leidingplan:

Het (principe)leidingplan zoals ingediend betreft tekeningnummer P-103, schaal 1:100; datum 15-12-2016 zoals gevoegd bij de aanvraag om omgevingsvergunning.

De "in rood" op de tekening aangegeven wijzigingen/aanvullingen moeten worden uitgevoerd, deze zijn aangegeven op bijgaande tekening met kenmerk DZ_INH_RIO-2669_SWR_V1 d.d. 10-02-2017.

Gebruik bestaande aansluitmogelijkheid van de openbare riolering:

Voor het aansluiten van riolering en hemelwaterafvoeren moet zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van de bestaande gebouwriolering en/of perceel aansluitleidingen. De lucht -en waterdichte aansluiting moet op, of binnen 50 cm van de eigendomsgrens worden aangebracht op genoemde leiding en mag alleen worden gebruikt voor de afvoer van afvalwater van het eigen perceel.

De aanlegdiepte en diameter van de nieuwe gebouwriolering ter plaatse van het aansluitpunt op de bestaande gebouwriolering, buitenriolering of perceel aansluitleiding moet gelijk zijn aan de hoogte en de aanlegdiepte van de bestaande gebouwriolering, buitenriolering of perceel aansluitleiding.

Het op de bestaande perceel aansluitleiding aansluiten van de afvoer voor huishoudelijk afvalwater vanuit het bouwwerk moet door middel van een PVC afvoerleiding, kleur roodbruin RAL 8023, diameter 125 mm, klasse SN8 tot stand worden gebracht. Het gebruik van flexibele aansluitstukken en haakse bochten buiten de eigendomsgrens is niet toegestaan.

Het op de bestaande perceel aansluitleiding aansluiten van de afvoer voor hemelwater vanuit het bouwwerk moet door middel van een PVC afvoerleiding, kleur grijs RAL 7037, diameter 125 mm, klasse SN8 tot stand worden gebracht. Het gebruik van flexibele aansluitstukken en haakse bochten buiten de eigendomsgrens is niet toegestaan.

Realisatie van nieuwe (perceel) aansluitingen op de openbare riolering:

De aansluiting op de openbare riolering mag u niet zelf maken, tenzij de gemeente anders beslist. Dit geldt ook voor wijzigingen aan bestaande perceel aansluitleidingen.

Voor de aanleg van, en aansluiting op de perceel aansluitleidingen van de openbare riolering moet minstens 6 weken voor aanvang van de werkzaamheden een aanvraag bij de gemeente Utrecht worden ingediend.

U vraagt 1 of meerdere rioolaansluitingen of wijzigingen daarop aan op het **Online loket** van de gemeente Utrecht:

www.utrecht.nl/rioolaansluiting/

Meer informatie en Algemene voorwaarden voor rioolaansluitingen zijn te vinden op:

www.utrecht.nl/water

Kosten voor aanleg en aansluiting riolering:

De kosten voor aanleg en aansluiting komen voor rekening van rechthebbende aanvrager van de aansluitingen.

Voor het sluiten van de overeenkomst krijgt u een offerte. Nadat de aanleg en aansluiting zijn uitgevoerd ontvangt u een factuur.

Behandeling reacties

Met betrekking tot de aanvraag om omgevingsvergunning voor het verbouwen van een kerk met pastorie naar appartementen op de percelen Werner Helmichstraat 1 en 3 te Utrecht zijn twee reacties ingediend. Hieronder worden de reacties samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

1. Reclamanten geven aan dat in de laatste jaren in deze buurt er al veel appartementen en studentenwoningen bij zijn gekomen. Daarbij wordt gewezen op meerdere nieuwbouw- en verbouwprojecten. Reclamanten geven aan dat dergelijke appartementen vooral aantrekkelijk zijn voor bewoners die hier tijdelijk wonen, wat gevolgen heeft voor de cohesie en leefbaarheid in de wijk. Ook de omvang van het huidige plan heeft gevolgen voor de leefbaarheid in de wijk. De kerk, die relatief weinig werd gebruikt, wordt ingewisseld voor een gebouw dat permanent bewoond zal worden.

Onze reactie

Naar aanleiding van het indienen van de aanvraag is het plan ter beoordeling voorgelegd aan de betrokken afdelingen, waaronder de Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad. Deze commissie brengt normaliter advies uit over bouwplannen voor kleinschalige transformaties, maar wordt ook om advies gevraagd wanneer sprake is van grootschalige transformaties. Daarbij wordt door deze commissie tevens de leefbaarheid in de betreffende buurt beoordeeld. Van grootschalige transformatie is bij deze aanvraag sprake. Het betreft namelijk een aanvraag voor het verbouwen van een kerk en pastorie tot (in eerste instantie) 21 zelfstandige appartementen. Inmiddels is het aantal appartementen, naar aanleiding van de uitgebrachte adviezen, teruggebracht tot een aantal van 19. Hiertoe dient opgemerkt te worden dat voor grootschalige transformaties in principe geen specifiek beleid geldt, in tegenstelling tot kleinschalige transformaties. Wel dienen in het kader van een goede ruimtelijke ordening de ruimtelijke aspecten beoordeeld te worden. Een van die aspecten betreft de gevolgen van het bouwplan in relatie tot de gevolgen daarvan voor het woon- en leefklimaat van de omgeving.

Bij de afweging die door de Commissie wordt gemaakt wordt tevens het toegestane gebruik van de huidige maatschappelijke bestemming in ogenschouw genomen. Een dergelijke bestemming kan een stevige rol spelen in het woon- en leefklimaat in de nabijheid van het pand. Dat reclamanten aangeven dat de kerk beperkt gebruikt werd, neemt niet weg dat de planologische bestemming van het pand ook een intensiever gebruik als kerk of een daarmee gelijk te stellen functie mogelijk maakt. Een intensief, dagelijks, gebruik als kerk, moskee, opvang of een andersoortige maatschappelijke instelling is hier toegestaan. Vanuit dit perspectief bezien zal het toekomstig gebruik als woonfunctie naar inschatting van de Commissie geen verslechtering geven ten opzichte van de huidige gebruiksmogelijkheden van het pand. Daarbij wordt in ogenschouw genomen dat geen sprake zal zijn van kamergewijze verhuur, maar van een gebruik ten behoeve van zelfstandige appartementen. In de omgevingsvergunning zullen ook voorwaarden worden opgenomen die de huisvesting ten behoeve van een zelfstandig huishouden zullen garanderen.

Wat betreft de leefbaarheid wordt door de Commissie geconstateerd dat de leefbaarheid in het algemeen in de wijk Zuilen onder druk staat. Echter, de leefbaarheid kan op pand- en straatniveau verschillen. Dat de gehele wijk ondermaats scoort, hoeft niet per definitie te betekenen dat de leefbaarheid in de betreffende straat onder druk staat. Wel erkent de Commissie dat in het recente verleden het aantal splitsingen en omzettingen in het betreffende gebied is toegenomen. Alles afwegende wordt voor deze aanvraag van grootschalige transformatie positief geadviseerd. Hoewel de leefbaarheid reeds onder druk staat als gevolg van bestaande onzelfstandige bewoning, zal deze ontwikkeling het woon- en leefklimaat niet verder negatief beïnvloeden.

Dit mede in het licht bezien van de bestaande planologische gebruiksmogelijkheden van het pand die zonder meer zullen moeten worden toegestaan.

2. Reclamanten geven aan dat de luxe uitstraling niet is terug te vinden in de woon- en leefruimte voor starters, gelet op de grootte van de geplande appartementen. Daarnaast vrezen reclamanten voor een toename van overlast door het aantal bewoners en de te bouwen balkons. Daarnaast wordt gewezen op de verantwoordelijkheid van een eigenaar bij eventuele overlast.

Onze reactie

Naar aanleiding van het indienen van de aanvraag is de aanvraag beoordeeld door de Commissie voor Welstand en Monumenten. Hierbij zijn onder andere de uitstraling van het bouwwerk en de monumentale waarden beoordeeld. De Commissie is tot de conclusie gekomen dat in het ontwerp zorgvuldig is omgegaan met de monumentale waarden van het pand en dat ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt de aanvraag van een positief advies wordt voorzien. De stelling van reclamanten dat de luxe uitstraling niet is terug te vinden herkennen wij, gelet op de voornoemde adviezen, niet. Wij mogen aan het advies van de Commissie voor Welstand en Monumenten doorslaggevende betekenis toekennen, tenzij het advies onzorgvuldig tot stand is gekomen of inhoudelijk gebreken vertoont, of reclamanten een deskundig tegenbericht hebben ingediend. Hiervan is echter geen sprake. Wij nemen het welstandsadvies daarom over en komen tot de conclusie dat het bouwplan aan de redelijke eisen van welstand voldoet.

Wat betreft de grootte van de geplande appartementen wordt opgemerkt dat voor grootschalige transformaties, in tegenstelling tot bijvoorbeeld kleinschalige transformaties, geen specifiek beleid bestaat. In beginsel worden er dan ook geen voorwaarden gesteld aan de grootte van de te realiseren appartementen. Zoals wij echter in de reactie onder punt 1 hebben aangegeven speelt het aantal appartementen (en indirect de oppervlakte van de appartementen) wel een rol bij de beoordeling welke invloed het toevoegen van de appartementen op het woon- en leefklimaat heeft. In dit specifieke geval zien wij, mede gelet op het feit dat het aantal appartementen al is teruggebracht ten opzichte van de eerdere aanvraag, geen reden om medewerking aan dit plan te onthouden.

Wat betreft de vrees van reclamanten voor overlast merken wij het volgende op. In een stedelijke omgeving bestaat altijd de mogelijkheid dat bepaalde, ruimtelijke veranderingen optreden, zeker wanneer de regels omtrent ruimtelijke ordening hier ruimte voor bieden. Uiteraard worden de belangen van omwonenden, indien mogelijk, hierin meegenomen. Op voorhand bestaat, gelet op de grootte van de appartementen en de eisen omtrent zelfstandige huishoudens, geen aanleiding om te veronderstellen dat permanent sprake zal zijn van overlast. Uiteraard wordt van een verhuurder wel goed verhuurderschap verwacht, wat onder andere inhoudt dat wordt toegezien op naleving van bijvoorbeeld huisregels.

3. Reclamanten geven aan dat de parkeerdruk in deze buurt voor zowel auto's als fietsen hoog is. Met name bij studentenwoningen en appartementencomplexen is sprake van een grote hoeveelheid fietsen die op de stoep geparkeerd worden. Reclamanten vrezen dat door de realisatie van dit plan de parkeerdruk voor zowel auto's als fietsen alleen maar hoger wordt.

Onze reactie

Bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt ook het parkeeraspect beoordeeld. In deze beoordeling wordt zowel naar het parkeren van fietsen als naar parkeren van auto's gekeken. Het parkeerbeleid van de gemeente Utrecht is vastgelegd in de 'Nota Stallen en Parkeren'. Wat betreft het parkeren van fietsen wordt opgemerkt dat, alhoewel het Bouwbesluit en het beleid dat niet vereist, het bouwplan voorziet in de realisatie van een interne fietsenberging.

Bewoners kunnen voor het stallen van hun fiets dus gebruik maken van de fietsenberging op eigen terrein.

Wat betreft het parkeren van auto's wordt het bouwplan getoetst aan het rechtens verkregen niveau. Dit houdt in dat wordt gekeken naar de functie die het gebouw eerst had en de functie die het gebouw in de toekomst zal vervullen. Hierbij wordt uitgegaan van de maximale norm voor het eerdere gebruik en de minimale norm voor het toekomstige gebruik. Ook wordt gekeken in welke zone het betreffende pand is gelegen. De Werner Helmichstraat ligt in de zone B2. Voor het gebruik van de kerk werd uitgegaan van een maximum aantal van 160 gebedsplaatsen. Deze 160 plaatsen worden voor de berekening vermenigvuldigd met een maximale norm van 0,2. Dit betekent dat het rechtens verkregen niveau 32 parkeerplaatsen bedraagt. Voor het berekenen van de norm van de woningen wordt gekeken naar de oppervlakte van de betreffende woningen. De 19 te realiseren appartementen vallen allen in de categorie tot 55 vierkante meter bruto vloeroppervlakte. Met een minimale norm van 0,5 parkeerplaatsen, komt men uit op een minimum vereiste van 9,5 parkeerplaats, afgerond naar 10. Het bouwplan voldoet aldus ruimschoots aan de geldende norm. De stelling van reclamanten dat de parkeerdruk alleen maar hoger wordt zien wij niet terug in de toetsing aan het geldende beleid. Daarnaast willen wij benadrukken dat de bezoekers van de kerk ook zorgden voor een zelfstandige bezoekersstroom met gevolgen voor de parkeerbehoefte van auto's en fietsen.

Conclusie

Na alle belangen te hebben afgewogen, zien wij geen aanleiding om verdere medewerking aan de omgevingsvergunning te onthouden.

Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders
van Utrecht

d.d.

12 JUNI 2017

Nr.

17-09336

Namens Burgemeester en Wethouders
Hoofd Vergunningen

historie / versieoverzicht:

A 15 november 2016

B

C



BYTR

BYTR architecten
Aldisstraat 3b
3021 SB
Rotterdam
t: 010-4777580
e: mail@bytr.nl
i: www.bytr.nl

onderwerp:

Plattegrond
bestaande situatie

project:

Transformatie kerk W. v. Helnichstraat

opdrachtgever:

schaal: 1:500

formaat: A3

getekend: FS

projectnr.
1524

fase:

