

2E

2E

2E

2E

2E

2E

Van: 2E <2E>@utrecht.nl>

Verzonden: vrijdag 15 mei 2020 12:33

Aan: 2E <2E>@utrecht.nl>

CC: 2E <2E>@utrecht.nl>; 2E <2E>@utrecht.nl>; 2E <2E>@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: spreekuur Anke over klooster Deken Roesstraat

Dag 2E

Zie de bijlage waarin 2E aangeeft dat geen leefbaarheidstoets uitgevoerd hoeft te worden.

Met vriendelijke groet,

2E

Vergunningverlener

T 2E

2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Van: 2E <2E>@utrecht.nl>

Verzonden: vrijdag 15 mei 2020 12:27

Aan: 2E <2E>@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: spreekuur Anke over klooster Deken Roesstraat

Hi 2E

2E

stelde n.a.v. jouw antwoord nog deze vraag:

1. Bij vraag 1 geef je (logisch vanuit jouw functie) een juridisch antwoord. Echter, de bewoners geven aan dat er in de buurt al overlast is van andere studentenhuizen en een school en dat er daarom een algemene leefbaarheidstoets nodig is omdat de geluidsoverlast in deze buurt al groot is. Kan bij de beoordeling van het plan ook de omgeving(overlast) worden meegewogen?

Vandaar dat ik 'm nog een keertje stuurde.

Met vriendelijke groet,

2E [redacted]

2E [redacted] / 2E [redacted]

T 2E [redacted]

M 2E [redacted]

2E [redacted]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Wijken

Wijkbureau Oost-Noordoost

2E [redacted]

maandag, dinsdag, woensdag, vrijdag



Van: 2E [redacted]

Verzonden: vrijdag 15 mei 2020 12:21

Aan: 2E [redacted]; 2E [redacted]; 2E [redacted]

CC: 2E [redacted]

Onderwerp: RE: spreekuur Anke over klooster Deken Roesstraat

Dag 2E [redacted]

Is mijn beantwoording van de betreffende mail dan niet voldoende geweest? (zie bijlage met beantwoording vragen)

Met vriendelijke groet,

2E [redacted]

Vergunningverlener

T 2E [redacted]

2E [redacted]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving





Gemeente Utrecht

Van: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Verzonden: vrijdag 15 mei 2020 12:11

Aan: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Onderwerp: FW: spreekuur Anke over klooster Deken Roesstraat

Beste [redacted] en [redacted]

Mede namens [redacted] vraag ik jullie aandacht nog even voor onderstaande. Anke heeft in het spreekuur aan de bewoners beloofd dat we binnen twee weken met een antwoord komen. Dat houdt in dat we aanstaande woensdag een reactie naar de bewoners zullen sturen.

Zouden jullie de reacties, het liefst aanstaande maandag, naar [redacted] en mij willen sturen?

Alvast dank!!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] / [redacted]

T [redacted]

M [redacted]

[redacted]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Wijken

Wijkbureau Oost-Noordoost

[redacted]

maandag, dinsdag, woensdag, vrijdag



Gemeente Utrecht

Van: [redacted]

Verzonden: maandag 11 mei 2020 10:43

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: spreekuur Anke over klooster Deken Roesstraat

Hoi [redacted] en [redacted]

Bedankt voor je reactie.

Twee vragen nog; waaronder vraag 2 voor jullie beiden:

1. De bijlage bij vraag 2 is niet bijgevoegd, wil je die alsnog mailen en kan ik die dus meesturen naar de bewoners?
2. Bij vraag 1 geef je (logisch vanuit jouw functie) een juridisch antwoord. Echter, de bewoners geven aan dat er in de buurt al overlast is van andere studentenhuizen en een school en dat er daarom een algemene leefbaarheidstoets nodig is omdat de geluidsoverlast in deze buurt al groot is. Kan bij de beoordeling van het plan ook de omgeving(overlast) worden meegewogen?

Met vriendelijke groet,

2E

2E

T 2E

2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht

Wijken

maandag, dinsdag, donderdag



Van: 2E

Verzonden: donderdag 7 mei 2020 11:20

Aan: 2E

CC: 2E

Onderwerp: RE: spreekuur Anke over klooster Deken Roesstraat

Dag 2E

1. Waarom er voor een reguliere procedure en niet voor een uitgebreide wordt gekozen en of er dus alsnog een leefbaarheidstoets kan worden gedaan?
 2. Hoe zorgen we ervoor dat het afgraven van het souterrain niet zorgt voor veranderingen in het grondwaterpeil wat negatieve gevolgen heeft voor de omliggende woningen? Is er een wateronderzoek vooraf gedaan om de risico's van afgraven voor de omgeving in kaart te brengen?
-
1. Er kan medewerking worden verleend aan het plan middels binnenplanse / kruimel ontheffingen. PB
PB CHW is enkel van toepassing op woningen. Deken Roesstraat 13 was geen woning en om die reden zijn de huisvestingsregels niet van toepassing. Voor dit dossier hoefde geen leefbaarheidstoets uitgevoerd te worden.
 2. Door onze constructeur is het volgende geadviseerd na de beoordeling op het constructie principe; *Het verdiepen van de souterrain gaat over 20cm (zie bijlage, uit berekening constructeur dd 12-08-2019).*
Zoals in bijlage aangegeven wordt dit nader onderzocht. Voor uitvoering moeten deze aanvullende gegevens worden ingediend ter goedkeuring.

ABA

Met vriendelijke groet,

2E

Vergunningverlener

T 2E

2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Gemeente Utrecht

Van: 2E <2E@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 7 mei 2020 10:34

Aan: 2E <2E@utrecht.nl>; 2E j.simon@utrecht.nl>

Onderwerp: spreekuur Anke over klooster Deken Roesstraat

Beste 2E en 2E

Gistermiddag hadden we online spreekuur met de bewoners 2E en 2E die ook een zienswijze hebben in gediend.

Anke heeft hun zorgen mbt geluid, meer autoverkeer en afgraven souterrain aangehoord en beloofd met wethouder Diepeveen hun zorgen te bespreken.

Daarnaast heeft Anke toegezegd dat de bewoners via het wijkbureau (2E) binnen twee weken terug horen. Kunnen jullie onderstaande vragen beantwoorden?

1. Waarom er voor een reguliere procedure en niet voor een uitgebreide wordt gekozen en of er dus alsnog een **leefbaarheidstoets** kan worden gedaan?
2. Hoe zorgen we ervoor dat het afgraven van het souterrain niet zorgt voor **veranderingen in het grondwaterpeil** wat negatieve gevolgen heeft voor de omliggende woningen? Is er een wateronderzoek vooraf gedaan om de risico's van afgraven voor de omgeving in kaart te brengen?

Met vriendelijke groet,

2E

2E

T 2E

2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht

Wijken

maandag, dinsdag, donderdag





Gemeente Utrecht

Zaaknummer:

KORT ZAKELIJK VERSLAG VAN DE VIDEOHOORZITTING, gehouden op 7 oktober 2020 om 15:34 uur.

Inzake: het besluit van 15 mei 2020 met kenmerk HZ_WABO-19-42337, waarbij is besloten om een omgevingsvergunning te verlenen voor het verbouwen van een klooster ten behoeve van 15 appartementen aan het adres Deken Roesstraat 13, 3581 RX te Utrecht.

Het horen geschiedt door [REDACTED] (voorzitter) en [REDACTED] (secretaris), beiden werkzaam voor de afdeling Juridische Zaken van Interne Bedrijven. Het hoofd van de afdeling Juridische Zaken en door hem aangewezen medewerkers zijn ingevolge artikel 9 van de Verordening inzake de behandeling van bezwaar- en beroepschriften belast met het horen van belanghebbenden namens het college van Burgemeester en Wethouders.

Voorts aanwezig:

De bezwaarmakers;

- Dhr. [REDACTED];
- Dhr. [REDACTED];
- Dhr. [REDACTED];
- mw. [REDACTED];
- mw. [REDACTED];
- dhr. [REDACTED];
- dhr. [REDACTED];
- dhr. [REDACTED];

Namens vergunninghouder (SOM) zijn aanwezig;

- dhr. [REDACTED];
- dhr. [REDACTED];
- dhr. [REDACTED];
- dhr. [REDACTED] (advocaat).

Het betrokken organisatie-onderdeel, de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (VTH), is met kennisgeving afwezig.

De voorzitter heet de aanwezigen welkom en legt de te volgen procedure uit. De voorzitter geeft een beknopte samenvatting van de ingediende bezwaarschriften. Vervolgens worden de bezwaarmakers in de gelegenheid gesteld het bezwaarschrift mondeling toe te lichten.

Dhr. ^{2E} [REDACTED]

Dhr. ^{2E} [REDACTED] spreekt allereerst zijn teleurstelling uit dat de hoorzitting digitaal plaats moet vinden.

Daarna stelt dhr. ^{2E} [REDACTED] voor om de bezwaren per thema te bespreken. De voorzitter gaat hiermee akkoord. Het eerste onderwerp dat dhr. ^{2E} [REDACTED] wil bespreken is de parkeersituatie.

In de vergunning staat dat er in overeenkomstig het gemeentelijk parkeerbeleid in de huidige situatie behoefte is aan 8 parkeerplaatsen. Dit komt niet overeen met de feitelijke situatie. Van het reeds verkregen niveau is blijkens de parkeernota 60% bestemd voor bezoek. Dit terwijl de huidige parkeerproblemen zich ook 's nachts afspelen, als er geen bezoek is. De laatste parkeerdrukmetingen in 2016 aan dat er (ook 's avonds en 's nachts) sprake is van een parkeerdruk van 100%.

Daarbij speelt een rol dat de paters, die voorheen in het klooster woonden, uit principe maar één auto hadden (en deze stond op eigen terrein). Er kan dus niet worden uitgegaan van een huidige behoefte aan 8 plekken. Feitelijk komen er nu veel meer auto's in een gebied waar al een zeer hoge parkeerdruk geldt. Om dit op te vangen zijn volgens dhr. ^{2E} [REDACTED] 17 extra parkeerplekken nodig.

Daarnaast vraagt dhr. ^{2E} [REDACTED] zich af hoe de uitsluitingslijst voor parkeervergunningen in de praktijk moet worden toegepast. Welke appartementen komen op de uitsluitingslijst voor een parkeervergunning en welke niet? In het parkeerbeleid staat dat hier nauwkeurige afspraken over worden gemaakt. Deze afspraken zijn er niet.

Om aan de extra parkeerbehoefte te voldoen, moet worden uitgeweken naar de Maliebaan, waar geen plek is voor 17 auto's extra. Bovendien wordt het grote aantal fietsen en bakfietsen hierbij nog geen eens betrokken; ook voor deze voertuigen is een gebrek aan parkeerplekken.

^{2E} [REDACTED]

Mw. ^{2E} [REDACTED] wil hierop aanvullen dat het parkeerprobleem nu extra duidelijk is, omdat er momenteel vanwege bouwwerkzaamheden zes parkeerplekken niet beschikbaar zijn. Hierdoor is het nu zeer lastig om te parkeren, en moet men zelfs uitwijken tot halverwege de Maliebaan. Dus er is geen ruimte voor meer auto's in de wijk.

Voorzitter

De voorzitter vraagt of de vergunninghouder op deze bezwaren wil reageren. De voorzitter wil met name weten welke appartementen uitgesloten worden van het parkeren in de wijk.

Dhr. ^{2E} [REDACTED]

De vraag welke appartementen worden uitgesloten van parkeren in de wijk staat momenteel uit bij de gemeente. De wijkadviseur van de gemeente zal hier waarschijnlijk binnenkort op reageren.

Dhr. ^{2E} [REDACTED]

Het volgende punt dat dhr. ^{2E} [REDACTED] wil bespreken is geluidsoverlast. Hierover zijn gesprekken geweest met de wethouder. Het verslag van deze gesprekken is niet in het dossier meegenomen; Dhr. ^{2E} [REDACTED] betwijfeld of VTH bekend is met deze stukken. Hij wil dit aspect graag nogmaals toelichten. Als men 's avonds in de binnentuin gesprekken voert, is dit volgens dhr. ^{2E} [REDACTED] niet onaanvaardbaar. Anders is het als men 's avonds gesprekken voert op de te realiseren balkons en dakterrassen. Het binnenterrein fungeert in die gevallen als klankkast, waardoor het geluid versterkt wordt; dit levert ernstige geluidshinder op voor omwonenden. De balkons staan midden in deze klankast. Hier is in de gemeentelijke beantwoording van de zienswijzen niet op ingegaan.

Voorzitter

De voorzitter vraagt of de vergunninghouder hierop wil reageren.

Dhr. ^{2E} [REDACTED]

Dhr. ^{2E} [REDACTED] vindt dat het in de eerste plaats niet aan de vergunninghouder is om in te gaan op deze geluidsaspecten, dat is aan het college. Helaas is er niemand namens het betrokken organisatie-onderdeel aanwezig bij deze hoorzitting. Dhr. ^{2E} [REDACTED] voegt hieraan toe dat het college een belangenafweging heeft gemaakt bij het beslissen op de aanvraag op de vergunning, en dat hij de overwegingen in de vergunning kan volgen.

Dhr. ^{2E} [REDACTED]

Het volgende punt dat dhr. ^{2E} [REDACTED] wil bespreken is de gemeenschappelijke tuin. De omwonenden hebben aan vergunninghouder voorgesteld om (in plaats van grote balkons) Franse balkonnetjes te realiseren. Dit zou veel van de bezwaren (ook ten aanzien van de geluidsoverlast) wegnemen. Zo is het onder meer bij het Zijdenbalekwartier en bij het oude pand van ^{2E} [REDACTED] ^{2E} [REDACTED] geregeld. Dit is mogelijk, omdat in de vergunning staat dat de gemeenschappelijke tuin behouden blijft voor alle bewoners om te gebruiken. Echter, wie de bouwtekening bekijkt, ziet dat de gemeenschappelijke tuin is opgedeeld in aparte percelen, die alleen geschikt zijn voor gebruik van de bewoners op de benedenverdieping. Dit staat haaks op de in de vergunning opgenomen passages over de gemeenschappelijke tuin.

Voorzitter

De voorzitter benadrukt dat hij alleen de aanvraag kan beoordelen zoals hij is ingediend. Bij de ingediende aanvraag is gekozen voor grote balkons en geen Franse balkonnetjes. De aanvraag kan worden aangepast, maar dat is aan de aanvrager. De voorzitter vraagt aan de vergunninghouder wat zij vinden van het voorstel van omwonenden om de grote balkons te vervangen door Franse.

Dhr. ^{2E} [REDACTED]

Hierover is contact geweest met de bezwaarmakers, maar SOM heeft hierin geen aanleiding gezien om het ontwerp van de beoogde balkons te wijzigen. Voor wat betreft de gemeenschappelijke tuin; SOM trekt niet dezelfde conclusie als Dhr. ^{2E} [REDACTED] dat de tuin gemeenschappelijk en ongedeeld moet blijven. De onderhavige omgevingsvergunning ziet alleen op het pand en niet op de tuin.

Dhr. ^{2E} [REDACTED]

Dhr. ^{2E} [REDACTED] vraagt aan vergunninghouder wat zij vinden van de passage ‘ de ongedeelde tuin’ die in de vergunning is opgenomen.

