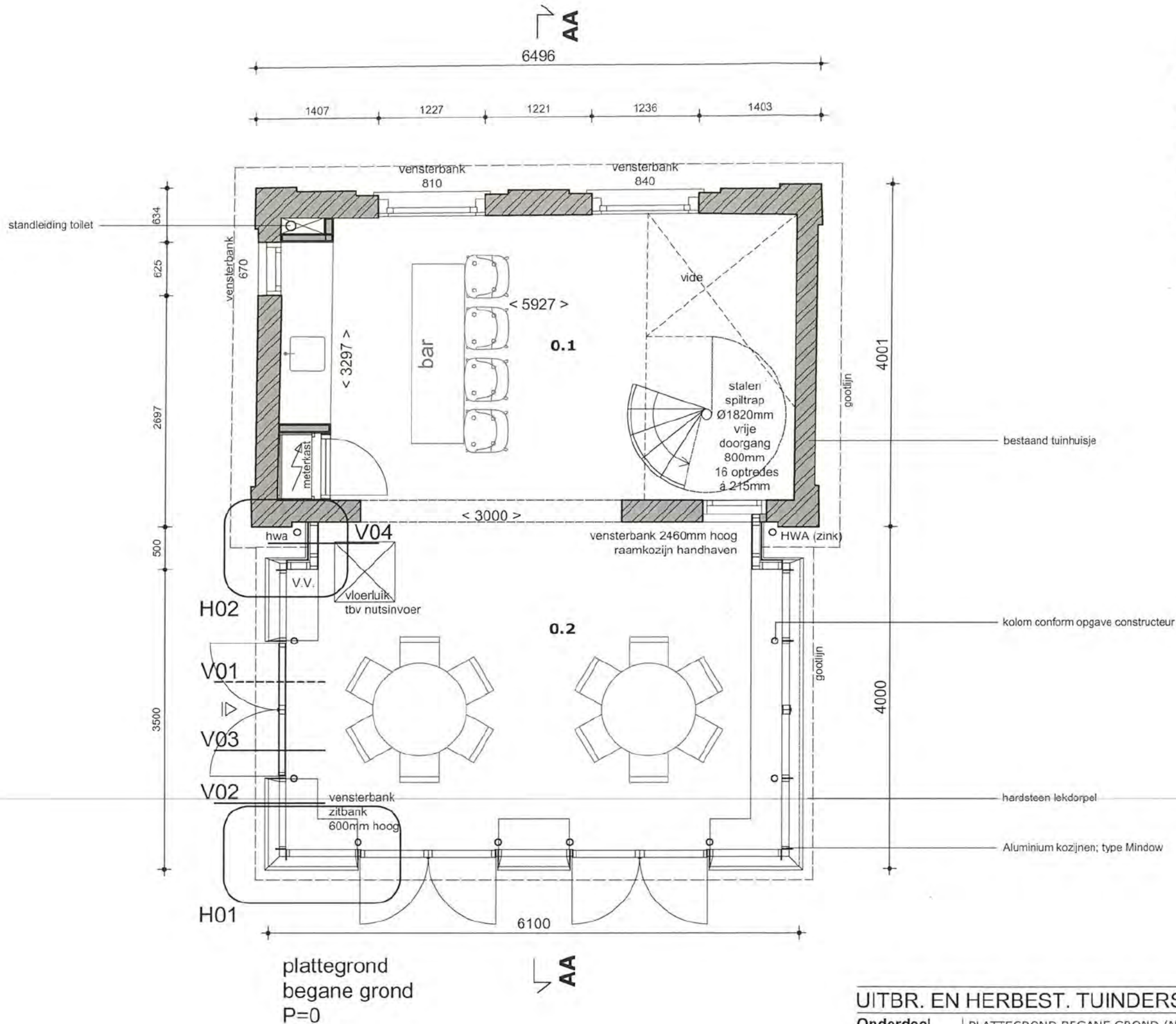


BEGANE GROND (bijeenkomstfunctie)

	omschrijving	oppervlakte
0.1	bar verblijfsgebied	nvo = 19.6 m2
0.2	zitgedeelte verblijfsgebied	nvo = 19.4 m2
1.1	overloop verkeersruimte	nvo = 6.3 m2
1.2	technische ruimte stookruimte	nvo = 1.7 m2
1.3	toilet naite ruimte	nvo = 1.6 m2



UITBR. EN HERBEST. TUINDERSHUISJE					030-N01-01	
Onderdeel	PLATTEGROND BEGANE GROND (NIEUW)				OMGV	
Datum	24-10-2018	Datum B	Datum C	Datum D		1:50

Adres:  
Leonard Bernsteinkade 11  
3543 CC Utrecht  
The Netherlands

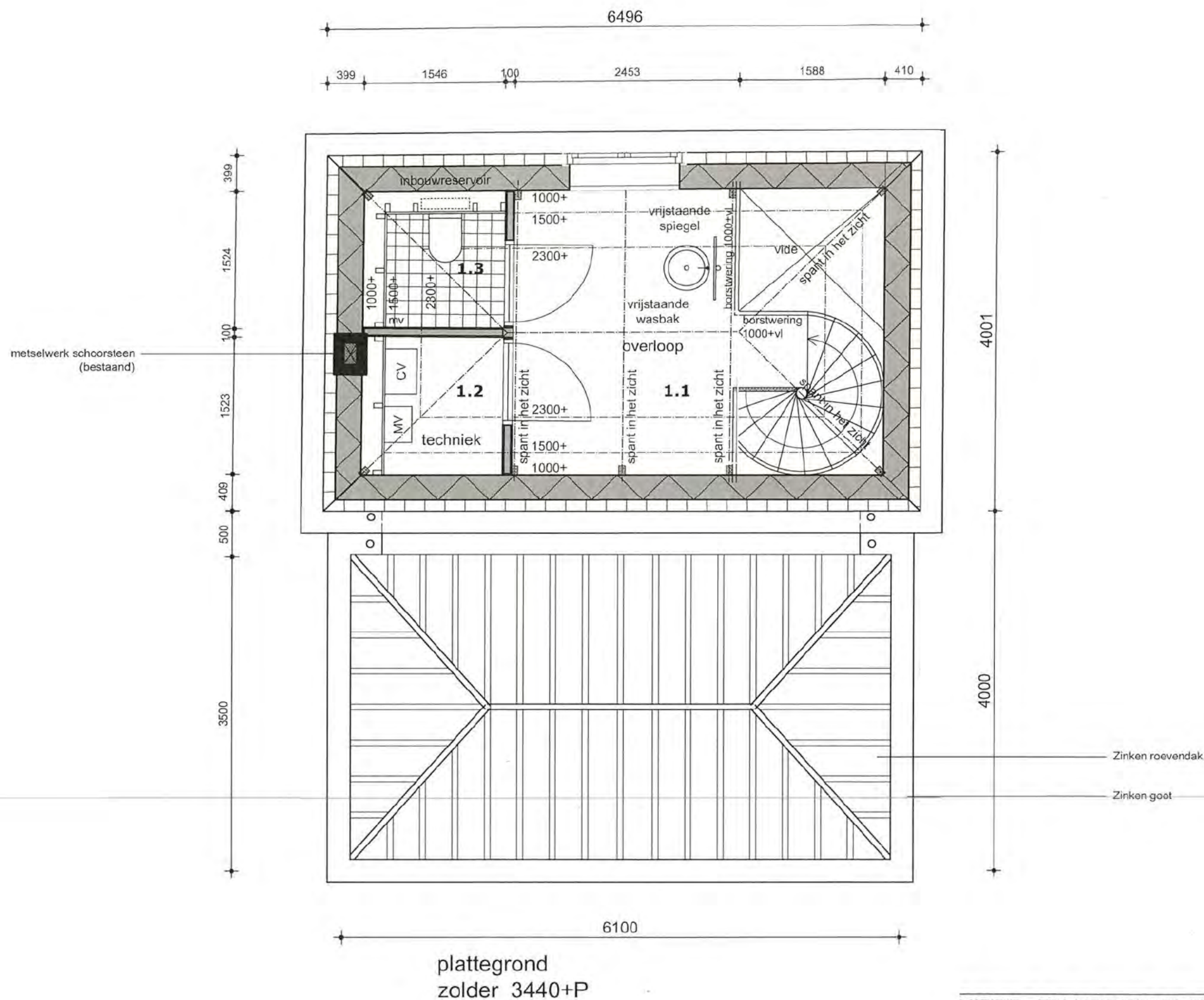
Telefoon:  
06-18132101

E-mail:  
info@stevennobel.nl

Website: [www.stevennobel.nl](http://www.stevennobel.nl)

STEVENNOBEL  
ARCHITECT

Alle maten in het werk te controleren.  
Alle constructieve voorzieningen volgens maatvoering opgave constructeur.  
Bij onduidelijkheden contact opnemen met de architect.



BEGANE GROND (bijeenkomstfunctie)		
	omschrijving	oppervlakte
0.1	bar verblijfsgebied	nvo = 19.6 m2
0.2	zitgedeelte verblijfsgebied	nvo = 19.4 m2
1.1	overloop verkeersruimte	nvo = 6.3 m2
1.2	technische ruimte stookruimte	nvo = 1.7 m2
1.3	toilet natte ruimte	nvo = 1.6 m2



Bestemmings GD-1

Alle maten in het werk te controleren.  
Alle constructieve voorzieningen volgens maatvoering opgave constructeur.  
Bij onduidelijkheden contact opnemen met de architect.

UITBR. EN HERBEST. TUINDERSHUISJE		030-N01-02	
Onderdeel	PLATTEGROND ZOLDER (NIEUW)	OMGV	
Datum	24-10-2018	Datum B	Datum C
		Datum D	1:50

Adres:  
Leonard Bernsteinkade 11  
3543 CC Utrecht  
The Netherlands

Telefoon:  
06-18132101

E-mail:  
info@stevennobel.nl

Website: [www.stevennobel.nl](http://www.stevennobel.nl)

STEVENNOBEL  
ARCHITECT





voorgevel Zeedijk  
Oostgevel



Bestemmings GD-1

Alle maten in het werk te controleren.  
Alle constructieve voorzieningen volgens maatvoering opgave constructeur.  
Bij onduidelijkheden contact opnemen met de architect.

UITBR. EN HERBEST. TUINDERSHUISJE				030-N02-01	
Onderdeel	VOORGEVEL (NIEUW)				OMGV
Datum	24-10-2018	Datum B	Datum C	Datum D	1:50

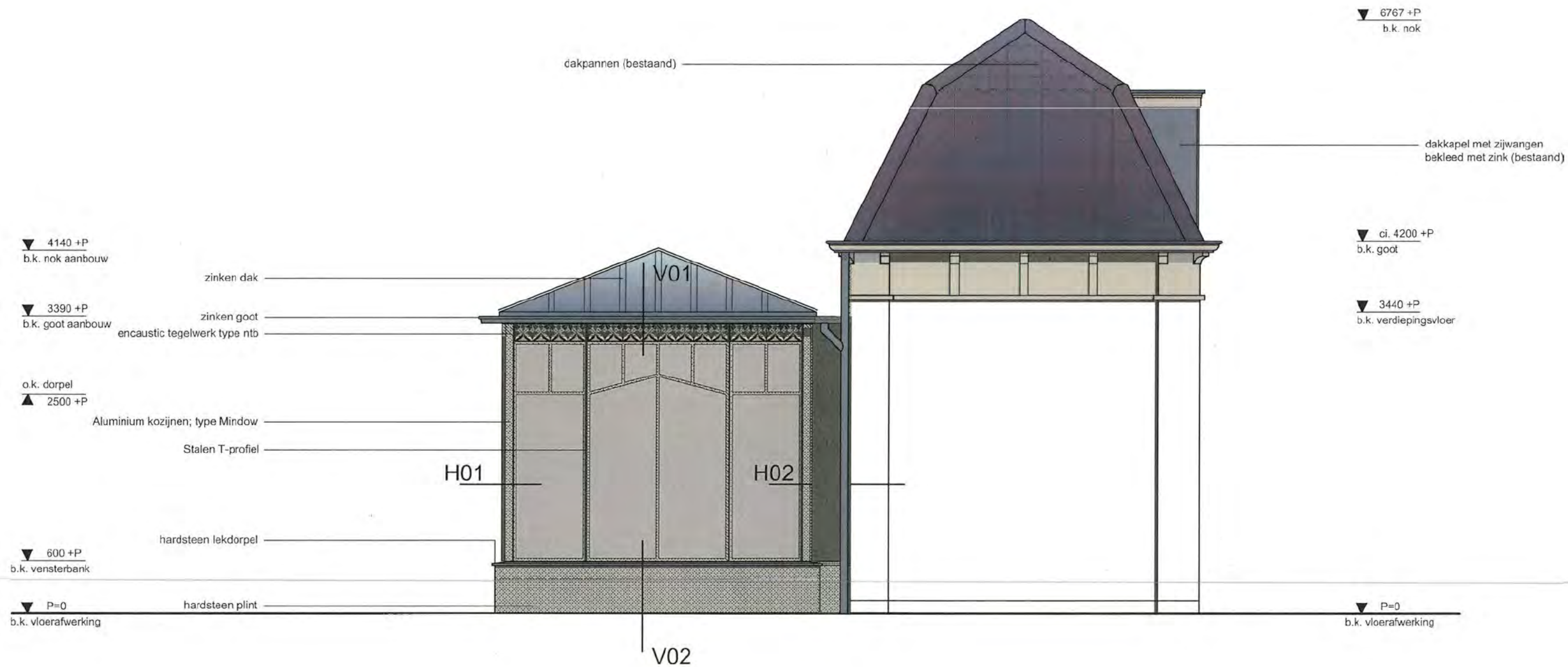
**Adres:**  
Leonard Bernsteinkade 11  
3543 CC Utrecht  
The Netherlands

**Telefoon:**  
06-18132101

**E-mail:**  
info@stevennobel.nl

**Website:** [www.stevennobel.nl](http://www.stevennobel.nl)

**STEVENNOBEL**  
ARCHITECT



zijgevel  
Zuidgevel



Bestemmings GD-1

Alle maten in het werk te controleren.  
Alle constructieve voorzieningen volgens maatvoering opgave constructeur.  
Bij onduidelijkheden contact opnemen met de architect.