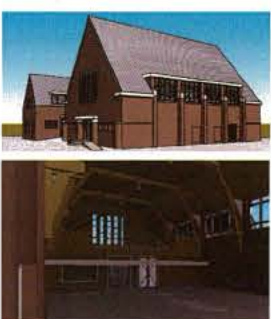
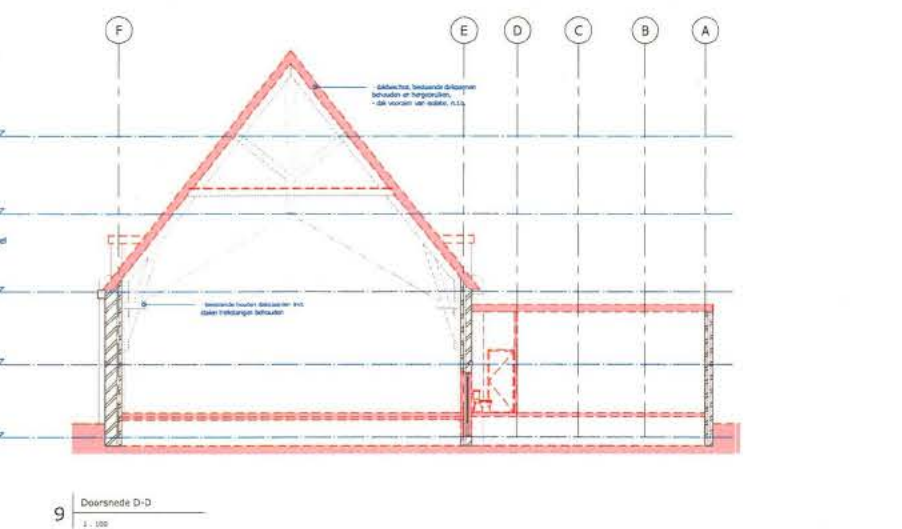
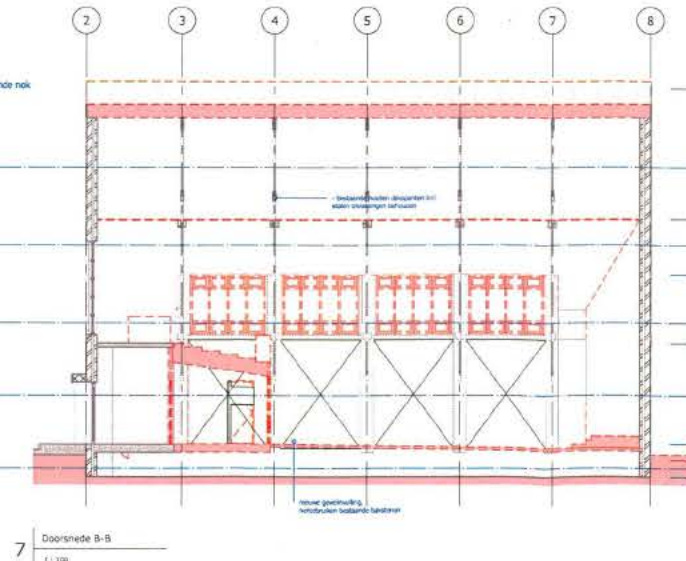
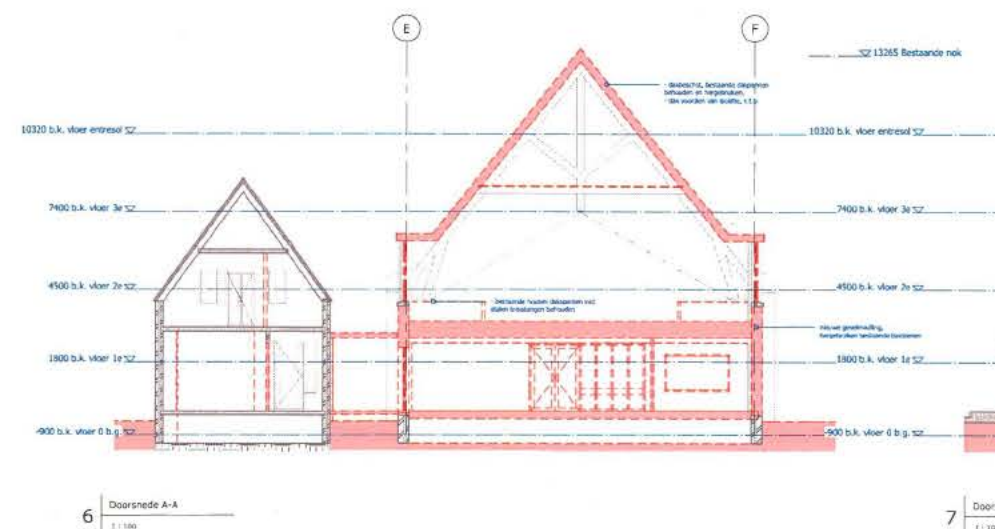
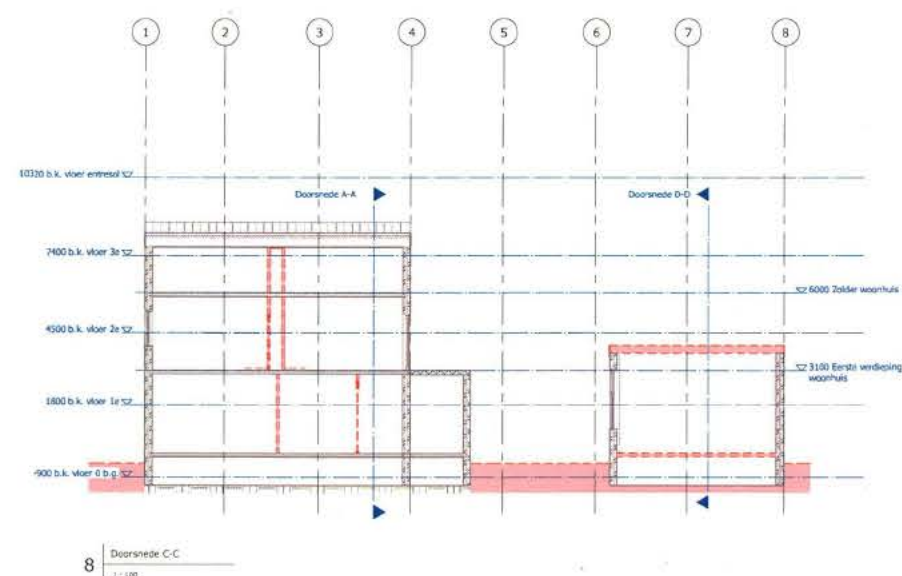
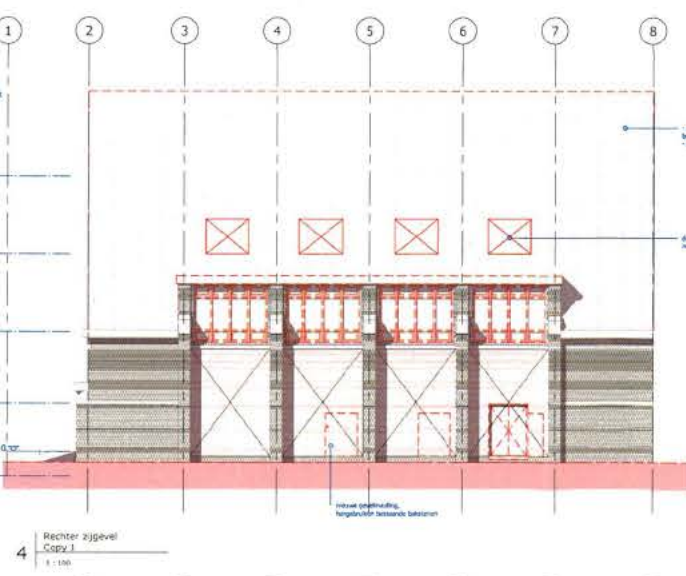
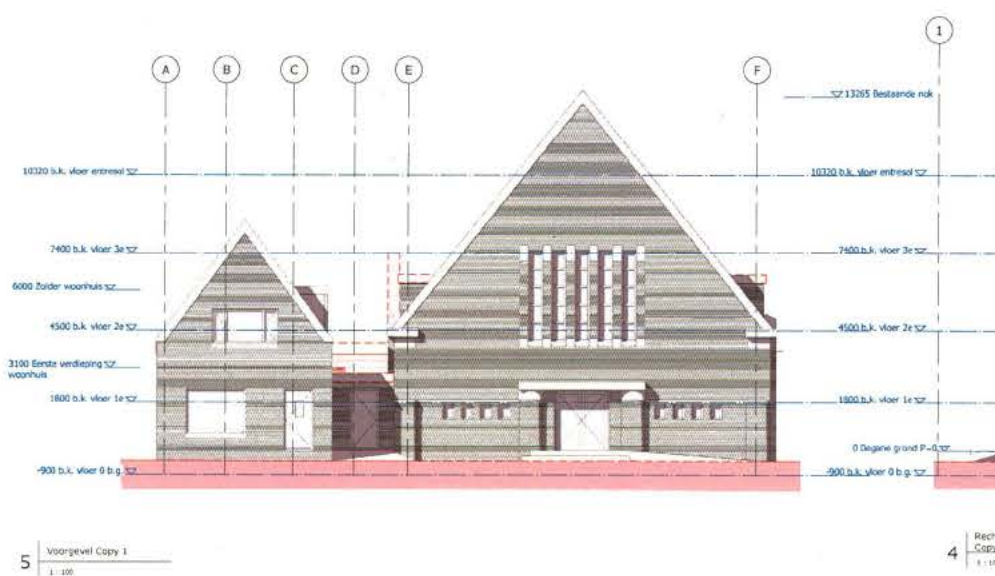
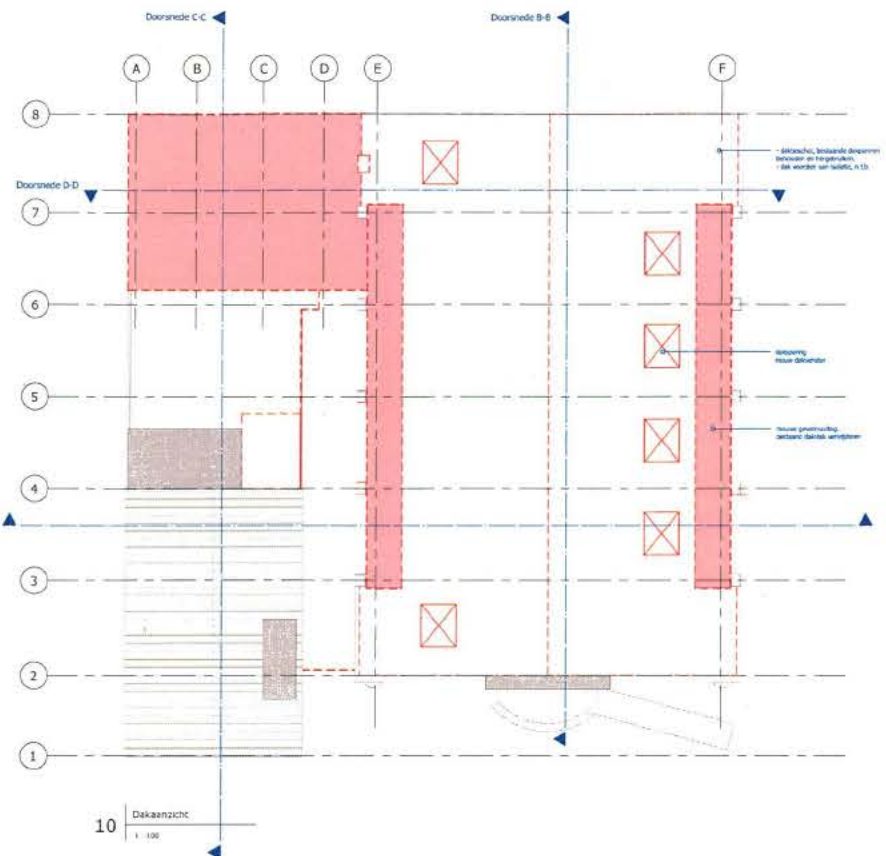
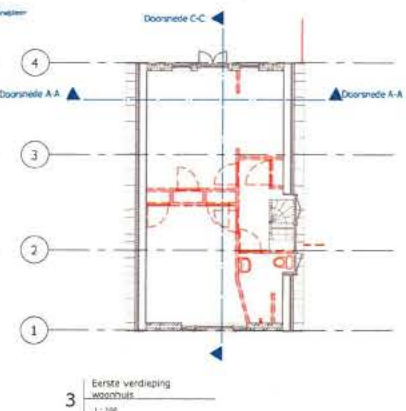
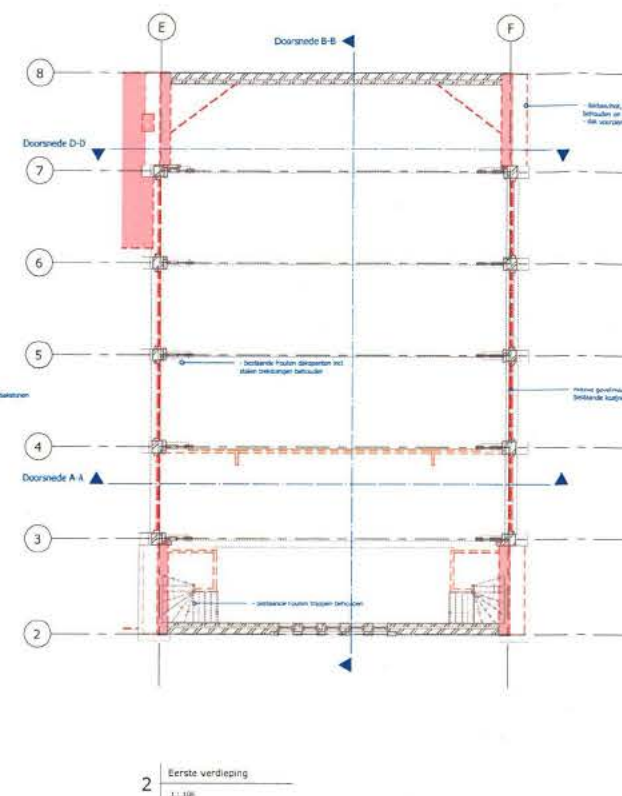
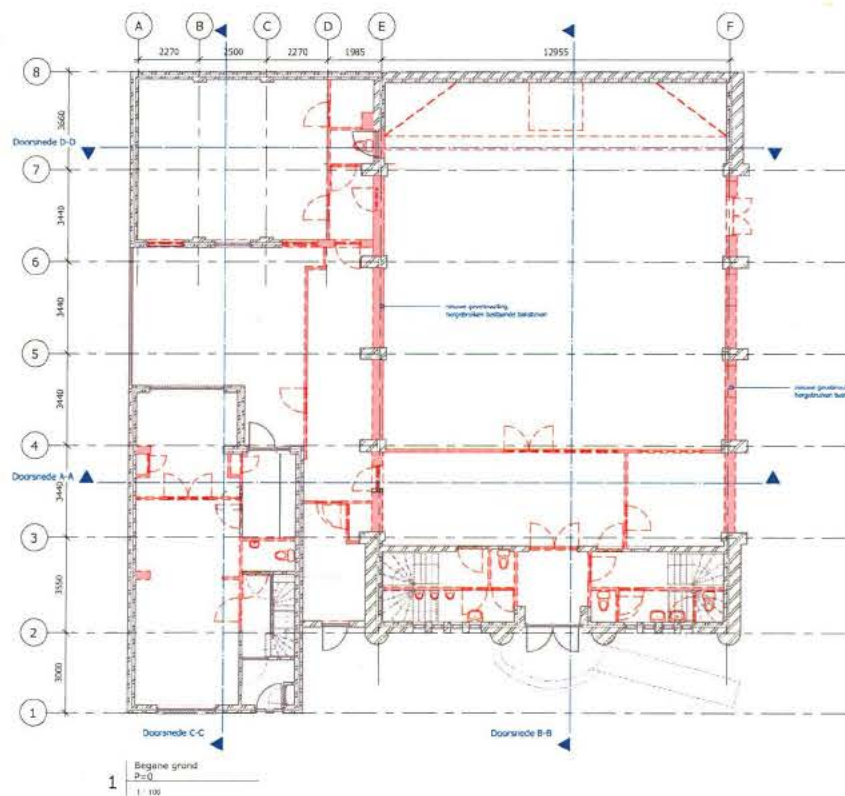
BA

tekeningnr:

S 001

versie:

A



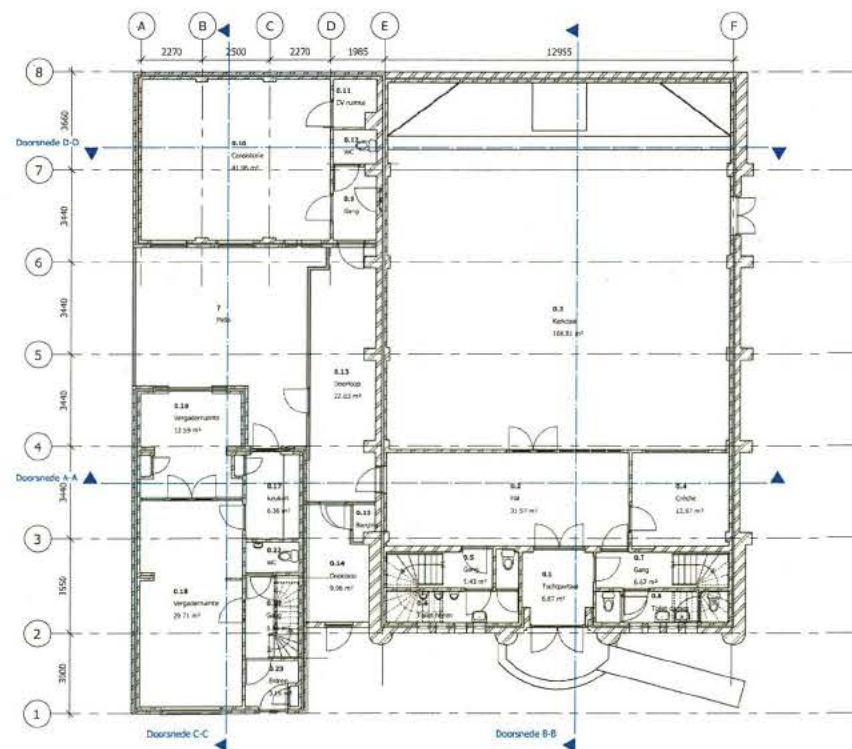
A 15 november 2016
versie datum

BYTR

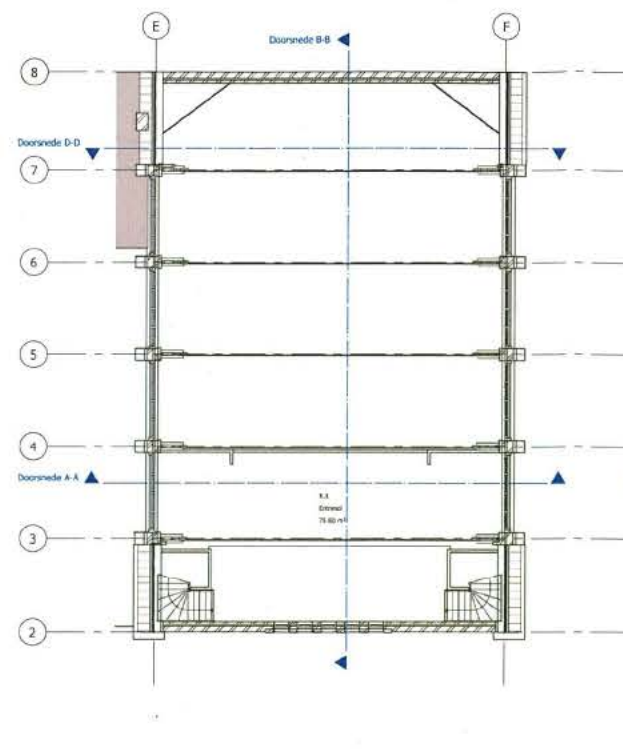
project: Wierker Malmkristraat
opdrachtgever: [redacted]
projectnummer: 1324
getekend: MH
fase: BA
formaat: A0 (1189 x 841 mm)
schaal: 1:100

onderwerp: Sloop-tekening

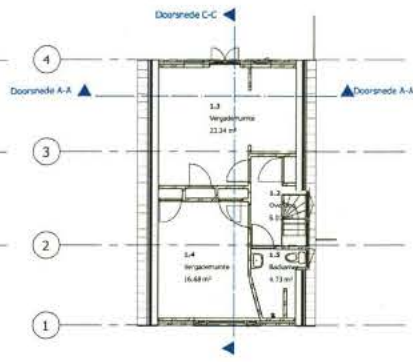
tekeningnummer: P-002



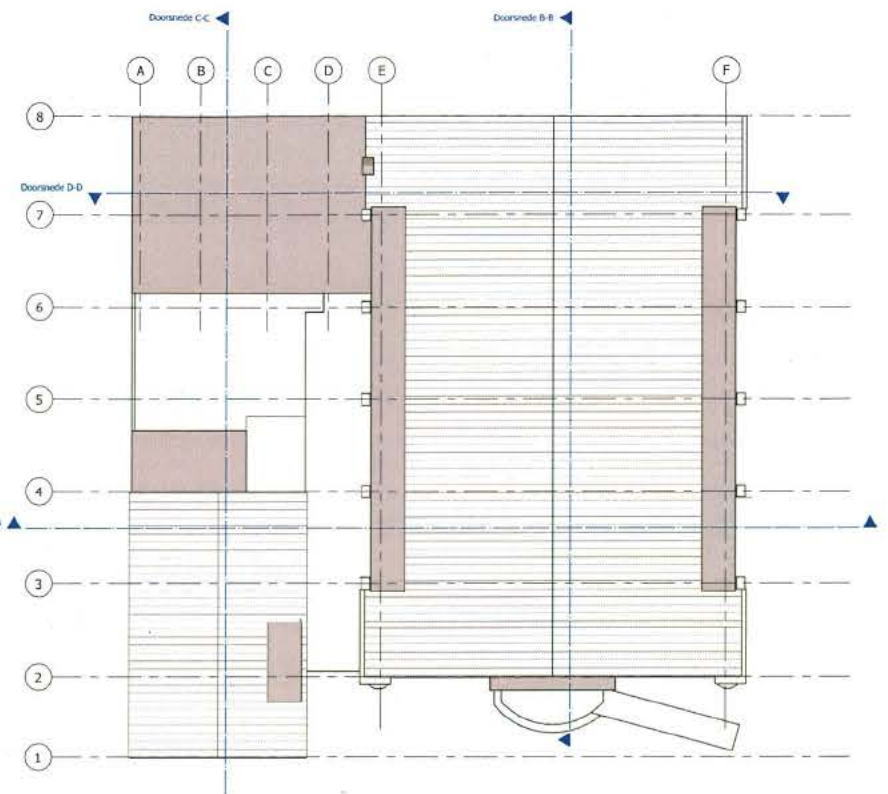
bestaand BG



bestaand eerste verdieping

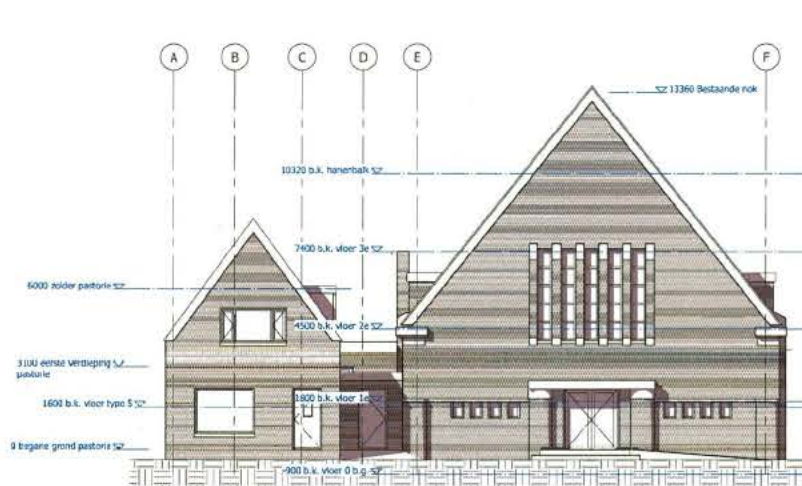


bestaand verdieping pastorie

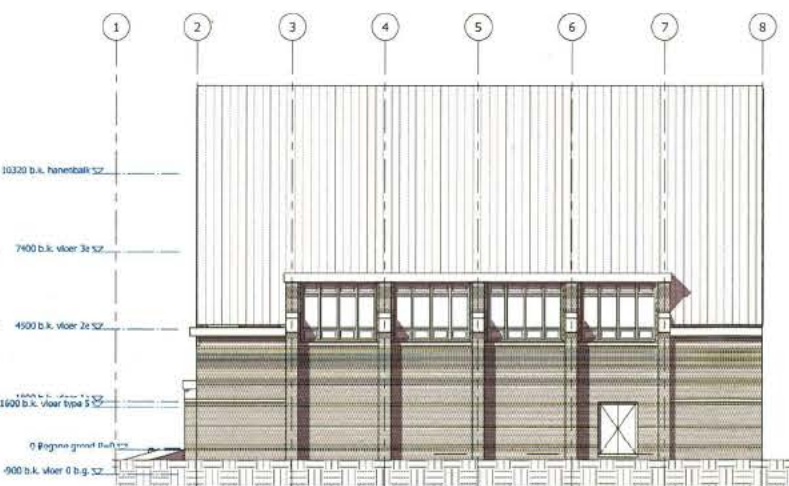


bestaand dakaanzicht

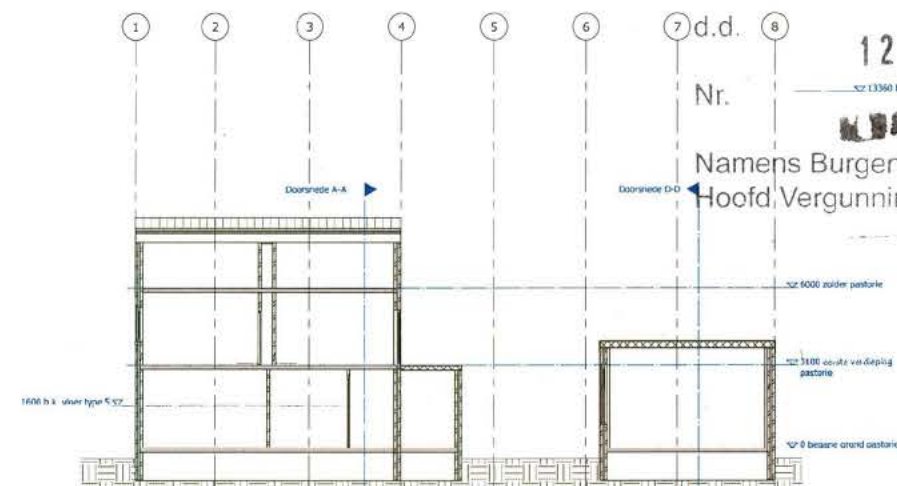
Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders
van Utrecht