Voorzitter

De voorzitter geeft aan dat hij dit meeneemt bij de beoordeling van het bezwaar.

Dhr. ^{2E} [REDACTED]

Dhr. ^{2E} [REDACTED] wil namens vergunninghouder nog kort reageren over de tuinen; de precieze uitwerking van de tuinen is op dit moment nog niet duidelijk.

Dhr. ^{2E} [REDACTED]

Het volgende punt dat Dhr. ^{2E} [REDACTED] wil aanstippen is privacy. De mate van inblik is naar mening van dhr. ^{2E} [REDACTED] onaanvaardbaar. De ramen in de kapelwoning worden naar beneden doorgetrokken, terwijl de huizen in de [Adriaanstraat] slechts op zes meter afstand zitten, en de tuinen op twee meter. Hetzelfde geldt voor de andere ramen aan de oostzijde . Hier is niet serieus naar gekeken door de gemeente.

Dhr. ^{2E} [REDACTED]

Dhr. ^{2E} [REDACTED] wil hier namens vergunninghouder op reageren dat bij veel ramen aan de oostzijde een borstwering zit van 1.80 m hoog, en vanuit deze ramen is er geen doorkijk naar de Adriaanstraat.

Druk op de wijk

Dhr. ^{2E} [REDACTED] geeft aan dat door de plannen meer auto's, meer mensen, meer vuil, en meer (geluids)overlast. Echter niet meer groen, niet meer mensen die elkaar kennen. Hier wordt in de zienswijze niet voldoende op ingegaan. Het wijkbureau heeft ook aangegeven dat de druk op de wijk erg hoog is. Naar de mening van het wijkbureau is niet gevraagd, omdat het een grote transformatie betreft. De ontwikkeling vindt plaats oude stadswijk zonder hoogbouw en een zeer hoge bevolkingsdichtheid (een van de hoogste dichtheden in Nederland). Het aantal huishoudens is de laatste 3 jaar enorm toegenomen (300 op 0.5 km) – dit is erg hoog, ook in vergelijking met andere wijken in Utrecht-oost.

Voorzitter

De voorzitter vraagt aan bezwaarmakers of het uitvoeren van een leefbaarheidstoets de zorgen om de druk in de wijk zou kunnen wegnemen.

Dhr. ^{2E} [REDACTED]

Als de leefbaarheidstoets reëel gedaan wordt, zou dit een stap kunnen zijn naar een verdere en meer uitgebreide bespreking. Dhr. ^{2E} [REDACTED] snapt verder niet dat er bij een reguliere splitsing wel een leefbaarheidstoets nodig is, maar dat dit niet verplicht is bij een grote transformatie.

In dit kader wordt ook verwezen naar de ontwikkelingen in [ooglijders-gasthuis]. Bij dit project is de buurt veel intensiever betrokken bij de besluitvorming, en moeten voor een vergelijkbaar aantal te realiseren woningen veel meer parkeerplekken gerealiseerd worden.

Dhr. ^{2E} [REDACTED]

Dhr. ^{2E} wil opmerken dat het creëren van nieuwe woningen geen afwijking is van het vigerende bestemmingsplan, en dat dit dus niet verder met een leefbaarheidstoets hoeft te worden onderbouwd. De afwijking ziet met namen op het realiseren van de balkons e.d.

Dhr. ^{2E}

Dhr. ^{2E} vraagt of het bouwplan nu wel of niet in strijd is met het bestemmingsplan; hierover staan in de stukken tegenstrijdige passages.

Voorzitter

Er gelden ter plekke twee bestemmingsplannen; het plan is in strijd met de technische voorschriften uit het ene bestemmingsplan. De aanvraag is niet in strijd met het deel van het bestemmingsplan dat ziet op woningsplitsing uit het andere bestemmingsplan.

Dhr. ^{2E}

Het volgende punt dat dhr. ^{2E} wil aanstippen is de veranda. In de vergunning is opgenomen dat deze veranda een hoge cultuurhistorische waarde heeft. Helaas blijkt uit de plannen dat SOM de veranda niet zal behouden. Dhr. ^{2E} betreurt dit. Als laatste wil dhr. ^{2E} aanstippen dat er in de communicatie met SOM wordt vermeld dat de aanvraag wordt beoordeeld door de afdeling leefbaarheid. Hierover zijn verder geen stukken in het dossier te vinden.

De voorzitter

De voorzitter heeft nog twee vragen omtrent het bezwaarschrift van Dhr. ^{2E} In zijn bezwaarschrift betoogt Dhr. ^{2E} dat de aanvraag strijdig is met het bouwbesluit en de redelijke eisen van welstand. De voorzitter vraagt of hij dat nader wil toelichten.

Dhr. ^{2E}

Dhr. ^{2E} stelt dat de eisen in het bouwbesluit zijn gekoppeld aan een leefbaarheidstoets. Deze heeft niet plaatsgevonden. Daarnaast wil dhr. ^{2E} weten hoe het zit met bouwen buiten bestaande contouren/bebouwing; is dit mogelijk?

Ten aanzien van de welstandeisen voert dhr. ^{2E} aan dat eerdere bouwaanvragen voor balkons in de buurt zijn afgekeurd, onder andere bij dhr. ^{2E} Dit strookt niet met de goedkeuring van deze balkons.

Dhr. ^{2E}

Dhr. ^{2E} beaamt dat hij enkele jaren terug een omgevingsvergunning voor een dakopbouw heeft aangevraagd. Hij wilde als onderdeel van deze aanvraag ook een balkon realiseren. De gemeente wilde hier niet mee akkoord gegaan, omdat dit niet paste in het dakenlandschap. De aanvraag heeft dhr. ^{2E} toen ingetrokken. Het verbaast dhr. ^{2E} dat het nu wel mogelijk is om een balkon te realiseren bij het klooster.

Voorzitter

De voorzitter vraagt of er nog andere punten zijn die bespreking behoeven. Dit is niet het geval. De voorzitter dankt de aanwezigen voor hun toelichting. Gestreefd wordt naar een behandeling van de bezwaren binnen vier weken. De aanwezigen nemen dat voor kennisgeving aan. Niets meer aan de orde zijnde, sluit de voorzitter de hoorzitting.

From: "2E [REDACTED]" <2E [REDACTED]@utrecht.nl>
Sent: Fri, 20 Mar 2020 12:20:50 +0100
To: "2E [REDACTED]" <2E [REDACTED]@utrecht.nl>
Cc: "2E [REDACTED]" <2E [REDACTED]@utrecht.nl>; "2E [REDACTED]" <2E [REDACTED]@utrecht.nl>
Subject: RE: Bouwaanvraag Deken Roesstraat 13 (HZ_WABO-19-27051)

Hallo 2E [REDACTED]

Dit dossier is eerder uitgebreid intern besproken. CHW is enkel van toepassing op woningen. Deken Roesstraat 13 was geen woning en om die reden zijn de huisvestingsregels niet van toepassing. Voor dit dossier hoefde geen leefbaarheidstoets uitgevoerd te worden.

Met vriendelijke groet,

2E [REDACTED]

2E [REDACTED]

T 2E [REDACTED]

2E [REDACTED]@utrecht.nl

www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Vergunningen

Postbus 8406

3503 RK Utrecht



Van: 2E [REDACTED]

Verzonden: vrijdag 20 maart 2020 11:27

Aan: 2E [REDACTED]

CC: 2E [REDACTED]; 2E [REDACTED]

Onderwerp: FW: Bouwaanvraag Deken Roesstraat 13 (HZ_WABO-19-27051)

Ha 2E [REDACTED]

Zie onderstaande mail van 2E [REDACTED]! Komt dit plan jou bekend voor? Ik zie wel een deelzaak volledigheid leefbaarheid staan in squirt maar ik zie niet de conclusie. Of moet ik bij iemand anders zijn?

Met vriendelijke groet,

2E [REDACTED]

Juridisch Medewerker

T 2E [REDACTED]

2E [REDACTED]@utrecht.nl

www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Vergunningen

dinsdag, donderdag en vrijdag

Postbus 8406

3503 RK



Van: 2E [REDACTED]

Verzonden: vrijdag 20 maart 2020 9:33

Aan: 2E [REDACTED]

CC: 2E [REDACTED]; 2E [REDACTED]; 2E [REDACTED]

Onderwerp: FW: Bouwaanvraag Deken Roesstraat 13 (HZ_WABO-19-27051)

Hoi [REDACTED]

Bij de Toetsteaminfo staat dat het bestemmingsplan _parapluplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik van toepassing is. Weten jullie of dit aan de orde is geweest in het Toetsteam en hieraan is getoetst ivm splitsing/woningvorming? Ik kan me het niet herinneren. In het Toetsteamverslag zag ik niet dat er iets over is opgenomen.

De heren [REDACTED] en [REDACTED] die over het plan belden vertelden dat ze van de gemeente te horen hadden gekregen dat er geen leefbaarheidstoets plaatsvindt.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED] / [REDACTED]

T [REDACTED]

[REDACTED]@utrecht.nl

www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Stedenbouw en Planologie

maandag t/m vrijdag

Postbus 8406

3503 RK Utrecht



Van: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 19 maart 2020 19:00

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]; [REDACTED]

Onderwerp: RE: Bouwaanvraag Deken Roesstraat

Geachte heren [REDACTED] en [REDACTED]

Vanmiddag hebben we elkaar telefonisch gesproken over de bouwplannen om het voormalige klooster aan de Deken Roesstraat 13 vanwege de omgevingsvergunning die is aangevraagd.

Hartelijk voor de toelichting op uw zienswijze van 9 februari 2020 en de aanvullende mail over het parkeren. We hebben het gehad over uw zienswijze, de aanvullende mail over het parkeren en verschillende vragen die hiermee samenhangen.

Onderstaand heb ik opsomming gemaakt van de punten/vragen die we hebben besproken. Als er nog wat ontbreekt of toegevoegd moet worden, dan kunt u dat rustig mailen.

- De ingediende aanvraag en de procedure: Hoe verloopt de procedure?
Op de aanvraag is een reguliere procedure van toepassing. In dat geval beoordeelt de gemeente de aanvraag en neemt een beslissing. Van uw reacties wordt kennis genomen. De aanvraag is de fase beoordelen. Na het nemen van het besluit is er de mogelijkheid van bezwaar en beroep.
- Is het gebouw beschermd?
Het gebouw en de tuin zijn niet aangewezen als monument met de daarbij behorende bescherming. Er is dan geen verbod op het slopen van (delen) van het gebouw.
Graag zou u zien dat ook de serre behouden blijft als fraai onderdeel van het gebouw.
- U verwacht geluidoverlast: Het was rustig toen er nog een klooster was. Met de komst van 15 appartementen is het over met de rust. Nu is er overdag geluid van de school. Als er 's avonds geluid is van de nieuwe bewoners zijn er nauwelijks nog rustige momenten. Het aantal appartementen speelt daarbij een rol. Als er minder appartementen zijn, dan zijn er minder mensen aangewezen op alleen een balkon. Dit geluid draagt ver.
De bestemming maakt wonen in het gebouw mogelijk. Dat betekent dat bewoners over en weer wat van elkaar kunnen merken.
- U verwacht nadelige gevolgen voor de leefbaarheid. Naast geluidoverlast verwacht u dat er geen ruimte voor het parkeren van extra auto's omdat het parkeren al onder druk staat. Er is in de omgeving al veel gesplitst waarbij er nu veel mensen dicht op elkaar wonen.
- Hoe wordt parkeren beoordeeld gezien uw aanvullende mail hierover?
Uw aanvullende mail wordt aan de verkeersafdeling voorgelegd zodat er kennis van kan worden genomen bij de beoordeling.
- Op welke punten wijkt het gebouw af van het bestemmingsplan?
Kan parkeren in de tuin?
Het gebouw heeft een woonbestemming. Op basis van het bestemmingsplan is een woonfunctie toegestaan. Op enkele punten wijkt het bouwplan af van het bestemmingsplan. Dit zijn onder andere enkele afwijkingen wat betreft de geplande bebouwing. [REDACTED] name trapjes naar de uitbouw, balkons en de hoogte van balustrades. In het bestemmingsplan is er een afwijkingsmogelijkheid voor balkons. Verder past parkeren in de tuin niet in het bestemmingsplan. Uitgegaan wordt van het behoud van tuinen die positief

bijdragen aan de woonkwaliteit.

Het gebouw en de tuin vormen een geheel. De gemeente beoordeelt of aan de afwijkingen van het bestemmingsplan al dan niet kan worden meegewerkt.

- Kan een woongebouw zomaar worden gesplitst?

Het splitsen en vormen van woningen is niet zonder meer toegestaan. De gemeente toetst aan de geldende bestemmingsplanregels en het splitsingsbeleid.

- Is het verdiepen van het souterrain constructief wel verantwoord? Wat zijn de gevolgen van het verdiepen van de souterrain, het verlagen van de grondwaterstand voor het gebouw en andere gebouwen in de omgeving? U gaf aan dat bij een vroegere verbouwing om een liftkelder aan te leggen het grondwater en het kwelwater een probleem was. In dit bouwplan zou een veel groter oppervlak worden verdiept dan dat van de liftkelder. Het gebruikmaken van de bestaande ruimte zonder verdiepen van het souterrain raadt u aan.

Een bouwaanvraag wordt getoetst aan het Bouwbesluit. Het beoordelen van de constructie is daar onderdeel van. Uw opmerkingen zal ik doorsturen zodat de constructieafdeling die er kennis van kan nemen bij de beoordeling van constructieve veiligheid.

Met vriendelijke groet,

2E [redacted] / 2E [redacted]

T 2E [redacted]
2E2E [redacted]@utrecht.nl

www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Stedenbouw en Planologie

maandag t/m vrijdag

Postbus 8406

3503 RK Utrecht



Van: 2E [redacted] [redacted]@ziggo.nl]

Verzonden: woensdag 18 maart 2020 22:42

Aan: 2E [redacted]

CC: 2E [redacted]

Onderwerp: Re: Bouwaanvraag Deken Roesstraat

Geachte 2E [redacted] 2E [redacted]

Wij stellen het zeer op prijs om morgen om 15:00 telefonisch met u in contact te komen.

U kunt ons bereiken op nummer 2E [redacted] 2E [redacted]

Wat ons heeft verbaasd is dat er stukken over het parkeren bestonden, die zijn van voor de datum waarop wij onze zienswijze hebben ingestuurd.

Pas in tweede instantie zijn deze beschikbaar gekomen. Ik weet bijna zeker dat we aan dit onderwerp echt aandacht zouden hebben besteed in onze door veel burens ondertekende zienswijze. De franciscaner broedergemeenschap had voor de 11 broeders 3 parkeervergunningen en geen 7 of 8 en op het laatst nog slechts 1 vergunning. De parkeerdruk als gevolg van 12 extra auto's neemt fors toe. Parkeren in de tuin, het enige groen in onze omgeving, is zeer ongewenst.

We kijken er naar uit u morgen te spreken, met vriendelijke groet,

2E [redacted]

2E [redacted]

From: 2E [redacted]

Sent: Wednesday, March 18, 2020 5:45 PM

To: 2E [redacted]@ziggo.nl ; 2E [redacted]@ziggo.nl

Cc: 2E [redacted]

Subject: Bouwaanvraag Deken Roesstraat

Geachte heren 2E [redacted] en 2E [redacted]

Via mevrouw 2E [redacted] kreeg ik verzoek om contact met u op te nemen via de mail of anders over een bouwplan aan de Deken Roesstraat 13.