UITBR. EN HERBEST. TUINDERSHUISJE				030-N02-02	
Onderdeel	ZIJGEVEL (NIEUW)				OMGV
Datum	24-10-2018	Datum B	Datum C	Datum D	1:50

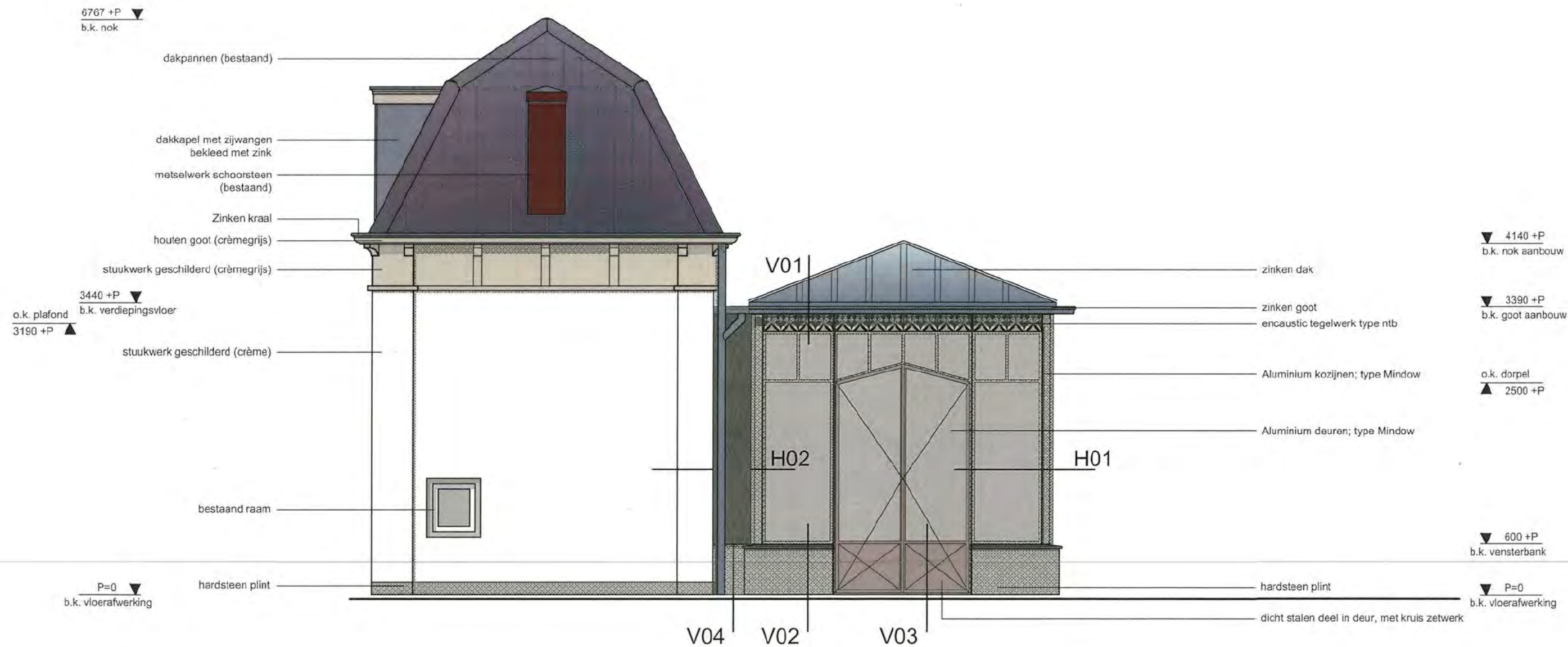
Adres:  
Leonard Bernsteinkade 11  
3543 CC Utrecht  
The Netherlands

Telefoon:  
06-18132101  
  
E-mail:  
info@stevennobel.nl

Website: [www.stevennobel.nl](http://www.stevennobel.nl)

STEVENNOBEL  
ARCHITECT





zijgevel  
Noordgevel

0 1 2 3 meter

Bestemmings GD-1

Alle maten in het werk te controleren.  
Alle constructieve voorzieningen volgens maatvoering opgave constructeur.  
Bij onduidelijkheden contact opnemen met de architect.

UITBR. EN HERBEST. TUINDERSHUISJE				030-N02-03	
Onderdeel	ZIJGEVEL (NIEUW)				OMGV
Datum	24-10-2018	Datum B	Datum C	Datum D	1:50

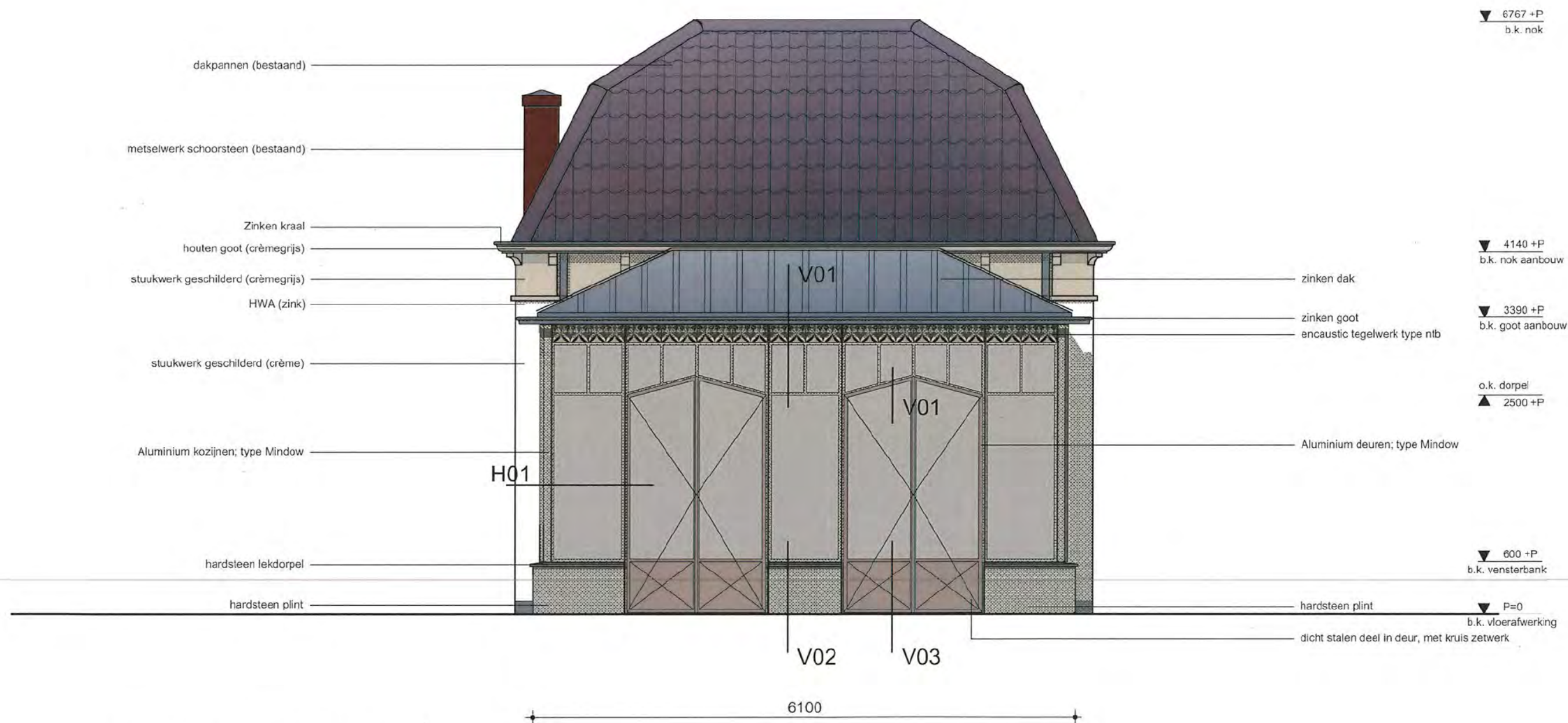
Adres:  
Leonard Bernsteinkade 11  
3543 CC Utrecht  
The Netherlands

Telefoon:  
06-18132101

E-mail:  
info@stevennobel.nl

Website: [www.stevennobel.nl](http://www.stevennobel.nl)

STEVENNOBEL  
ARCHITECT



achtergevel Zijdebalenstraat  
Westgevel



Bestemmings GD-1

Alle maten in het werk te controleren.  
Alle constructieve voorzieningen volgens maatvoering opgave constructeur.  
Bij onduidelijkheden contact opnemen met de architect.

UITBR. EN HERBEST. TUINDERSHUISJE | 030-N02-04

Onderdeel | ACHTERGEVEL (NIEUW) | OMGV

Datum | 24-10-2018 | Datum B | Datum C | Datum D | 1:50

Adres:  
Leonard Bernsteinkade 11  
3543 CC Utrecht  
The Netherlands

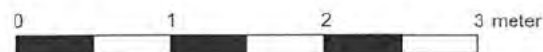
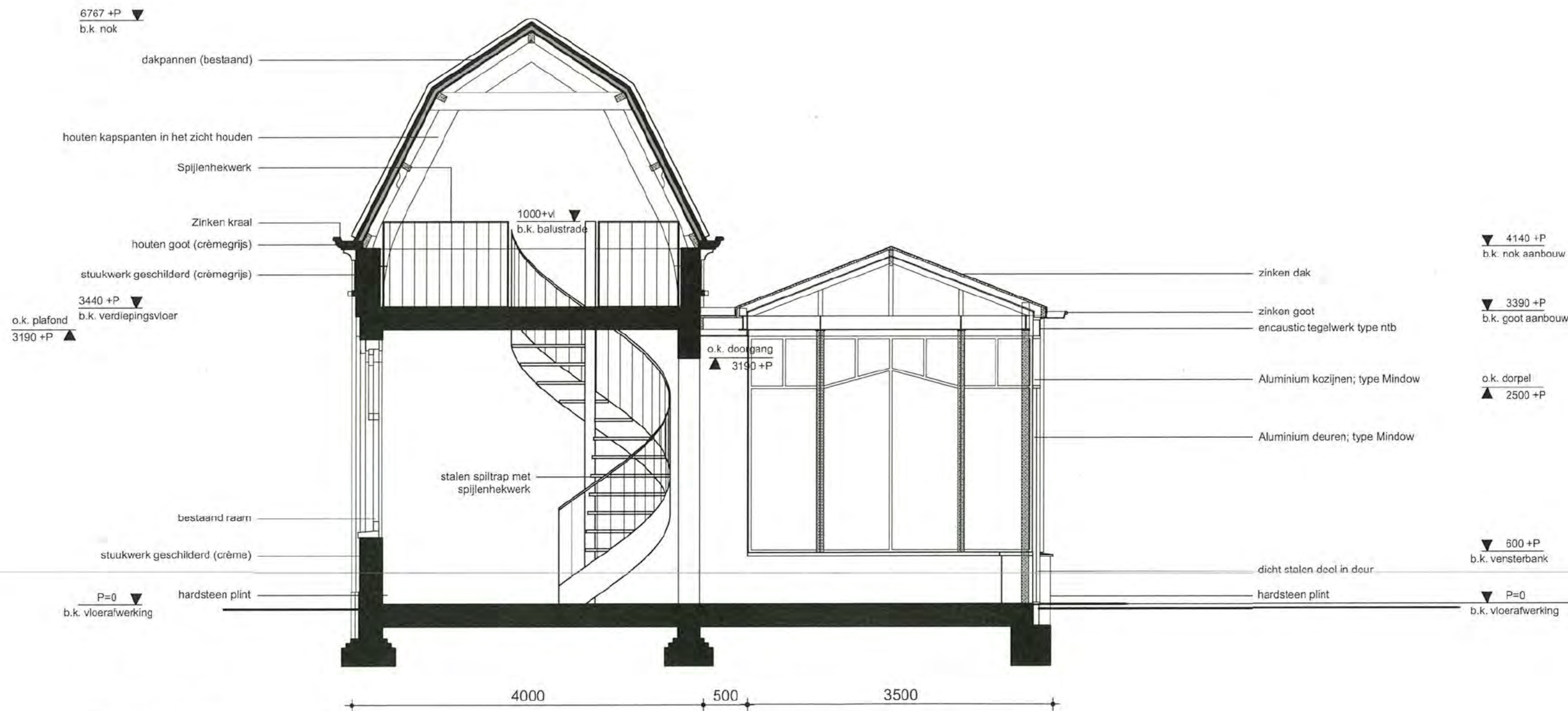
Telefoon:  
06-18132101

E-mail:  
info@stevennobel.nl

Website: [www.stevennobel.nl](http://www.stevennobel.nl)

STEVENNOBEL  
ARCHITECT





Bestemmings GD-1

Alle maten in het werk te controleren.  
Alle constructieve voorzieningen volgens maatvoering opgave constructeur.  
Bij onduidelijkheden contact opnemen met de architect.

UITBR. EN HERBEST. TUINDERSHUISJE				030-N03-01	
Onderdeel	DOORSNEDE (NIEUW)				OMGV
Datum	24-10-2018	Datum B	Datum C	Datum D	1:50

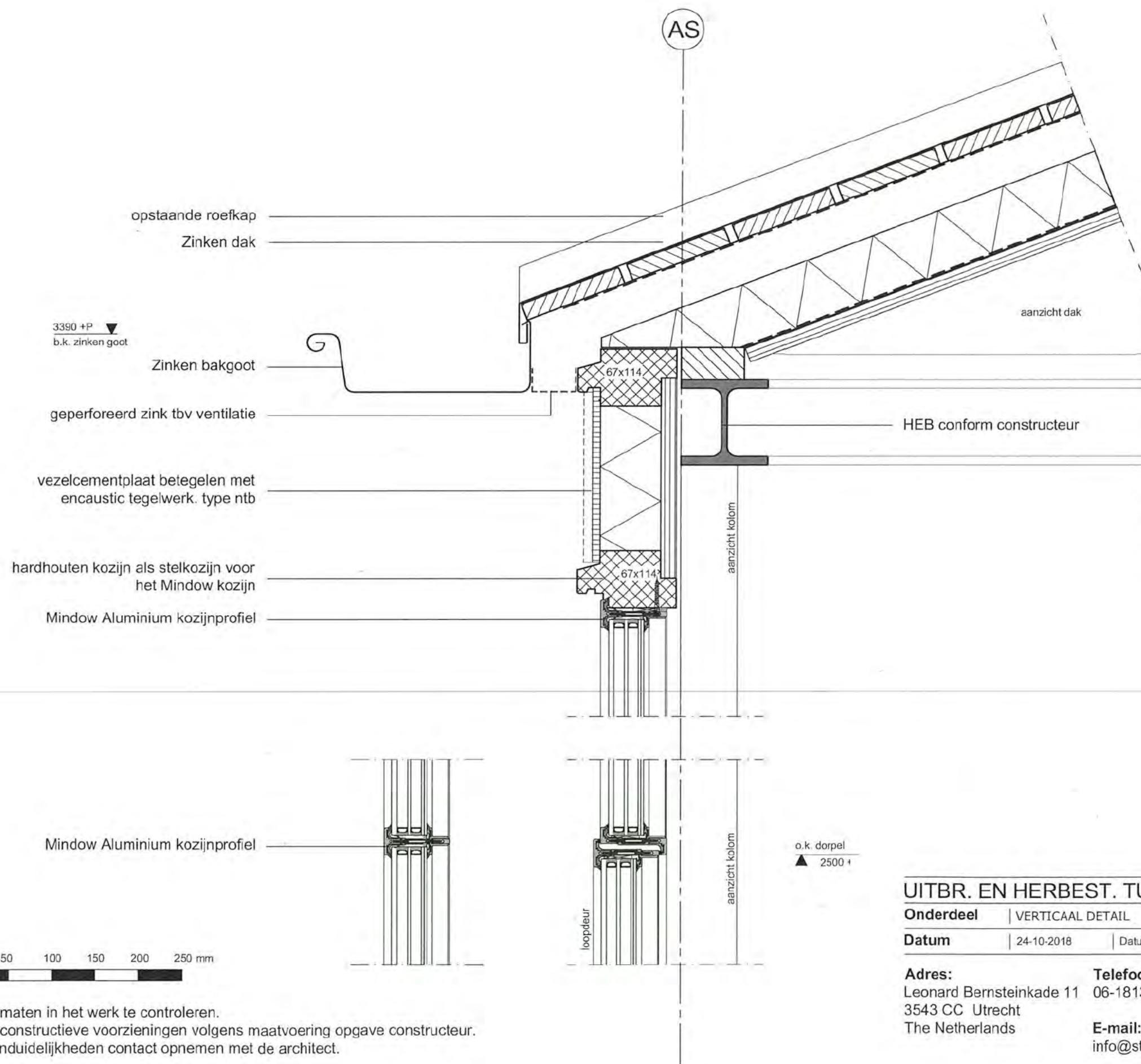
Adres:  
Leonard Bernsteinkade 11  
3543 CC Utrecht  
The Netherlands

Telefoon:  
06-18132101

E-mail:  
info@stevennobel.nl

Website: [www.stevennobel.nl](http://www.stevennobel.nl)

**STEVENNOBEL**  
ARCHITECT



UITBR. EN HERBEST. TUINDERSHUISJE

030-04-V01

Onderdeel | VERTICAAL DETAIL

| OMGV

Datum

24-10-2018

Datum B

Datum C

Datum D

1:5

Adres:

Leonard Bernsteinkade 11  
3543 CC Utrecht  
The Netherlands

Telefoon:

06-18132101

Website: [www.stevennobel.nl](http://www.stevennobel.nl)

E-mail:

[info@stevennobel.nl](mailto:info@stevennobel.nl)STEVENNOBEL  
ARCHITECT

Alle maten in het werk te controleren.  
Alle constructieve voorzieningen volgens maatvoering opgave constructeur.  
Bij onduidelijkheden contact opnemen met de architect.



aanzicht T-profiel als aanslag Mindow  
bij stijlen

Mindow Aluminium kozijnprofiel

hardsteen lekdoorpel

BU

BI

Hardhouten vensterbank; voorzien van  
gelijk met binnenzijde tussenlid  
aansluiting bestaande  
tuindershuisje

▼ 600 +P  
b.k. vensterbank

Kalkzandsteen 214 mm

GEVEL OPBOUW (van buiten naar binnen)  
- hardsteen (bevestigd volgens leverancier)  
- isolatie tussen regelwerk  
- kalkzandsteen (214mm)  
- stuukwerk gesausd

VLOER OPBOUW (van boven naar beneden)

- tegelwerk  
- zandcementvloer voorzien van vloerverwarming  
- Rib-casettevloer / geïsoleerde betonvloer conform opgave constructeur

aansluitende bestrating

bitumeuze dakbedekking,  
aanbranden

gestabiliseerde grond

hardschuim isolatie 100mm

fundering vlg. opgave  
constructeur

▼ P=0  
b.k. vloerafwerking

KRUIPRUIMTE  
(toegankelijk)

0 50 100 150 200 250 mm

Alle maten in het werk te controleren.  
Alle constructieve voorzieningen volgens maatvoering opgave constructeur.  
Bij onduidelijkheden contact opnemen met de architect.