Voorgevel Copy 1

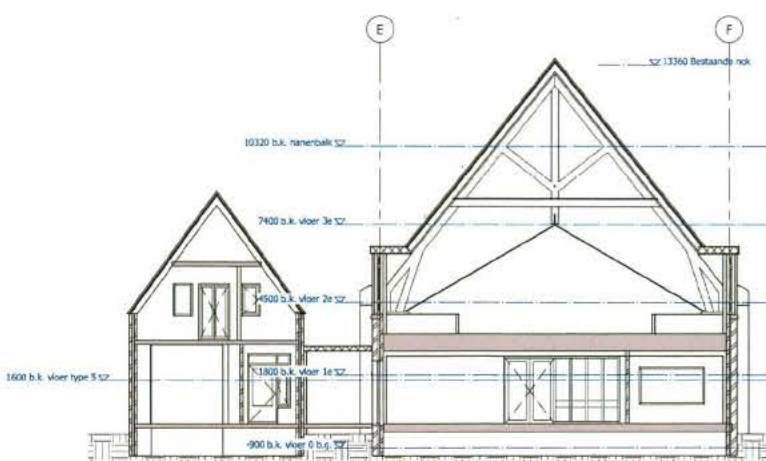


rechter zijgevel

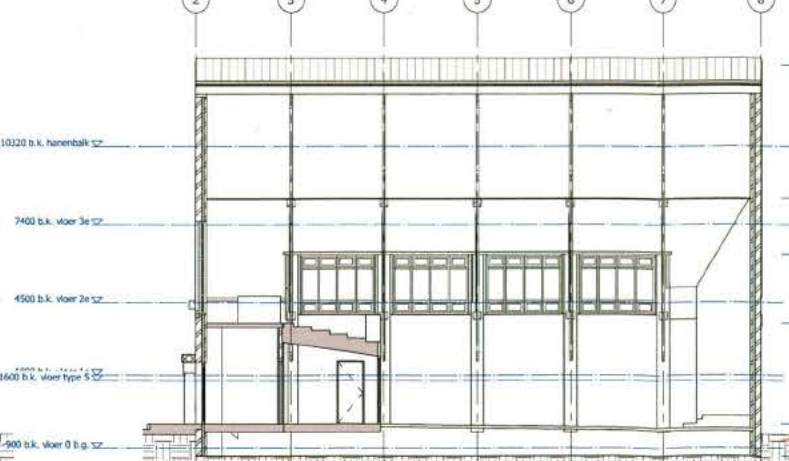


Doorsnede C-C

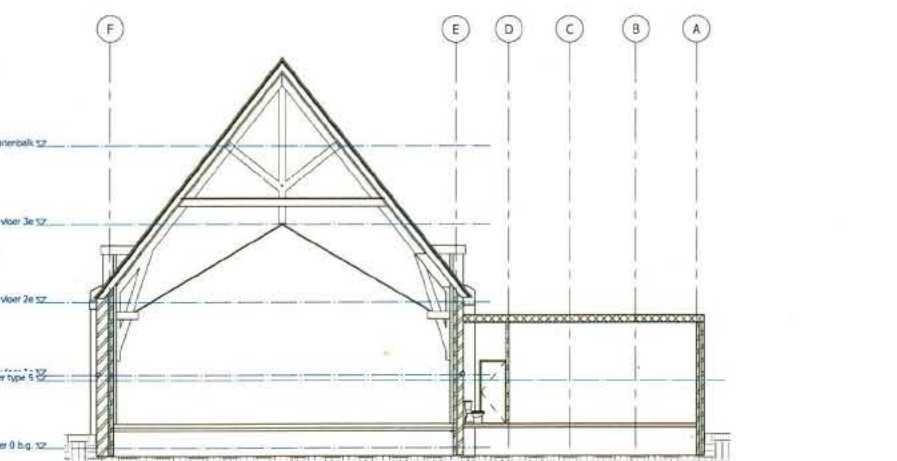
12 JUNI 2017
Nr. 17-09336
Namens Burgemeester en Wethouders
Hoofdvergunningaan



Doorsnede A-A



Doorsnede B-B



Doorsnede D-D



A 15 november 2016
versie datum
BYTR
project: opdrachtgever: Wiener Helmichstraat
projectnummer: 1224
getekend: MM
fase: BA
formaat: A0 (1189 x 841 mm)
schaal: 1 : 100

onderwerp: Bestaande situatie

Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders
van Utrecht

d.d.

12 JUNI 2017

Nr.

17-09336

Namens Burgemeester en Wethouders
Hoofd Vergunningen

Project: Helmichstraat, Utrecht
Projectnummer: 1524
Onderwerp: detaillering - KERK
Datum: 12 januari 2017

BYTR

BYTR architecten
Aleidisstraat 3b
3021 SB Rotterdam
t: 010-4777580
e: mail@bytr.nl
i: www.bytr.nl


ALGEMEEN: regelgeving	
betreft	omschrijving
elektrische installaties rookmelders brandvoortplanting brandwerendheid brandoverslag brandveiligheid bouwbesluitnormen inbraakveiligheid inbraakwerendheid Rc waarden oppervlakten/inhouden luchtverversing/vent. daglicht HWA en afvalwater inr. drink, warmwater isolatie/kierdichting rookgasafvoer geluidswering vochtwering beglazing timmerwerk/kozijnen	volgens NEN 1010 uitwerking installateur volgens NEN 2555 door installateur volgens NEN 1775 uitwerking adviseur volgens NEN 6069, NEN 6071, NEN 6072 volgens NEN 6068, NEN 6091 door adviseur bepalingsmethode volgens NEN 6082 volgens NEN 2000 (aansturingsdocument) volgens NEN 5087 politiekeurmerk volgens NEN 5096 politiekeurmerk volgens EP berekeningen NPR 5129 bepaling volgens NEN 2580 volgens NEN 1087, NEN 8087 door adviseur volgens NEN 2057 door adviseur volgens NEN 3215 uitwerking installateur volgens NEN 1006 uitwerking installateur uitwerking volgens NEN 1068 NEN 2686 volgens NEN 2757, NEN 2758 door installateur volgens NEN 5077, NEN 5078 volgens NEN 2690, NEN 2778 volgens NEN 2608, NEN 3599 leverancier uitvoering volgens KVT '99

30 X — X

WBDBO 30 minuten

60 XX — XX

WBDBO 60 minuten

60 XX —  — XX

WBDBO 60 minuten, zelfsluitend



ventilatie-rooster

BI — — — — BI

binnen - binnen

BU — — — — BI

buiten - binnen

MV — — — — BI

maaiveld - binnen
etc...

*Constructie:

- afmetingen constructieve elementen volgens opgave constructeur

* Maatvoering:

- alle maatvoering in het werk door de aannemer te controleren

m.k.


meterkast voor tussenmeters
NOTE: geen hoofd meterkast

Project: Helmichstraat, Utrecht
Projectnummer: 1524
Onderwerp: detaillering - KERK
Datum: 12 januari 2017

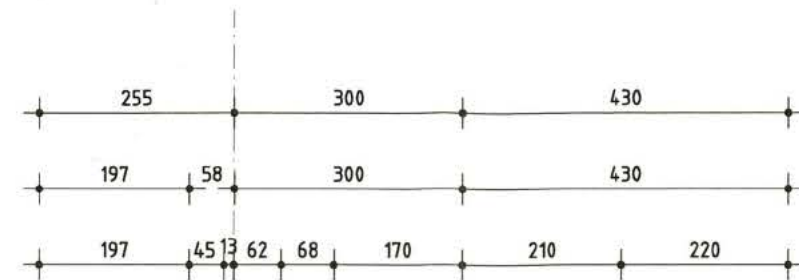
BYTR

BYTR architecten
Aleidisstraat 3b
3021 SB Rotterdam
t: 010-4777580
e: mail@bytr.nl
i: www.bytr.nl

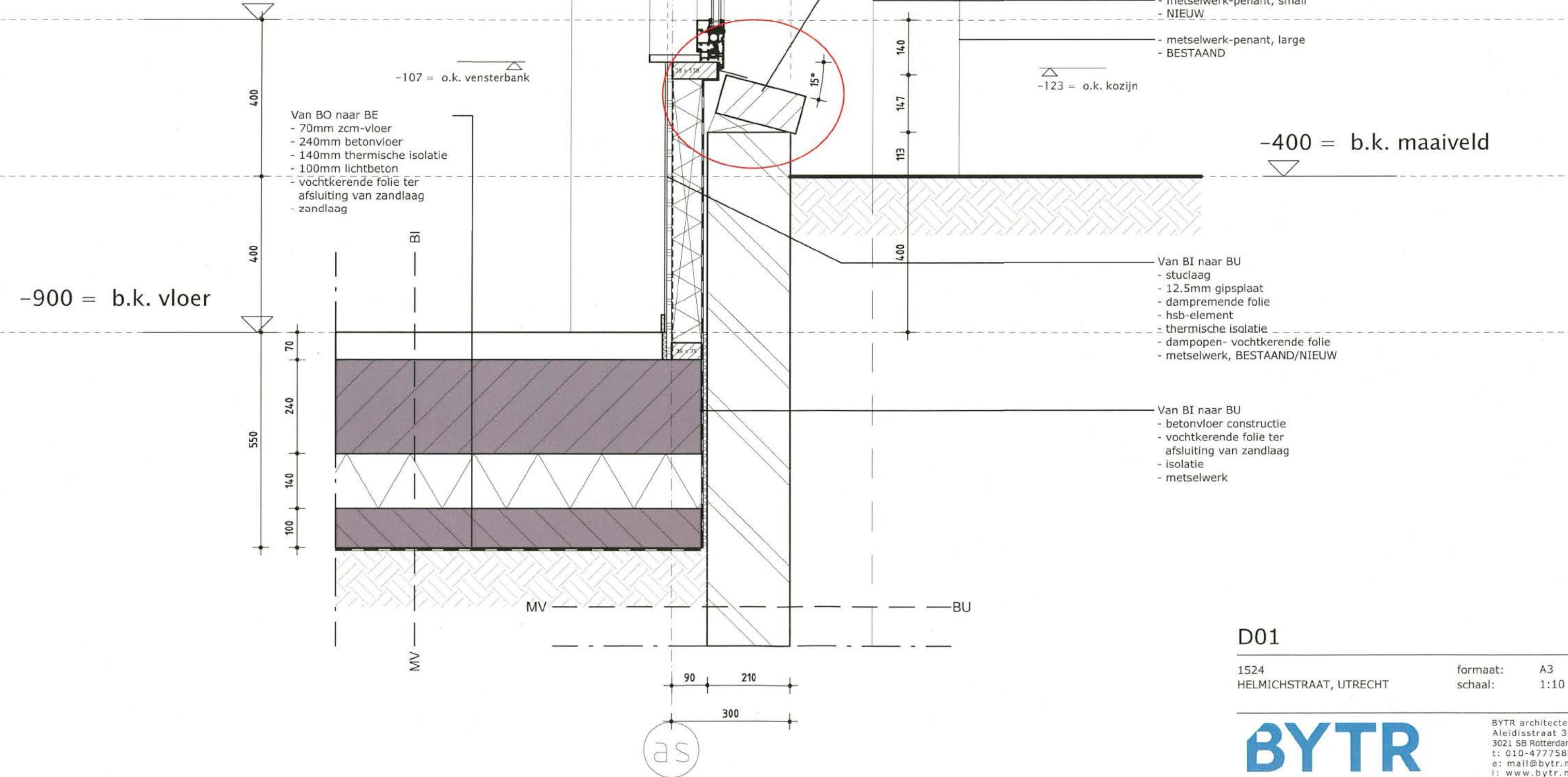
ALGEMEEN:

- zie voor uitgebreide maatvoering + materialisatie detailleringstekeningen
- bestaande metselwerk, voegwerk nalopen en herstellen/vervangen waar benodigd, bij vervanging gelijkend aan bestaand
- bestaande houten betimmeringen, dakgoten en daklijsten nalopen en herstellen/vervangen waar benodigd, bij vervanging gelijkend aan bestaand
- bestaande betonlateien, spekbanden en sierelementen nalopen en herstellen/vervangen waar benodigd, bij vervanging gelijkend aan bestaand
- bestaande dakpannen nalopen en herstellen/vervangen waar benodigd, bij vervanging gelijkend aan bestaand
- bestaande kozijnen, ramen en deuren nalopen en herstellen/vervangen waar benodigd, bij vervanging gelijkend aan bestaand
- bestaande balustrades nalopen en herstellen/vervangen waar benodigd, bij vervanging gelijkend aan bestaand
- bestaande houten dakspanten incl. stalen kabels behouden, nalopen en herstellen/vervangen waar benodigd, bij vervanging gelijkend aan bestaand

Project: Helmichstraat, Utrecht
Projectnummer: 1524
Onderwerp: detaillering - KERK
Datum: 12 januari 2017



peil = 0 = b.k. bestaande vloer



- Reynears, type: CS68
- v.v. HR++ isolatieglas

— raamdorpel van bestaande mw.stenen

- metselwerk-penant, small
- NIEUW

- metselwerk-penant, large
- BESTAAND

— -123 = o.k. kozijn

— -400 = b.k. maaiveld

- Van BO naar BE
- 70mm zcm-vloer
 - 240mm betonvloer
 - 140mm thermische isolatie
 - 100mm lichtbeton
 - vochtkerende folie ter afsluiting van zandlaag
 - zandlaag

- Van BI naar BU
- stuclaag
 - 12.5mm gipsplaat
 - dampremende folie
 - hsb-element
 - thermische isolatie
 - dampopen- vochtkerende folie
 - metselwerk, BESTAAND/NIEUW

- Van BI naar BU
- betonvloer constructie
 - vochtkerende folie ter afsluiting van zandlaag
 - isolatie
 - metselwerk

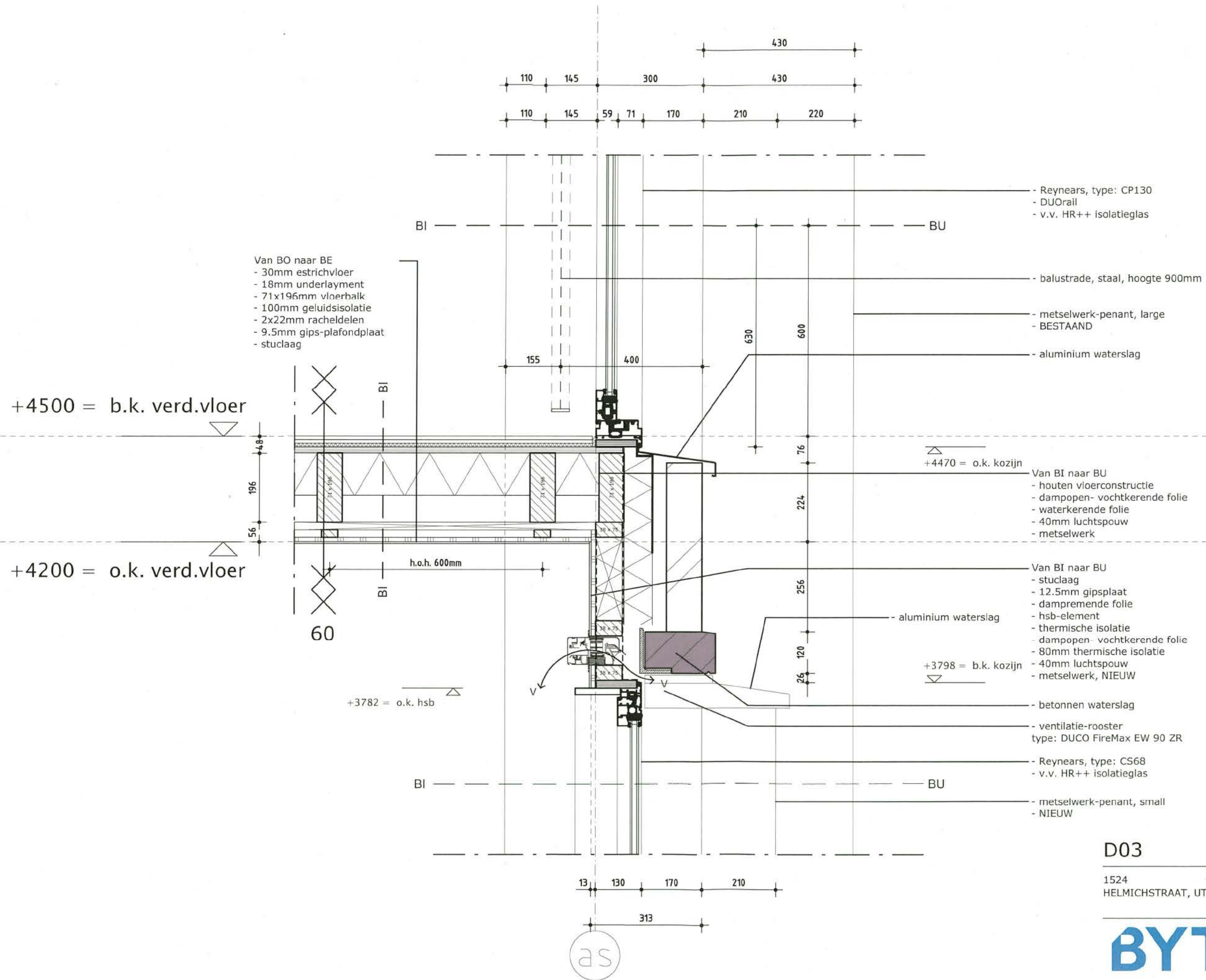
D01

1524
HELMICHSTRAAT, UTRECHT

formaat: A3
schaal: 1:10

BYTR

BYTR architecten
Aleidisstraat 3b
3021 SB Rotterdam
t: 010-4777580
e: mail@bytr.nl
i: www.bytr.nl



D03

1524
HELMICHSTRAAT, UTRECHT

formaat: A3
schaal: 1:10

BYTR

BYTR architecten
Aleidisstraat 3b
3021 SB Rotterdam
t: 010-4777580
e: mail@bytr.nl
i: www.bytr.nl

+8430 = b.k. balustrade

- balustrade, hoogte 1000mm
bevestiging n.t.b.
plaatsing boven balk-vloerconstructie
spijlen h.o.h. 100mm

Van BO naar BE
- dakafwerking
- 110mm thermische isolatie
- bitumen dakbedekking
- **zinken dakbedekking**
- 18mm underlayment
- 71x196mm vloerbalk
- 100mm geluidsisolatie
- 2x22mm racheldelen
- 9.5mm gips-plafondplaat
- stuc laag

+7350 = b.k. verd.vloer

- balk-vloerconstructie
onder positie balustrade

+7050 = o.k. verd.vloer

+6750 = o.k. hsb

+7610 = b.k. dakrand

+6770 = b.k. kozijn

Van BI naar BU
- stuc laag
- 12.5mm gipslaag
- dampremende folie
- hsb-element
- thermische isolatie
- dampopen- vochtkerende folie
- houten betimmering- regelwerk
- **zinken gevelbekleding**

- ventilatie-rooster
type: DUCO FireMax EW 90 ZR
- perforatie in **zinken gevelbekleding**

- Reyneers, type: CP130
- DUOrail
- v.v. HR++ isolatieglas

- **zinken gevelbekleding**

D04

1524
HELMICHSTRAAT, UTRECHT

formaat: A3
schaal: 1:10

BYTR

BYTR architecten
Aleidisstraat 3b
3021 SB Rotterdam
t: 010-4777580
e: mail@bytr.nl
i: www.bytr.nl

APPARTEMENT

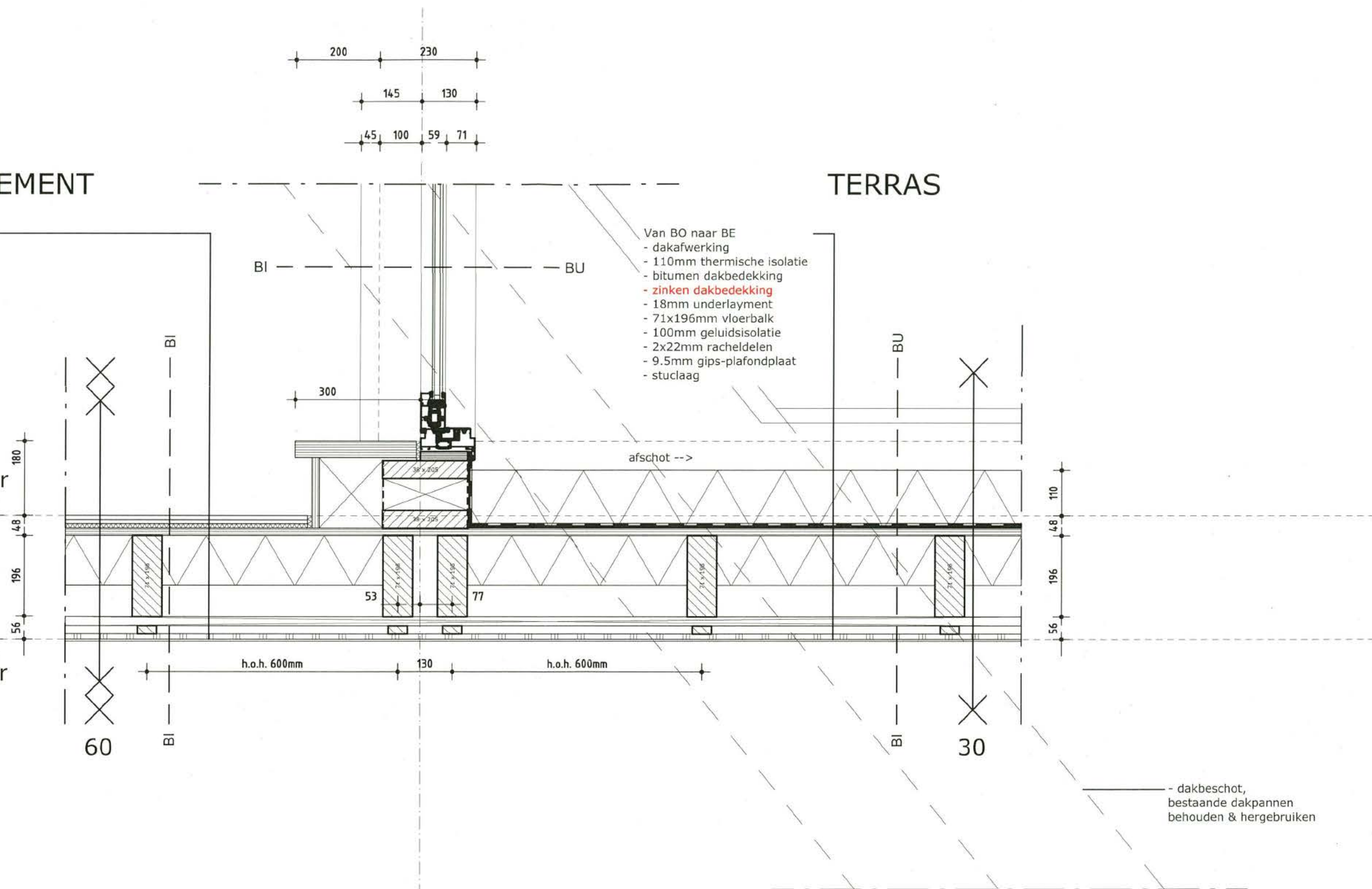
TERRAS

Van BO naar BE
 - 30mm estrichvloer
 - 18mm underlayment
 - 71x196mm vloerbalk
 - 100mm geluidsisolatie
 - 2x22mm racheldelen
 - 9.5mm gips-plafondplaat
 - stuclaag