Mogelijk kan ik vragen van u via de mail beantwoorden of ik kan u bellen om u te informeren.

Als u gebeld wil worden dan kan dat wat mij betreft morgen om 15.00 uur of om 16.30 uur?

Graag uw reactie.

Met vriendelijke groet,

2E

2E

2E

2E2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Stedenbouw en Planologie

maandag t/m vrijdag

Postbus 8406

3503 RK Utrecht



Gemeente Utrecht

From: "2E [redacted]" <2E [redacted]@utrecht.nl>
Sent: Thu, 23 Apr 2020 11:56:13 +0100
To: "Wijkbureau Oost" <2E [redacted]@utrecht.nl>
Cc: "2E [redacted]" <2E [redacted]@utrecht.nl>; "2E [redacted]" <2E [redacted]@utrecht.nl>; "2E [redacted]" <2E [redacted]@utrecht.nl>
Subject: FW: gesprek met de wethouder van oost

Hi 2E [redacted]

Zie onderstaand bericht, graag jullie advies.

Dank!

Met vriendelijke groet,

2E [redacted]

2E [redacted] Wethouder Klein

T 2E [redacted]

2E [redacted]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Bestuursondersteuning

Stadsplateau 1

dinsdag t/m vrijdag

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



Van: 2E [redacted]@ziggo.nl <2E [redacted]@ziggo.nl>

Verzonden: woensdag 22 april 2020 14:56

Aan: 2E [redacted] <2E [redacted]@utrecht.nl>

CC: 2E [redacted]@ziggo.nl

Onderwerp: gesprek met de wethouder van oost

[Deken Roesstraat 13 te Utrecht, HZ_WABO-19-42337](#)

Geachte lezer,

Vanochtend heb ik de Gemeente Utrecht gebeld voor het maken van een afspraak met onze wijkwethouder.

Vanwege de corona-epidemie loopt alles een beetje anders, vandaar deze e-mail.

Wij, 2E [redacted]
2E [redacted] maken ons zorgen.

Het meest maken we ons zorgen over het feit dat er weinig aandacht is geweest voor de leefbaarheidseisen in onze toch al volle wijk.

Net zoveel zorgen hebben wij over het uitgraven van de kelderverdieping en de consequentie voor de grondwaterstand daarvan.

We zouden onze zorgen graag onder de aandacht van de wethouder brengen in een persoonlijk gesprek.

Met vriendelijk groet,

2E [redacted]

2E [redacted]

2E [redacted]

D E K E N R O E S S T R A A T 1 3

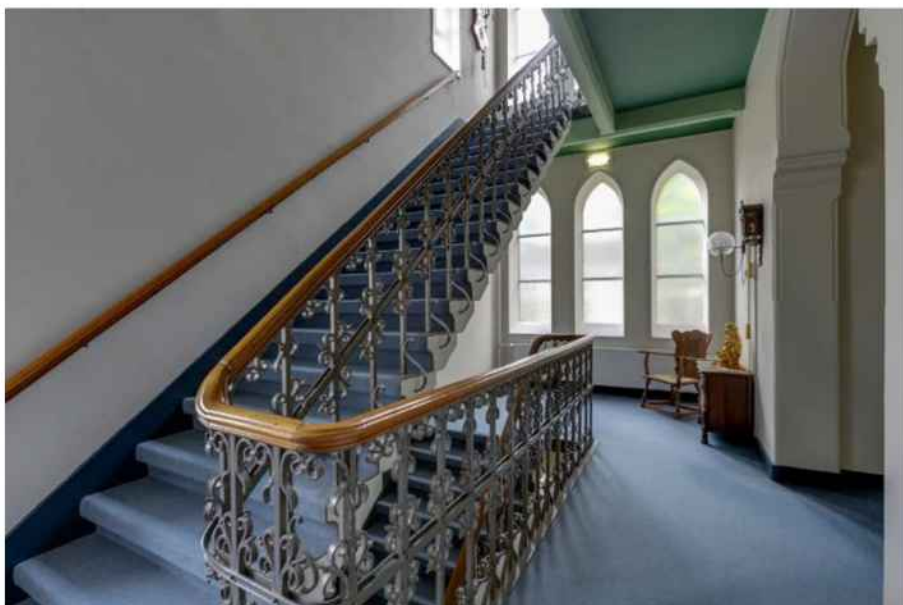
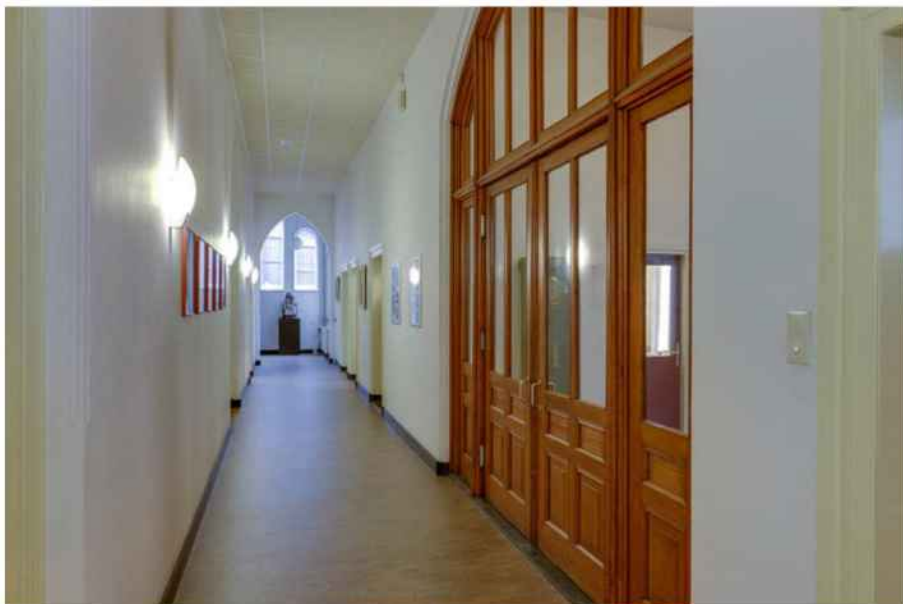
U T R E C H T

J A N U A R I 2 0 2 0

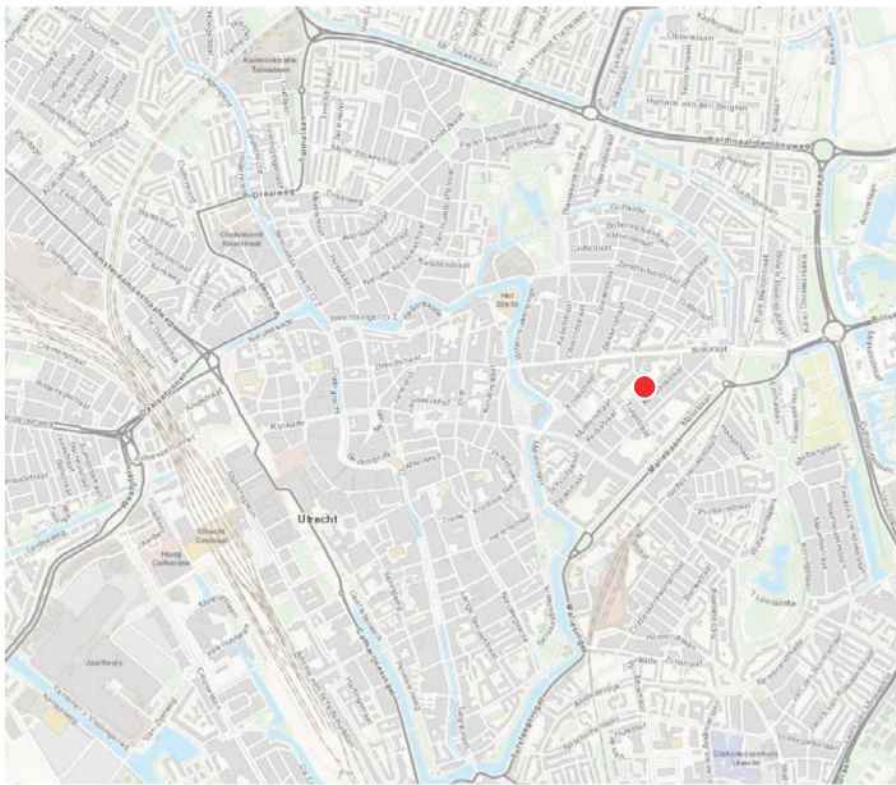
E X T E R I E U R



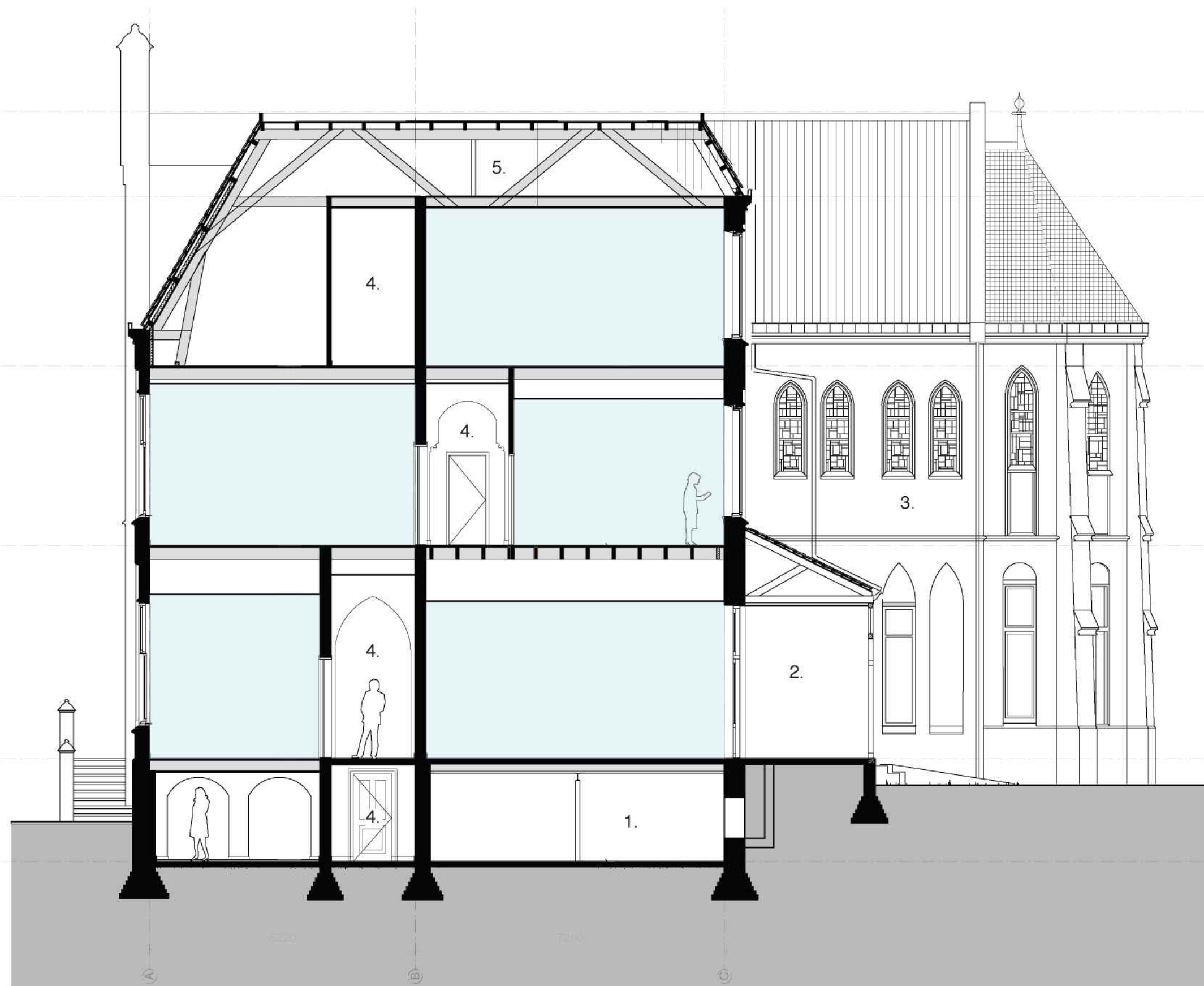
I N T E R I E U R



L O C A T I E



D O O R S N E D E B E S T A A N D



Bestaand:

- 1. Souterrain zonder daglicht
- 2. Veranda
- 3. Kapel
- 4. Middengang op elke verdieping
- 5. Kapconstructie
bovenste laag is niet bruikbaar.

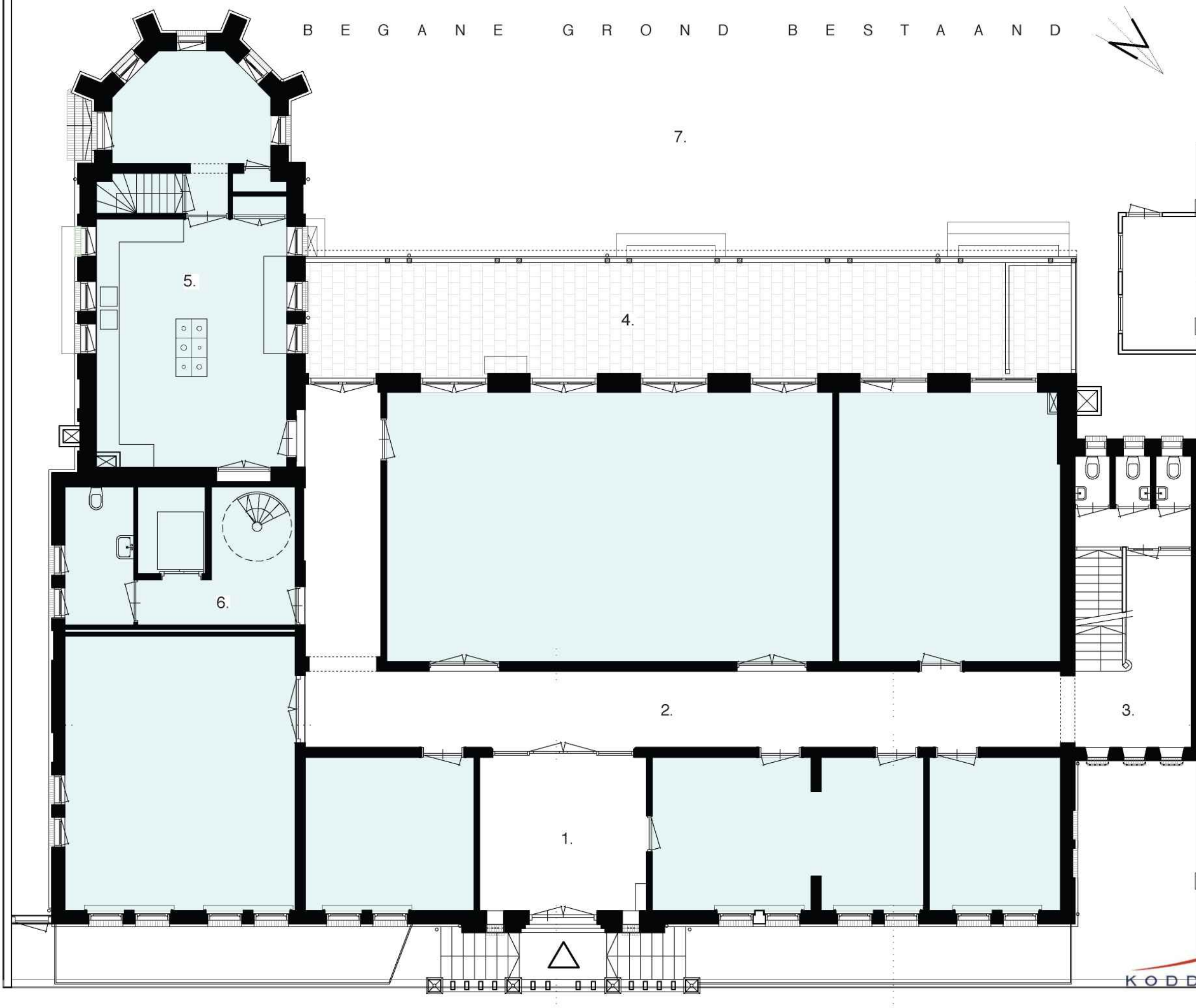
1. Souterrain verlagen
2. Uitbouw, binnen bestaande contouren
3. Kapel met twee grotere appartementen
4. Ontsluiting met nog maar twee middengangen
5. Kapconstructie vervangen en ophogen waardoor een volwaardige woonlaag ontstaat.
6. Dakramen aan de straatzijde zijn niet wenselijk. De Interne patio geeft licht aan het appartement.
7. Bestaande dakramen vervangen
8. Balkons achtergevel
9. Dakterras op uitbouw
10. Buitentrap naar de tuin.