UITBR. EN HERBEST. TUINDERSHUISJE

I 030-04-V02

Onderdeel | VERTICAAL DETAIL

| OMGV

Datum | 24-10-2018 | Datum B | Datum C | Datum D | 1:5

Adres:  
Leonard Bernsteinkade 11  
3543 CC Utrecht  
The Netherlands

Telefoon:  
06-18132101

E-mail:  
info@stevennobel.nl

Website: [www.stevennobel.nl](http://www.stevennobel.nl)

**STEVENNOBEL**  
ARCHITECT



AS

372

214

158

▼ 600 +P  
b.k. vensterbank

Mindow Aluminium kozijnprofiel

hardsteen lekdoorpel

Hardhouten vensterbank

BU

BI

aanzicht T-profiel als aanslag Mindow  
bij stijlendicht onderstuk van loopdeur;  
zichtzijde aluminium in kleur kozijn

aanzicht kalkzandsteen

aanzicht kolom

VLOER OPBOUW (van boven naar beneden)

- tegelwerk
- zandcementvloer voorzien van vloerverwarming
- Rib-casettevloer / geïsoleerde betonvloer conform opgave constructeur

aansluitende bestrating

bitumeuze dakbedekking,  
aanbranden

gestabiliseerde grond

hardschuim isolatie 100mm

fundering vlgs. opgave  
constructeur

▼ P=0  
b.k. vloerafwerking

20

50

210

KRUIPRUIMTE  
(toegankelijk)

0 50 100 150 200 250 mm

100

Alle maten in het werk te controleren.  
Alle constructieve voorzieningen volgens maatvoering opgave constructeur.  
Bij onduidelijkheden contact opnemen met de architect.

UITBR. EN HERBEST. TUINDERSHUISJE

| 030-04-V03

Onderdeel | VERTICAAL DETAIL

| OMGV

Datum

| 24-10-2018

| Datum B

| Datum C

| Datum D

| 1:5

Adres:

Leonard Bernsteinkade 11  
3543 CC Utrecht  
The Netherlands

Telefoon:

06-18132101

Website: [www.stevennobel.nl](http://www.stevennobel.nl)

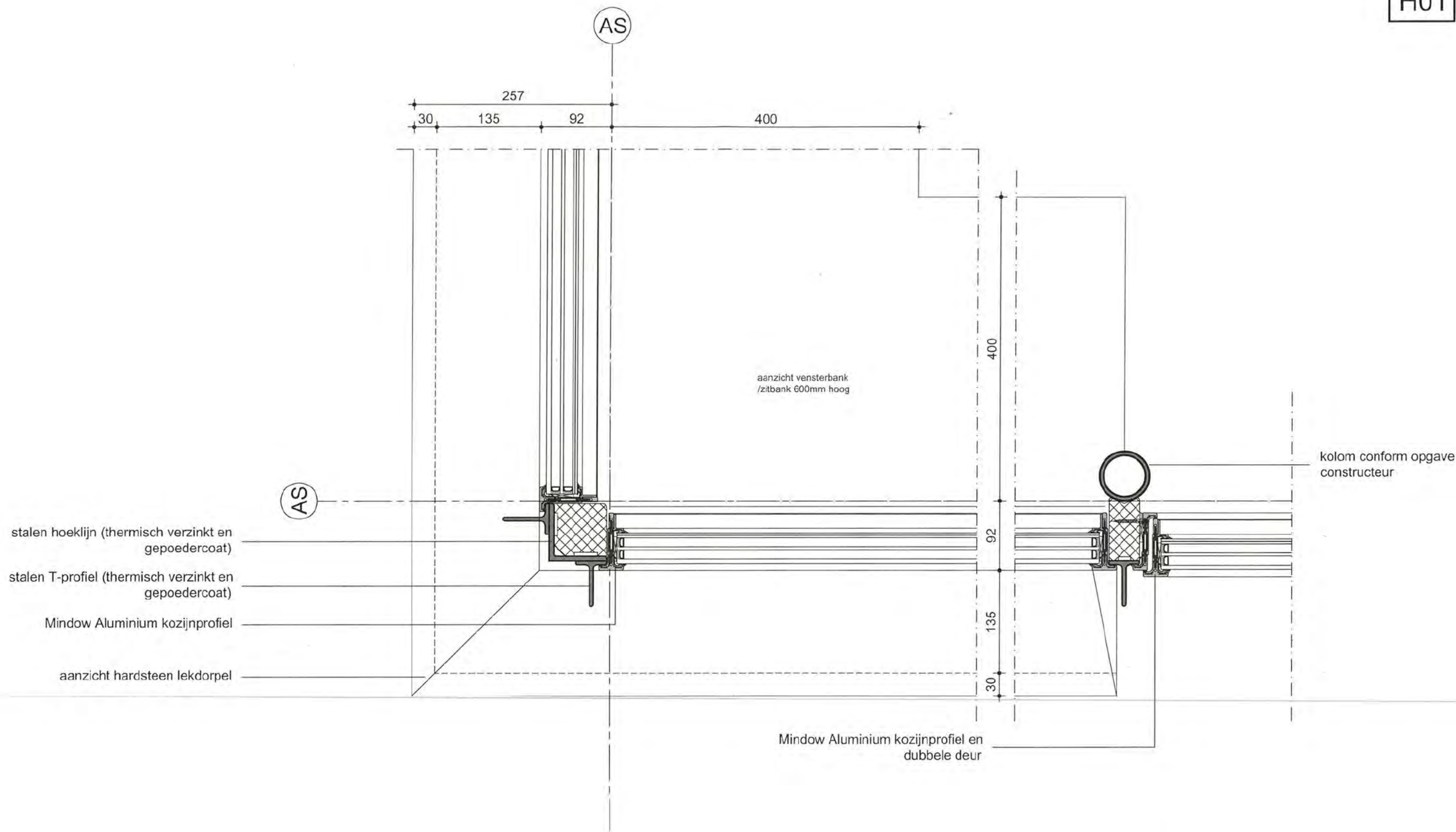
E-mail:

[info@stevennobel.nl](mailto:info@stevennobel.nl)

**STEVENNOBEL**  
ARCHITECT







Alle maten in het werk te controleren.  
Alle constructieve voorzieningen volgens maatvoering opgave constructeur.  
Bij onduidelijkheden contact opnemen met de architect.

UITBR. EN HERBEST. TUINDERSHUISJE				030-04-H01	
Onderdeel	HORIZONTAAL DETAIL			OMGV	
Datum	24-10-2018	Datum B	Datum C	Datum D	1:5

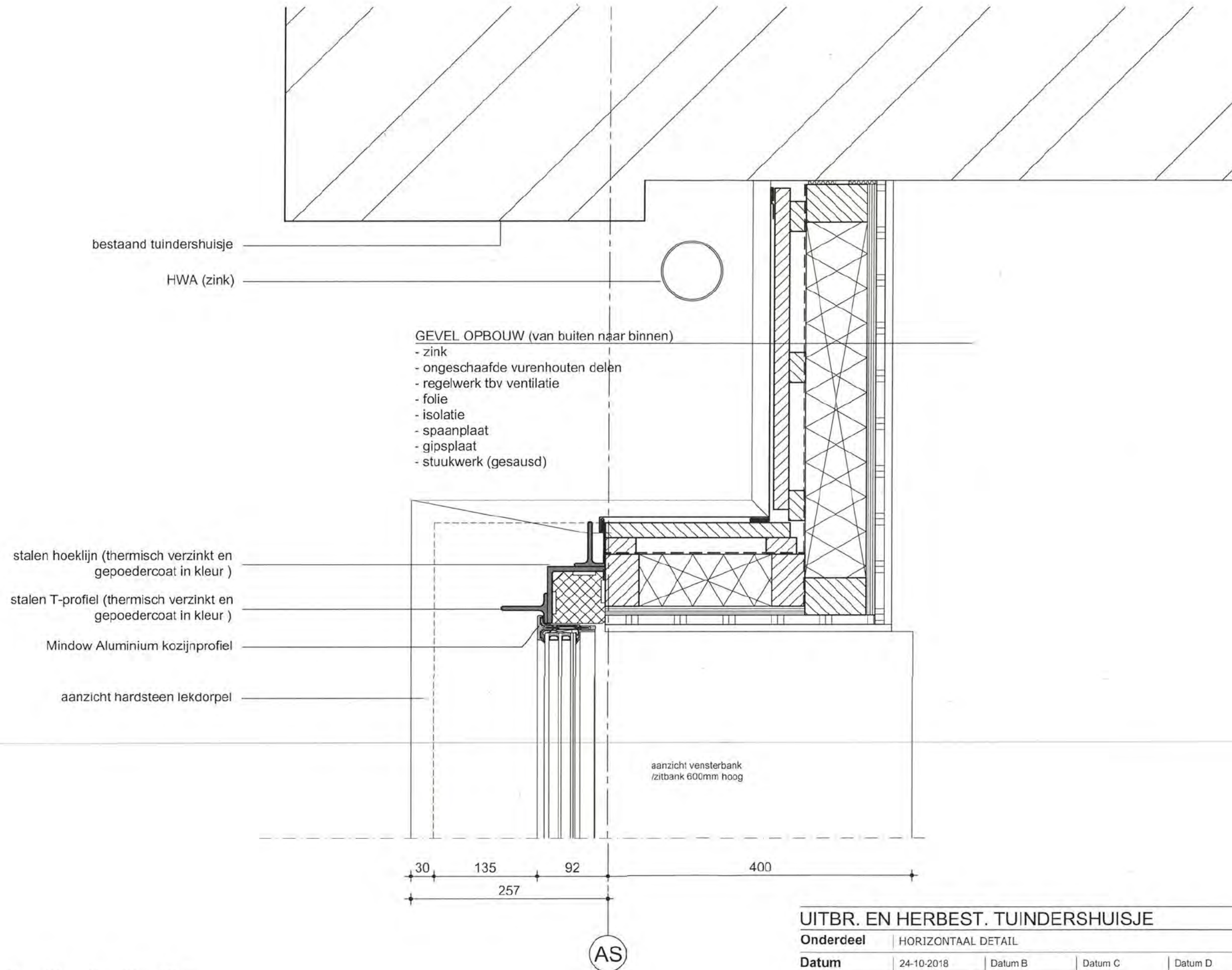
Adres:  
Leonard Bernsteinkade 11  
3543 CC Utrecht  
The Netherlands

Telefoon:  
06-18132101  
  
E-mail:  
info@stevennobel.nl

Website: [www.stevennobel.nl](http://www.stevennobel.nl)

STEVENNOBEL  
ARCHITECT





0 50 100 150 200 250 mm

Alle maten in het werk te controleren.  
Alle constructieve voorzieningen volgens maatvoering opgave constructeur.  
Bij onduidelijkheden contact opnemen met de architect.

UITBR. EN HERBEST. TUINDERSHUISJE				030-04-H02	
Onderdeel	HORIZONTAAL DETAIL				OMGV
Datum	24-10-2018	Datum B	Datum C	Datum D	1:5

**Adres:**  
Leonard Bernsteinkade 11  
3543 CC Utrecht  
The Netherlands

**Telefoon:**  
06-18132101

**E-mail:**  
info@stevennobel.nl

**Website:** [www.stevennobel.nl](http://www.stevennobel.nl)

**STEVENNOBEL**  
ARCHITECT

















Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

- 1 MEI 2019

12 WABO-19 - 05623

Namens Burgemeester en Wethouders  
Hoofd VerGUNNINGEN





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



Datum 14 mei 2019  
Ons kenmerk HZ\_WABO-19-05690  
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden **17 MEI 2019**  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer

We hebben besloten om u een omgevingsvergunning te geven voor:  
het bouwen van een uitbouw en het toevoegen van een dakterras aan de achterzijde van een woning op  
het adres: Singeldwarsstraat 9 in Utrecht.

De activiteiten waar deze vergunning over gaat en de bijbehorende voorschriften leest u in de  
voortzetting van dit besluit op de pagina's na de ondertekening.

#### Publicatie

We maken het besluit bekend op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) zodat belanghebbenden worden  
geïnformeerd over ons besluit en hiertegen in bezwaar kunnen gaan.

#### Gebruik maken van de vergunning

U mag de vergunning al gebruiken. Wel is dit tijdens de bezwaarperiode van zes weken op eigen risico.  
Het kan namelijk zijn dat de vergunning wordt bestreden waardoor we een nieuw besluit moeten  
nemen. Dit kan een aangepaste vergunning zijn of een weigering. De bezwaarperiode begint op de dag  
na verzenddatum van deze vergunning. U kunt navragen of bezwaar is ingediend bij het secretariaat  
van de bezwaarcommissie, telefoon (030) 286 1096.

#### Verlengen beslistermijn

Op 16 april 2019 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

#### Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u € [redacted] betalen. U ontvangt hiervoor een rekening.  
Het totaalbedrag € [redacted] van bestaat uit een deel van € [redacted] voor het afwijken van de  
bestemming en een deel van € [redacted] voor de bouwactiviteit.



#### **Uitvoering**

Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is de heer [REDACTED] inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, telefoonnummer [REDACTED]

#### **Vragen over dit besluit**

Over de inhoud van dit besluit kunt u contact opnemen met de medewerker die uw aanvraag heeft behandeld. Bovenaan deze brief vindt u de contactgegevens.

Met vriendelijke groet,  
Namens burgemeester en wethouders,



M. Prijs,  
Hoofd Vergunningen

#### **Bezwaar maken tegen dit besluit**

Bent u het niet eens met het besluit in deze brief? Dan kunt u daartegen bezwaar maken. Dit moet u doen binnen 6 weken. Deze termijn start de dag na de verzenddatum van deze brief. Bezwaar maken kan op de volgende manieren:

- Online via [www.utrecht.nl/bezwaar](http://www.utrecht.nl/bezwaar).
- Met een brief aan het college van burgemeester en wethouders van Utrecht, afdeling Juridische Zaken, postbus 16200, 3500 CE Utrecht. In het bezwaarschrift staat in elk geval:
  - uw naam, adres, telefoonnummer, datum en handtekening
  - kenmerk en datum van deze besluitbrief
  - reden van uw bezwaar

## Activiteit 'Bouwen' en activiteit 'Afwijken van de Bestemming'

### Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 4.1.2 leden b en d van de beheersverordening Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost en omgeving. Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan het voorschrift dat de diepte van een uitbouw maximaal 3 meter mag bedragen, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw. Daarnaast wordt door de balustrade van het dakterras de bouwhoogte overschreden niet meer mag zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen, vermeerderd met 0,3 meter.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we geen reactie(s) ontvangen.
- Het dakterras is in overstemming met het burencrecht door plaatsing van een privacy scherm en de verkregen instemmingen van de burens.

### 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 de beheersverordening kan worden afgeweken door toepassing van artikel 4 lid 1 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft geconstateerd dat voor uw aanvraag geen welstandscriteria van toepassing zijn, waardoor uw bouwplan voldoet aan de Welstandsnota.

### Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 4.1.2 leden b en d uit de voorschriften van de beheersverordening Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost en omgeving door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo. De uitbreiding op de begane grond is door zijn afmeting ondergeschikt aan het hoofdgebouw en er worden geen onevenredige negatieve effecten op de naast gelegen percelen verwacht. De uitbreiding op de begane grond, inclusief het dakterras, is door zijn afmeting ondergeschikt aan het hoofdgebouw en er worden geen onevenredige negatieve effecten op de naast gelegen percelen verwacht waardoor medewerking wordt verleend aan het afwijken van de genoemde bebouwingsvoorschriften.

### Voorschriften

- U mag niet starten met de uitvoering voordat u hiervoor bij ons een melding hebt gedaan. U krijgt op korte termijn een e-mail van de afdeling Toezicht en Handhaving met informatie over deze verplichte melding.
- Alle gegevens die u nog moet indienen dient u ons via het e-mailadres [omgevingsloket@utrecht.nl](mailto:omgevingsloket@utrecht.nl) toe te sturen. Belangrijk hierbij is dat u het kenmerk van de vergunning vermeldt.
- De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening worden uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd zal handhavend worden opgetreden.
- 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.



- De lichtkoepel in de aanbouw moet beveiligd worden tegen het doorvallen vanaf het terras. Dat kan met een uitvoering van de buitenste ruit in gewapend glas of met een onbreekbare soort kunststof zoals bijvoorbeeld polycarbonaat.
- De weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van de houtskeletbouwwand aan de zijde van Singeldwarsstraat 11 moet ten minste 30 minuten bedragen.
- 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.

#### 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, telefoonnummer: 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:
  - blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
  - de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
  - van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;
  - de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
  - de vergunninghouder dit verzoekt.

Formulierversie  
2018.02

# Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

Aanvraagnummer	4227365
Aanvraagnaam	Verbouwing woonhuis Singeldwarsstraat 9 te Utrecht
Uw referentiecode	-
Ingediend op	20-02-2019
Soort procedure	Reguliere procedure
Projectomschrijving	Uitbouw achterzijde woonhuis & algehele isolatie verbetering.
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	Als het nodig/gewenst is kunnen de missende bijlagen alsnog aangeleverd worden. We horen graag of dit nodig is voor dit type verbouwing.
Bijlagen n.v.t. of al bekend	Als het nodig/gewenst is kunnen de missende bijlagen alsnog aangeleverd worden. We horen graag of dit nodig is voor dit type verbouwing.
<b>Bevoegd gezag</b>	
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:	<a href="http://www.utrecht.nl/baliebwo">www.utrecht.nl/baliebwo</a>
Website:	<a href="http://www.utrecht.nl/baliebwo">www.utrecht.nl/baliebwo</a>
Contactpersoon:	VTH Vergunningen



Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

    Bijbehorend bouwwerk bouwen

- Bouwen

Bijlagen



Formulierversie  
2018.02

# Locatie

## 1 Kadastraal perceelnummer

Burgerlijke gemeente	Utrecht
Kadastrale gemeente	Lauwerecht
Kadastrale sectie	C
Kadastraal perceelnummer	2301
Bouwplannaam	Singeldwarsstraat 9
Bouwnummer	-

Gelden de werkzaamheden in deze  
aanvraag/melding voor meerdere  
adressen of percelen?

☐ Ja  
☒ Nee



# Bouwen

## Bijbehorend bouwwerk bouwen

### 1 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?

- ☐ Ja  
☒ Nee

### 2 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

### 3 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Hoofdgebouw

### 4 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?

163

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

180

### 5 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?

477

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

553



## 6 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? ☒ Ja ☐ Nee

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 58

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 70

## 7 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk? ☐ Ja ☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk? ☐ Ja ☒ Nee

## 8 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? 152

Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 102

## 9 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		
- Plint gebouw		
- Gevelbekleding		
- Borstweringen		
- Voegwerk		
Kozijnen		
- Ramen		
- Deuren		
- Luiken		
Dakgoten en boeidelen		
Dakbedekking		

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

Ik verwijs graag naar de bijlagen voor materialen en kleuren.



## 10 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
estaande situatie_en_impressie_nieuw_pdf	Bestaande situatie en impressie nieuw.pdf	Welstand	2019-02-20	In behandeling
Constructieberekening_pdf	Constructieberekening.pdf	Constructieve veiligheid	2019-02-20	In behandeling
Rapportage_bouwbesluittoets_pdf	Rapportage bouwbesluittoets.pdf	Gezondheid	2019-02-20	In behandeling
Technische_details_-_190129_BA-00_pdf	Technische details 190129 BA-00.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	2019-02-20	In behandeling
Technische_details_-_190129_BA-01_pdf	Technische details 190129 BA-01.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	2019-02-20	In behandeling
Technische_details_-_190129_BA-02_pdf	Technische details 190129 BA-02.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	2019-02-20	In behandeling
V_G_plan_pdf	V G plan.pdf	Anders	2019-02-20	In behandeling

Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

d.o.

17 MEI 2019

Nr

HZ WABO-19-05690

Namens Burgemeester en Wethouders  
Hoofd Vergunningen



Projectnr.: 236  
Project: Uitbreiding/verbouwing woonhuis te Utrecht  
Onderdeel: Rapportage Bouwbesluittoets  
Status: DEFINITIEF

Inhoud:

- Gebruiksfuncties en thermische schil
- Ruimtebenamingen volgens Bouwbesluit
- GebruiksOppervlak (GO)
- VerblijfsGebied (VG)
- VerblijfsRuimten (VR)
- Overzicht oppervlakken
- Daglichtberekening
- Ventilatie-eisen

**WIJZIGING CHRIS COLLARIS**  
**25.04.2019**

Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

d.d.

**17 MEI 2019**

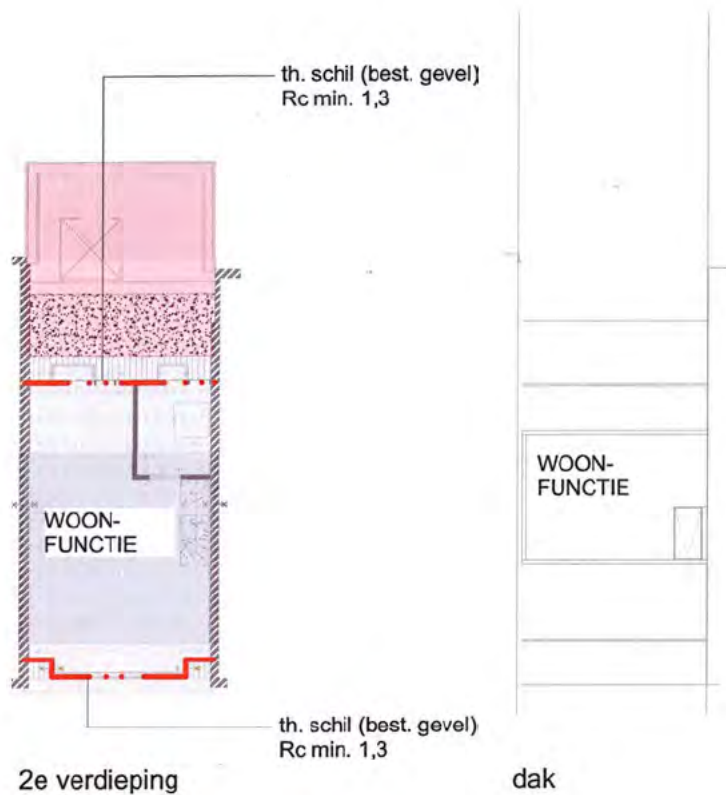
Nr.

**HWAB-18-05690**

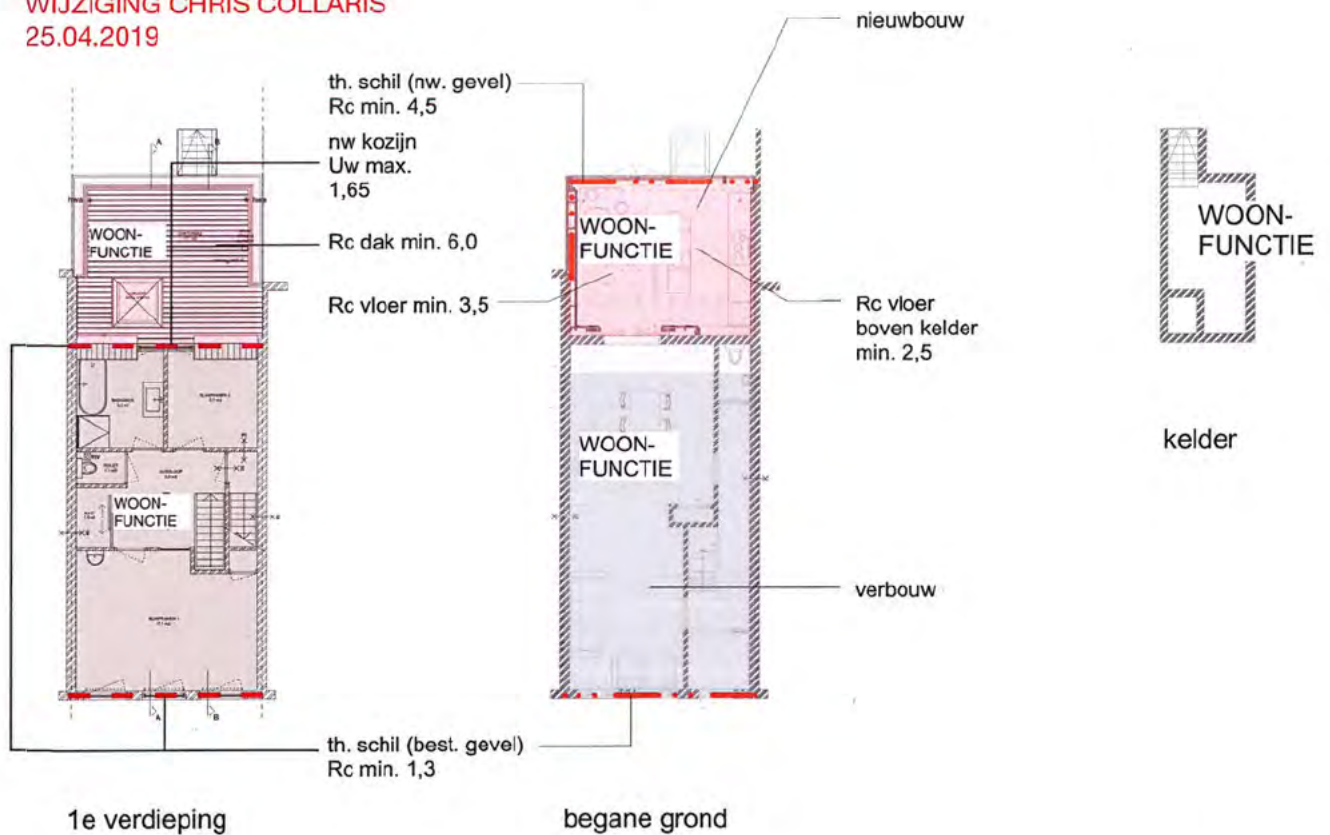
namens Burgemeester en Wethouders  
Hoofd Vergunningen

Rapport opgesteld door:  
Ing. [REDACTED]  
Datum: 11-02-2019





WIJZIGING CHRIS COLLARIS  
25.04.2019



KAVEL13  
Maaibeemd 30  
4824 NG Breda

T 076 542 94 82  
E info@kavel13.nl  
I www.kavel13.nl





2e verdieping



dak

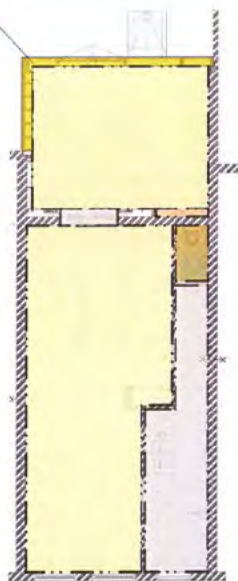
verblijfsruimte	
verkeersruimte	
toiletruimte	
badruimte	
technische ruimte	
meterruimte	
onbenoemde ruimte	
bergruimte (in pandig)	
buitenruimte	

WIJZIGING CHRIS COLLARIS  
25.04.2019



1e verdieping

nw gevel



begane grond



kelder

**KAVEL13**  
Maaibeemd 30  
4824 NG Breda

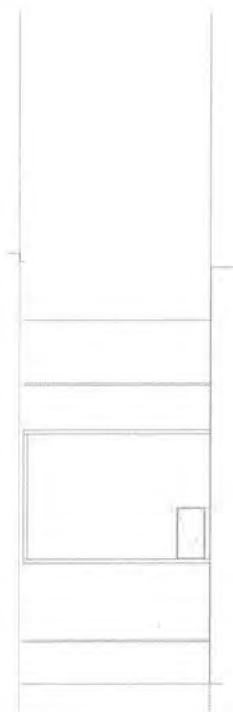
T 076 542 94 82  
E info@kavel13.nl  
I www.kavel13.nl

werknr.: 236  
datum: 11-02-2019





2e verdieping



dak

kelder:  
GO1 = 7,0 m<sup>2</sup>

begane grond:  
GO2 = 62,5 m<sup>2</sup>

1e verdieping:  
GO3 = 43,4 m<sup>2</sup>

2e verdieping:  
GO4 = 34,3 m<sup>2</sup>

**GO tot = 147,2 m<sup>2</sup>**

WIJZIGING CHRIS COLLARIS  
25.04.2019



1e verdieping



begane grond



kelder

**KAVEL13**  
Maaibeemd 30  
4824 NG Breda

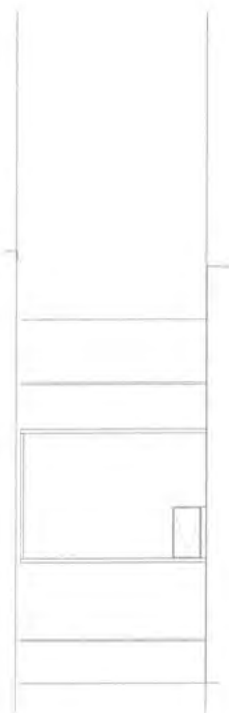
T 076 542 94 82  
E info@kavel13.nl  
I www.kavel13.nl

werknr.: 236  
datum: 11-02-2019





2e verdieping



dak

begane grond:  
VG1 = 31,5 m<sup>2</sup>  
VG2 = 17,6 m<sup>2</sup>

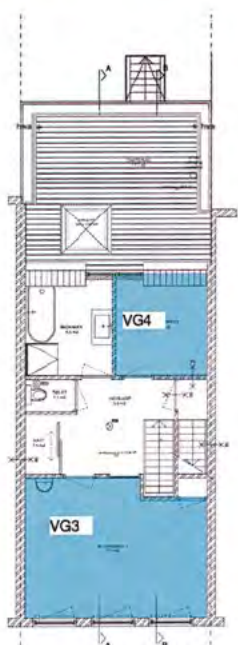
1e verdieping:  
VG3 = 16,6 m<sup>2</sup>  
VG4 = 6,4 m<sup>2</sup>