Van BO naar BE
 - dakafwerking
 - 110mm thermische isolatie
 - bitumen dakbedekking
 - **zinken dakbedekking**
 - 18mm underlayment
 - 71x196mm vloerbalk
 - 100mm geluidsisolatie
 - 2x22mm racheldelen
 - 9.5mm gips-plafondplaat
 - stuclaag

+7350 = b.k. verd.vloer

+7050 = o.k. verd.vloer



D05

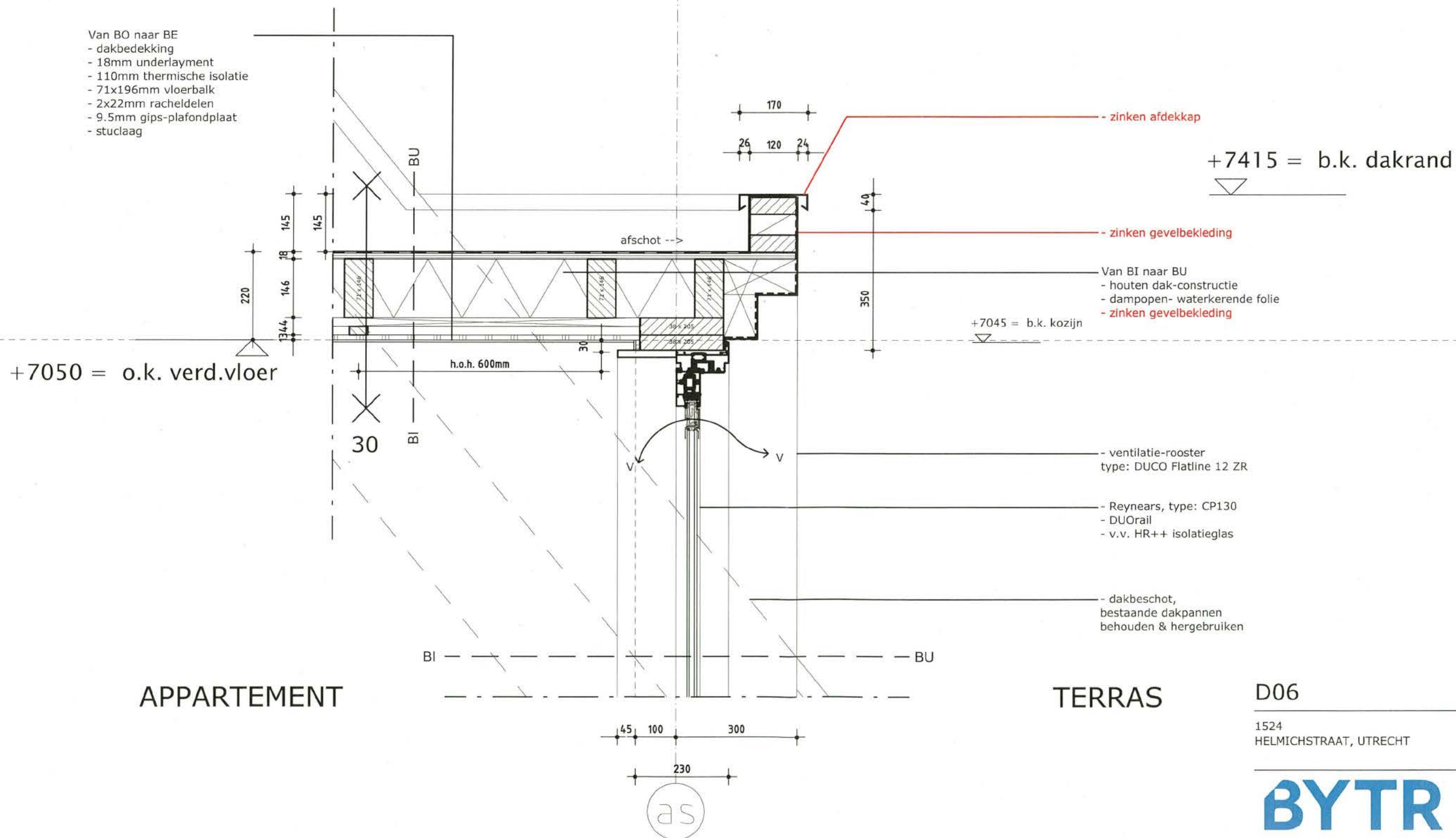
1524
 HELMICHSTRAAT, UTRECHT

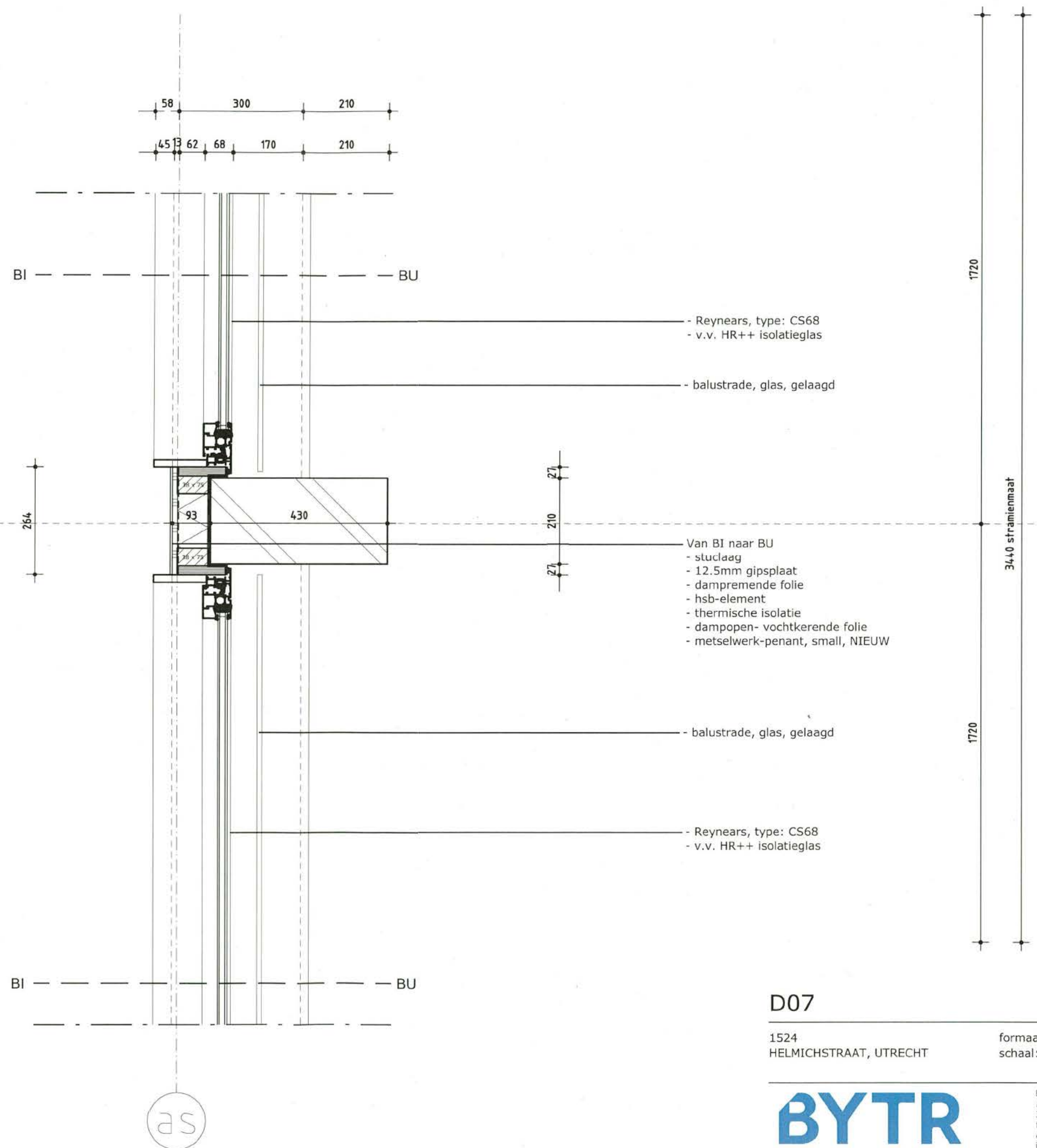
formaat: A3
 schaal: 1:10

BYTR

BYTR architecten
 Aleidisstraat 3b
 3021 SB Rotterdam
 t: 010-4777580
 e: mail@bytr.nl
 i: www.bytr.nl

Van BO naar BE
 - dakbedekking
 - 18mm underlayment
 - 110mm thermische isolatie
 - 71x196mm vloerbalk
 - 2x22mm racheldelen
 - 9.5mm gips-plafondplaat
 - stuclaag





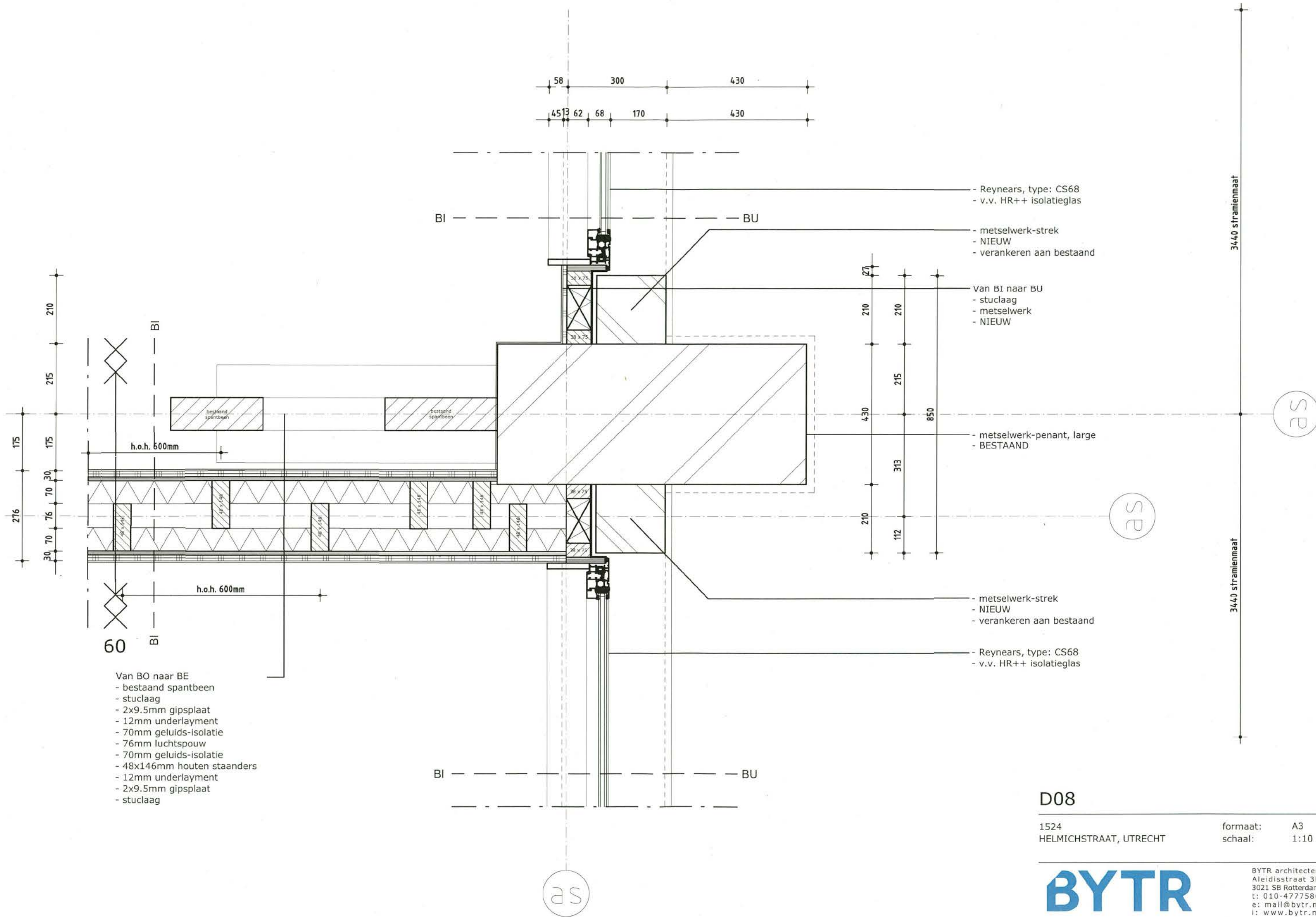
D07

1524
HELMICHSTRAAT, UTRECHT

formaat: A3
schaal: 1:10

BYTR

BYTR architecten
Aleidisstraat 3b
3021 SB Rotterdam
t: 010-4777580
e: mail@bytr.nl
i: www.bytr.nl



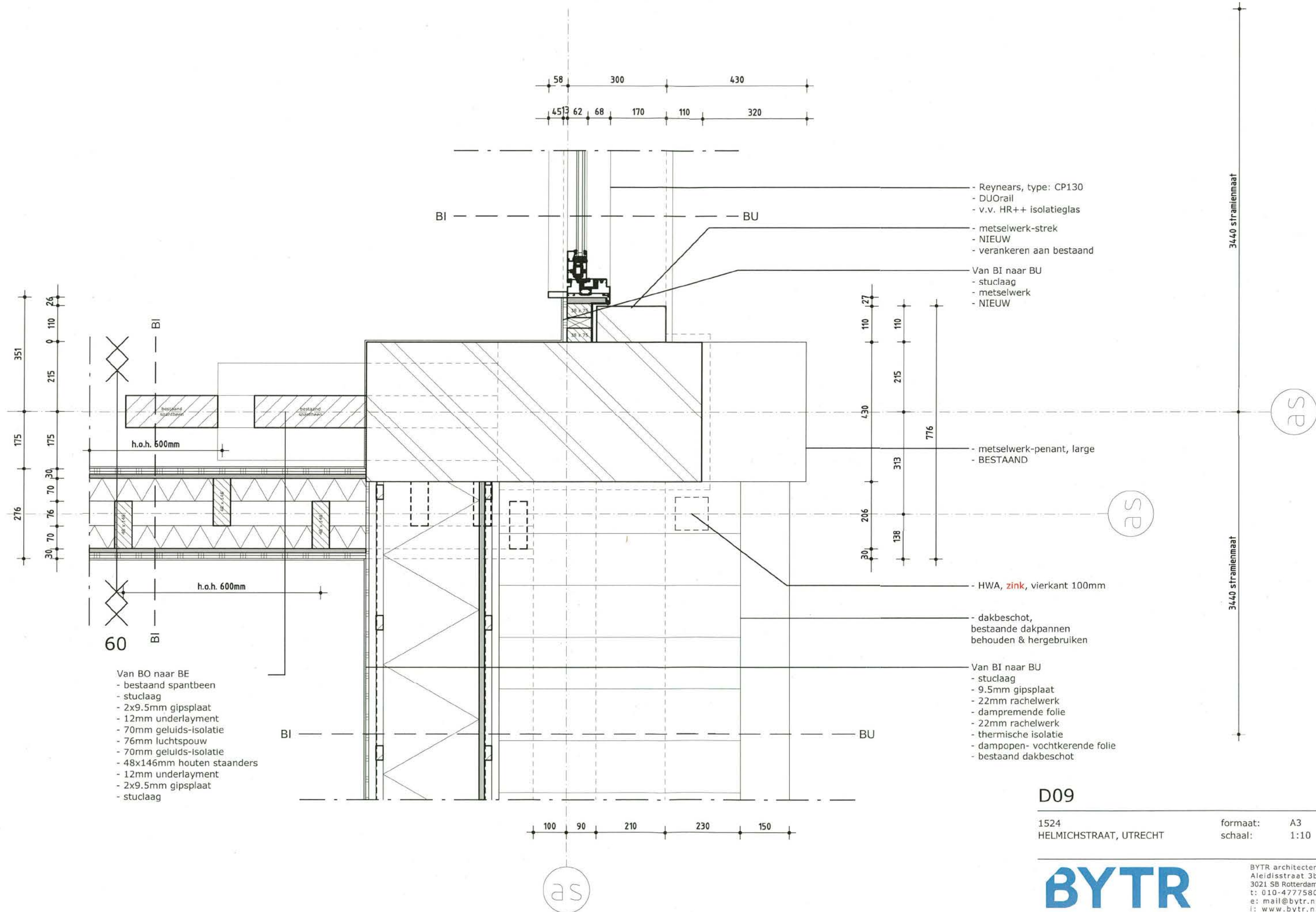
D08

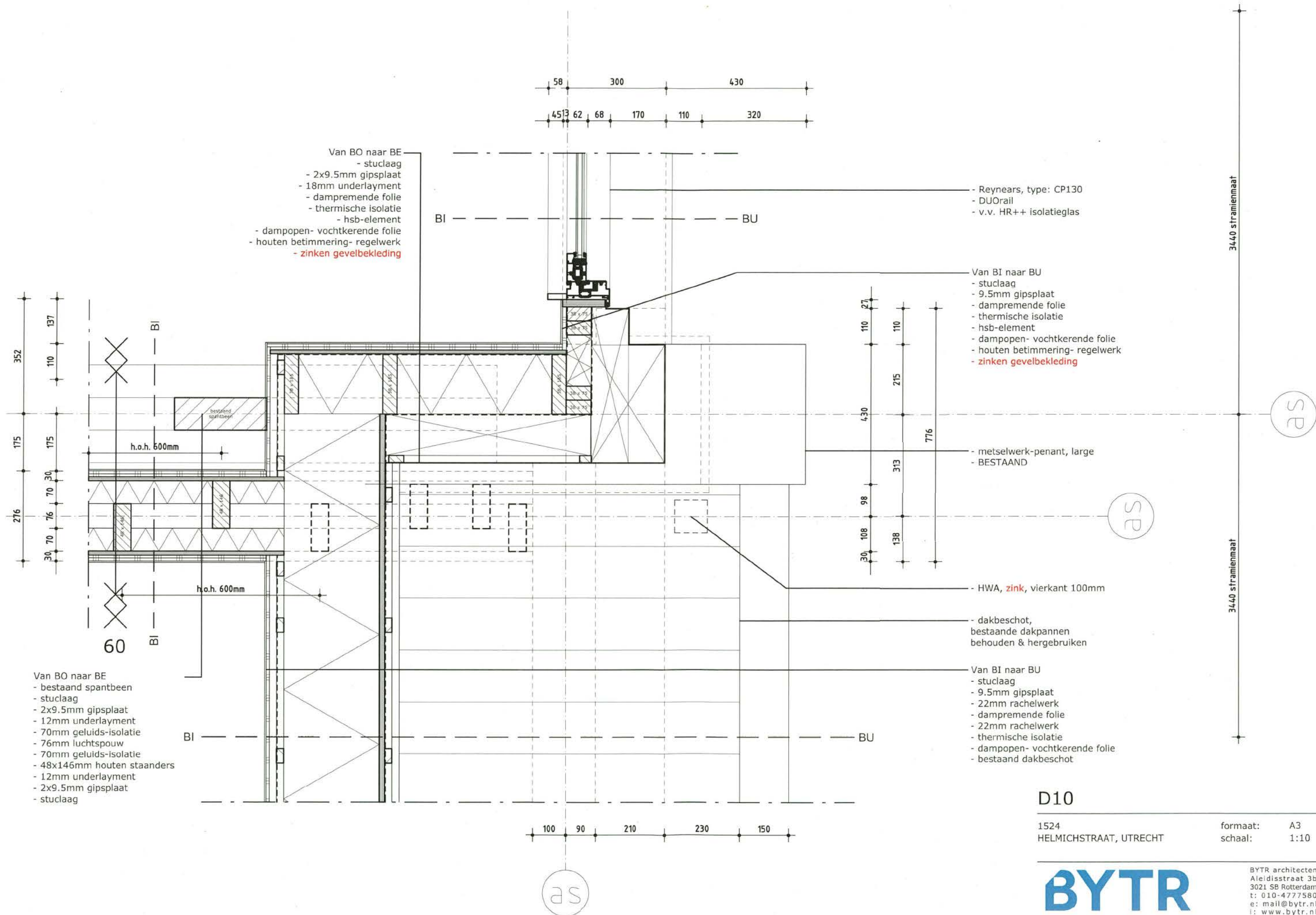
1524
HELMICHSTRAAT, UTRECHT

formaat: A3
schaal: 1:10

BYTR

BYTR architecten
Aleidisstraat 3b
3021 SB Rotterdam
t: 010-4777580
e: mail@bytr.nl
i: www.bytr.nl