B E G A N E G R O N D B E S T A A N D



Bestaande situatie:

1. Hoofdentree
2. Middengang
3. Bestaande trappenhuis
4. Veranda
5. Kapel
6. Bestaande trap en lift
7. Tuin



1. Hoofdentree
2. Middengang met entree's
3. Bestaande trappenhuis
4. Veranda wordt uitbouw
5. Kapel met twee grote appartementen
6. Nieuw tweede trappenhuis
7. Nieuwe lift
8. Onderdoorgang naar de tuin
9. Tuinen





V O O R G E V E L B E S T A A N D



V O O R G E V E L N I E U W



A C H T E R G E V E L B E S T A A N D



A C H T E R G E V E L N I E U W



M A T E R I A L I S A T I E
A C H T E R G E V E L



Appartementen met dakterrassen,
niet zichtbaar van de straat

Dak ophogen,
tot volwaardige verdieping

Appartementen met balkons

Appartementen met terrassen

Appartementen met uitbouw en tuin

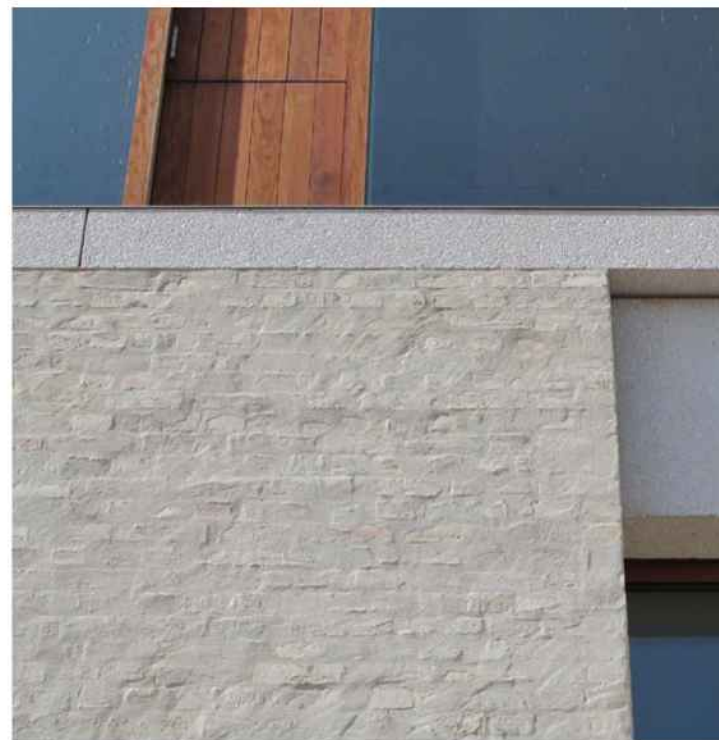
M A T E R I A L I S A T I E
A C H T E R G E V E L



COMBINATIE VAN METSELWERK
MET HORIZONTALE BANDEN



METSELWERK VAN
BETONBLOKKEN



- BETONBLOKKEN LICHT GESTUPT EN GEKEIMD
- HORIZONTALE BANDEN SCHOON BETON



A C H T E R G E V E L B E S T A A N D



A C H T E R G E V E L N I E U W



DEKEN ROESSTRAAT
UTRECHT

Klooster van de orde van de franciscanen

AANVRAAG
omgevingsvergunning

3 okt. 2019

MAATVOERING IN HET WERK CONTROLEREN	Deken Roesstraat 13 Utrecht	1905BA *00
	<div><p>KODDE ARCHITECTEN <small>BNA</small> <i>Architectuur & interieur</i></p><p>Prinsengracht 465 - 1016 HP Amsterdam</p><p>T. +31 (0)20 428.27.00 - F. +31 (0)20 428.27.01 - www.koddearchitecten.nl</p></div>	<div><div><div>Wijziging F</div><div>Wijziging E</div><div>Wijziging D</div><div>Wijziging C</div><div>Wijziging B</div><div>Wijziging A</div><div>Datum</div><div>Schaal</div><div>Onderwerp</div></div><div><div>-</div><div>-</div><div>-</div><div>-</div><div>-</div><div>-</div><div>3 okt. 2019</div><div>1:100</div><div>voorblad</div></div></div>

CONSTRUCTIE VOLGENS
OPGAAF CONSTRUCTEUR

CONSTRUCTIE VOLGENS
OPGAAF CONSTRUCTEUR

DEKEN ROESSTRAAT - UTRECHT

AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

Gebruiksoppervlakte woning			
Ruimte	Opp.	Totaal	
Woning 1.1	46 m2	46 m2	
Woning 1.2	47 m2	47 m2	
Woning 1.3	16 m2	16 m2	
Woning 2.1	96 m2	96 m2	
Woning 2.2	99 m2	99 m2	
Woning 2.3	33 m2	33 m2	
Woning 3.1	56 m2	56 m2	
Woning 3.2	106 m2	106 m2	
Woning 3.3	14 m2	14 m2	
Woning 4.1	56 m2	56 m2	
Woning 4.2	85 m2	85 m2	
Woning 4.3	14 m2	14 m2	
Woning 5.1	65 m2	65 m2	
Woning 5.2	93 m2	93 m2	
Woning 5.3	15 m2	15 m2	
Woning 6.1	41 m2	41 m2	
Woning 6.2	19 m2	19 m2	
Woning 6.3	66 m2	66 m2	
Woning 7.1	34 m2	34 m2	
Woning 7.2	33 m2	33 m2	
Woning 7.3	9 m2	9 m2	
Woning 8.1	75 m2	75 m2	
Woning 8.2	27 m2	27 m2	
Woning 8.3	18 m2	18 m2	
Woning 9.1	92 m2	92 m2	
Woning 10.1	76 m2	76 m2	
Woning 11.1	57 m2	57 m2	
Woning 11.2	40 m2	40 m2	
Woning 12.1	38 m2	38 m2	
Woning 12.2	28 m2	28 m2	
Woning 13.1	48 m2	48 m2	
Woning 13.2	46 m2	46 m2	
Woning 14.1	50 m2	50 m2	
Woning 14.2	36 m2	36 m2	
Woning 15.1	42 m2	42 m2	
Woning 15.2	34 m2	34 m2	
		1750 m2	

#	Naam	Buiten	Oppervlakte
Woning 1	Hoekwoning I	Tuin	109 m2
Woning 2	Kapeltuin	Tuin	228 m2
Woning 3	Begane grond woning	Tuin	176 m2
Woning 4	Begane grond woning	Tuin	155 m2
Woning 5	Begane grond woning	Tuin	173 m2
Woning 6	BG + Eerste	Balkon	126 m2
Woning 7	Hoekwoning II	Tuin	76 m2
Woning 8	Kapelwoning	Balkon + dakt.	120 m2
Woning 9	Eerste verdieping	Balkon	92 m2
Woning 10	Eerste verdieping	Balkon	76 m2
Woning 11	Tweede verdieping	Balkon	97 m2
Woning 12	Tweede verdieping	Balkon	66 m2
Woning 13	Torenwoning	Balkon	94 m2
Woning 14	Appartment met patio	Patio + dakt.	86 m2
Woning 15	Appartment met patio	Patio + dakt.	76 m2

Deken Roesstraat 13 Utrecht

1905BA *04



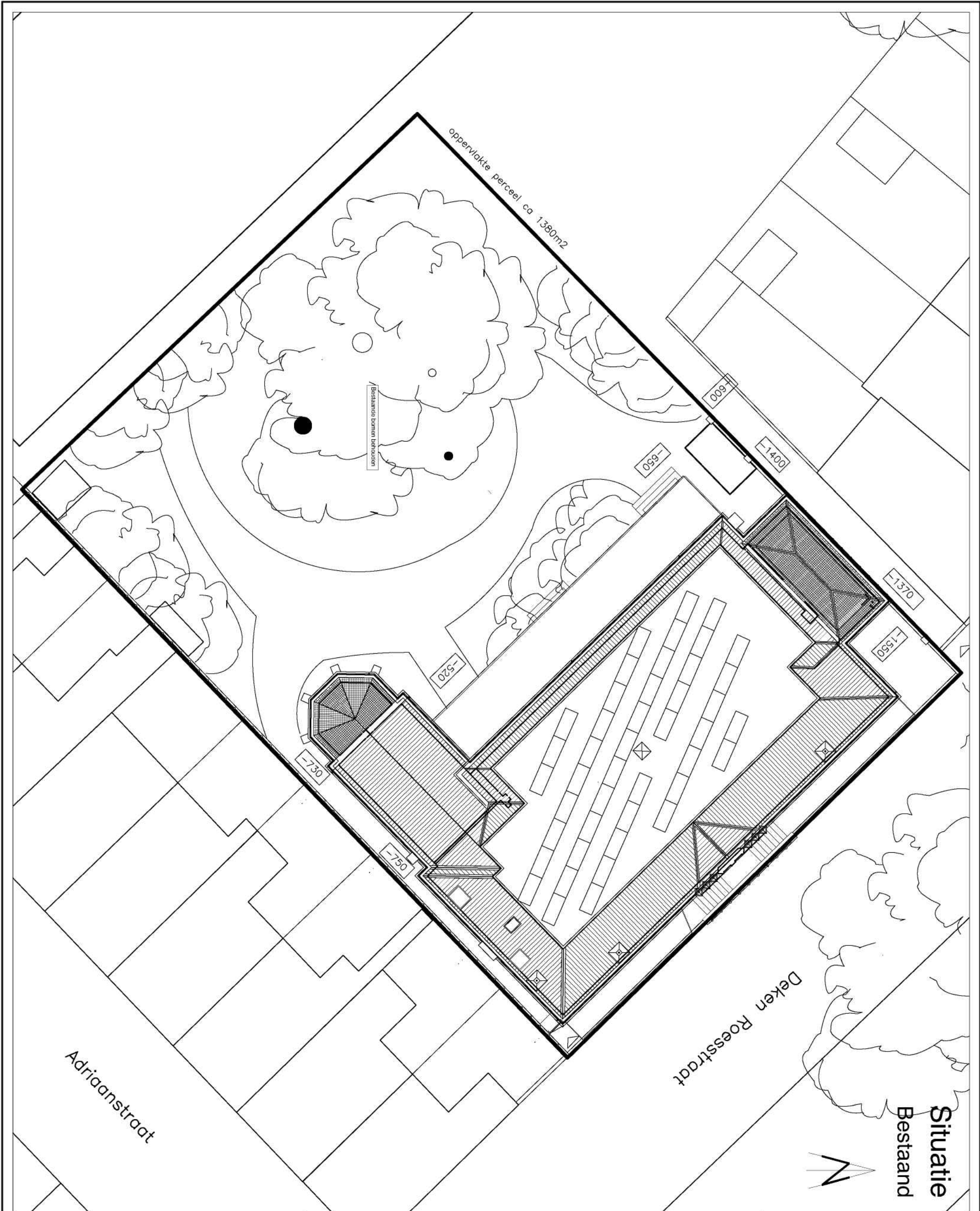
MAATVOERING IN HET WERK CONTROLEREN

CONSTRUCTIE VOLGENS OPGAAF CONSTRUCTEUR

Prinsengracht 465 - 1016 HP Amsterdam
T. +31 (0)20 428.27.00 - F. +31 (0)20 428.27.01 - www.koddearchitecten.nl

Wijziging F
Wijziging E
Wijziging D
Wijziging C
Wijziging B
Wijziging A
Datum
Schaal
Onderwerp

3 okt. 2019
1:100
oppervlaktes



Situatie
Bestaand

MAATVOERING IN HET
WERK CONTROLEREN

Deken Roesstraat 13 Utrecht

1905BS *02

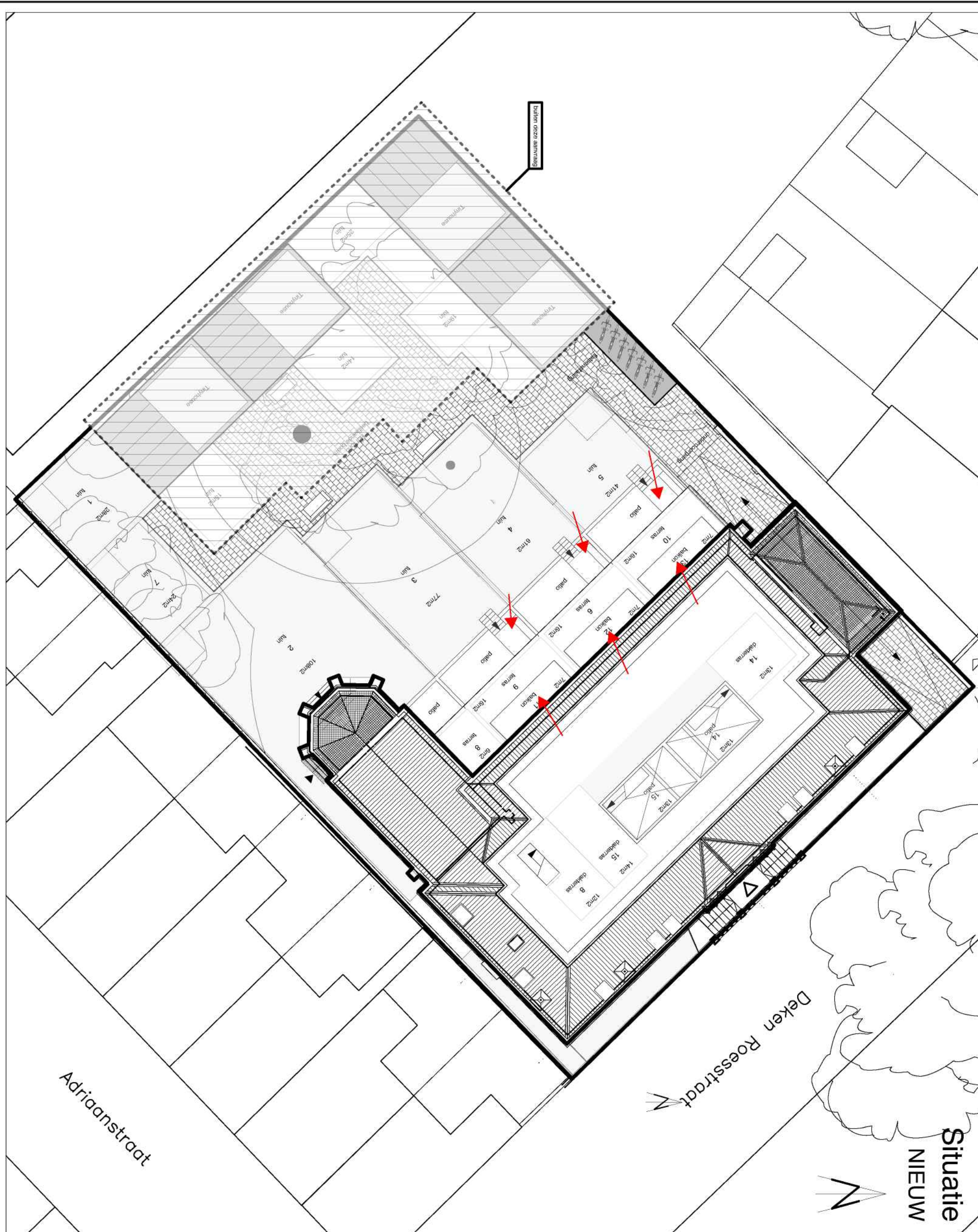
CONSTRUCTIE VOLGENS
OPGAAF CONSTRUCTEUR


KODDE ARCHITECTEN BNA
Architectuur & interieur

Prinsengracht 465 - 1016 HP Amsterdam

T. +31 (0)20 428.27.00 - F. +31 (0)20 428.27.01 - www.koddearchitecten.nl

Wijziging F	-
Wijziging E	-
Wijziging D	-
Wijziging C	-
Wijziging B	-
Wijziging A	-
Datum	3 okt. 2019
Schaal	1:200
Onderwerp	Situatie