2e verdieping:  
VG5 = 34,3 m<sup>2</sup>

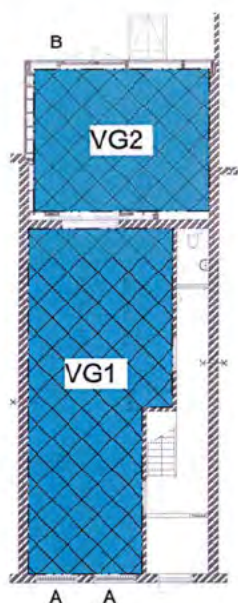
**VG tot = 106,4 m<sup>2</sup>**

A, B, C etc. = kozijnmerk

WIJZIGING CHRIS COLLARIS  
25.04.2019



1e verdieping



begane grond



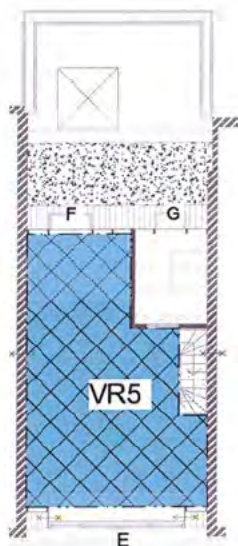
kelder

**KAVEL13**  
Maaibeemd 30  
4824 NG Breda

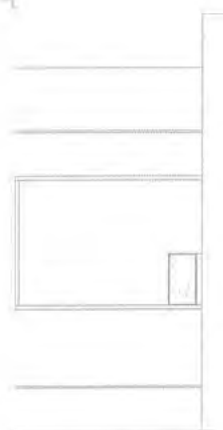
T 076 542 94 82  
E info@kavel13.nl  
I www.kavel13.nl

werknr.: 236  
datum: 11-02-2019





2e verdieping



dak

Eisen Bouwbesluit  
(woonfunctie, **verbouw**):

h minimaal **2,1 m**  
en b+opp minimaal rechtens  
verkregen niveau  
= min. bestaande bouw

vloeropp >  
10 m<sup>2</sup> VG niet-gemeensch.  
(art. 4.6 BB2012)

begane grond:  
VR1 = 31,5 m<sup>2</sup>  
VR2 = 17,6 m<sup>2</sup>

1e verdieping:  
VR3 = 16,6 m<sup>2</sup>  
VR4 = **6,4 m<sup>2</sup>**

2e verdieping:  
VR5 = 27,5 m<sup>2</sup>

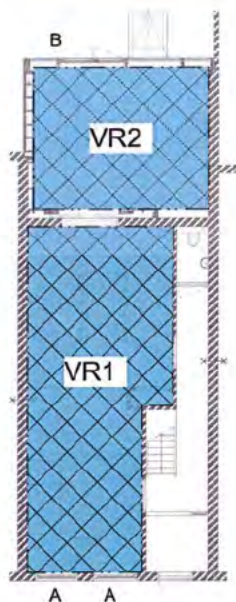
**VG tot = 99,6 m<sup>2</sup>**

A, B, C etc. = kozijnmerk

WIJZIGING CHRIS COLLARIS  
25.04.2019



1e verdieping



begane grond



kelder

**KAVEL13**  
Maaibeemd 30  
4824 NG Breda

T 076 542 94 82  
E info@kavel13.nl  
I www.kavel13.nl

werknr.: 236  
datum: 11-02-2019

WIJZIGING CHRIS COLLARIS  
25.04.2019

236	GO						VG					VR				
	Gebruiksfunctie	nr	KE	BG	VD1	VD2	nr	KE	BG	VD1	VD2	nr	KE	BG	VD1	VD2
KE	wonen	GO1	7,0	-	-	-	geen VG	-	-	-	-	geen VR	-	-	-	-
BG	wonen	GO2	-	62,5	-	-	VG1	-	31,5	-	-	VR1	-	31,5	-	-
							VG2	-	17,6	-	-	VR2	-	17,6	-	-
VD1	wonen	GO2	-	-	43,4	-	VG3	-	-	16,6	-	VR3	-	-	16,6	-
							VG4	-	-	6,4	-	VR4	-	-	6,4	-
VD2	wonen	GO3	-	-	-	34,3	VG5	-	-	-	34,3	VR5	-	-	-	27,5
totaal per verdieping	wonen		7,0	62,5	48,0	34,3		0,0	49,1	25,4	34,3		0,0	49,1	25,4	27,5
TOTAAL	wonen			147,2					106,4					99,6		
							in % van GO, totaal		72%							



[illegible]

Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

d.d.

17 MEI 2019

Nr.

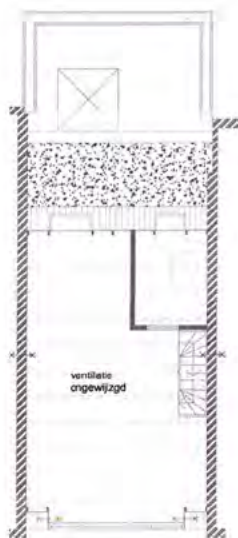
47 WAB-19 - 05690

Namens Burgemeester en Wethouders  
Hoofd Vergunningen

**KAVEL13**  
Maaibeemd 30  
4824 NG Breda

T 076 542 94 82  
E [info@kavel13.nl](mailto:info@kavel13.nl)  
I [www.kavel13.nl](http://www.kavel13.nl)

Ventilatie-eisen  
(verblijfsgebied maatgevend  
t.o.v. verblijfsruimte)



2e verdieping



dak

Woonfunctie (**nieuwbouw**):

ventilatie > 0,9 dm<sup>3</sup>/s/m<sup>2</sup> VG  
en > 7 dm<sup>3</sup>/s

Woonfunctie (**verbouw**):  
min. rechtens verkregen niveau  
= min. bestaande bouw

ventilatie > 0,7 dm<sup>3</sup>/s/m<sup>2</sup> VG  
en > 7 dm<sup>3</sup>/s

Keuken:

- volgens art. 3.29.4  
(>21 dm<sup>3</sup>/s)

Toilet:

- volgens art. 3.29.6  
(> 7 dm<sup>3</sup>/s)

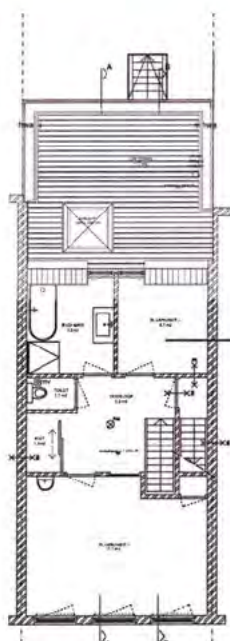
Badkamer:

- volgens art. 3.29.7  
(> 14 dm<sup>3</sup>/s)

Meterkast:

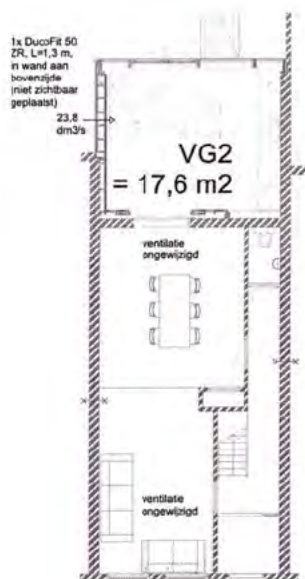
- volgens art. 3.32.2  
(1 dm<sup>3</sup>/s/m<sup>2</sup> en > 2 dm<sup>3</sup>/s)

WIJZIGING CHRIS COLLARIS  
25.04.2019



1e verdieping

VG =  
6,4 m<sup>2</sup>



kelder

Behoort bij de ~~begin~~ grond  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

17 MEI 2019

WV 19-05690

Namens Burgemeester en Wethouders  
Hoofd Vergunningen

KAVEL13  
Maaibeemd 30  
4824 NG Breda

T 076 542 94 82  
E info@kavel13.nl  
I www.kavel13.nl

werknr.: 236  
datum: 11-02-2019















Behandeld door [redacted]  
Doorkiesnummer [redacted]  
E-mail [redacted]  
Bijlage(n) 1 set gewaarmerkte stukken



Datum 23 april 2019  
Ons kenmerk HZ\_WABO-19-09481  
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden **24 APR. 2019**  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte mevrouw [redacted]

We hebben besloten om u een omgevingsvergunning te geven voor: het bouwen van een uitbouw aan de achterzijde van de woning op het adres: Balkstraat 34 in Utrecht.

De activiteiten waar deze vergunning over gaat en de bijbehorende voorschriften leest u in de voortzetting van dit besluit op de pagina's na de ondertekening.

#### Publicatie

We maken het besluit bekend op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) zodat belanghebbenden worden geïnformeerd over ons besluit en hiertegen in bezwaar kunnen gaan.

#### Gebruik maken van de vergunning

U mag de vergunning al gebruiken. Wel is dit tijdens de bezwaarperiode van zes weken op eigen risico. Het kan namelijk zijn dat de vergunning wordt bestreden waardoor we een nieuw besluit moeten nemen. Dit kan een aangepaste vergunning zijn of een weigering. De bezwaarperiode begint op de dag na verzenddatum van deze vergunning. U kunt navragen of bezwaar is ingediend bij het secretariaat van de bezwaarcommissie, telefoon (030) 286 1096.

#### Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u € [redacted] betalen. U ontvangt hiervoor een rekening.

#### Uitvoering

Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is de heer [redacted], inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, telefoonnummer: [redacted] e-mailadres: [redacted]



### Vragen over dit besluit

Over de inhoud van dit besluit kunt u contact opnemen met de medewerker die uw aanvraag heeft behandeld. Bovenaan deze brief vindt u de contactgegevens.

Met vriendelijke groet,  
Namens burgemeester en wethouders,



M. Prijs,  
Hoofd Vergunningen

### Bezwaar maken tegen dit besluit

Bent u het niet eens met het besluit in deze brief? Dan kunt u daartegen bezwaar maken. Dit moet u doen binnen 6 weken. Deze termijn start de dag na de verzenddatum van deze brief. Bezwaar maken kan op de volgende manieren:

- Online via [www.utrecht.nl/bezwaar](http://www.utrecht.nl/bezwaar).
- Met een brief aan het college van burgemeester en wethouders van Utrecht, afdeling Juridische Zaken, postbus 16200, 3500 CE Utrecht. In het bezwaarschrift staat in elk geval:
  - uw naam, adres, telefoonnummer, datum en handtekening
  - kenmerk en datum van deze besluitbrief
  - reden van uw bezwaar



## Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

### Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 4.1.2 lid 1 sub a van de beheersverordening 'Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o.'.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we geen reactie(s) ontvangen.

### 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 1 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- 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 4.1.2 lid 1 sub a uit de voorschriften van de beheersverordening 'Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o.' door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo. De afdeling Stedenbouw geeft de volgende motivering voor het afwijken van het bestemmingsplan:

*Het bouwplan is in strijd met de beheersverordening omdat aangebouwde bijbehorende bouwwerken uitsluitend 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gebouwd mogen worden. Dit zodat aanbouwen minimaal 1 meter van het openbaar gebied af staan. Het bouwplan is bij een hoekwoning en deze heeft twee voorgevels. De uitbouw komt achter de woning en valt gedeeltelijk buiten het achtererfgebied. De beheersverordening geeft enkel de mogelijkheid om te bouwen conform de regels van het vergunningvrij bouwen. Het kavel is breder dan de achtergevel van de woning. Echter door de breedte van de woning aan te houden wordt de uitbouw in het verlengde van het hoofdgebouw gebouwd en sluit deze aan op de huidige bebouwing. Daarnaast staat de uitbouw niet 1 meter, maar wel minimaal af van de openbare ruimte. Het bouwplan is akkoord.*

### Voorschriften

#### Algemene Voorschriften

- U mag niet starten met de uitvoering voordat u hiervoor bij ons een melding hebt gedaan. U krijgt op korte termijn een e-mail van de afdeling Toezicht en Handhaving met informatie over deze verplichte melding.
- Alle gegevens die u nog moet indienen dient u ons via het e-mailadres [omgevingsloket@utrecht.nl](mailto:omgevingsloket@utrecht.nl) toe te sturen. Belangrijk hierbij is dat u het kenmerk van de vergunning vermeldt.
- De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening worden uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd zal handhavend worden opgetreden.



- 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, telefoonnummer: 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:
  - blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
  - de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
  - van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;
  - de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
  - de vergunninghouder dit verzoekt.



d.d.

24 APR. 2019

Nr.

HZ WABO-19-09481

Namens Burgemeester en Wethouders  
Hoofd Vergunningen

Behoort bij besluit

Gemeente Utrecht

Formulierversie  
2018.02

# Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

Aanvraagnummer	4296703
Aanvraagnaam	UITBOUW A/D BALKSTRAAT 34 TE UTRECHT - P349
Uw referentiecode	BA20190322-P349NOO3
Ingediend op	22-03-2019
Soort procedure	Reguliere procedure
Projectomschrijving	Hierbij dienen wij een aanvraag omgevingsvergunning in tbv een uitbouw aan de Balkstraat 34 te Utrecht - P349.
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	-
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-
<b>Bevoegd gezag</b>	
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:	<a href="http://www.utrecht.nl/baliebwo">www.utrecht.nl/baliebwo</a>
Website:	<a href="http://www.utrecht.nl/baliebwo">www.utrecht.nl/baliebwo</a>
Contactpersoon:	VTH Vergunningen



Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Bijbehorend bouwwerk bouwen

- Bouwen

Bijlagen



# Locatie

## 1 Adres

Postcode	3513XL
Huisnummer	34
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Balkstraat
Plaatsnaam	Utrecht
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee



# Bouwen

## Bijbehorend bouwwerk bouwen

### 1 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?

- ☐ Ja  
☒ Nee

### 2 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

### 3 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Hoofdgebouw

### 4 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?

101

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

109

### 5 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?

241

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

265



## 6 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? ☒ Ja ☐ Nee

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 44

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 51

## 7 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk? ☐ Ja ☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk? ☐ Ja ☒ Nee

## 8 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? 74

Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 55

## 9 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	Stucwerk	Wit
- Plint gebouw	n.v.t.	n.v.t.
- Gevelbekleding	Houten delen	Transparant
- Borstweringen	n.v.t.	n.v.t.
- Voegwerk	n.v.t.	n.v.t.
Kozijnen	Hardhouten kozijnen	Transparant
- Ramen	Hardhouten kozijnen	Transparant
- Deuren	Hardhouten kozijnen	Transparant
- Luiken	n.v.t.	n.v.t.
Dakgoten en boeidelen	Zinken lijst	n.v.t.
Dakbedekking	Epdm / Bitumineuze	n.v.t.

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.



## 10 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
BA20190321-P349NOO3-_pdf	BA20190321-P34-9NOO3-.pdf	Gezondheid Welstand Overige gegevens veiligheid Kwaliteitsverklaringen Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Installaties Anders	2019-03-22	In behandeling
2019-03-12_Constructieberekening_pdf	2019-03-12 Constructieberekening.pdf	Constructieve veiligheid	2019-03-22	In behandeling

Behoort bij besluit van  
Burgemeester en Wethouders  
van Utrecht

d.d.