D10

1524
HELMICHSTRAAT, UTRECHT

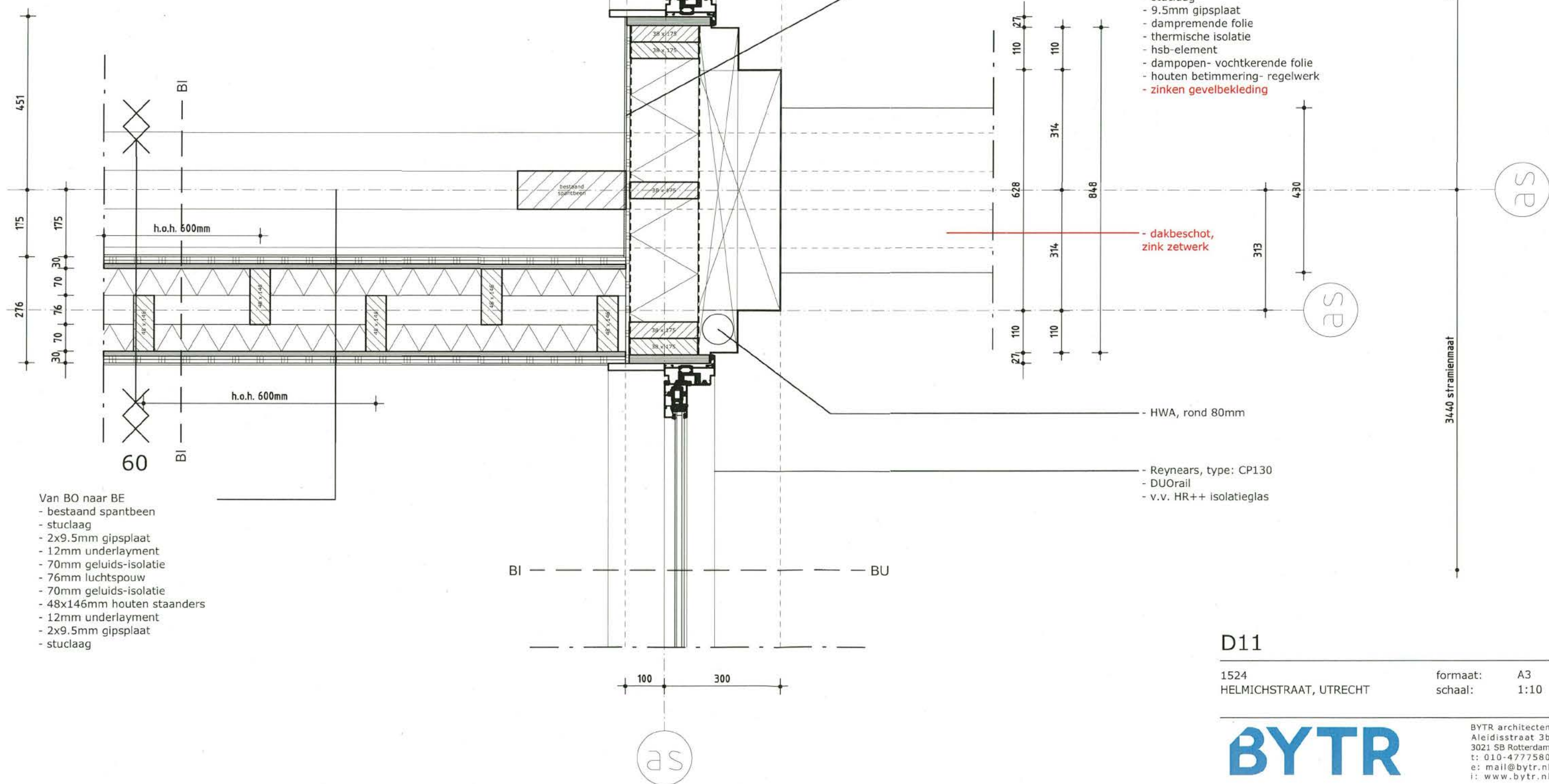
formaat: A3
schaal: 1:10

BYTR

BYTR architecten
Aleidisstraat 3b
3021 SB Rotterdam
t: 010-4777580
e: mail@bytr.nl
i: www.bytr.nl

APPARTEMENT

TERRAS



D11

1524
HELMICHSTRAAT, UTRECHT

formaat: A3
schaal: 1:10

BYTR

BYTR architecten
Aleidisstraat 3b
3021 SB Rotterdam
t: 010-4777580
e: mail@bytr.nl
i: www.bytr.nl

3440 stramienmaat

3440 stramienmaat

APPARTEMENT

APPARTEMENT

Van BO naar BE
 - 30mm estrichvloer
 - 18mm underlayment
 - 71x196mm vloerbalk
 - 100mm geluidsisolatie
 - 2x22mm racheldelen
 - 9.5mm gips-plafondplaat
 - stuclaag

= b.k. verd.vloer

= o.k. verd.vloer

Van LI naar RE
 - stuclaag
 - 2x9.5mm gipsplaat
 - 12mm underlayment
 - 70mm geluids-isolatie
 - 76mm luchtpouw
 - 70mm geluids-isolatie
 - 48x146mm houten
 staanders
 - 12mm underlayment
 - 2x9.5mm gipsplaat
 - stuclaag

APPARTEMENT

APPARTEMENT

D12

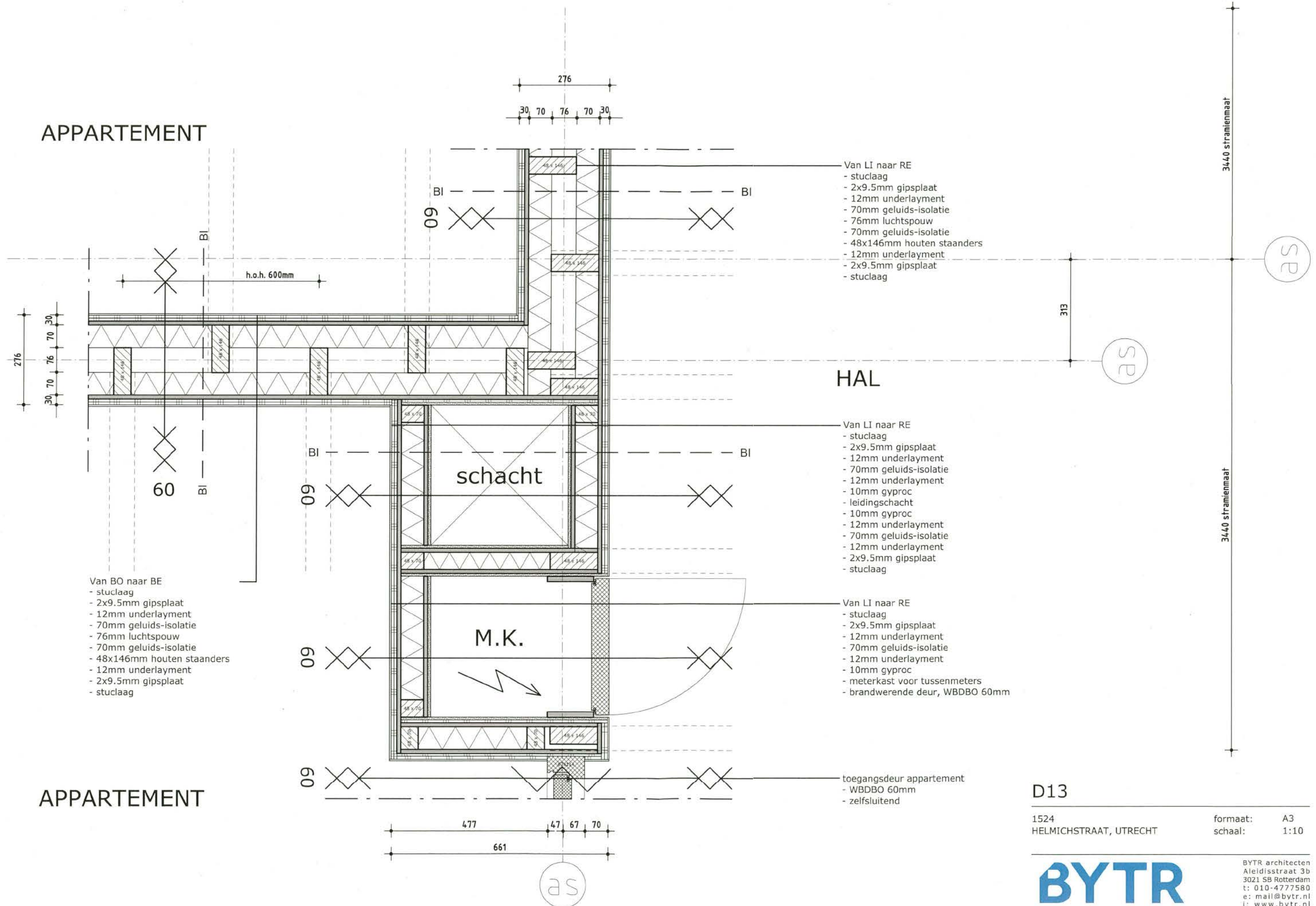
1524
 HELMICHSTRAAT, UTRECHT

formaat: A3
 schaal: 1:10

BYTR

BYTR architecten
 Aleidisstraat 3b
 3021 SB Rotterdam
 t: 010-4777580
 e: mail@bytr.nl
 i: www.bytr.nl

APPARTEMENT



APPARTEMENT

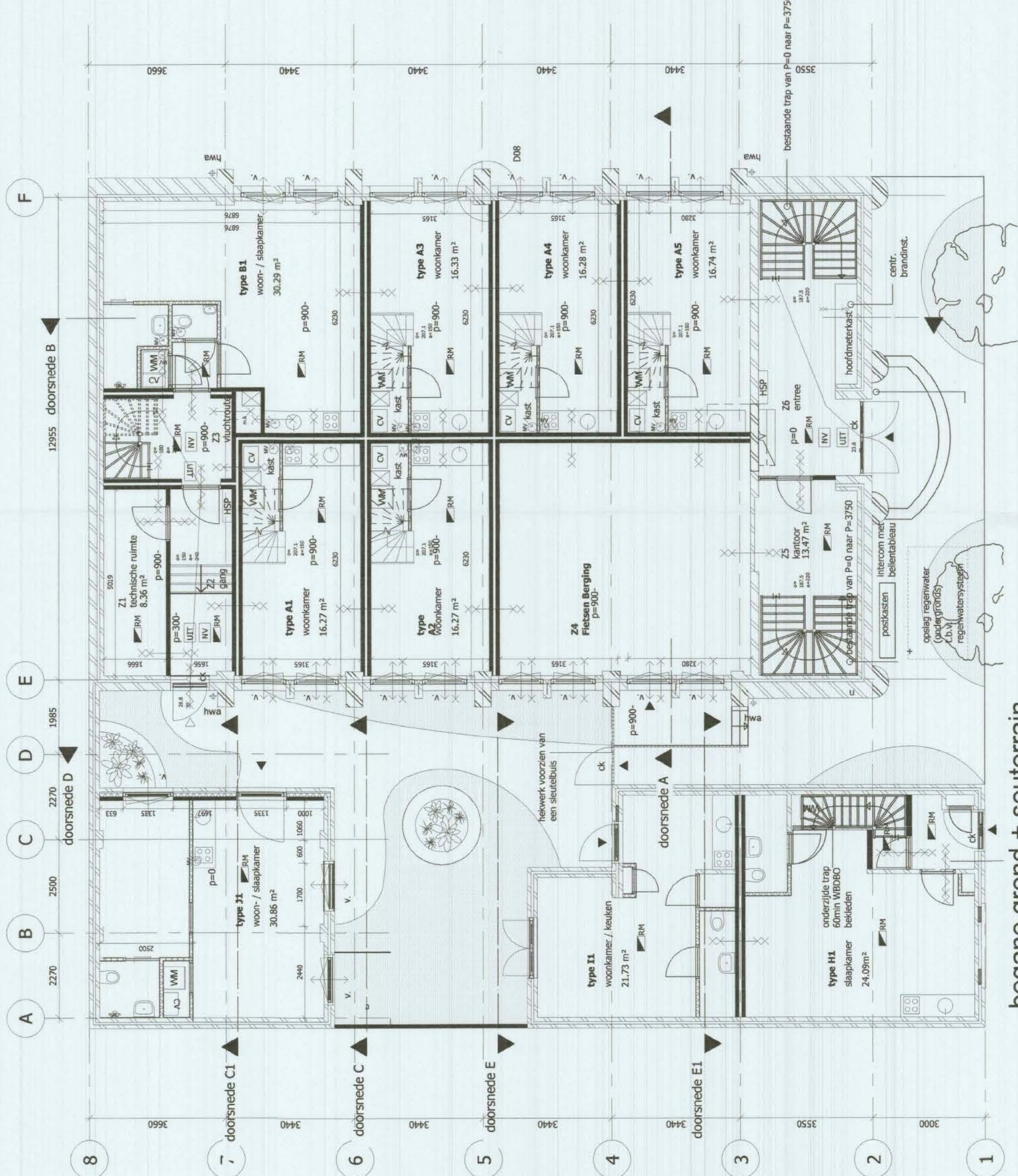
Namens Burgemeester en Wethouders
Hoofd Vergunningen

3440 stramienmaat

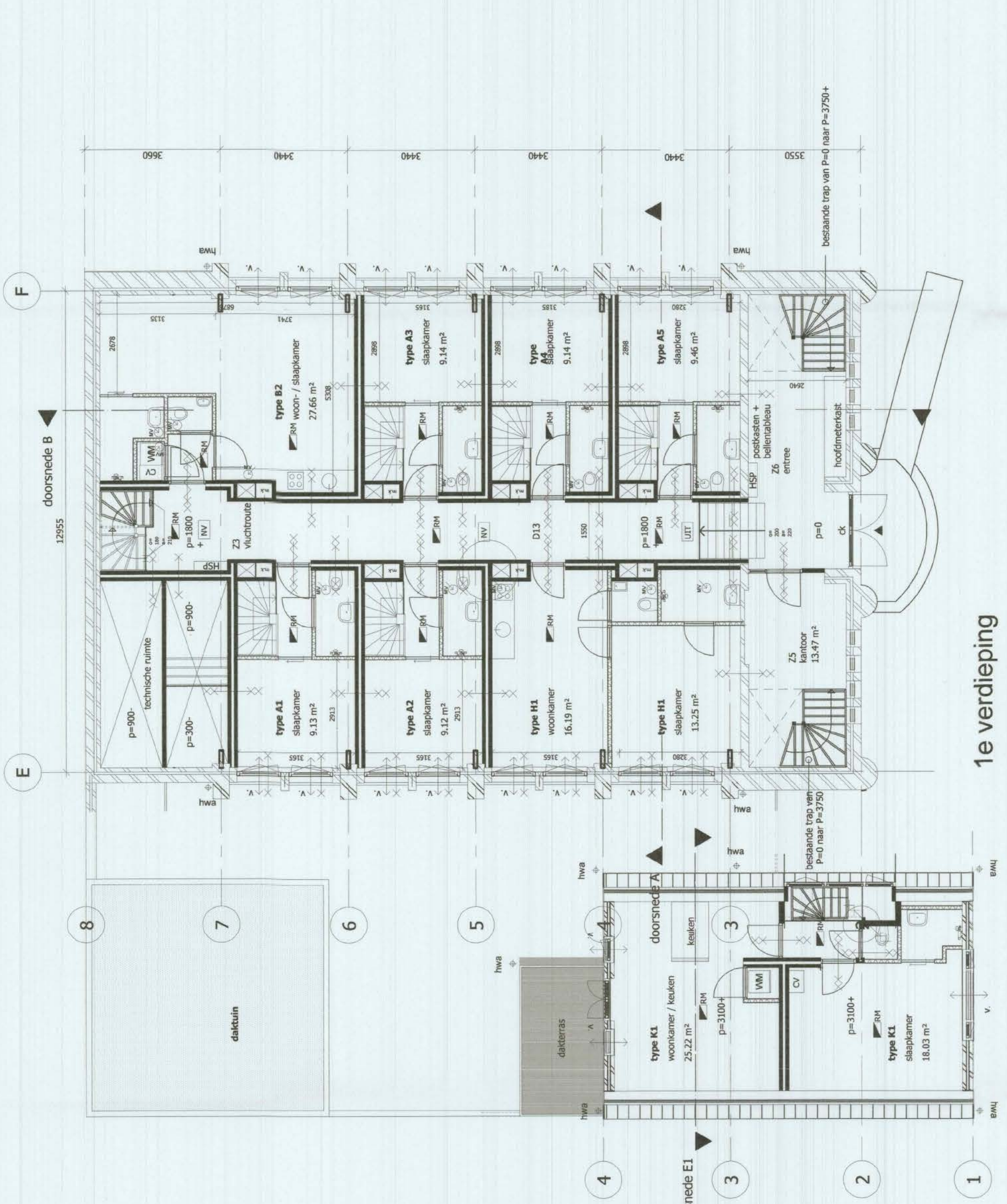
3440 stramenmaat

formaat: A3
 schaal: 1:10

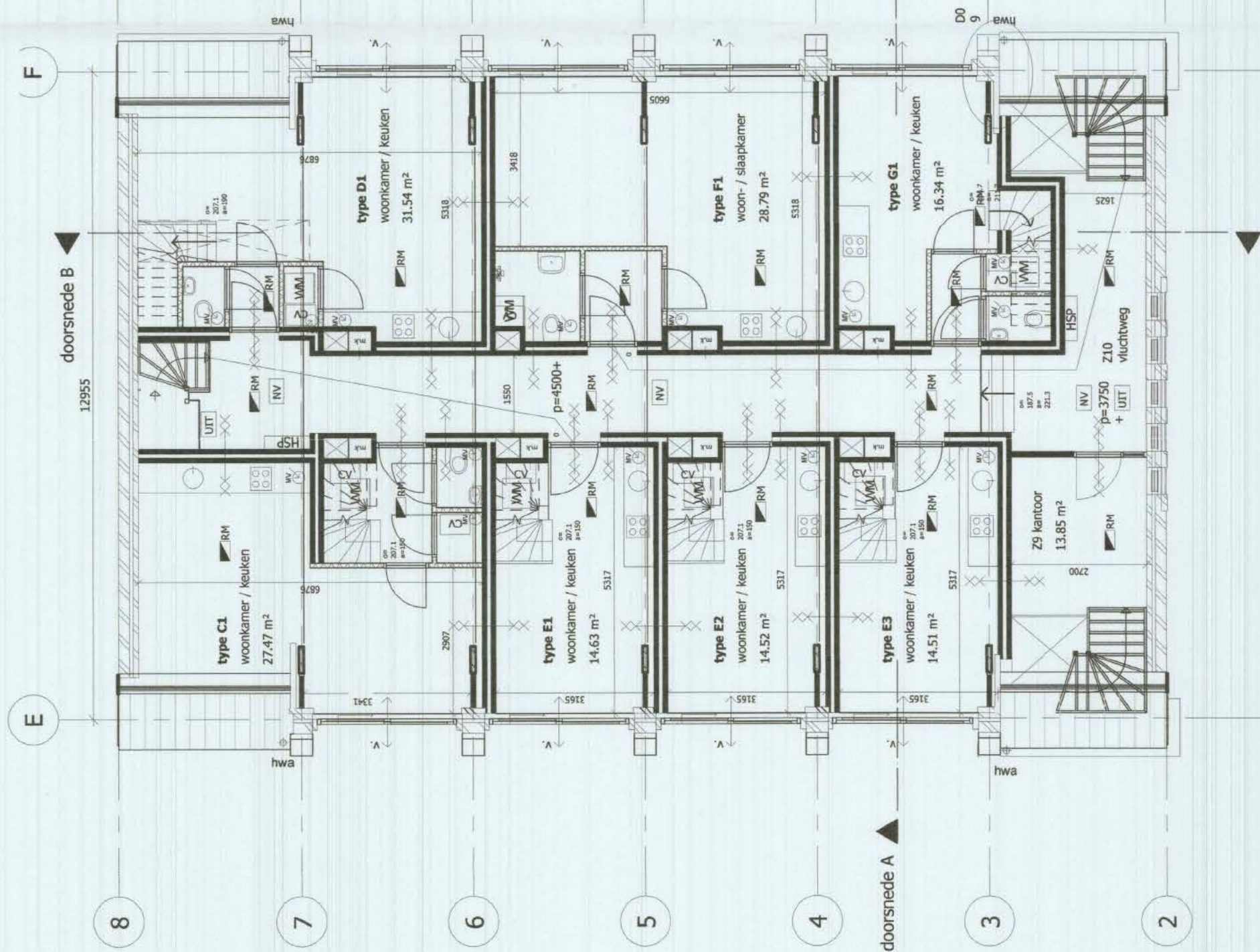
BYTR architecten
Aleidisstraat 3b
3021 SB Rotterdam
t: 010-4777580
e: mail@bytr.nl
i: www.bytr.nl