MAATVOERING IN HET WERK CONTROLEREN

CONSTRUCTIE VOLGENS
OPGAAF CONSTRUCTEUR

Deken Roesstraat 13 Utrecht

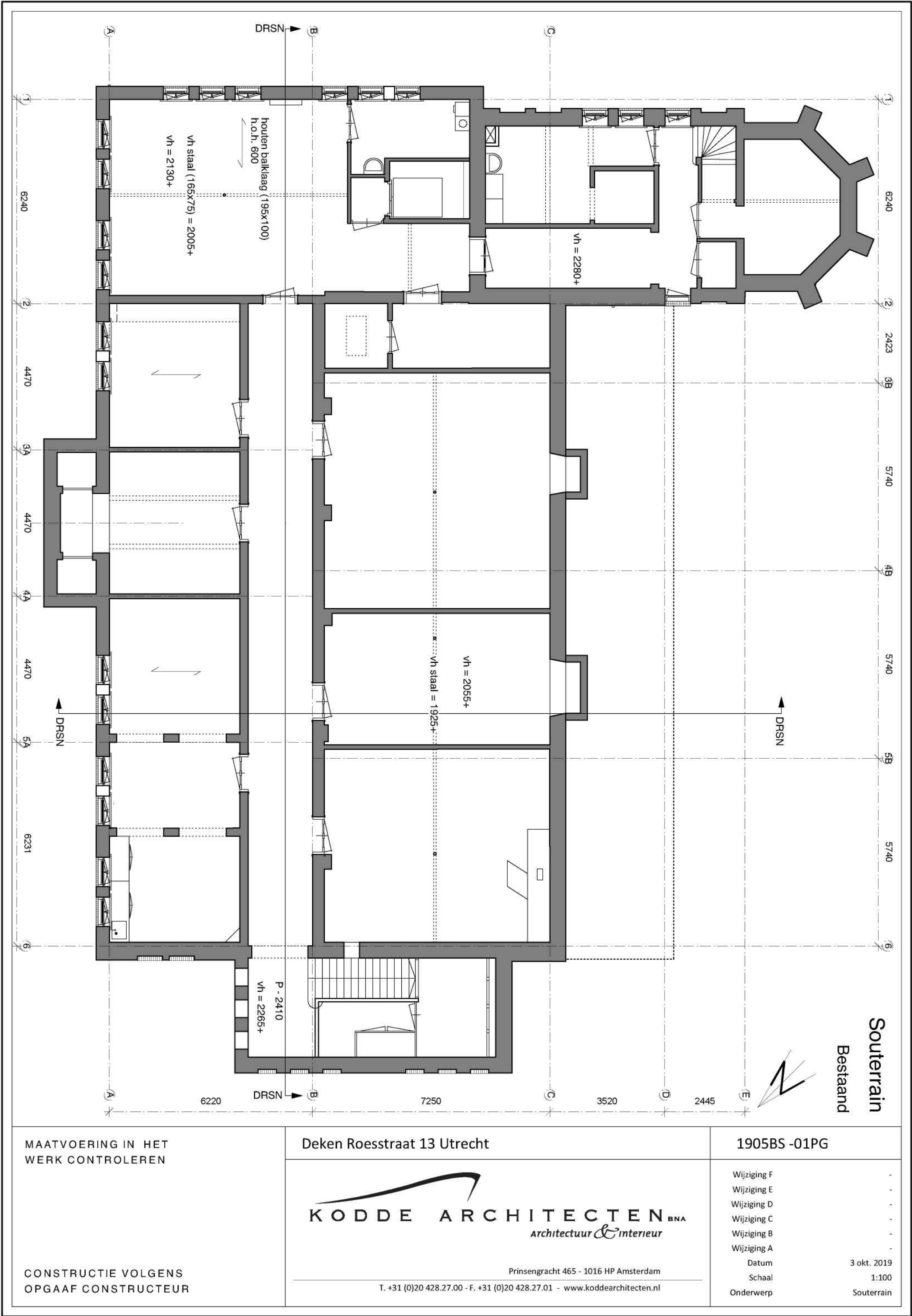
 KODDE ARCHITECTEN BNA
Architectuur & Interieur

Prinsengracht 465 - 1016 HP Amsterdam

T. +31 (0)20 428.27.00 - F. +31 (0)20 428.27.01 - www.koddearchitecten.nl

1905BA *02

Wijziging F	-
Wijziging E	
Wijziging D	-
Wijziging C	-
Wijziging B	-
Wijziging A	-
Datum	3 okt. 2019
Schaal	1:200
Onderwerp	Situatie



MAATVOERING IN HET
WERK CONTROLEREN

CONSTRUCTIE VOLGENS
OPGAAF CONSTRUCTEUR

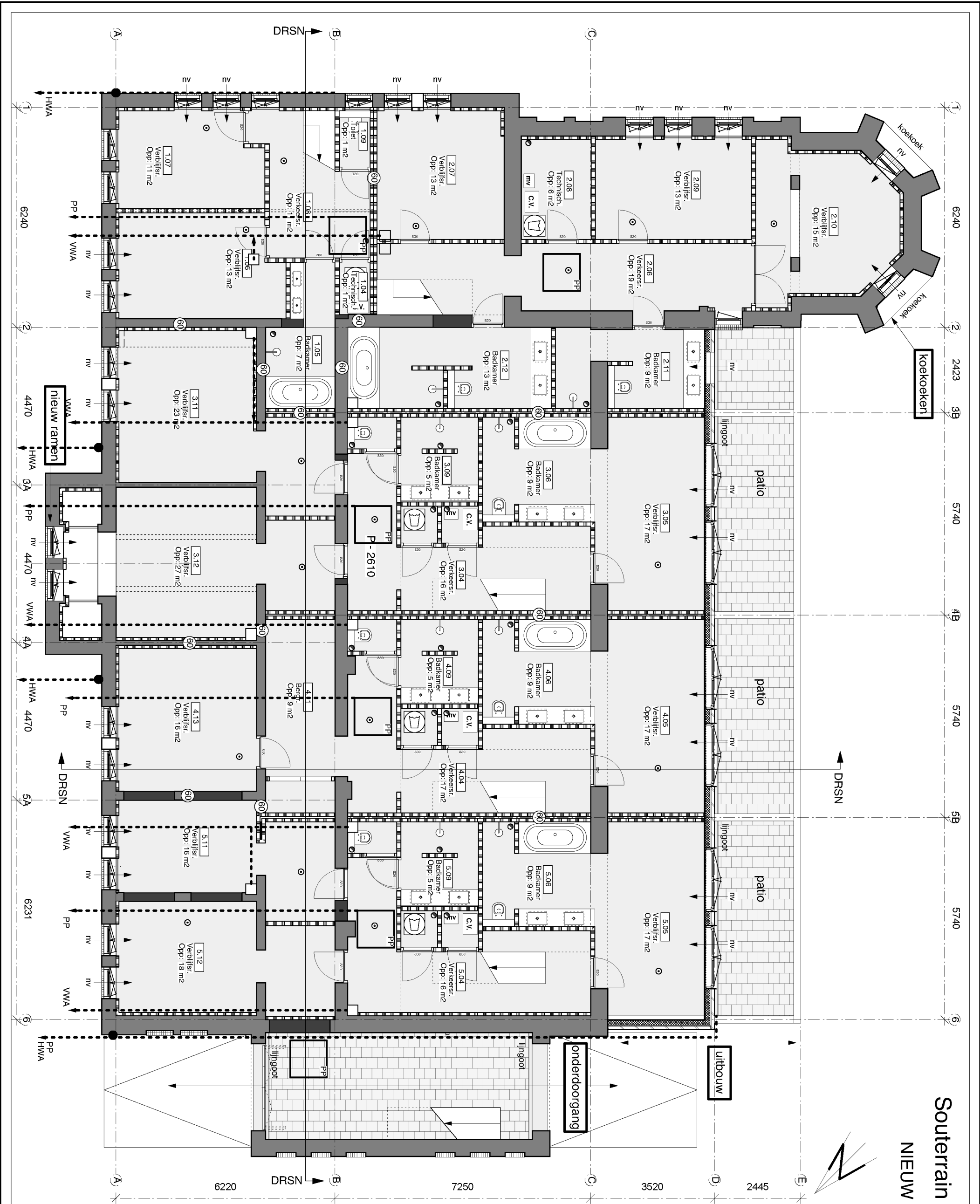
Deken Roesstraat 13 Utrecht

KODDE ARCHITECTEN BNA
Architectuur & interieur

Prinsengracht 465 - 1016 HP Amsterdam
T. +31 (0)20 428.27.00 - F. +31 (0)20 428.27.01 - www.koddearchitecten.nl

1905BS -01PG

Wijziging F	-
Wijziging E	-
Wijziging D	-
Wijziging C	-
Wijziging B	-
Wijziging A	-
Datum	3 okt. 2019
Schaal	1:100
Onderwerp	Souerrain



MAATVOERING IN HET
WERK CONTROLEREN

CONSTRUCTIE VOLGENS
OPGAAF CONSTRUCTEUR

Deken Roesstraat 13 Utrecht

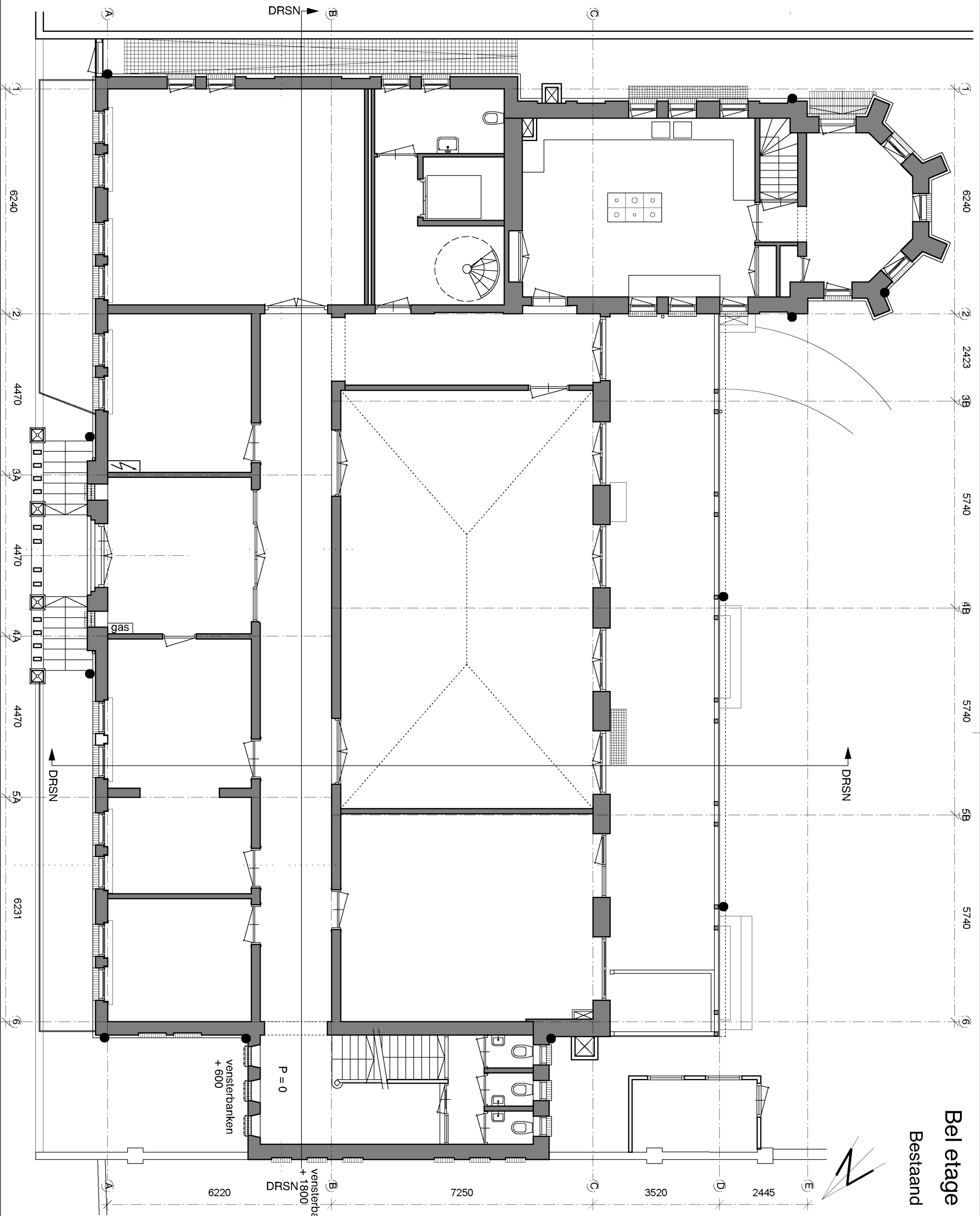


Prinsengracht 465 - 1016 HP Amsterdam

T. +31 (0)20 428.27.00 - F. +31 (0)20 428.27.01 - www.koddearchitecten.nl

1905BA -01PG

Wijziging F	-
Wijziging E	-
Wijziging D	-
Wijziging C	-
Wijziging B	-
Wijziging A	-
Datum	3 okt. 2019
Schaal	1:100
Onderwerp	Souterrain