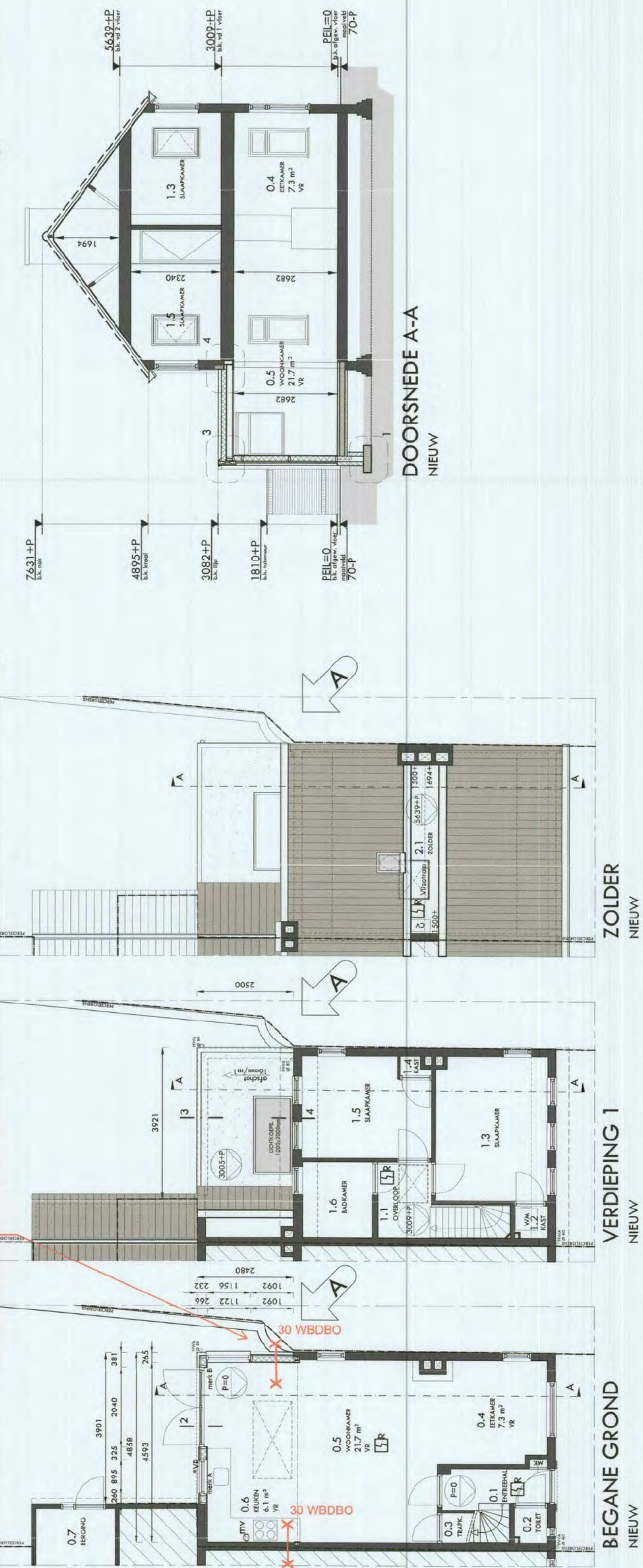
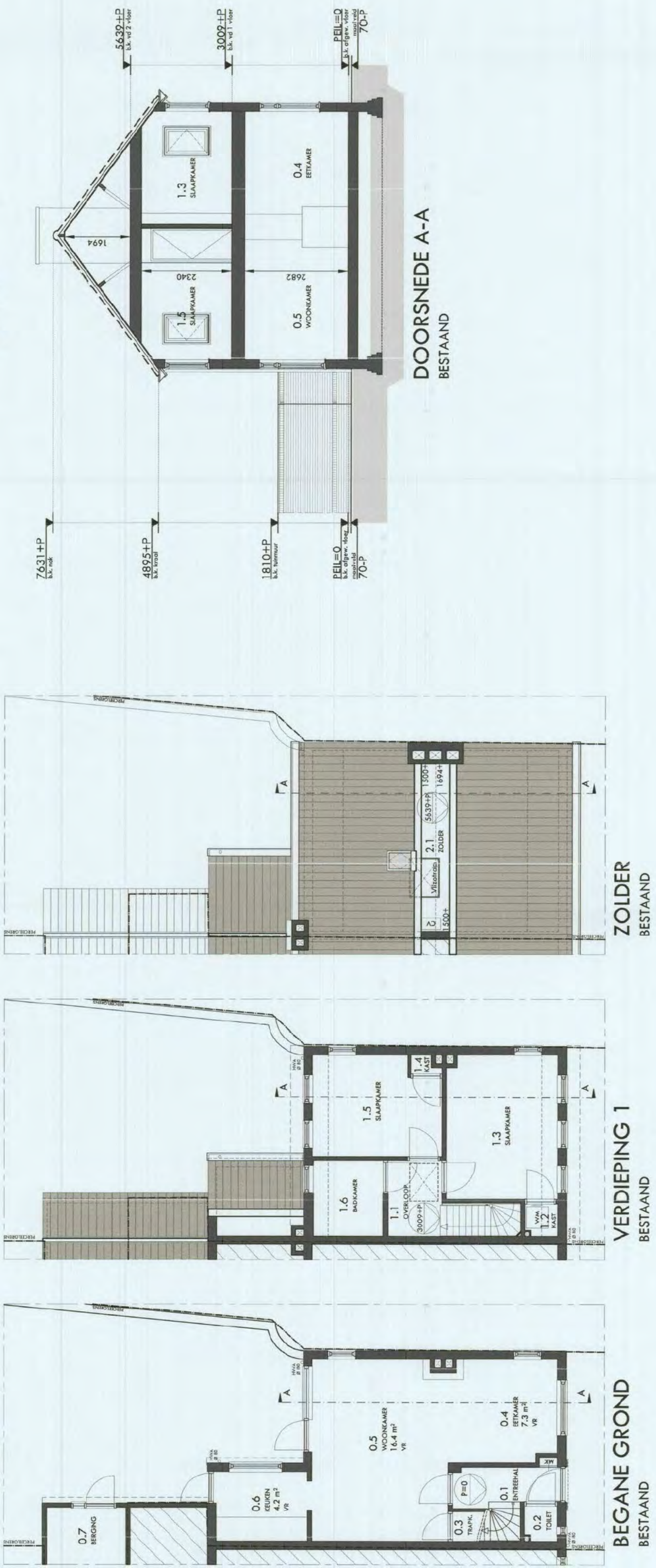
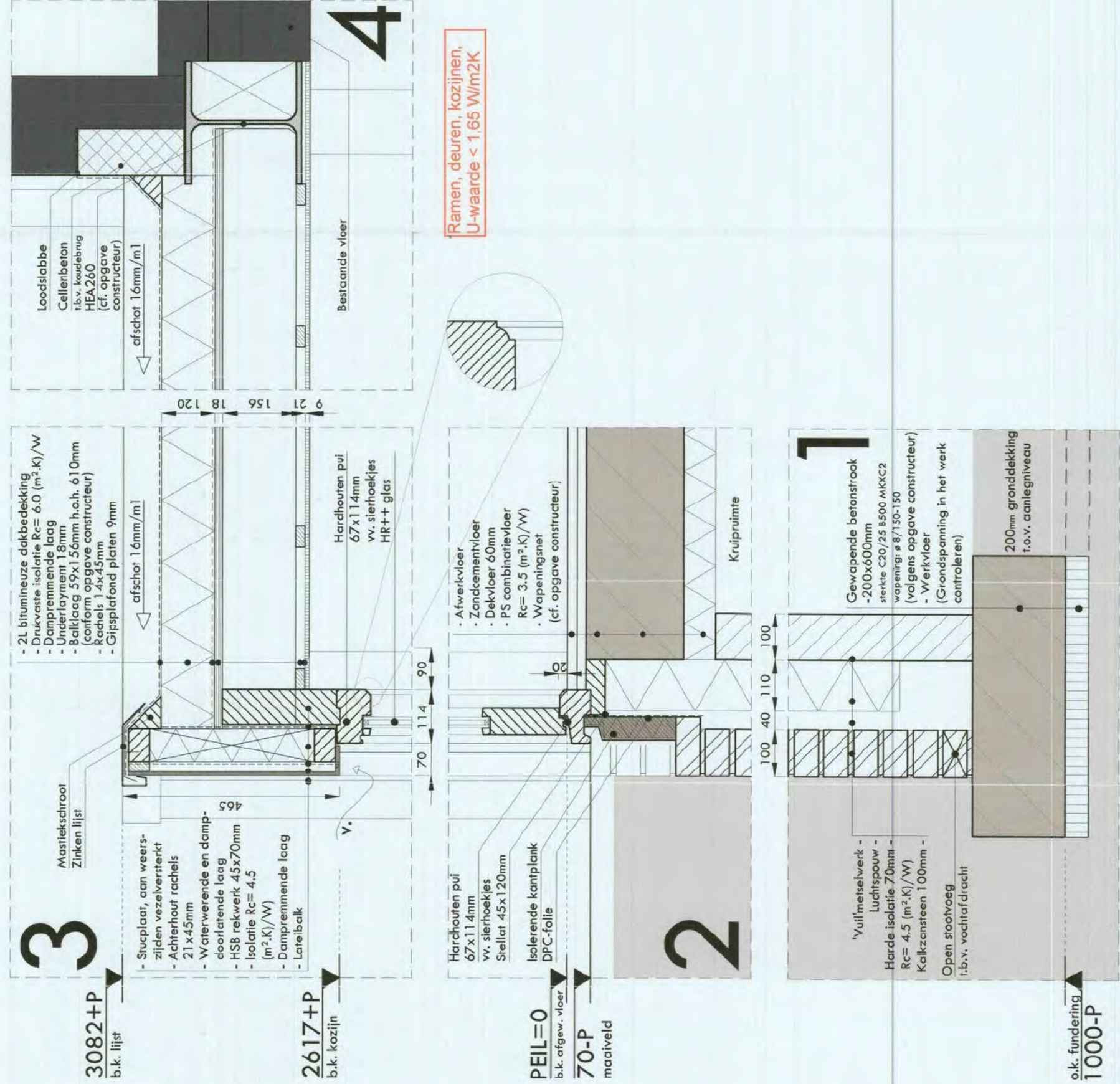
24 APR. 2019

Nr.

HZ WABO-19-09481

Namens Burgemeester en Wethouders  
Hoofd Vergunningen



[illegible]

PRINCIPE DETAILS 1:10



Project

Opdrachtgever

Betreft

Uitbouw d Balkstraat 34 - Utrecht

BESTAAND EN NIEUW

Datum

21-03-2019

School

1:100

Wtz. A

11-04-2019

Formaat

A3

DEFINITIEF

AANVRAAG

BA20181123

P349N003104





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

**Datum** 25 juli 2019  
**Ons kenmerk** HZ\_WABO-19-13517  
**Onderwerp** Besluit omgevingsvergunning

**Verzonden**

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan \_\_\_\_\_ voor:  
het veranderen van de aanbouw en het optrekken van de achtergevel op het adres: Kerkweg 21 in  
Utrecht.

De activiteiten waar deze vergunning over gaat en de bijbehorende voorschriften leest u in de  
voortzetting van dit besluit op de pagina's na de ondertekening.

**Publicatie**

We maken het besluit bekend op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) zodat belanghebbenden worden  
geïnformeerd over ons besluit en hiertegen in bezwaar kunnen gaan.

**Gebruik maken van de vergunning**

U mag de vergunning al gebruiken. Wel is dit tijdens de bezwaarperiode van zes weken op eigen risico.  
Het kan namelijk zijn dat de vergunning wordt bestreden waardoor we een nieuw besluit moeten  
nemen. Dit kan een aangepaste vergunning zijn of een weigering. De bezwaarperiode begint op de dag  
na verzenddatum van deze vergunning. U kunt navragen of bezwaar is ingediend bij het secretariaat  
van de bezwaarcommissie, telefoon

**Verlengen beslistermijn**

Op 29 mei 2019 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

**Kosten**

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u \_\_\_\_\_ betalen. U ontvangt hiervoor een rekening.

**Uitvoering**

Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing  
van de werkzaamheden) is \_\_\_\_\_ inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving  
Bebouwde Omgeving, telefoonnummer:

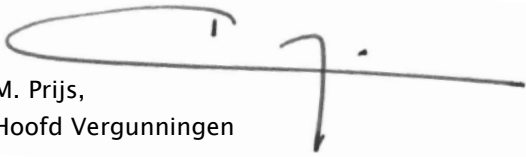


### Vragen over dit besluit

Over de inhoud van dit besluit kunt u contact opnemen met de medewerker die uw aanvraag heeft behandeld. Bovenaan deze brief vindt u de contactgegevens.

Met vriendelijke groet,  
Namens burgemeester en wethouders,

M. Prijs,  
Hoofd Vergunningen



### Bezwaar maken tegen dit besluit

Bent u het niet eens met het besluit in deze brief? Dan kunt u daartegen bezwaar maken. Dit moet u doen binnen 6 weken. Deze termijn start de dag na de verzenddatum van deze brief. Bezwaar maken kan op de volgende manieren:

- Online via [www.utrecht.nl/bezwaar](http://www.utrecht.nl/bezwaar).
- Met een brief aan het college van burgemeester en wethouders van Utrecht, afdeling Juridische Zaken, postbus 16200, 3500 CE Utrecht. In het bezwaarschrift staat in elk geval:
  - uw naam, adres, telefoonnummer, datum en handtekening
  - kenmerk en datum van deze besluitbrief
  - reden van uw bezwaar



## Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

### Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 3.1 van de beheersverordening "Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan bouwbepalingen.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we geen reactie(s) ontvangen.

### 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 4 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- 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 3.1 uit de voorschriften van de beheersverordening "Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o" door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo. De aanvraag betreft het optrekken van de achtergevel. In dezelfde rij komen meerdere woningen voor met een opgetrokken achtergevel. Het plan heeft geen onevenredige nadelige gevolgen voor de naastgelegen percelen wat betreft privacy en bezonning. Daarmee is het plan stedenbouwkundig akkoord.

### Voorschriften

#### Algemene Voorschriften

- U mag niet starten met de uitvoering voordat u hiervoor bij ons een melding hebt gedaan. U krijgt op korte termijn een e-mail van de afdeling Toezicht en Handhaving met informatie over deze verplichte melding.
- De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening worden uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd zal handhavend worden opgetreden.
- Bij het geheel oprichten of geheel vernieuwen van een dakkapel of van een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) geldt wat betreft de thermische isolatie het nieuwbouwniveau onverkort (artikel 5.6 lid 3 Bouwbesluit).
- 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.
- 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.



### 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, telefoonnummer: 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:
  - blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
  - de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
  - van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;
  - de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
  - de vergunninghouder dit verzoekt.





Datum 13 augustus 2019  
Ons kenmerk HZ\_WABO-19-19027  
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

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

Verzonden  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan voor:  
het dichtbouwen van een buitenruimte bij een woning met een aanbouw voorzien van een dakterras op  
het adres: Daalstraat 4 in Utrecht. Voor het toegankelijk maken van het dakterras voorziet uw  
bouwplan tevens in het bouwen van een uitloop dakkapel op de verdieping aan de achterzijde van de  
woning.

De activiteiten waar deze vergunning over gaat en de bijbehorende voorschriften leest u in de  
voortzetting van dit besluit op de pagina's na de ondertekening.

#### Publicatie

We maken het besluit bekend op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) zodat belanghebbenden worden  
geïnformeerd over ons besluit en hiertegen in bezwaar kunnen gaan.

#### Gebruik maken van de vergunning

U mag de vergunning al gebruiken. Wel is dit tijdens de bezwaarperiode van zes weken op eigen risico.  
Het kan namelijk zijn dat de vergunning wordt bestreden waardoor we een nieuw besluit moeten  
nemen. Dit kan een aangepaste vergunning zijn of een weigering. De bezwaarperiode begint op de dag  
na verzenddatum van deze vergunning. U kunt navragen of bezwaar is ingediend bij het secretariaat  
van de bezwaarcommissie,

#### Verlengen beslistermijn

Op 1 augustus 2019 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

#### Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u betalen. U ontvangt hiervoor een rekening.

#### Uitvoering

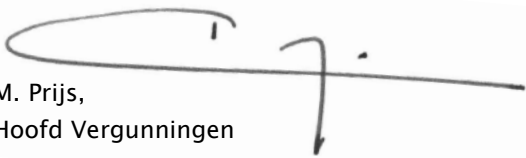
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing  
van de werkzaamheden) is inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving  
Bebouwde Omgeving, telefoonnummer: e-mailadres:



### Vragen over dit besluit

Over de inhoud van dit besluit kunt u contact opnemen met de medewerker die uw aanvraag heeft behandeld. Bovenaan deze brief vindt u de contactgegevens.

Met vriendelijke groet,  
Namens burgemeester en wethouders,



M. Prijs,  
Hoofd Vergunningen

### Bezwaar maken tegen dit besluit

Bent u het niet eens met het besluit in deze brief? Dan kunt u daartegen bezwaar maken. Dit moet u doen binnen 6 weken. Deze termijn start de dag na de verzenddatum van deze brief. Bezwaar maken kan op de volgende manieren:

- Online via [www.utrecht.nl/bezwaar](http://www.utrecht.nl/bezwaar).
- Met een brief aan het college van burgemeester en wethouders van Utrecht, afdeling Juridische Zaken, postbus 16200, 3500 CE Utrecht. In het bezwaarschrift staat in elk geval:
  - uw naam, adres, telefoonnummer, datum en handtekening
  - kenmerk en datum van deze besluitbrief
  - reden van uw bezwaar



## Activiteit Bouwen en activiteit Afwijken van de Bestemming

### Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 4.1.2 leden d. en g. van de beheersverordening "Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost en omgeving". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de maximaal toelaatbare bouwhoogte en oppervlakte zoals dit in het genoemde artikel voor bijbehorende bouwwerken is voorschreven.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we geen reactie(s) ontvangen.

### 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 1 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft geconstateerd dat voor uw aanvraag geen welstandscriteria van toepassing zijn, waardoor uw bouwplan voldoet aan de Welstandsnota.

### Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 4.1.2, leden d. en g., uit de voorschriften van de beheersverordening Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost eo door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo. Medewerking aan de vergunningaanvraag wordt verleend om de volgende redenen. Het betreft het dichtbouwen van een zeer klein achtertuintje gesitueerd in een binnenterrein dat vrijwel volledig is dichtgebouwd met in hoofdzaak winkeluitbreidingen. Het is niet te verwachten dat deze situatie binnen afzienbare termijn zal veranderen. De waarde als buitenruimte van het geheel ingebouwde achtertuintje van zeer kleine afmeting is gering. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan medewerking aan het bouwplan worden verleend mede aangezien dit geen precedent vormt vanwege de specifieke situatie ter plaatse. Het belang om de woning te kunnen vergroten is in dit geval groter dan het belang om het tuintje als buitenruimte te behouden. Bovendien wordt met het realiseren van het dakterras een grotere en beter bruikbare buitenruimte teruggebracht.

### Voorschriften

- U mag niet starten met de uitvoering voordat u hiervoor bij ons een melding hebt gedaan. U krijgt op korte termijn een e-mail van de afdeling Toezicht en Handhaving met informatie over deze verplichte melding.
- De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening worden uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd zal handhavend worden opgetreden.
- 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.
- 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 wanden van de uitbouw moeten uitgevoerd worden met ten minste een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van 30 minuten. De totale weerstand tegen brandoverslag en branddoorslag naar de burens moet ten minste 60 minuten bedragen.
- De lichtkoepel moet van een ruit worden voorzien die bescherming biedt tegen het doorvallen, bijvoorbeeld van onbreekbaar kunststof of draadglas.
- Uiterlijk drie weken voor de uitvoering van het werk moeten de gegevens van de ventilatievoorzieningen van de begane grond worden ingediend.

#### 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, telefoonnummer: 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:
  - blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
  - de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
  - van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;
  - de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
  - de vergunninghouder dit verzoekt.



Behandeld door  
Doorkiesnummer  
E-mail  
Bijlage(n)  
Leges



\* - W - H Z - W A B O - 1 9 - 2 4 2 3 4 \*

Datum 12 september 2019  
Ons kenmerk HZ\_WABO-19-24234  
Onderwerp Besluit weigering  
omgevingsvergunning

Verzonden 13 SEP. 2019  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het adres **Polderstraat 36** te Utrecht (hierna: het perceel). Deze aanvraag hebben wij op 22 juli 2019 ontvangen en is geregistreerd onder het kenmerk: HZ\_WABO-19-24234. Ons besluit over uw gefaseerde aanvraag voor het bouwen van een opbouw op het hoofdgebouw en een uitbouw op de begane grond heeft betrekking op de volgende activiteit in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo):

- afwijken van de bestemming (artikel 2.1 lid 1 sub c en artikel 2.12 van de Wabo).

#### Besluit

Wij hebben besloten om de omgevingsvergunning te weigeren. Hieronder leest u hoe wij tot deze beslissing zijn gekomen.

#### Planologisch kader

Op het perceel is de beheersverordening **Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o.** van toepassing (vastgesteld op 20 juni 2013). Het pand ligt binnen besluitvlak 1 en de besluitsubvlakken 1, 18 en 19. Daarnaast is de functie-aanduiding 'Archeologie' van toepassing. Daarnaast is de beheersverordening Algemene regels actualiseren van toepassing, vastgesteld op 30 november 2017.

#### Beoordeling planologisch kader

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een opbouw op het hoofdgebouw en een uitbouw op de begane grond op het adres Polderstraat 36 te Utrecht. Deze aanvraag is in strijd met de ter plaatse geldende planologische regelingen.

#### Hoofdregel – artikel 3 van de regels

Uit artikel 3 lid 2 van de regels volgt dat bestaande bouwwerken vervangen mogen worden door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie.

Zowel de aangevraagde opbouw op het hoofdgebouw als de aanbouw op de begane grond zijn in strijd met artikel 3 lid 2 van de regels, de zogenoemde hoofdregel.



### *Opbouw*

In artikel 4.1.1 sub a van de regels wordt een aanvulling op de hoofdregel gegeven. Uit dit artikel vloeit enkel voort dat binnen besluitsubvlak 1 de maximum goothoogte van een hoofdgebouw 6 meter mag zijn. Deze bepaling biedt dus geen uitbreidingsmogelijkheid ten aanzien van de bouwhoogte van het hoofdgebouw. Ten aanzien van de bouwhoogte van het hoofdgebouw vallen we dus terug op de hoofdregel van artikel 3.

### *Aanbouw*

Uit artikel 4.1.2 van de regels vloeit voort dat in aanvulling op de hoofdregel het toegestaan is om in het achtererfgebied bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen te bouwen waarbij voorwaarden gelden (artikel 4.1.2 lid 1 sub a t/m j van de regels). Het pand is gelegen op een hoek. Dit betekent dat het grootste deel van het perceel voorerfgebied is. De aangevraagde aanbouw valt deels binnen het voorerfgebied. Hierdoor is artikel 4.1.2 van de regels niet van toepassing. Ten aanzien van de aanbouw vallen we terug op de hoofdregel van artikel 3.

### **Juridisch kader**

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een beheersverordening.

In artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo is bepaald dat voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en in de bij de algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (artikel 4 lid 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht).

Voor de vraag of het wenselijk is om de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van de beheersverordening te verlenen, is uw aanvraag voorgelegd aan de stedenbouwkundige afdeling.

### **Stedenbouwkundig advies**

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het niet wenselijk om medewerking te verlenen aan een vergunning voor de aangevraagde aanbouw en opbouw. Het stedenbouwkundig advies luidt als volgt:

*Het plan betreft het verhogen van de kap waardoor er een extra verdieping gemaakt wordt (vloering wordt verblijfsruimte). Tevens betreft het plan het realiseren van een uitbouw op de begane grond aan de achterkant die doorloopt naar de zijkant. Deze zijkant grenst aan openbaar toegankelijk gebied.*

*De geldende beheersverordening gaat uit van het behoud van de bestaande bebouwingssituatie. Op de plankaart zijn er specifiek gebieden aangegeven onder 'besluitsubvlak 16', hierbinnen bestaan uitbreidingsmogelijkheden. Voor het desbetreffende pand geldt echter besluitvlak 1, besluitsubvlak 1, 18, 19 en archeologie. Hiervoor bestaan geen uitbreidingsmogelijkheden.*

### Dakopbouw

*Het verhogen van de gootlijn geeft een precedent voor verandering van de bebouwingsopzet van de seriematig gebouwde rijwoningen die nu nog in tact is. Dakopbouwen en dakverhogingen doorbreken deze eenheid en zullen naar verwachting tot verrommeling en aantasting van het straatbeeld in de Polderstraat maar ook (door de precedentwerking) van het bebouwingsbeeld in de wijk leiden. De wijk wordt nu gekenmerkt door eenduidige bouwvolumes met een doorlopend zadeldak bestaande uit*



*seriematig gebouwde rijtjes woningen uit de wederopbouwperiode. In de oorspronkelijke architectuur zijn enkele verbijzonderingen opgenomen. Uit latere periodes zijn in het straatbeeld geen andere op- en uitbouwen in de seriematig gebouwde rijtjes te vinden.*

#### Uitbouw

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

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

#### **Onze reactie naar aanleiding van uw e-mailberichten d.d. 4 september 2019**

In uw twee e-mails d.d. 4 september 2019 haalt u een aantal punten aan. Hieronder is uw reactie samenvattend weergegeven en voorzien van gemeentelijke beantwoording.

1. Volgens de aanvrager wordt niet verder dan artikel 4.1.1 lid 1 sub a van de regels uit de beheersverordening Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o. gekeken. Artikel 4.1.1 sub b is tevens van toepassing, aldus de aanvrager. Hieruit vloeit voort dat verhoging van de eerstelijnsbebouwing in besluitsubvlak 1 langs de Amsterdamsestraatweg en de Weerdsingel niet is toegestaan. Dit impliceert dat eerstelijnsbebouwing in andere straten binnen besluitsubvlak 1 zoals de Polderstraat wel is toegestaan.

#### Gemeentelijke reactie:

Zoals onder het kopje 'planologisch kader' is vermeld, is de beheersverordening Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o. van toepassing. Het pand ligt binnen besluitsubvlak 1 en de besluitsubvlakken 1, 18 en 19. Daarnaast is de functie-aanduiding 'Archeologie' van toepassing.

Uit de hoofdregel van de beheersverordening vloeit onder meer voort dat bestaande bouwwerken vervangen mogen worden door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie (artikel 3 sub b van de regels).

Een aanvulling op deze hoofdregel ten aanzien van bouwen wordt gegeven in artikel 4.1 van de regels. Uit artikel 4.1.1 sub a van de regels vloeit voort dat hoofdgebouwen binnen besluitsubvlak 1 een maximum goothoogte van 6 meter mogen hebben. De maximum bouwhoogte wordt ten aanzien van besluitsubvlak 1 niet genoemd. Dit betekent dat ten aanzien van de bouwhoogte we terugvallen op de hoofdregel, namelijk dat bestaande bouwwerken vervangen mogen worden door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie.

Uit artikel 4.1.1 sub b van de regels volgt dat binnen besluitsubvlak 1 – in afwijking op het bepaalde onder a – de verhoging van de eerstelijnsbebouwing langs de Amsterdamsestraatweg en de Weerdsingel niet is toegestaan.

Deze bepaling is enkel van toepassing op deze laatstgenoemde straten. Hieruit kan niet worden afgeleid dat verhoging van de eerstelijnsbebouwing langs de overige straten binnen besluitsubvlak 1 is toegestaan. Voor de overige straten geldt immers de hoofdregel, artikel 3 van de regels, in samenhang



met de aanvulling genoemd in artikel 4.1.1 sub a van de regels.

Voor het overige merken wij op dat met de zinsnede 'het verhogen van de eerstelijnsbebouwing' zowel de bouwhoogte als de goothoogte kan worden bedoeld. Nu in de tabel geen maximum bouwhoogte wordt genoemd, is artikel 3 van de regels van toepassing. Kortom, de verhoging van de goothoogte (tot maximaal 6 meter) van de eerstelijnsbebouwing langs de Amsterdamsestraatweg en de Weerdsingel is niet toegestaan.

2. Volgens de aanvrager scheppen de panden op de adressen Warmoesstraat 7 en Timmerstraat 55 een precedent. Er is ten aanzien van deze twee panden een nokverhoging toegestaan, terwijl dezelfde beheersverordening van kracht was, aldus de aanvrager. Mocht het doortrekken van de nok wel wenselijk zijn, zoals bij de Warmoesstraat, dan staat de aanvrager hier welwillend tegenover.

#### Gemeentelijke reactie:

Het pand op de Warmoesstraat 7 te Utrecht is enigszins vergelijkbaar. In 2013 is hier een omgevingsvergunning voor verleend. Er is toen geen stedenbouwkundig advies gevraagd. De stedenbouwkundige afdeling heeft dus ook niet geadviseerd. Dit had wel moeten, omdat er een verdieping met verblijfsruimtes wordt gebouwd ter plaatse van de vliering. Een ander verschil met de Polderstraat 36 is dat de goothoogte in het straatbeeld gelijk blijft. Het is weliswaar beter ingepast in de rij, maar stedenbouwkundig gezien nog steeds niet wenselijk.

Het pand aan de Timmerstraat 55 is niet vergelijkbaar. Het gaat hier om een latere bouwperiode (bouwjaar 1978) waarbij een andere vormtaal en stedenbouw is gebruikt. In deze periode werd gezocht naar meer diversiteit in de bouwvorm. De Polderstraat is nog gebouwd in een overgangsstijl van het traditionalisme richting het modernisme. Dit ging uit van seriematige bouw. Tevens gaat het aan de Timmerstraat om een ander woningtype, namelijk appartementen.

#### Conclusie

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

#### **Besluit**

Ons zijn geen redenen bekend om het negatieve advies van de stedenbouwkundige afdeling niet over te nemen. Mede gelet op het negatieve advies hebben wij besloten de aangevraagde omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 lid 1 van de Wabo te weigeren.

#### **Voornemen bekendgemaakt**

Op 5 augustus 2019 heeft de casemanager van Vergunningen, Toezicht en Handhaving, u per e-mail op de hoogte gesteld van ons voornemen een weigeringsbesluit op uw aanvraag te nemen. U bent hierbij in de gelegenheid gesteld uw aanvraag in te trekken of om aan te geven dat u een weigeringsbesluit op uw aanvraag wenst. U heeft aangegeven dat u een weigeringsbesluit op uw aanvraag wenst opdat u bezwaar kunt maken.

#### **Betaling leges**

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



### 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](http://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.

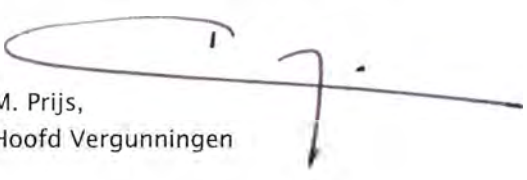
### Vragen over dit besluit

Over de inhoud van dit besluit kunt u contact opnemen met de medewerker die uw aanvraag heeft behandeld. Bovenaan deze brief vindt u de contactgegevens.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
Namens burgemeester en wethouders,

M. Prijs,  
Hoofd Vergunningen







Datum 21 oktober 2019  
Ons kenmerk HZ\_WABO-19-27256  
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

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

Verzonden  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan voor:  
het veranderen en vergroten van een woning door een aanbouw aan de achterzijde over twee lagen op  
het adres: 1e Daalsedijk 240 in Utrecht.

De activiteiten waar deze vergunning over gaat en de bijbehorende voorschriften leest u in de  
voortzetting van dit besluit op de pagina's na de ondertekening.

#### Publicatie

We maken het besluit bekend op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) zodat belanghebbenden worden  
geïnformeerd over ons besluit en hiertegen in bezwaar kunnen gaan.

#### Gebruik maken van de vergunning

U mag de vergunning al gebruiken. Wel is dit tijdens de bezwaarperiode van zes weken op eigen risico.  
Het kan namelijk zijn dat de vergunning wordt bestreden waardoor we een nieuw besluit moeten  
nemen. Dit kan een aangepaste vergunning zijn of een weigering. De bezwaarperiode begint op de dag  
na verzenddatum van deze vergunning. U kunt navragen of bezwaar is ingediend bij het secretariaat  
van de bezwaarcommissie, telefoon (030) 286 1096.

#### Verlengen beslistermijn

Op 18 september 2019 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

#### Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u betalen. U ontvangt hiervoor een rekening.

#### Uitvoering

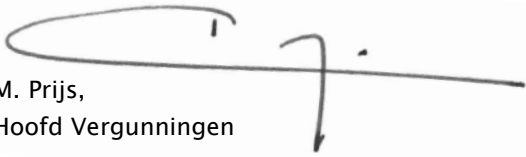
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing  
van de werkzaamheden) is de heer , inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving  
Bebouwde Omgeving, telefoonnummer:



### Vragen over dit besluit

Over de inhoud van dit besluit kunt u contact opnemen met de medewerker die uw aanvraag heeft behandeld. Bovenaan deze brief vindt u de contactgegevens.

Met vriendelijke groet,  
Namens burgemeester en wethouders,



M. Prijs,  
Hoofd Vergunningen

### Bezwaar maken tegen dit besluit

Bent u het niet eens met het besluit in deze brief? Dan kunt u daartegen bezwaar maken. Dit moet u doen binnen 6 weken. Deze termijn start de dag na de verzenddatum van deze brief. Bezwaar maken kan op de volgende manieren:

- Online via [www.utrecht.nl/bezwaar](http://www.utrecht.nl/bezwaar).
- Met een brief aan het college van burgemeester en wethouders van Utrecht, afdeling Juridische Zaken, postbus 16200, 3500 CE Utrecht. In het bezwaarschrift staat in elk geval:
  - uw naam, adres, telefoonnummer, datum en handtekening
  - kenmerk en datum van deze besluitbrief
  - reden van uw bezwaar



## Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

### Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 3 van de beheersverordening "Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o.". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bepaling dat bestaande bouwwerken alleen mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen op dezelfde locatie.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we reactie(s) ontvangen.