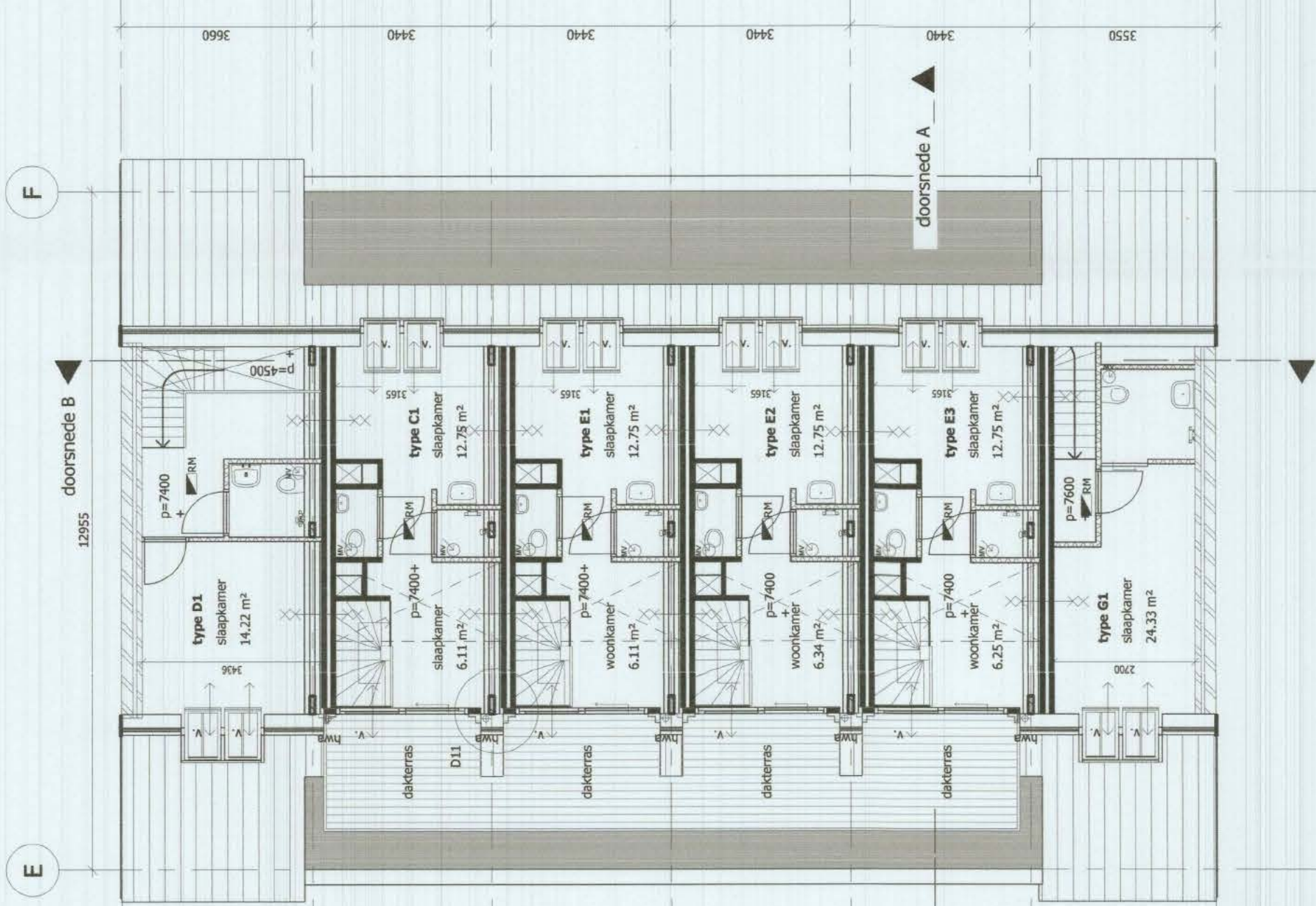
begane grond + souterrain



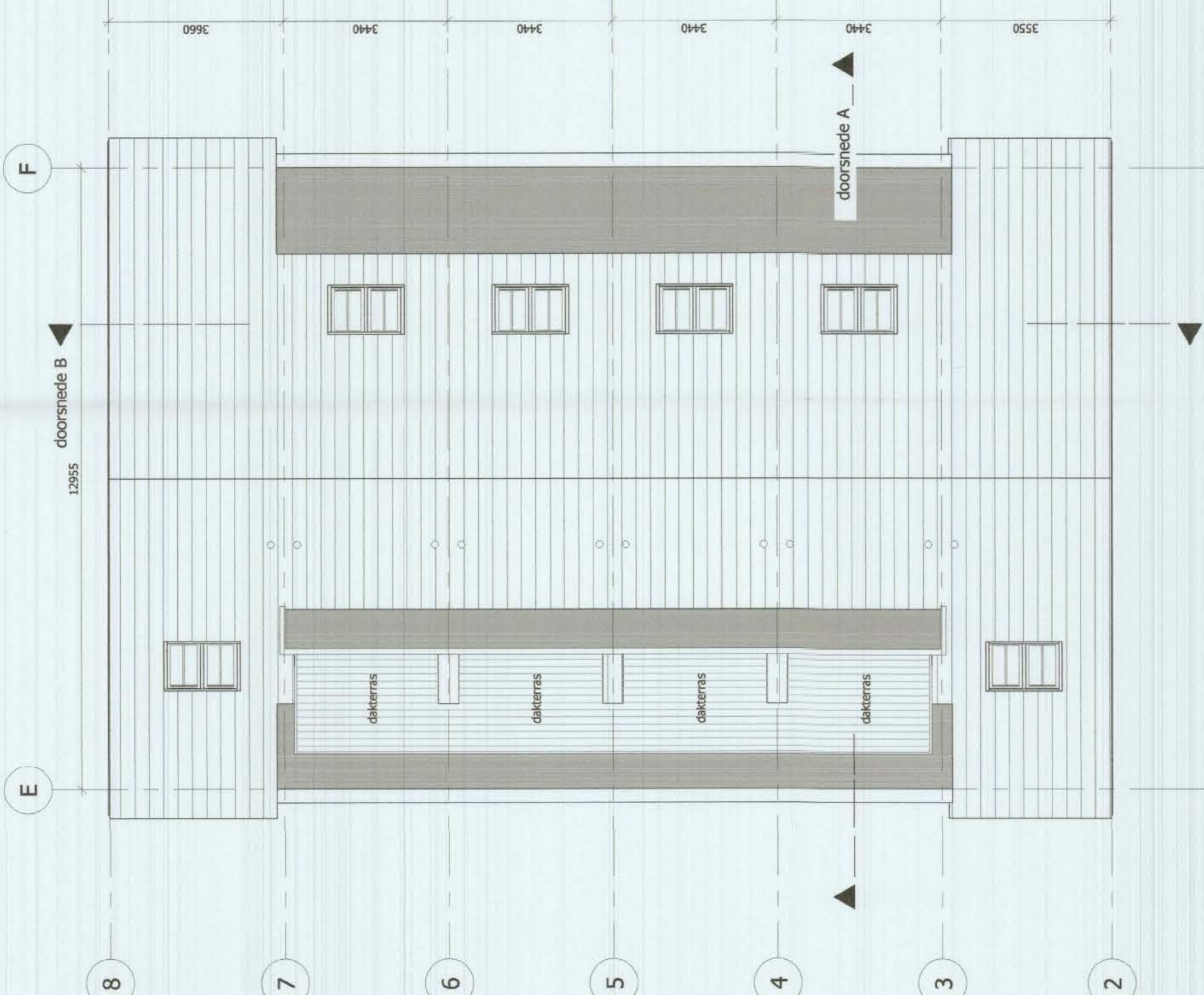
1e verdieping



2e verdieping



3e verdieping



dakaanzicht

Behoort bij bestel van
Burgemeester en Van Hallen
van Utrecht

d.d. 12 juni 2017

Nr. 17-09336

Namens Burgemeester en Van Hallen
Hoofd Vergunningen

BYTR

BYTR architecten
010-4773500
ma@bytr.nl
www.bytr.nl

29 mei 2017
3 mei 2017
20 maart 2017
17 februari 2017
8 februari 2017
15 november 2016

versie datum

project:
opdrachtgever:
projectnummer:
getekend:
fase:
formaat:
schaal:

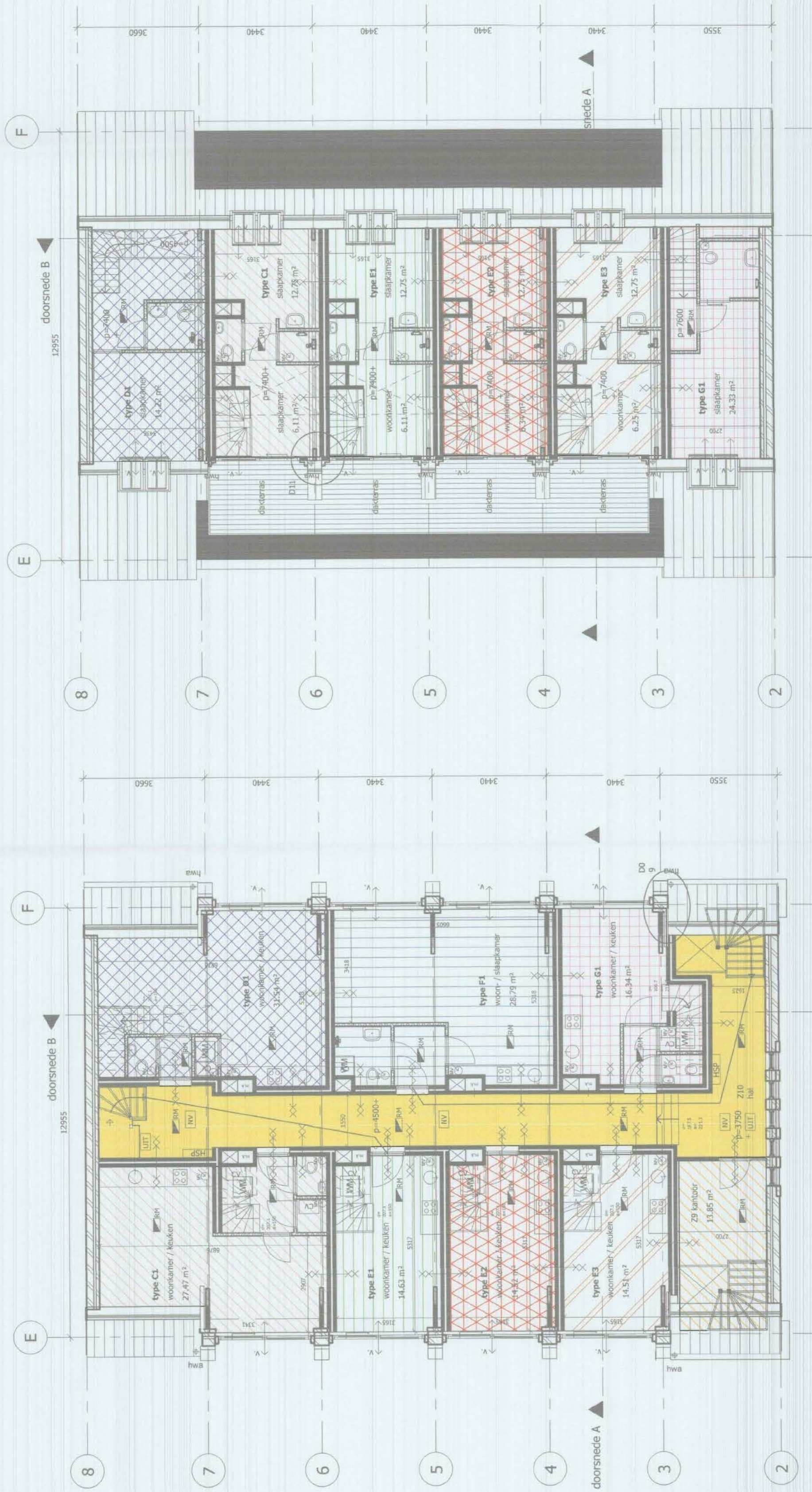
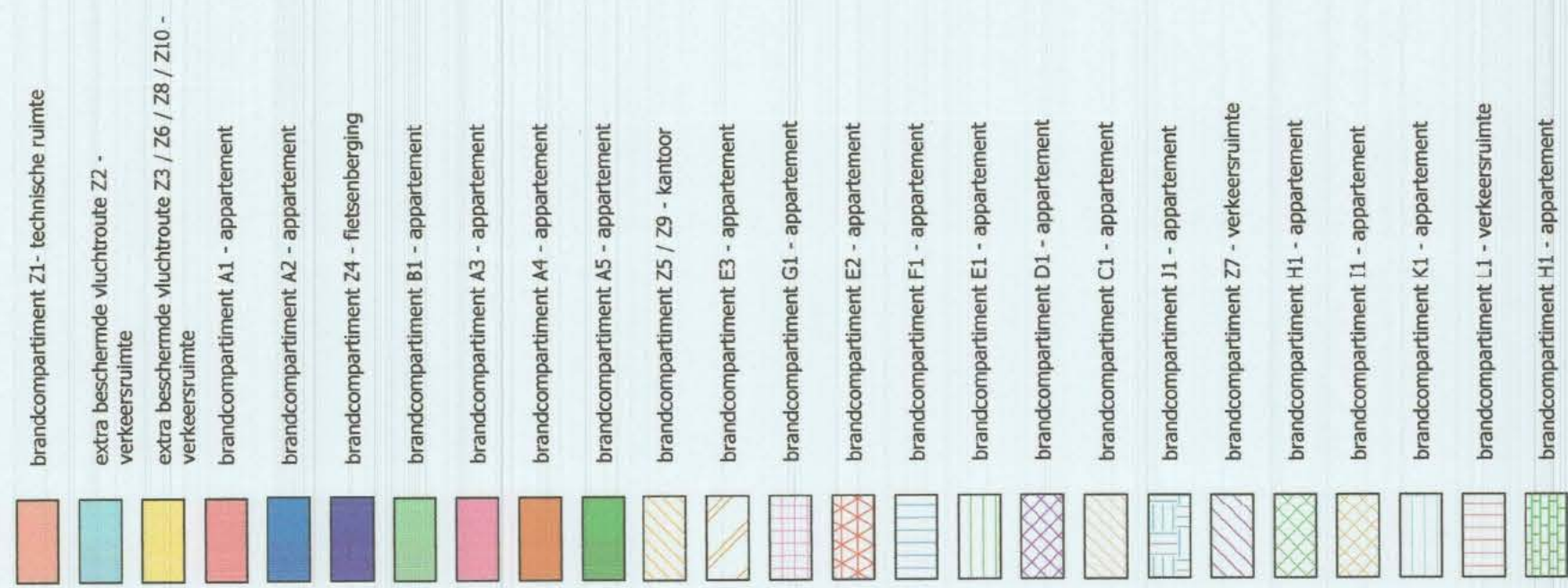
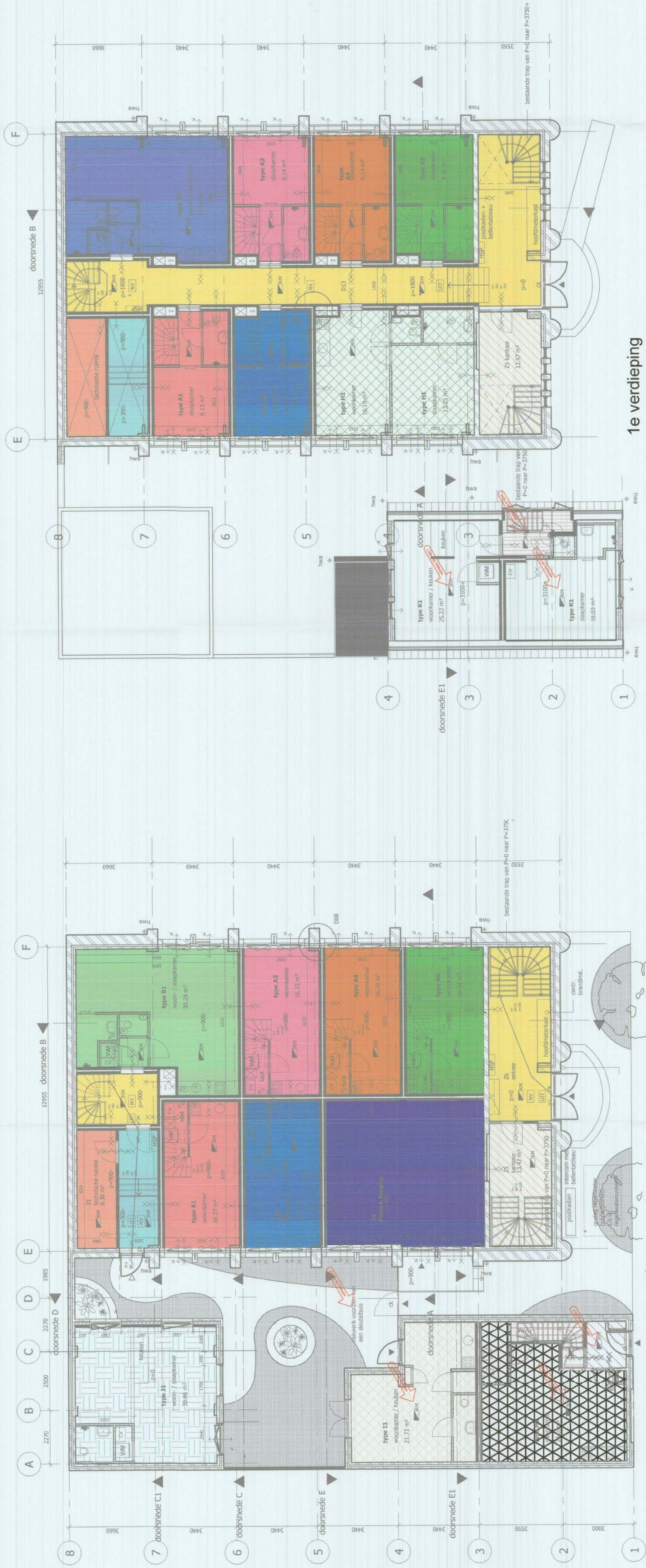
Werner Helmsstraat
1524
TW
A0 (1189 x 841 mm)
As indicated