MAATVOERING IN HET
WERK CONTROLEREN

CONSTRUCTIE VOLGENS
OPGAAF CONSTRUCTEUR

Deken Roesstraat 13 Utrecht

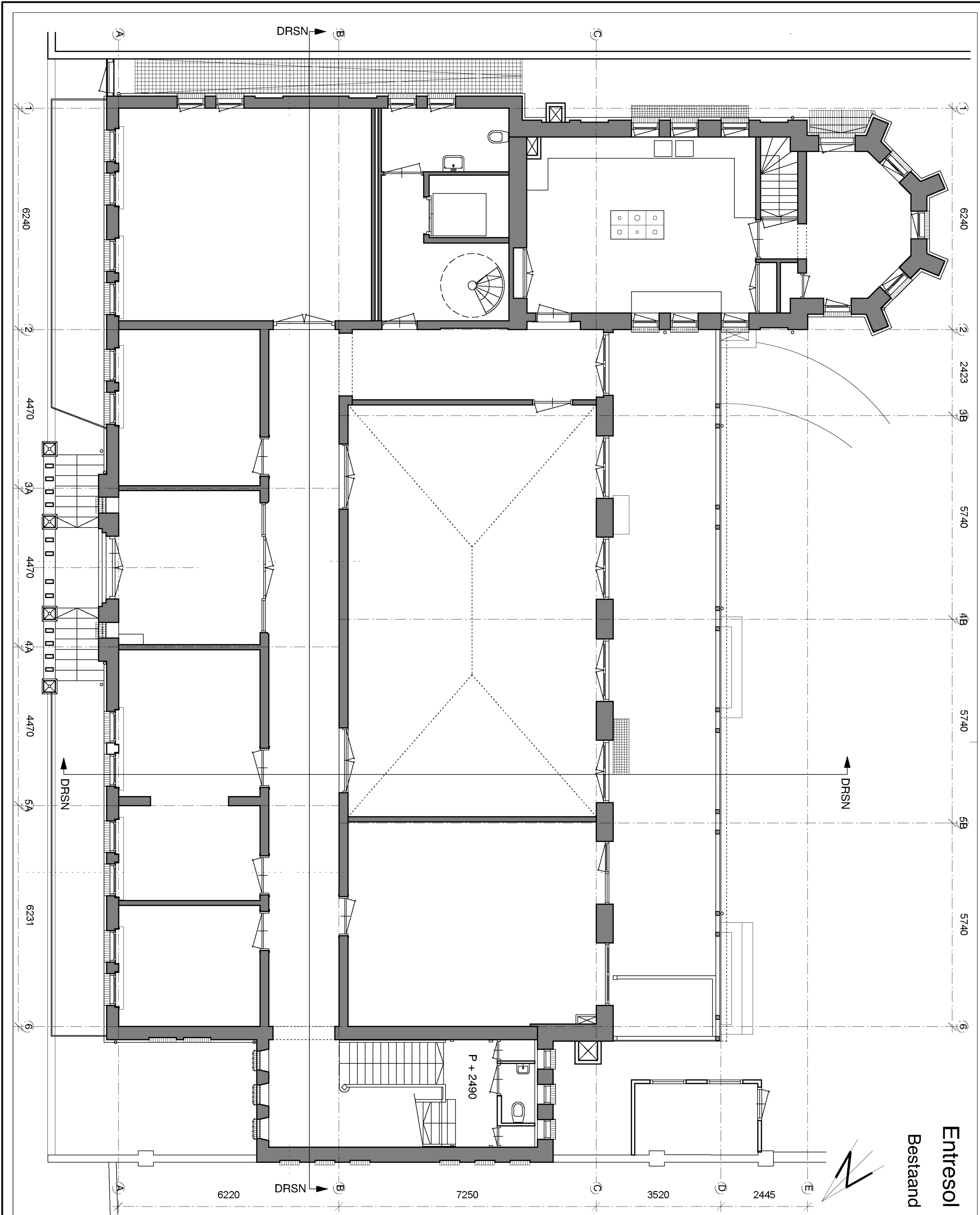
KODDE ARCHITECTEN BNA
Architectuur & interieur


Prinsengracht 465 - 1016 HP Amsterdam

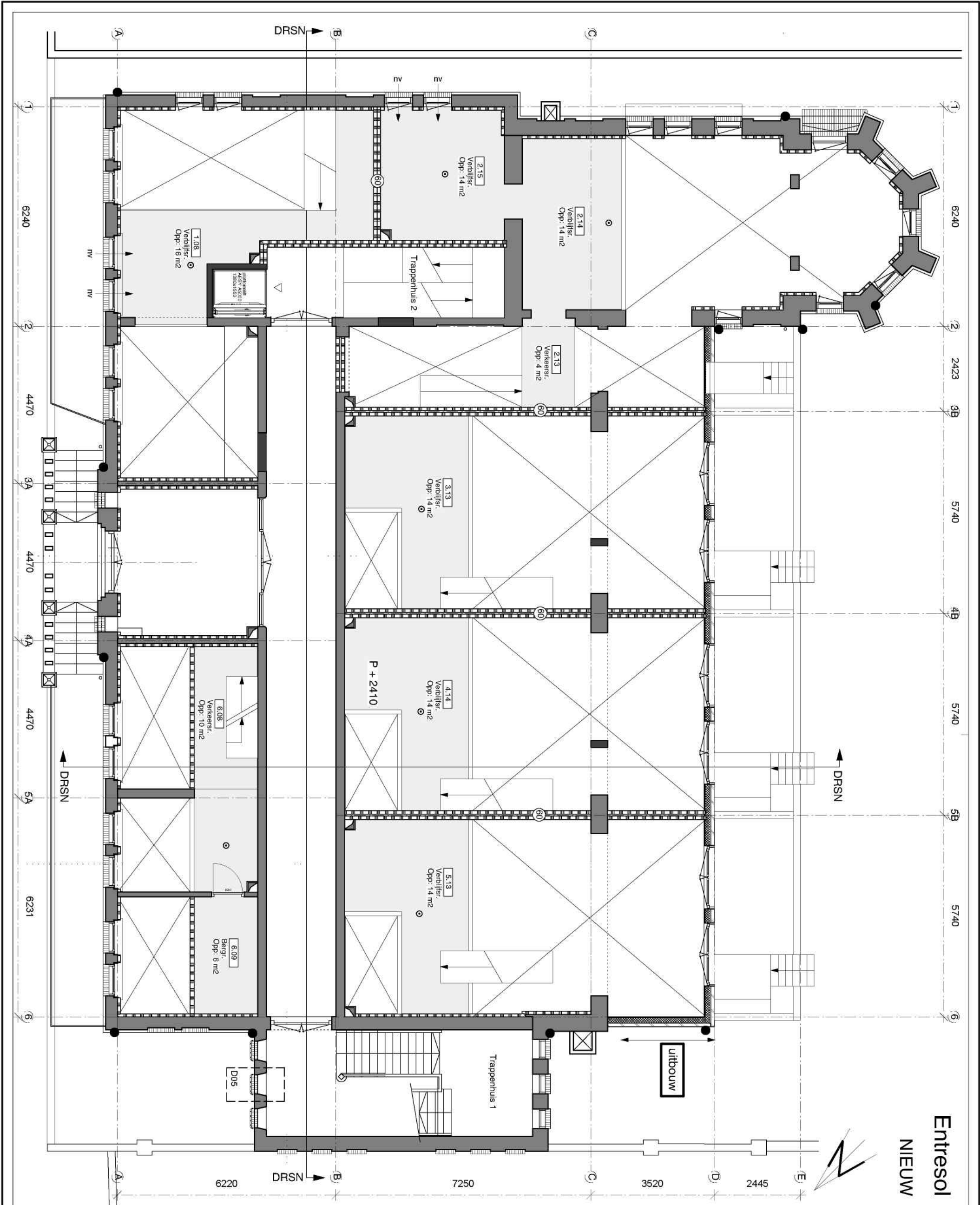
T. +31 (0)20 428.27.00 - F. +31 (0)20 428.27.01 - www.koddearchitecten.nl

1905BS 00PG

Wijziging F	-
Wijziging E	-
Wijziging D	-
Wijziging C	-
Wijziging B	-
Wijziging A	-
Datum	3 okt. 2019
Schaal	1:100
Onderwerp	Bel-etage



MAATVOERING IN HET WERK CONTROLEREN	Deken Roesstraat 13 Utrecht	1905BS +00PG
	<div><p>KODDE ARCHITECTEN^{BNA} <i>Architectuur & interieur</i></p></div> <div>Prinsengracht 465 - 1016 HP Amsterdam</div> <div>T. +31 (0)20 428.27.00 - F. +31 (0)20 428.27.01 - www.koddearchitecten.nl</div>	<div><div>Wijziging F</div><div>Wijziging E</div><div>Wijziging D</div><div>Wijziging C</div><div>Wijziging B</div><div>Wijziging A</div><div>Datum</div><div>Schaal</div><div>Onderwerp</div></div> <div><div>-</div><div>-</div><div>-</div><div>-</div><div>-</div><div>-</div><div>3 okt. 2019</div><div>1:100</div><div>Entresols</div></div>
CONSTRUCTIE VOLGENS OPGAAF CONSTRUCTEUR		



Entresol
NIEUW

MAATVOERING IN HET
WERK CONTROLEREN

CONSTRUCTIE VOLGENS
OPGAAF CONSTRUCTEUR

Deken Roesstraat 13 Utrecht

KODDE ARCHITECTEN BNA
Architectuur & interieur

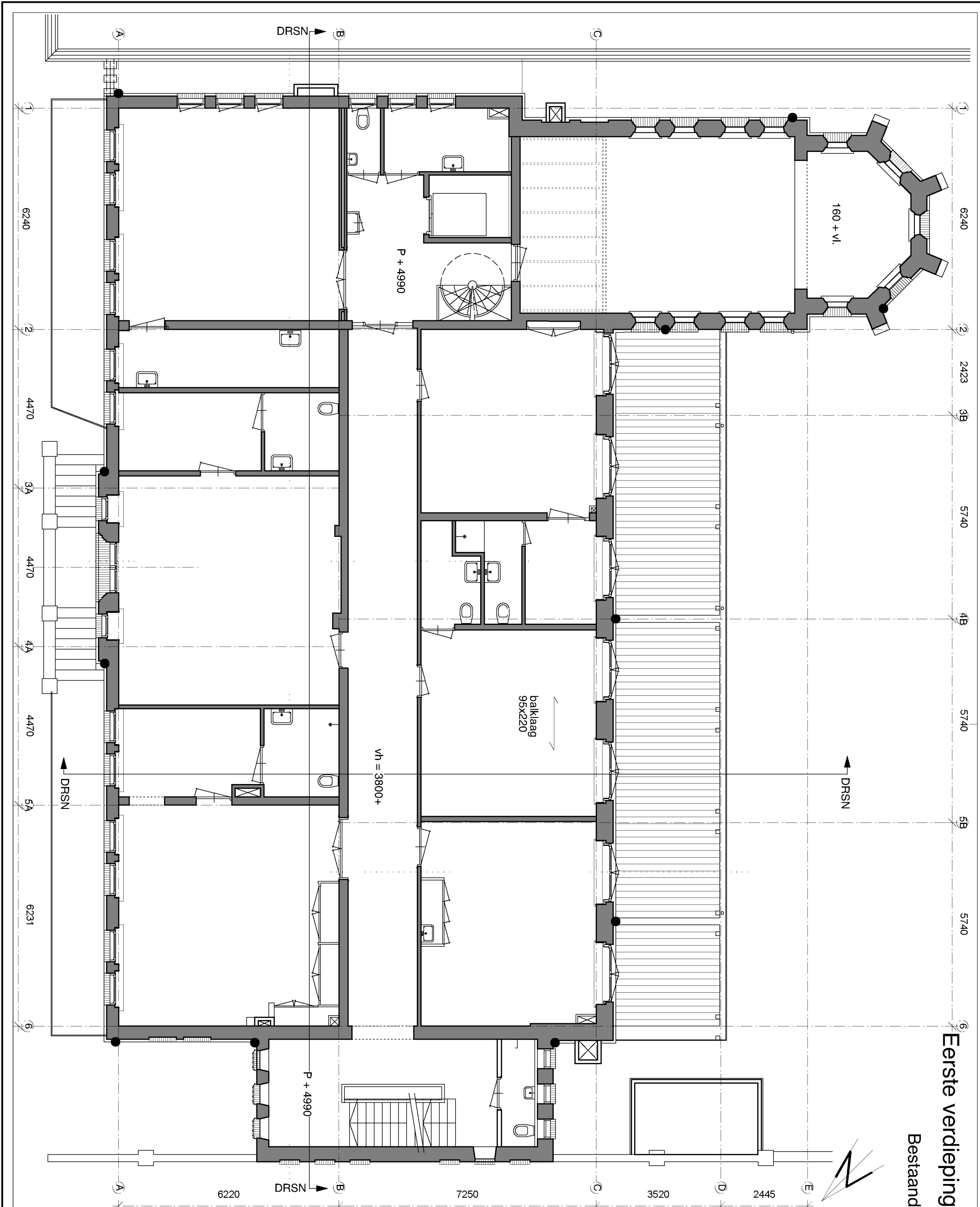
Prinsengracht 465 - 1016 HP Amsterdam

T. +31 (0)20 428.27.00 - F. +31 (0)20 428.27.01 - www.koddearchitecten.nl

1905BA +00PG

Wijziging F
Wijziging E
Wijziging D
Wijziging C
Wijziging B
Wijziging A
Datum
Schaal
Onderwerp