### 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 4 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

### Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 3 uit de voorschriften van de beheersverordening "Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o." door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo.
- Naar aanleiding van het vorige advies is het bouwplan aangepast. Het betreft een aanvraag voor het bouwen van een aanbouw over twee bouwlagen aan de achterkant van een woning. De aanvraag is in strijd met de beheersverordening omdat het bestaande bouwwerk wordt gewijzigd. In de plaats van de huidige aanbouw komt er een aanbouw over twee lagen. Normaliter werkt de afdeling stedenbouw niet mee aan uitbouwen over twee verdiepingen, maar alleen aan uitbouwen over één bouwlaag. In dit geval heeft het buurpand nr. 242 al een aanbouw over twee lagen. De aanbouw over twee bouwlagen, sluit geheel aan op het buurpand van nr. 242 op het gebied van hoogte en diepte. Er worden vanuit de afdeling stedenbouw geen onevenredige nadelige effecten verwacht. het bouwplan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt akkoord.

### Voorschriften

#### Algemene Voorschriften

- U mag niet starten met de uitvoering voordat u hiervoor bij ons een melding hebt gedaan. U krijgt op korte termijn een e-mail van de afdeling Toezicht en Handhaving met informatie over deze verplichte melding.
- De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening worden uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd zal handhavend worden opgetreden.
- 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.
- 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 warmteweerstand van de uitwendige scheidingsconstructie dient voor het dak minimaal 6,0 en voor de wanden 4,5 en de vloer ten minste 3,0 m<sup>2</sup>.K/W te bedragen



### 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, telefoonnummer: 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:
  - blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
  - de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
  - van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;
  - de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
  - de vergunninghouder dit verzoekt.





**Datum** 3 juli 2020  
**Ons kenmerk** HZ\_WABO-20-15483  
**Onderwerp** Besluit omgevingsvergunning

**Behandeld door**  
**Doorkiesnummer**  
**E-mail**  
**Bijlage(n)**

**Verzonden**

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan \_\_\_\_\_ voor: het bouwen van een aanbouw aan de zij- en achtergevel van een woning op het adres: Polderstraat 36 in Utrecht.

De activiteiten waar deze vergunning over gaat en de bijbehorende voorschriften leest u in de voortzetting van dit besluit op de pagina's na de ondertekening.

**Publicatie**

We maken het besluit bekend op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) zodat belanghebbenden worden geïnformeerd over ons besluit en hiertegen in bezwaar kunnen gaan.

**Gebruik maken van de vergunning**

U mag de vergunning al gebruiken. Wel is dit tijdens de bezwaarperiode van zes weken op eigen risico. Het kan namelijk zijn dat de vergunning wordt bestreden waardoor we een nieuw besluit moeten nemen. Dit kan een aangepaste vergunning zijn of een weigering. De bezwaarperiode begint op de dag na verzenddatum van deze vergunning. U kunt navragen of bezwaar is ingediend bij het secretariaat van de bezwaarcommissie, telefoon (030) 286 1096.

**Verlengen beslistermijn**

Op 26 juni 2020 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

**Kosten**

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u € \_\_\_\_\_ betalen. U ontvangt hiervoor een rekening.

**Uitvoering**

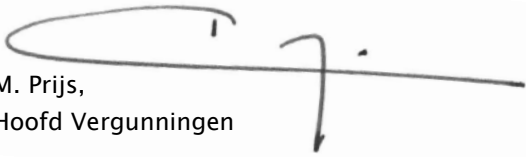
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering zal via een e-mail van de gemeente aan u bekend worden gemaakt. Tot die tijd kunt u contact opnemen met een toezichthouder via het algemene e-mail adres van \_\_\_\_\_ van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving,



### Vragen over dit besluit

Over de inhoud van dit besluit kunt u contact opnemen met de medewerker die uw aanvraag heeft behandeld. Bovenaan deze brief vindt u de contactgegevens.

Met vriendelijke groet,  
Namens burgemeester en wethouders,



M. Prijs,  
Hoofd Vergunningen

### Bezwaar maken tegen dit besluit

Bent u het niet eens met het besluit in deze brief? Dan kunt u daartegen bezwaar maken. Dit moet u doen binnen 6 weken. Deze termijn start de dag na de verzenddatum van deze brief. Bezwaar maken kan op de volgende manieren:

- Online via [www.utrecht.nl/bezwaar](http://www.utrecht.nl/bezwaar).
- Met een brief aan het college van burgemeester en wethouders van Utrecht, afdeling Juridische Zaken, postbus 16200, 3500 CE Utrecht. In het bezwaarschrift staat in elk geval:
  - uw naam, adres, telefoonnummer, datum en handtekening
  - kenmerk en datum van deze besluitbrief
  - reden van uw bezwaar



## Activiteit Bouw

### Constateringen

- Uw aanvraag is in overeenstemming met de beheersverordening "Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o."
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we geen reactie(s) ontvangen.

### Overwegingen

- Uit artikel 2.10 van de Wabo en de vermelde constateringen volgt dat uw aanvraag voor een omgevingsvergunning verleend moet worden aangezien geen grond aanwezig is om de vergunning te weigeren. In deze situatie kunnen wij privaatrechtelijke belangen niet in de besluitvorming betrekken.
- 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 onder voorwaarden genoemd onder de Voorschriften. Wij verlenen de gevraagde vergunning aangezien het aannemelijk is dat uw aanvraag voldoet aan de relevante toetsingskaders.

### Voorschriften

#### Algemene Voorschriften

- U mag niet starten met de uitvoering voordat u hiervoor bij ons een melding hebt gedaan. U krijgt op korte termijn een e-mail van de afdeling Toezicht en Handhaving met informatie over deze verplichte melding.
- Alle gegevens die u nog moet indienen dient u ons via het e-mailadres [omgevingsloket@utrecht.nl](mailto:omgevingsloket@utrecht.nl) toe te sturen. Belangrijk hierbij is dat u het kenmerk van de vergunning vermeldt.
- De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening worden uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd zal handhavend worden opgetreden.
- 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 via het eerdergenoemde e-mailadres.
- 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, telefoonnummer: 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.
- In verband met de schakelkast waar de nieuwe buitengevel tegenaan wordt gebouwd en in de grond aanwezige leidingen adviseren wij u om een oriëntatieverzoek te doen via de webpagina: <https://zakelijk.kadaster.nl/-/orientatieverzoek-eenmalig>.
- 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.





Behandeld door  
Doorkiesnummer  
E-mail  
Bijlage(n)

Datum 29 oktober 2020  
Ons kenmerk HZ\_WABO-20-35277  
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

**Verzonden**

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan \_\_\_\_\_ a voor: het vergroten van een uitbouw met dakterras aan de achterzijde van een woning op het adres: Kerkweg 49 in Utrecht.

De activiteiten waar deze vergunning over gaat en de bijbehorende voorschriften leest u in de voortzetting van dit besluit op de pagina's na de ondertekening.

**Publicatie**

We maken het besluit bekend op [www.officiëlebekeendmakingen.nl](http://www.officiëlebekeendmakingen.nl) zodat belanghebbenden worden geïnformeerd over ons besluit en hiertegen in bezwaar kunnen gaan.

**Gebruik maken van de vergunning**

U mag de vergunning al gebruiken. Wel is dit tijdens de bezwaarperiode van zes weken op eigen risico. Het kan namelijk zijn dat de vergunning wordt bestreden waardoor we een nieuw besluit moeten nemen. Dit kan een aangepaste vergunning zijn of een weigering. De bezwaarperiode begint op de dag na verzenddatum van deze vergunning. U kunt navragen of bezwaar is ingediend bij het secretariaat van de bezwaarcommissie, telefoon (030) 286 1096.

**Kosten**

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u \_\_\_\_\_ betalen. U ontvangt hiervoor een rekening. De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd.

---

**Uitvoering**

Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering zal via een e-mail van de gemeente aan u bekend worden gemaakt. Tot die tijd kunt u contact opnemen met een toezichthouder via het algemene e-mailadres van rayon noord van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

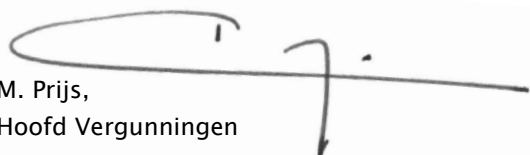


### Vragen over dit besluit

Over de inhoud van dit besluit kunt u contact opnemen met de medewerker die uw aanvraag heeft behandeld. Bovenaan deze brief vindt u de contactgegevens.

Met vriendelijke groet,  
Namens burgemeester en wethouders,

M. Prijs,  
Hoofd Vergunningen



### Bezwaar maken tegen dit besluit

Bent u het niet eens met het besluit in deze brief? Dan kunt u daartegen bezwaar maken. Dit moet u doen binnen 6 weken. Deze termijn start de dag na de verzenddatum van deze brief. Bezwaar maken kan op de volgende manieren:

- Online via [www.utrecht.nl/bezwaar](http://www.utrecht.nl/bezwaar).
- Met een brief aan het college van burgemeester en wethouders van Utrecht, afdeling Juridische Zaken, postbus 16200, 3500 CE Utrecht. In het bezwaarschrift staat in elk geval:
  - uw naam, adres, telefoonnummer, datum en handtekening
  - kenmerk en datum van deze besluitbrief
  - reden van uw bezwaar



## Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

### Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 4.1.2. lid c en g van de beheersverordening "Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o.". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de maximaal toegestane afmetingen en omvang van een bijbehorend bouwwerk. Want de diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw, maximaal 3 meter bedragen en indien het achtererfgebied een oppervlakte heeft van 300 m<sup>2</sup> of minder, mag maximaal 50% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 30 m<sup>2</sup> naast hetgeen is toegestaan in de erfzone.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we geen reactie(s) ontvangen.

### 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 1, uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft geconstateerd dat voor uw aanvraag geen welstandscriteria van toepassing zijn, waardoor uw bouwplan voldoet aan de Welstandsnota.

### Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 4.1.2. lid c en g uit de voorschriften van de beheersverordening "Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o." door toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2° van de Wabo. De afdeling Stedenbouw geeft hiervoor de volgende motivering:

*'Met het bouwplan wordt de gehele begane grond bebouwd en blijft er geen onbebouwde tuin meer over. Vanuit de afdeling stedenbouw is het in principe niet wenselijk om achtertuinen volledig te bebouwen. Tuinen zorgen voor woonkwaliteit door het woongenot te verhogen. Het dichtbouwen van achtertuinen levert ook een probleem op voor de afwatering omdat het water niet in de grond kan.*

*Echter is te zien dat het stukje onbebouwde tuin in deze situatie weinig tot geen kwaliteit toevoegt. De tuin ligt voornamelijk in de schaduw en is volledig ommuurd. Er komt weinig zonlicht in de woning en er groeit niks in de tuin. De tuin is daarom volledig betegeld.*

*Met het bouwplan wordt de tuin volledig bebouwd, maar door het toevoegen van een sedumdak zal het regenwater toch worden opgenomen i.p.v. deze in het riool beland. Daarnaast worden er ramen in het dak gemaakt, zodat er zonlicht in de woning komt.*

*Vanwege deze oplossingen wordt de woonkwaliteit verhoogt ten opzichte van de bestaande situatie. De afdeling stedenbouw adviseert positief op het bouwplan.'*

### Voorschriften

#### Algemene Voorschriften

- U mag niet starten met de uitvoering voordat u hiervoor bij ons een melding hebt gedaan. U krijgt op korte termijn een e-mail van de afdeling Toezicht en Handhaving met informatie over deze verplichte melding.



- Alle gegevens die u nog moet indienen dient u ons via het e-mailadres [omgevingsloket@utrecht.nl](mailto:omgevingsloket@utrecht.nl) toe te sturen. Belangrijk hierbij is dat u het kenmerk van de vergunning vermeldt.
- De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening worden uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd zal handhavend worden opgetreden.
- Wij hebben kennisgenomen 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, telefoonnummer: 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.





**Datum** 15 maart 2021  
**Ons kenmerk** HZ\_WABO-21-06250  
**Onderwerp** Besluit omgevingsvergunning

**Behandeld door**  
**Doorkiesnummer**  
**E-mail**  
**Bijlage(n)**

**Verzonden**

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan voor:

- Het bouwen van een aanbouw aan de woning op het adres: Hogenoord 17 in Utrecht.

De activiteiten waar deze vergunning over gaat en de bijbehorende voorschriften leest u in de voortzetting van dit besluit op de pagina's na de ondertekening.

**Publicatie**

We maken het besluit bekend op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) zodat belanghebbenden worden geïnformeerd over ons besluit en hiertegen in bezwaar kunnen gaan.

**Gebruik maken van de vergunning**

U mag de vergunning al gebruiken. Wel is dit tijdens de bezwaarperiode van zes weken op eigen risico. Het kan namelijk zijn dat de vergunning wordt bestreden waardoor we een nieuw besluit moeten nemen. Dit kan een aangepaste vergunning zijn of een weigering. De bezwaarperiode begint op de dag na verzenddatum van deze vergunning. U kunt navragen of bezwaar is ingediend bij het secretariaat van de bezwaarcommissie, telefoon (030) 286 1096.

**Kosten**

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u € betalen. U ontvangt hiervoor een rekening. De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd.

**Uitvoering**

Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering zal via een e-mail van de gemeente aan u bekend worden gemaakt. Tot die tijd kunt u contact opnemen met een toezichthouder via het algemene e-mailadres van van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde

Omgeving:

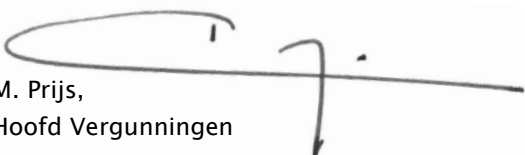


### Vragen over dit besluit

Over de inhoud van dit besluit kunt u contact opnemen met de medewerker die uw aanvraag heeft behandeld. Bovenaan deze brief vindt u de contactgegevens.

Met vriendelijke groet,  
Namens burgemeester en wethouders,

M. Prijs,  
Hoofd Vergunningen



### Bezwaar maken tegen dit besluit

Bent u het niet eens met het besluit in deze brief? Dan kunt u daartegen bezwaar maken. Dit moet u doen binnen 6 weken. Deze termijn start de dag na de verzenddatum van deze brief. Bezwaar maken kan op de volgende manieren:

- Online via [www.utrecht.nl/bezwaar](http://www.utrecht.nl/bezwaar).
- Met een brief aan het college van burgemeester en wethouders van Utrecht, afdeling Juridische Zaken, postbus 16200, 3500 CE Utrecht. In het bezwaarschrift staat in elk geval:
  - uw naam, adres, telefoonnummer, datum en handtekening
  - kenmerk en datum van deze besluitbrief
  - reden van uw bezwaar



## Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

### Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 4.1.2 lid b van de beheersverordening "Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o.". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bepaling dat de diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan het hoofdgebouw, gemeten vanuit (het verlengde van) de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw, maximaal 3 meter mag bedragen.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we geen reactie(s) ontvangen.

### 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 1 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft geconstateerd dat voor uw aanvraag geen welstandscriteria van toepassing zijn, waardoor uw bouwplan voldoet aan de Welstandsnota.

### Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 4.1.2 lid b uit de voorschriften van de beheersverordening "Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o." door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo. De ontheffing kan worden gegeven om de volgende reden:

*Het plan betreft het bouwen van een aanbouw aan de woning. De bestaande uitbouw wordt verbreed. In dit gedeelte van de straat zijn er al verschillende aanbouwen over de gehele breedte van de achtertuin gerealiseerd. Daarnaast blijft meer dan 50% van het achtererfgebied onbebouwd. Stedenbouwkundig gezien is het plan daarom akkoord. Wel is het wenselijk om extra aandacht te besteden aan de zijgevel in verband met de toekomstige inrit.*

### Voorschriften

#### Algemene Voorschriften

- U mag niet starten met de uitvoering voordat u hiervoor bij ons een melding hebt gedaan. U krijgt op korte termijn een e-mail van de afdeling Toezicht en Handhaving met informatie over deze verplichte melding.
- Alle gegevens die u nog moet indienen dient u ons via het e-mailadres [omgevingsloket@utrecht.nl](mailto:omgevingsloket@utrecht.nl) toe te sturen. Belangrijk hierbij is dat u het kenmerk van de vergunning vermeldt.
- De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening worden uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd zal handhavend worden opgetreden.
- Wij hebben kennisgenomen 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 via het eerdergenoemde e-mailadres.
- 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.