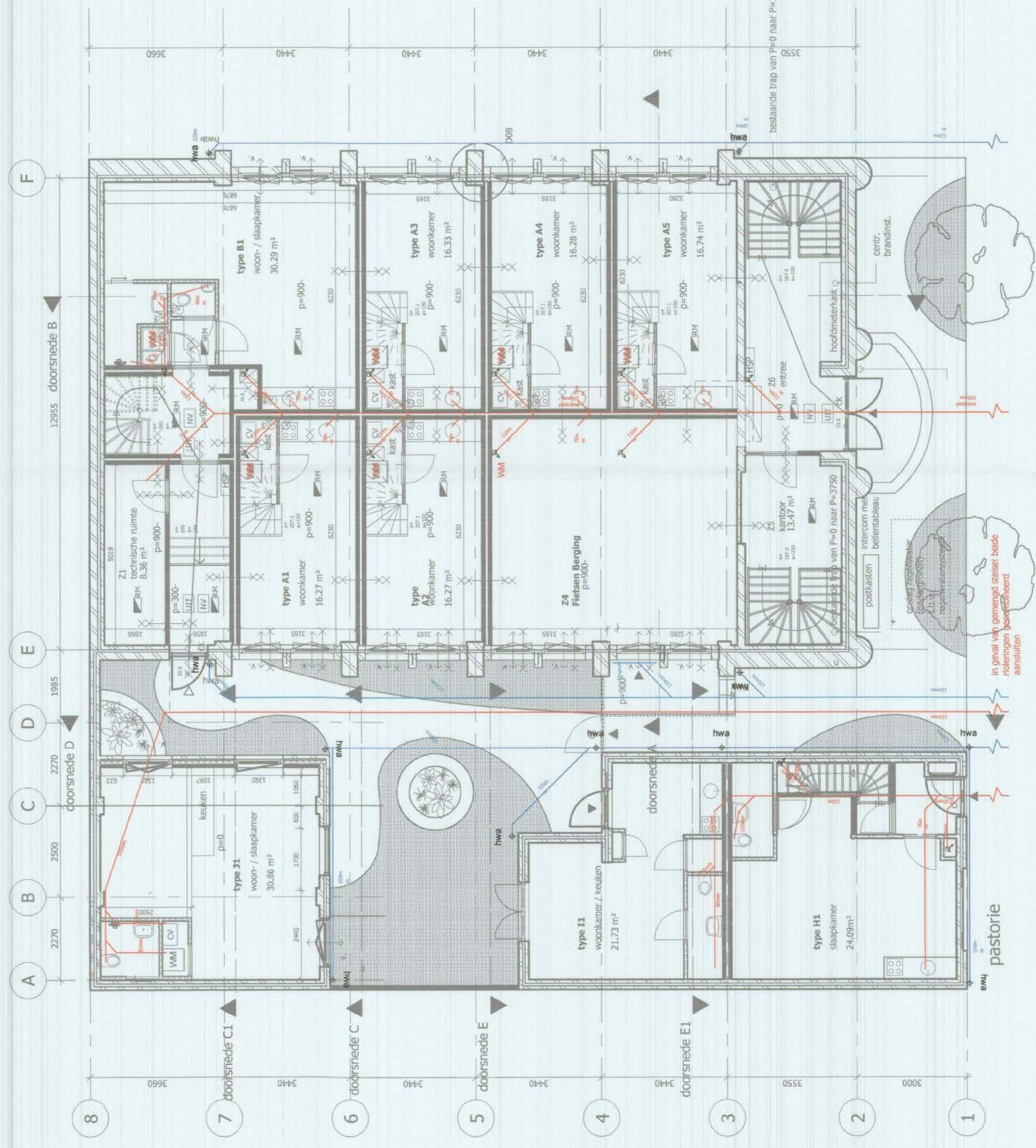
onderwerp:

Nieuwe situatie

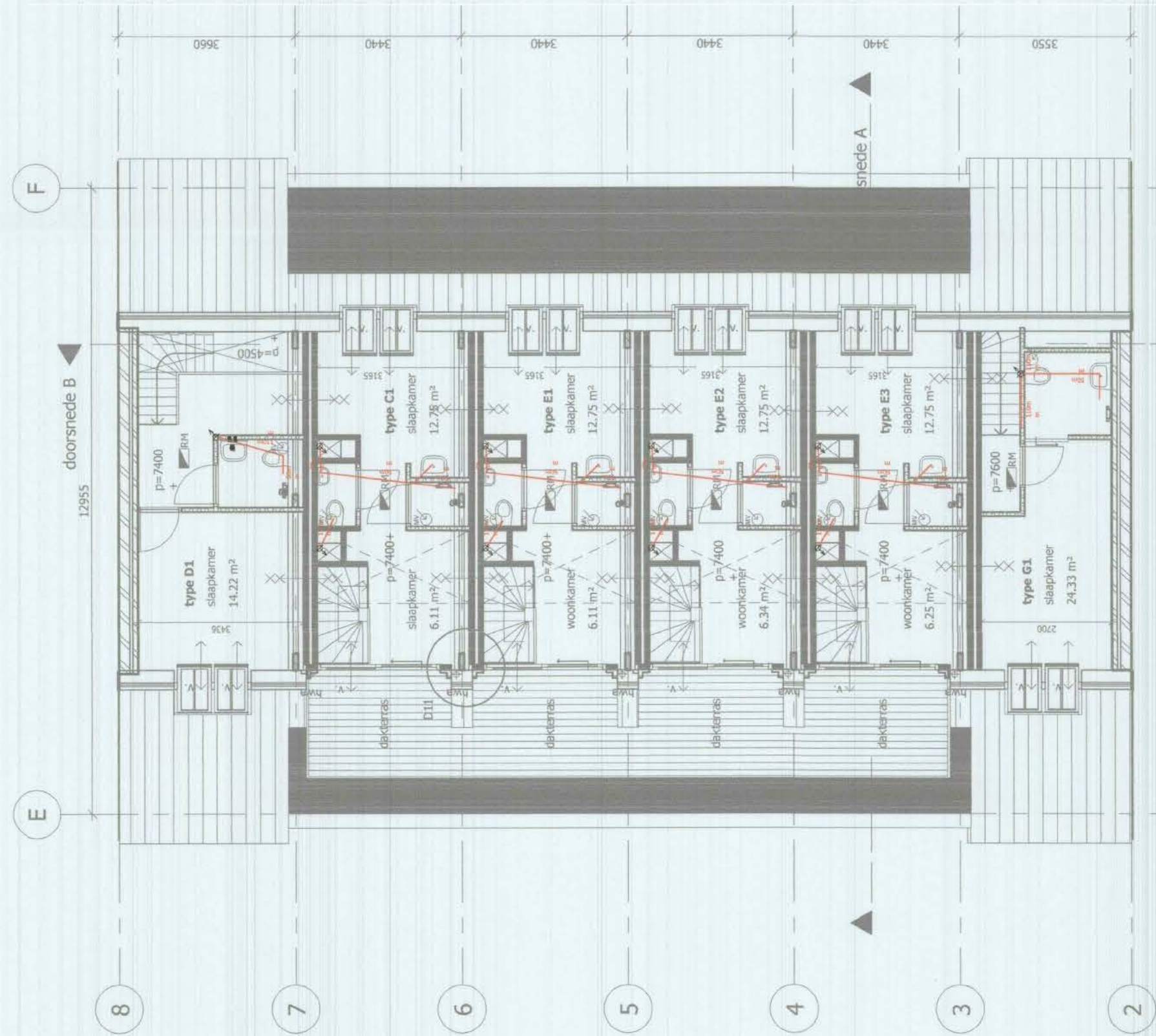
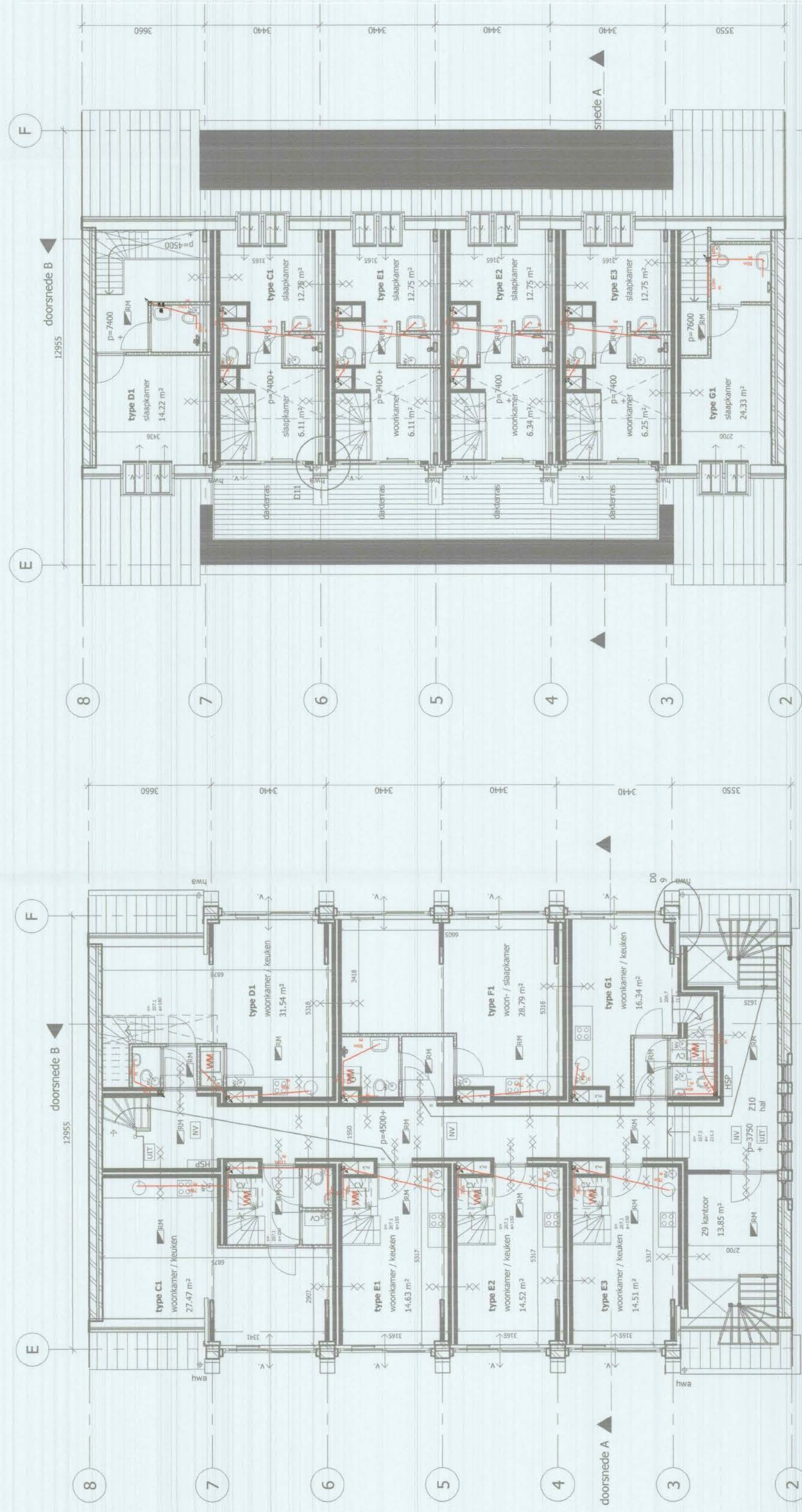
alle maatvoering in het werk door de aannemer te controleren

tekeningnummer: P-101





begane grond + souterrain



huishoudelijk afvalwater

- leidingverloop schematisch getekend in vloer van bijbehorende verdieping
- verzamelleidingen onder de begane grondvloeren boven de fundering

hemelwaterafvoer

diameter afvoerleiding

standleiding

110mm

Uitgangspunten

- aansluiting op riolering Werner Helmichstraat
- bestaande hwa-riolering vervangen
- dimensionering indicatief
- ontlichting op dak boven standleiding
- riolering flexibel aansluiten op gemeenteriool
- leidingschachten 60min. WBDBo

Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders
van Utrecht

d.d. 12 JUNI 2017

 \mathbb{Z}^n

017-09336
Namens Burgemeester en Wethouders
Hoofd Vergunningen

versle	datum
A	15 november 2016
B	8 februari 2017
C	17 februari 2017
D	20 maart 2017

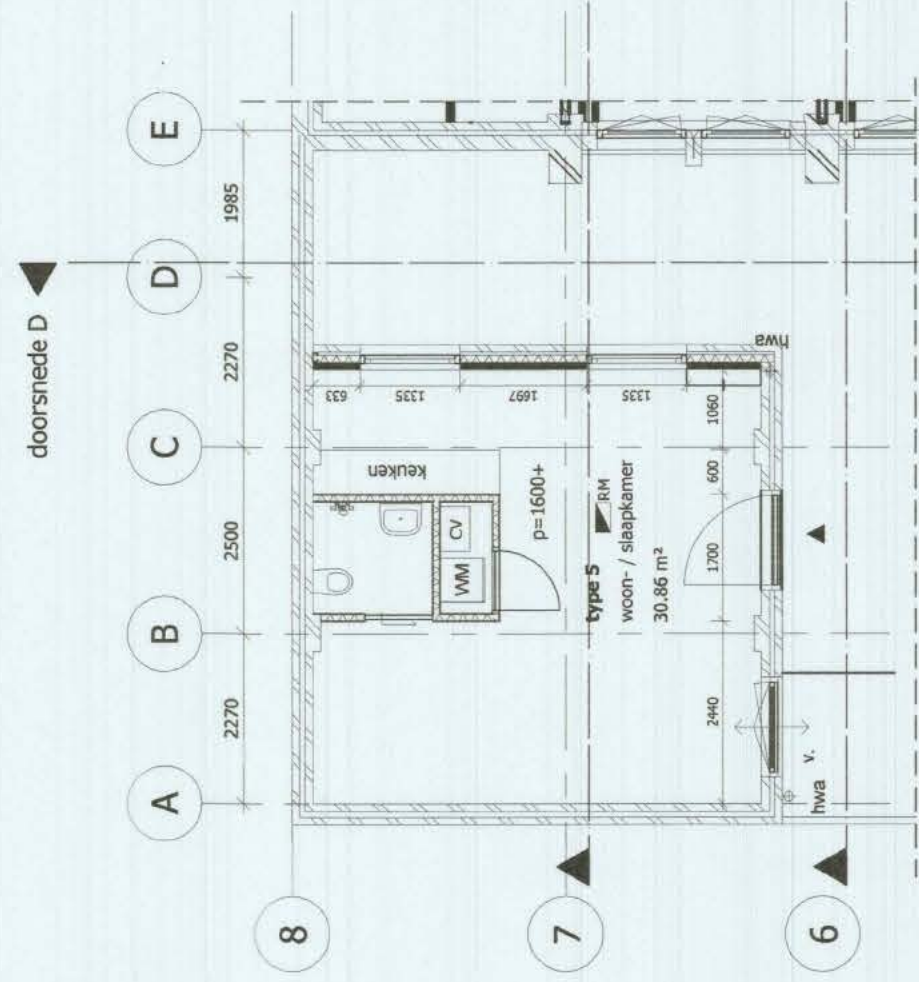
BYTR architecten
Rotterdam | Utrecht
010-4777580
030-2270980
mail@bytr.nl
www.bytr.nl

project:	Werner Helmichstraat
opdrachtgever:	1524
projectnummer:	TW
getekend:	W
fase:	A0 (1189 x 841 mm)
formaat:	As indicated
schaal:	

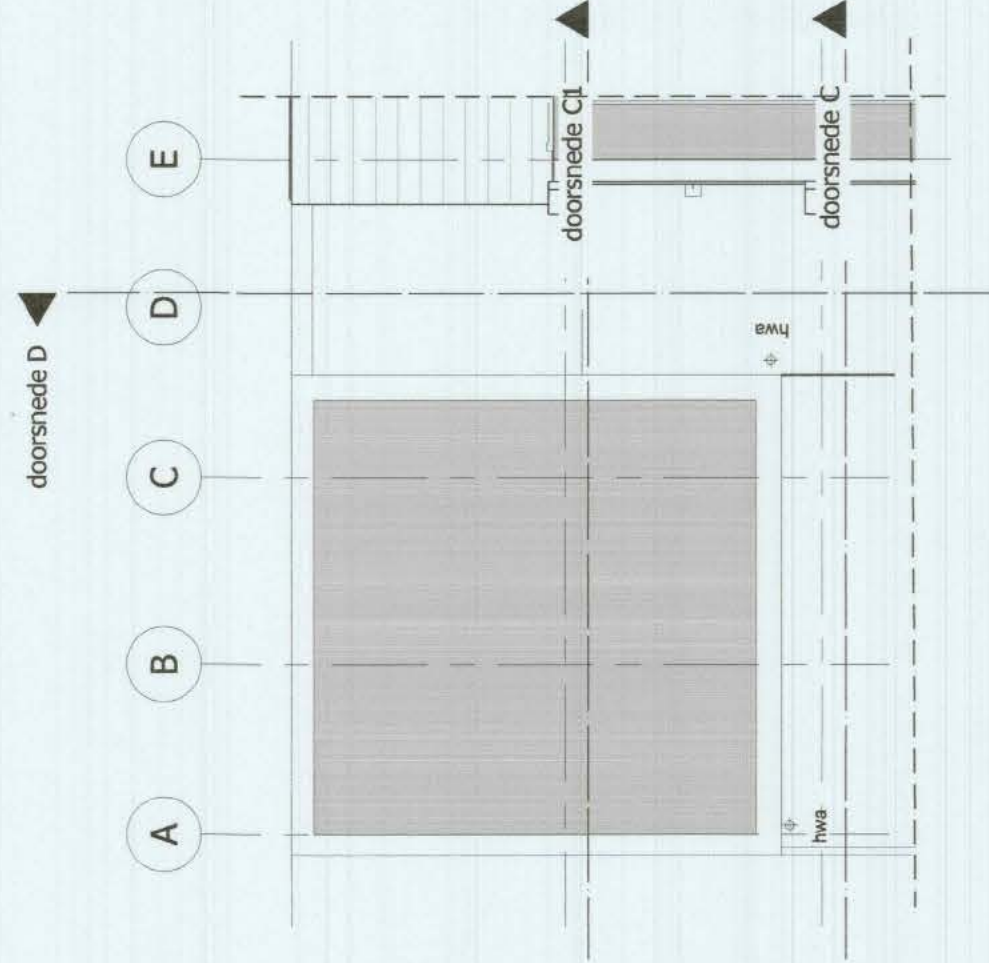
onderwerp: **Rioolplan**

tekeningnummer: P-103

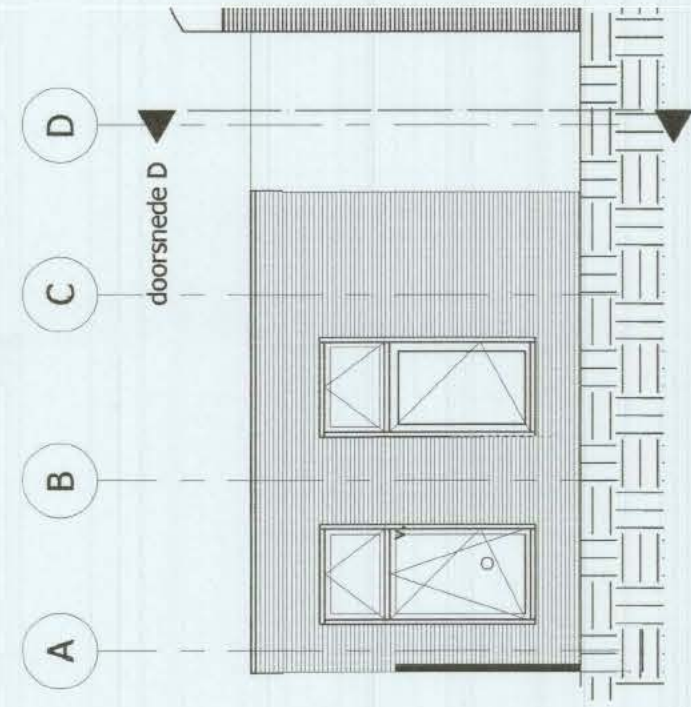
alle maatvoering in het werk door de aannemer te controleren