3 okt. 2019
1:100
Entresols



MAATVOERING IN HET
WERK CONTROLEREN

CONSTRUCTIE VOLGENS
OPGAAF CONSTRUCTEUR

Deken Roesstraat 13 Utrecht


KODDE ARCHITECTEN BNA
Architectuur & interieur

Prinsengracht 465 - 1016 HP Amsterdam

T. +31 (0)20 428.27.00 - F. +31 (0)20 428.27.01 - www.koddearchitecten.nl

1905BS 01PG

Wijziging F
Wijziging E
Wijziging D
Wijziging C
Wijziging B
Wijziging A

Datum

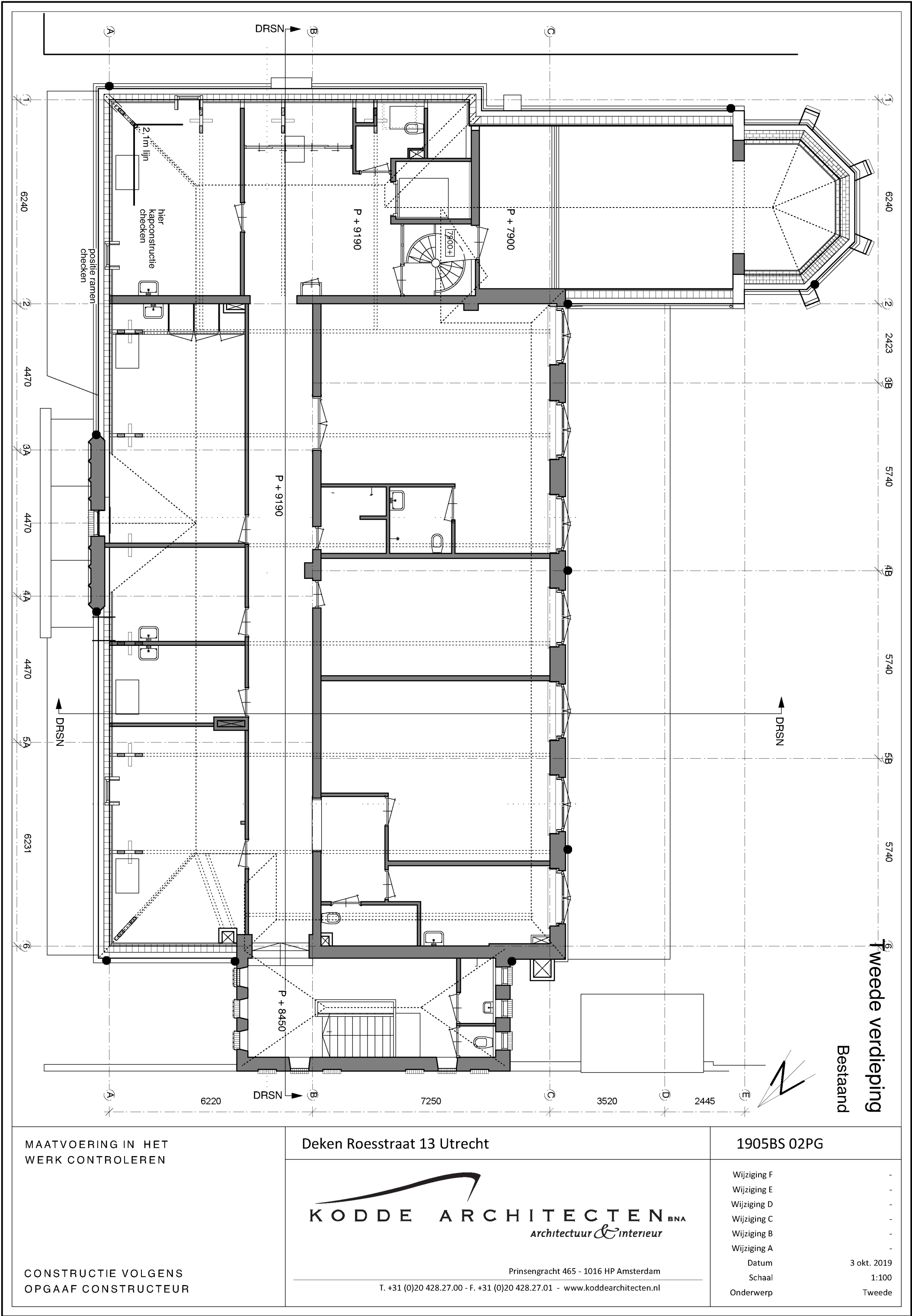
3 okt. 2019

Schaal

1:100

Onderwerp

Eerste



MAATVOERING IN HET
WERK CONTROLEREN

CONSTRUCTIE VOLGENS
OPGAAF CONSTRUCTEUR

Deken Roesstraat 13 Utrecht

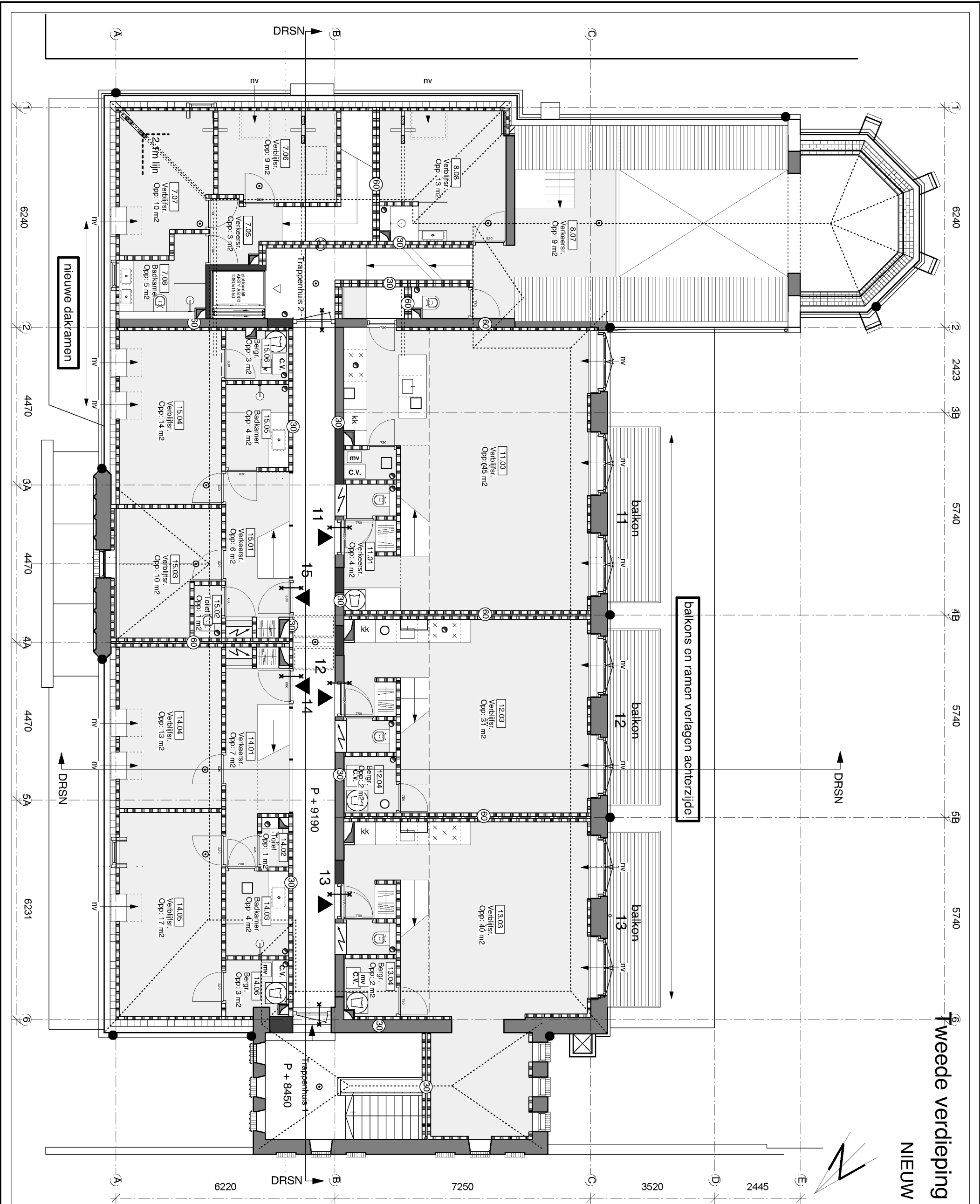
KODDE ARCHITECTEN BNA
Architectuur & Interieur

Prinsengracht 465 - 1016 HP Amsterdam

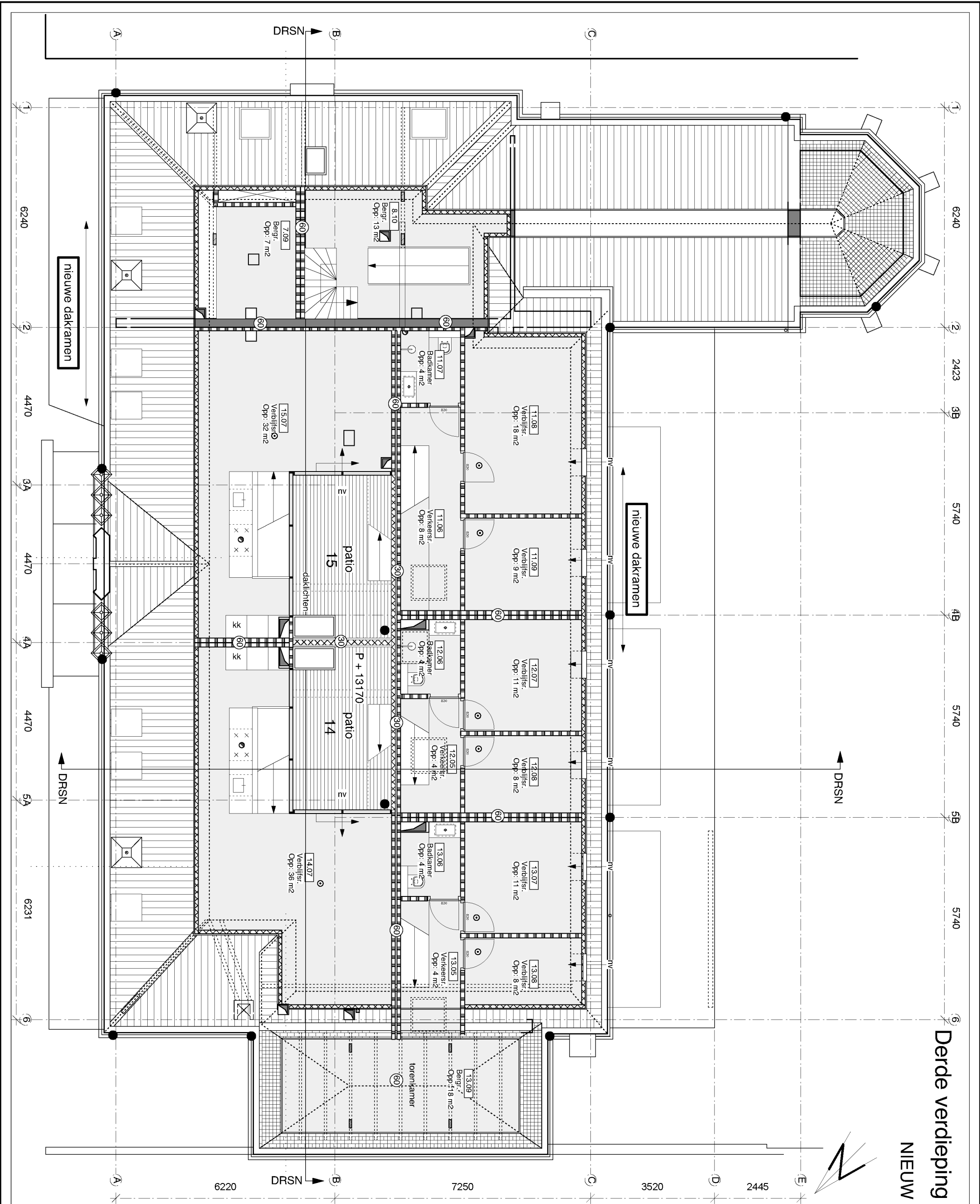
T. +31 (0)20 428.27.00 - F. +31 (0)20 428.27.01 - www.koddearchitecten.nl

1905BS 02PG

Wijziging F	-
Wijziging E	-
Wijziging D	-
Wijziging C	-
Wijziging B	-
Wijziging A	-
Datum	3 okt. 2019
Schaal	1:100
Onderwerp	Tweede



MAATVOERING IN HET WERK CONTROLEREN	Deken Roesstraat 13 Utrecht	1905BA 02PG
	<div></div> <div>Prinsengracht 465 - 1016 HP Amsterdam</div> <div>T. +31 (0)20 428.27.00 - F. +31 (0)20 428.27.01 - www.koddearchitecten.nl</div>	<div><div>Wijziging F</div><div>Wijziging E</div><div>Wijziging D</div><div>Wijziging C</div><div>Wijziging B</div><div>Wijziging A</div><div>Datum</div><div>Schaal</div><div>Onderwerp</div></div> <div><div>-</div><div>-</div><div>-</div><div>-</div><div>-</div><div>-</div><div>3 okt. 2019</div><div>1:100</div><div>Tweede</div></div>
CONSTRUCTIE VOLGENS OPGAAF CONSTRUCTEUR		



Derde verdieping

NIEUW

MAATVOERING IN HET
WERK CONTROLEREN

Deken Roesstraat 13 Utrecht

1905BA 03PG

CONSTRUCTIE VOLGENS
OPGAAF CONSTRUCTEUR

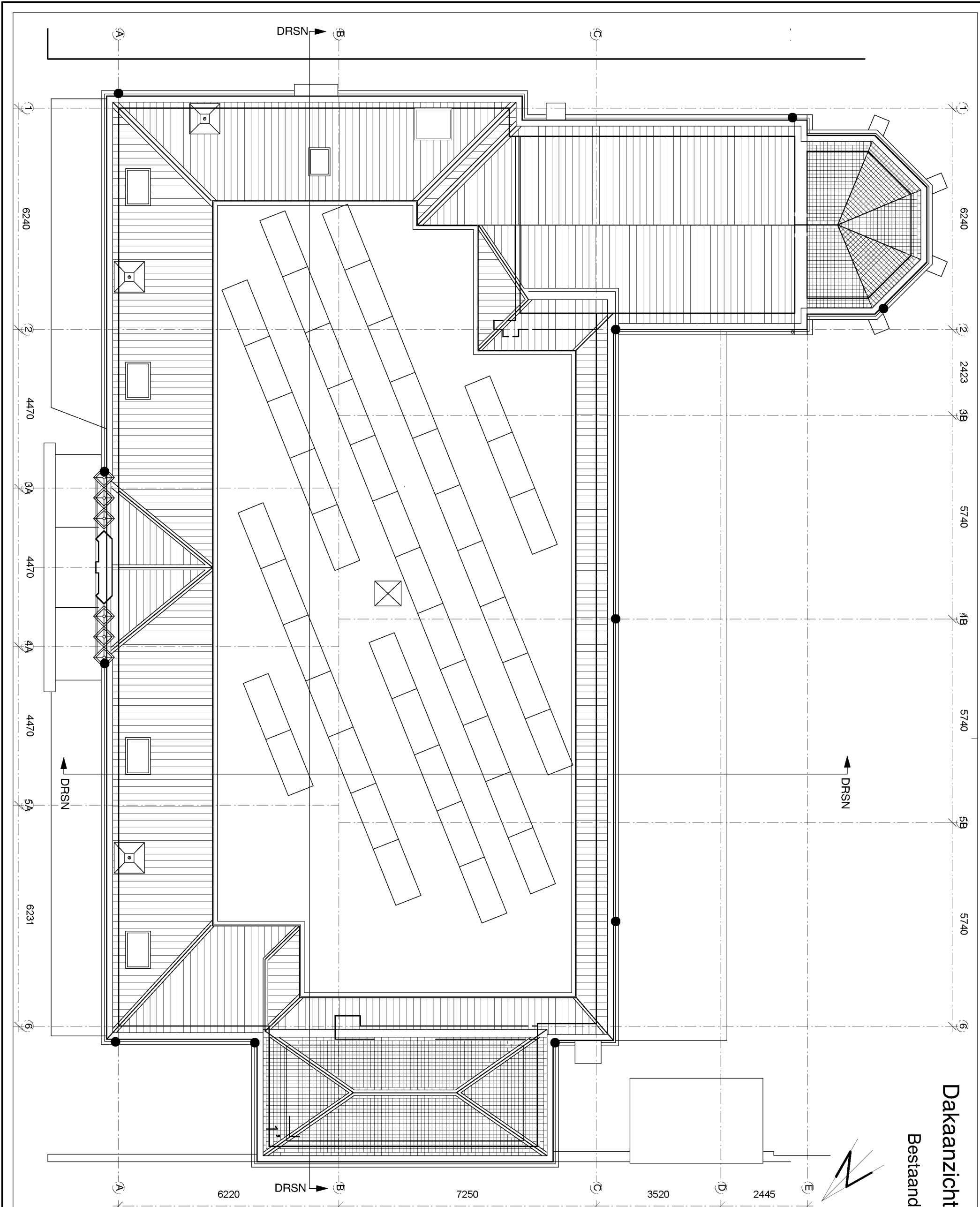
KODDE ARCHITECTEN BNA
Architectuur & interieur