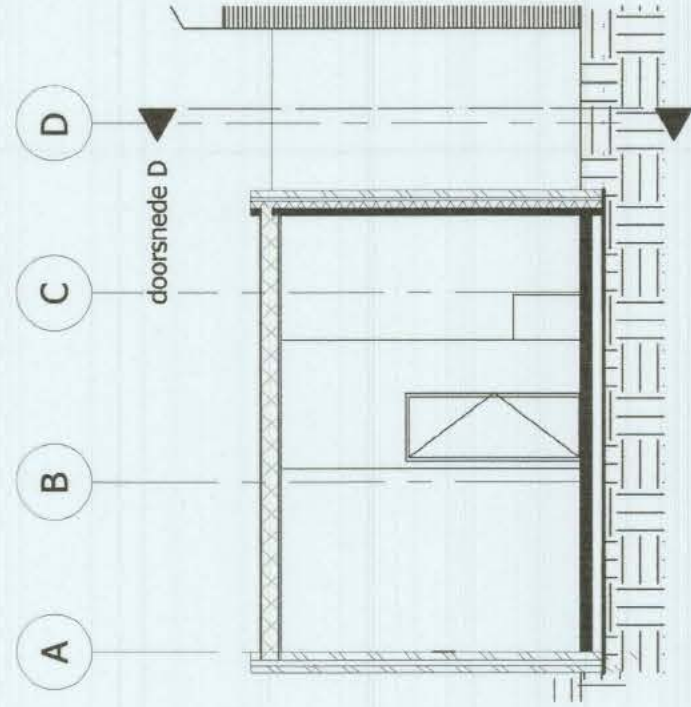
appartement J1 beganegron



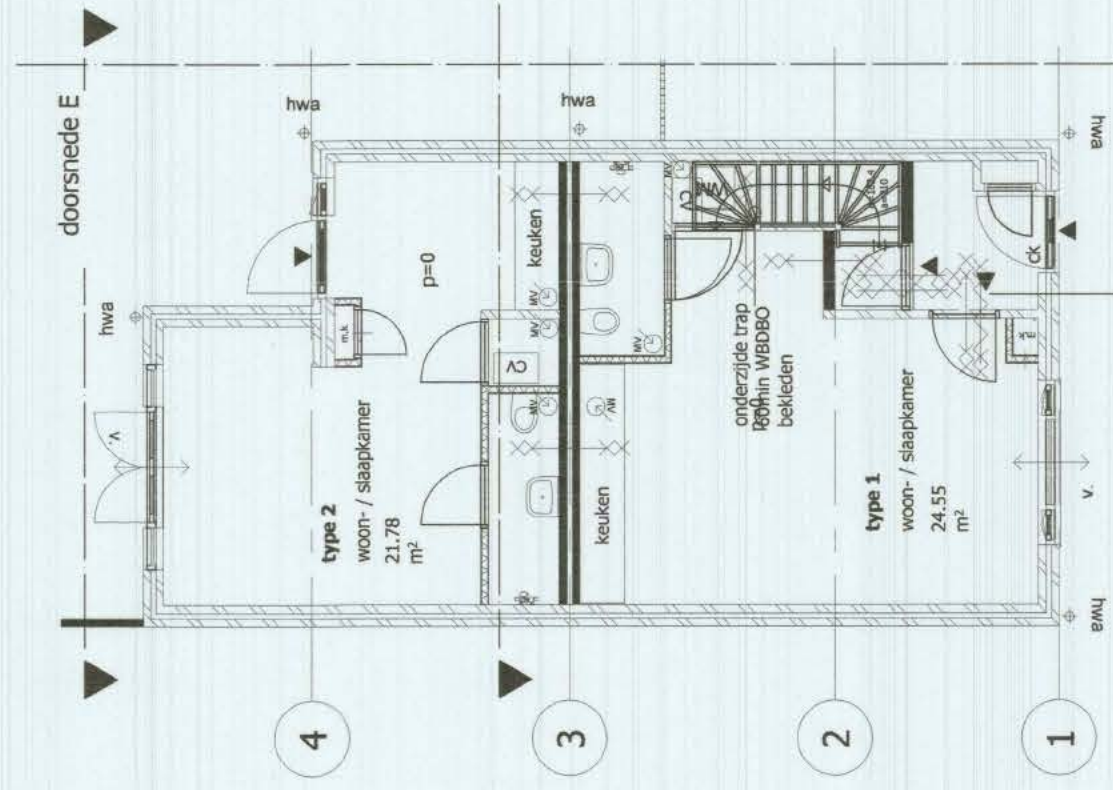
J1 dakaanzicht



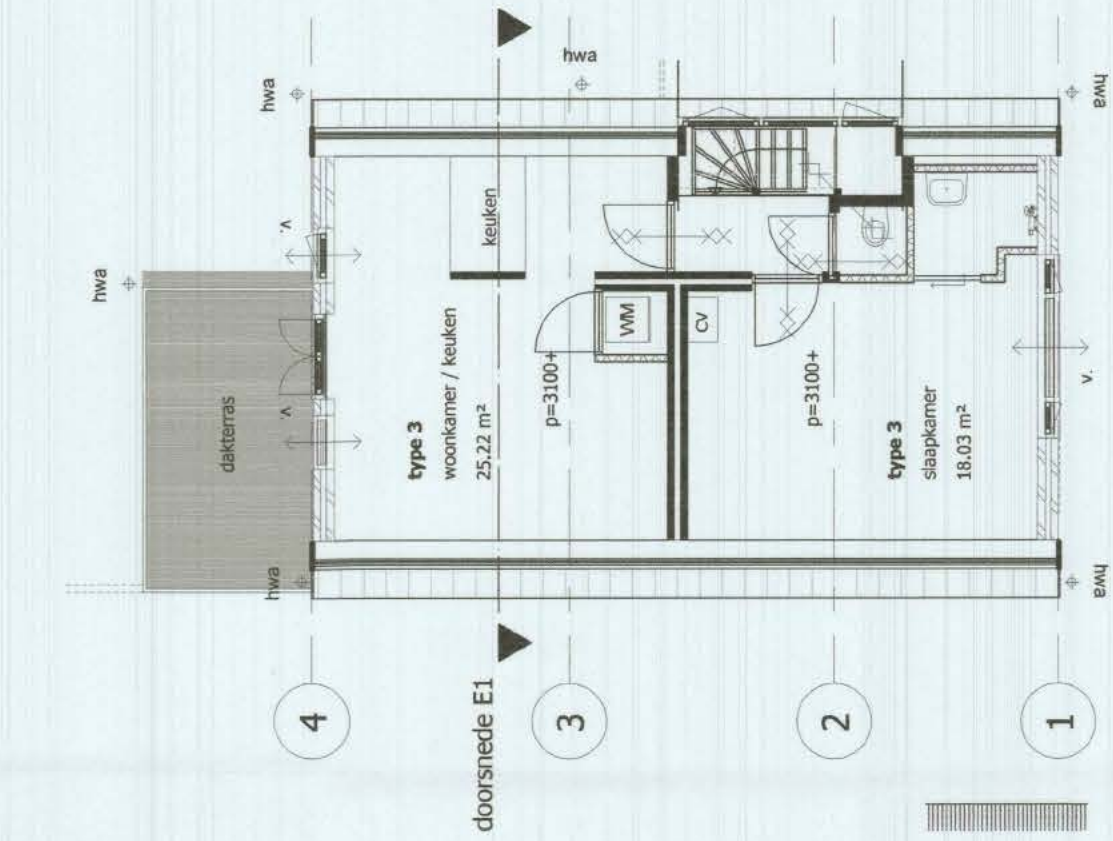
doorsnede C



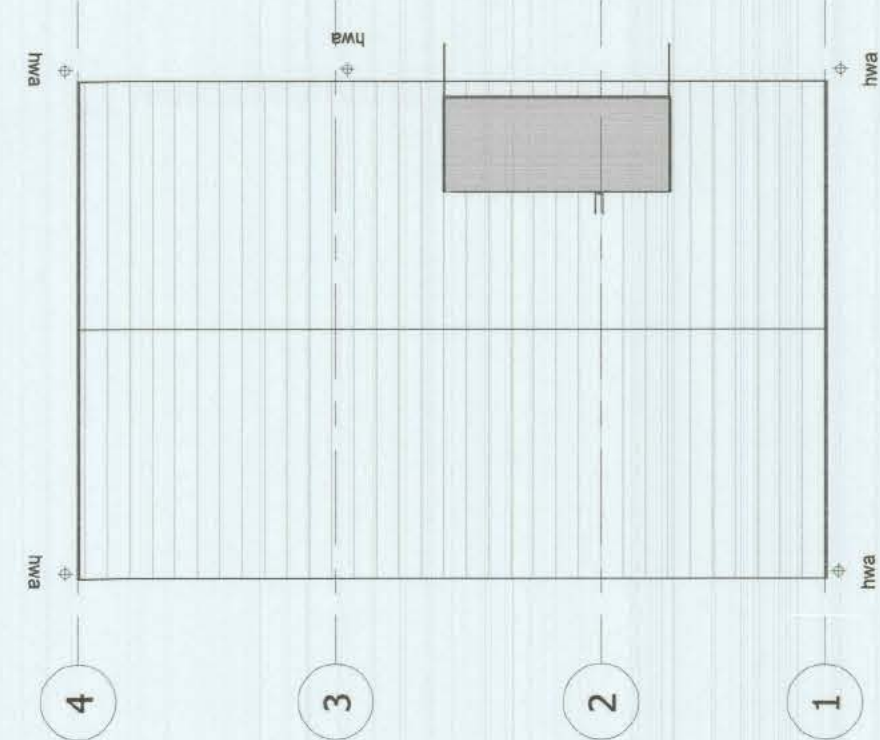
doorsnede C1



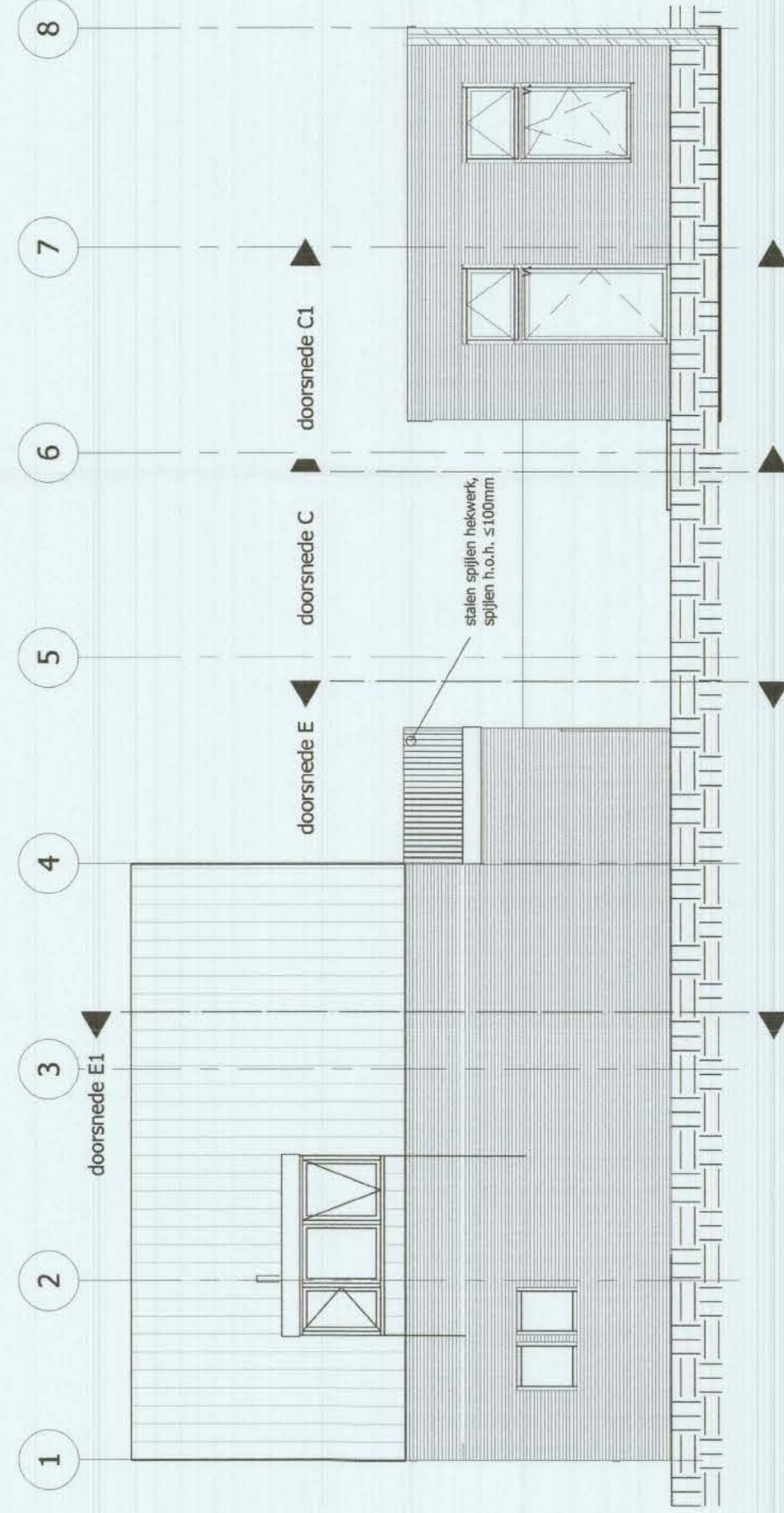
begane grond pastorie



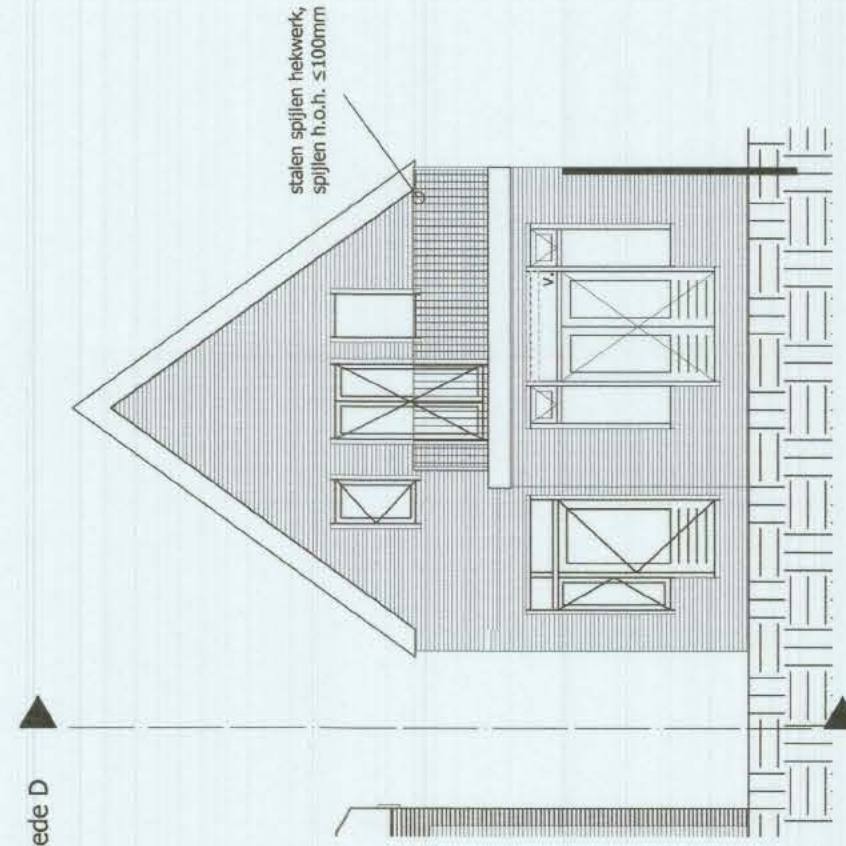
pastorie 1e verdieping



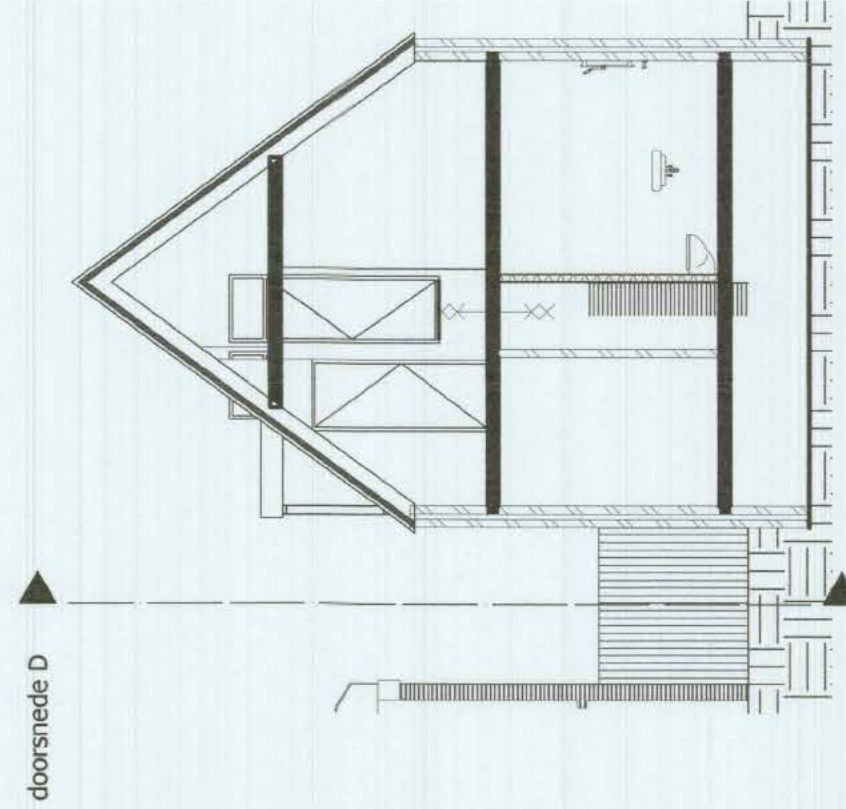
dakaanzicht



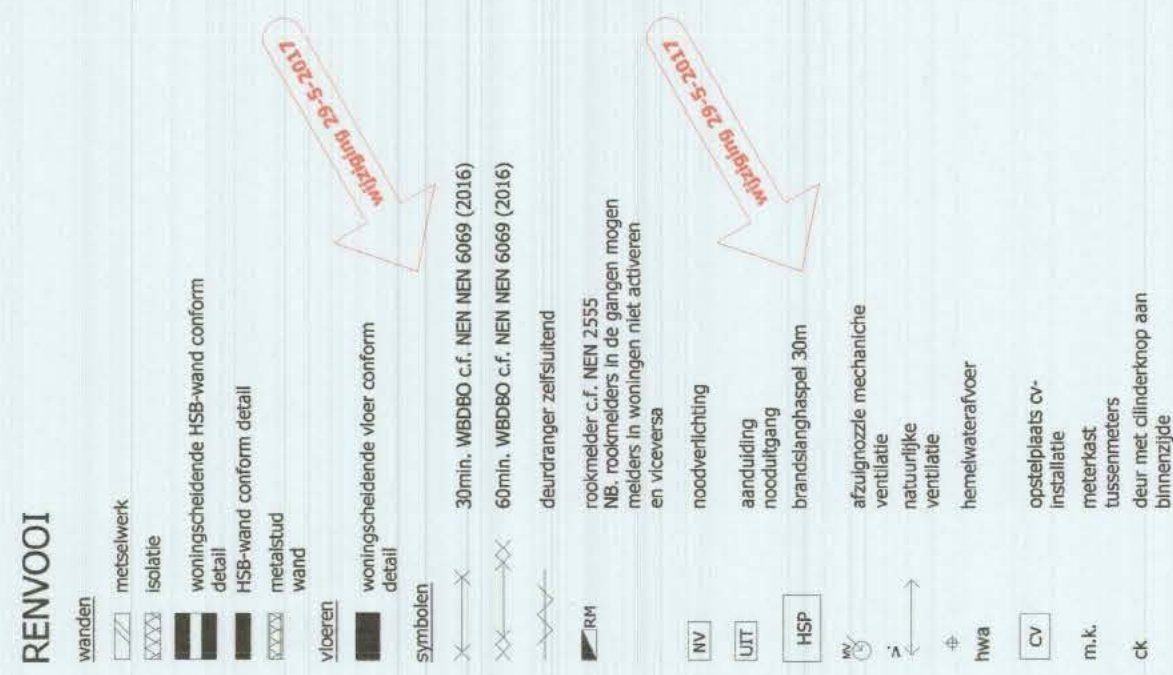
doorsnede D



doorsnede E



doorsnede E1



Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders
van Utrecht

d.d. 12 JUNI 2017

Nr. 17-09336

Namens Burgemeester en Wethouders
Hoofd Vergunningen

Afzetten

- versierd, nettelwerk, repareer, bij vervanging gelijk aan bestand
- ontbrekende houten deukjes; betimmering repareeren, bij vervanging gelijk aan bestand
- bestaande houten hertgulliken - dakbeschot repareeren - binnenzijde
- toeren
- toeren houten kozijnen repareeren, bij vervanging gelijk aan bestand
- betimmeren sjerlijzen (bestanden repareeren, bij vervanging gelijk aan bestand)

hekwerken en blauwdraden; spijlen h.o.b. 110mm en b.b. handregel op min. 1000 x 60 x 40 mm.

voor uitgebreide maatvoering & materialisatie zie de detaillering.

F	29 mei 2017
E	3 mei 2017
D	20 maart 2017
C	17 februari 2017
B	8 februari 2017
A	15 november 2016
versie	datum

BYTR architecten
Rotterdam | Utrecht
010-4777580
030-2270980
mail@bytr.nl
www.bytr.nl

project:	Werner Helmichstraat
opdrachtgever:	
projectnummer:	1324
getekend:	TW
fase:	W
maat:	A0 (1189 x 841 mm)
schaal:	As indicated

onderwerp: **Nieuwe situatie**

tekeningnummer: P-121