Prinsengracht 465 - 1016 HP Amsterdam

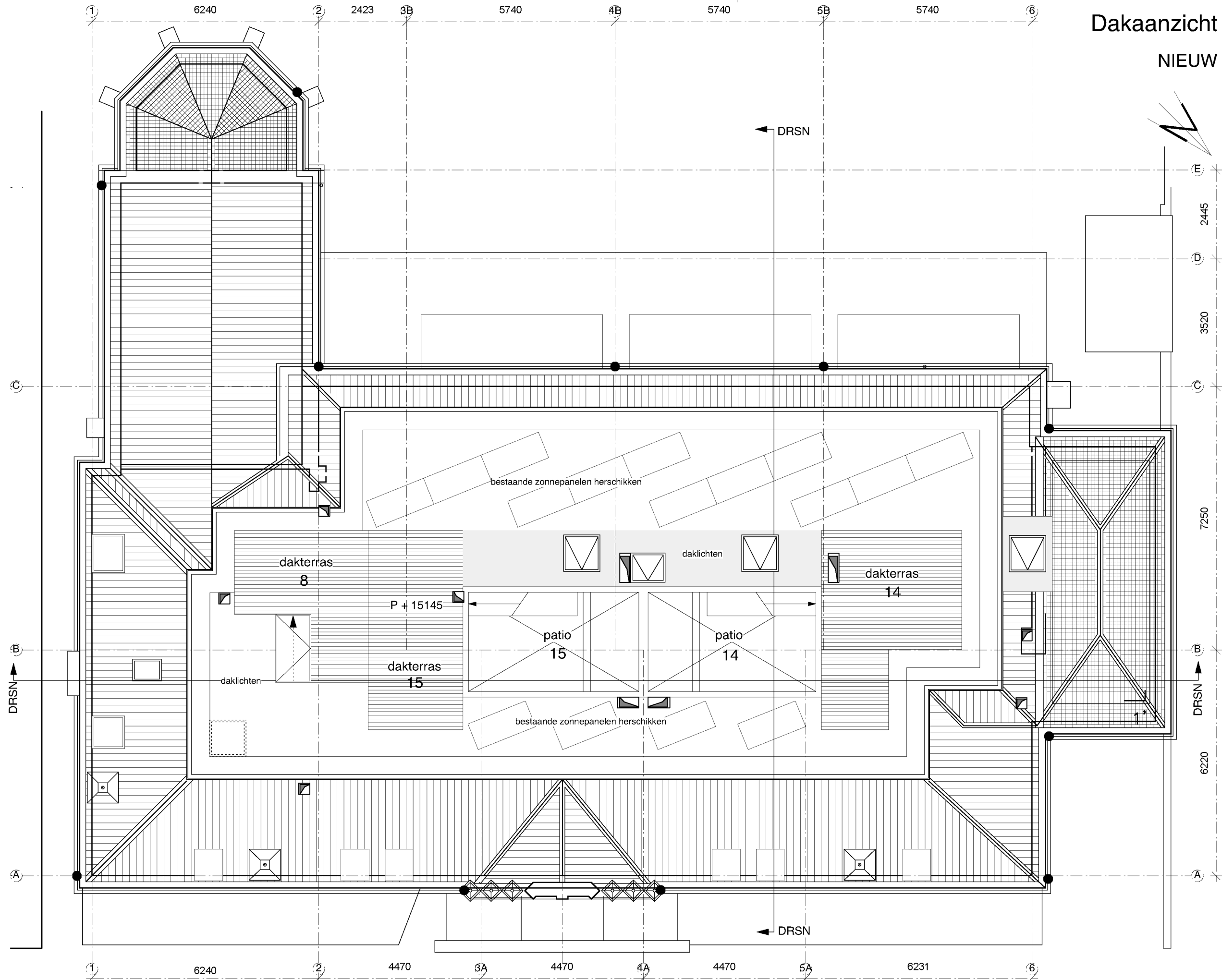
T. +31 (0)20 428.27.00 - F. +31 (0)20 428.27.01 - www.koddearchitecten.nl


Wijziging F
Wijziging E
Wijziging D
Wijziging C
Wijziging B
Wijziging A
Datum
Schaal
Onderwerp

3 okt. 2019
1:100
Derde



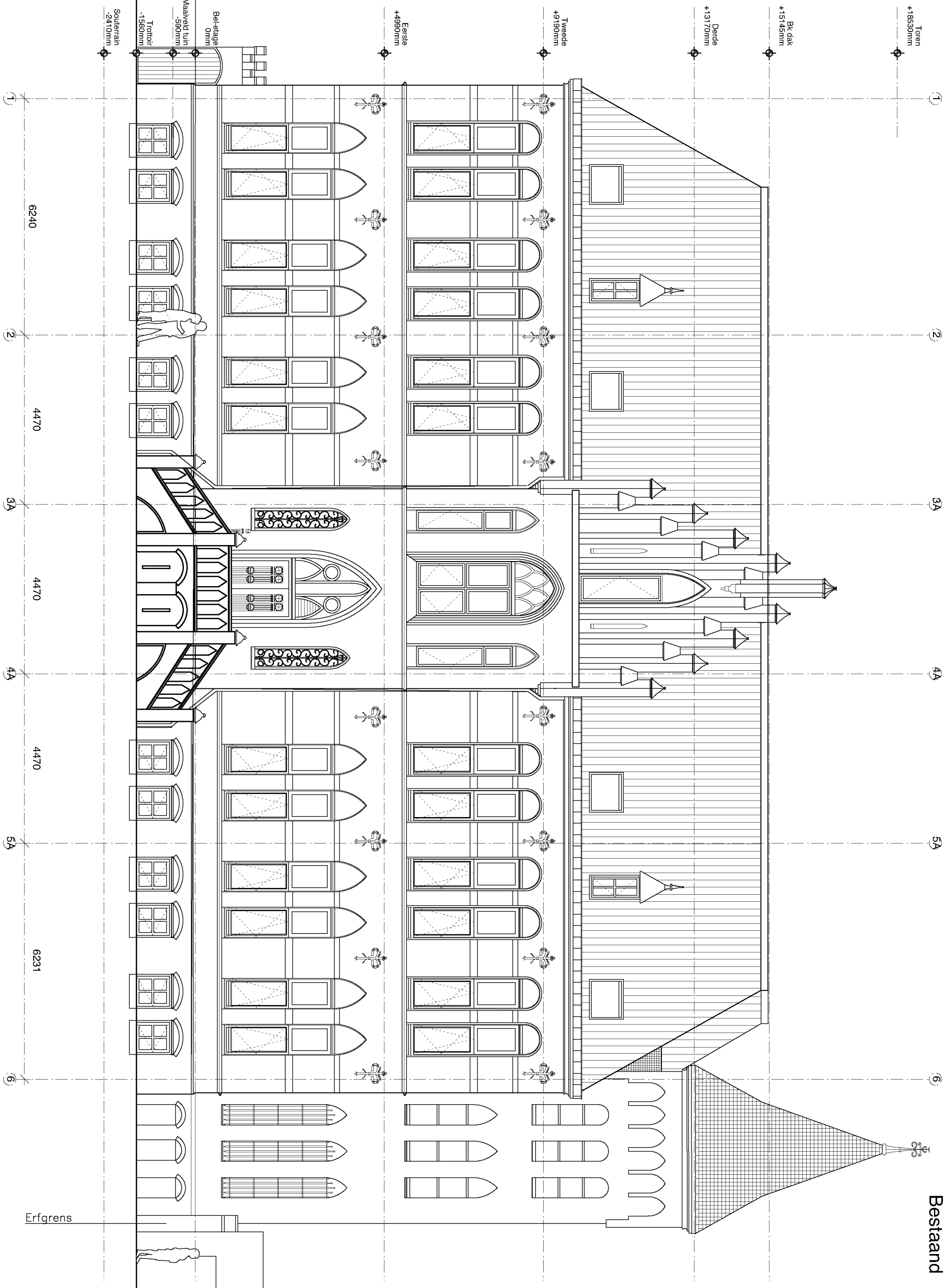
MAATVOERING IN HET WERK CONTROLEREN	Deken Roesstraat 13 Utrecht	1905BS 04PG
	<div></div> <div>Prinsengracht 465 - 1016 HP Amsterdam</div> <div>T. +31 (0)20 428.27.00 - F. +31 (0)20 428.27.01 - www.koddearchitecten.nl</div>	<div><div>Wijziging F</div><div>Wijziging E</div><div>Wijziging D</div><div>Wijziging C</div><div>Wijziging B</div><div>Wijziging A</div><div>Datum</div><div>Schaal</div><div>Onderwerp</div></div> <div><div>-</div><div>-</div><div>-</div><div>-</div><div>-</div><div>-</div><div>3 okt. 2019</div><div>1:100</div><div>Dak</div></div>
CONSTRUCTIE VOLGENS OPGAAF CONSTRUCTEUR		



MAATVOERING IN HET WERK CONTROLLEREN	Deken Roesstraat 13 Utrecht	1905BA 04PG
	<div>KODDE ARCHITECTEN^{BNA} <i>Architectuur & Interieur</i></div> <div>Prinsengracht 465 - 1016 HP Amsterdam T. +31 (0)20 428.27.00 - F. +31 (0)20 428.27.01 - www.koddearchitecten.nl</div>	
CONSTRUCTIE VOLGENS OPGAAF CONSTRUCTEUR		
<div>Wijziging F Wijziging E Wijziging D Wijziging C Wijziging B Wijziging A Datum Schaal Onderwerp</div> <div>3 okt. 2019 1:100 Dak</div>		

Voorgevel - Noord/oost

Bestaand



MAATVOERING IN HET
WERK CONTROLEREN

CONSTRUCTIE VOLGENS
OPGAAF CONSTRUCTEUR

Deken Roesstraat 13 Utrecht

KODDE ARCHITECTEN BNA
Architectuur & interieur

Prinsengracht 465 - 1016 HP Amsterdam

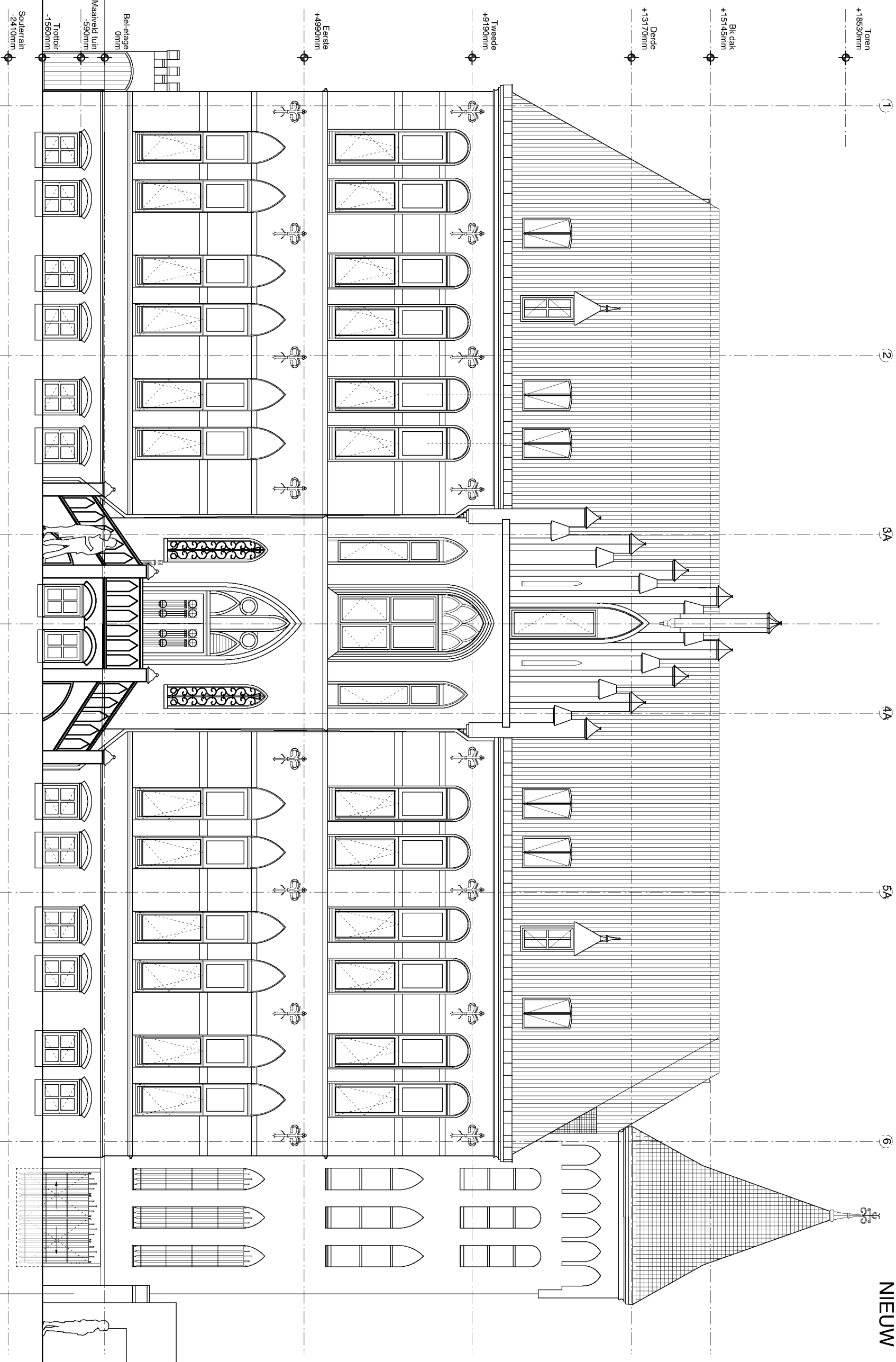
T. +31 (0)20 428.27.00 - F. +31 (0)20 428.27.01 - www.koddearchitecten.nl

1905BS 10GE

Wijziging F	-
Wijziging E	-
Wijziging D	-
Wijziging C	-
Wijziging B	-
Wijziging A	-
Datum	3 okt. 2019
Schaal	1:100
Onderwerp	Voorgevel

Voorgevel - Noord/oost

NIEUW



Toren
+18530mm

Bk dak
+15145mm

Derde
+13170mm

Tweede
+9190mm

Eerste
+4990mm

Beelage
0mm

Maaiweld tuin
-590mm

Trottoir
-1560mm

Souffrain
-2410mm

Erfgrens

MAATVOERING IN HET
WERK CONTROLEREN

CONSTRUCTIE VOLGENS
OPGAAF CONSTRUCTEUR

Deken Roesstraat 13 Utrecht

KODDE ARCHITECTEN BNA
Architectuur & interieur

Prinsengracht 465 - 1016 HP Amsterdam

T. +31 (0)20 428.27.00 - F. +31 (0)20 428.27.01 - www.koddearchitecten.nl

1905BA 10GE

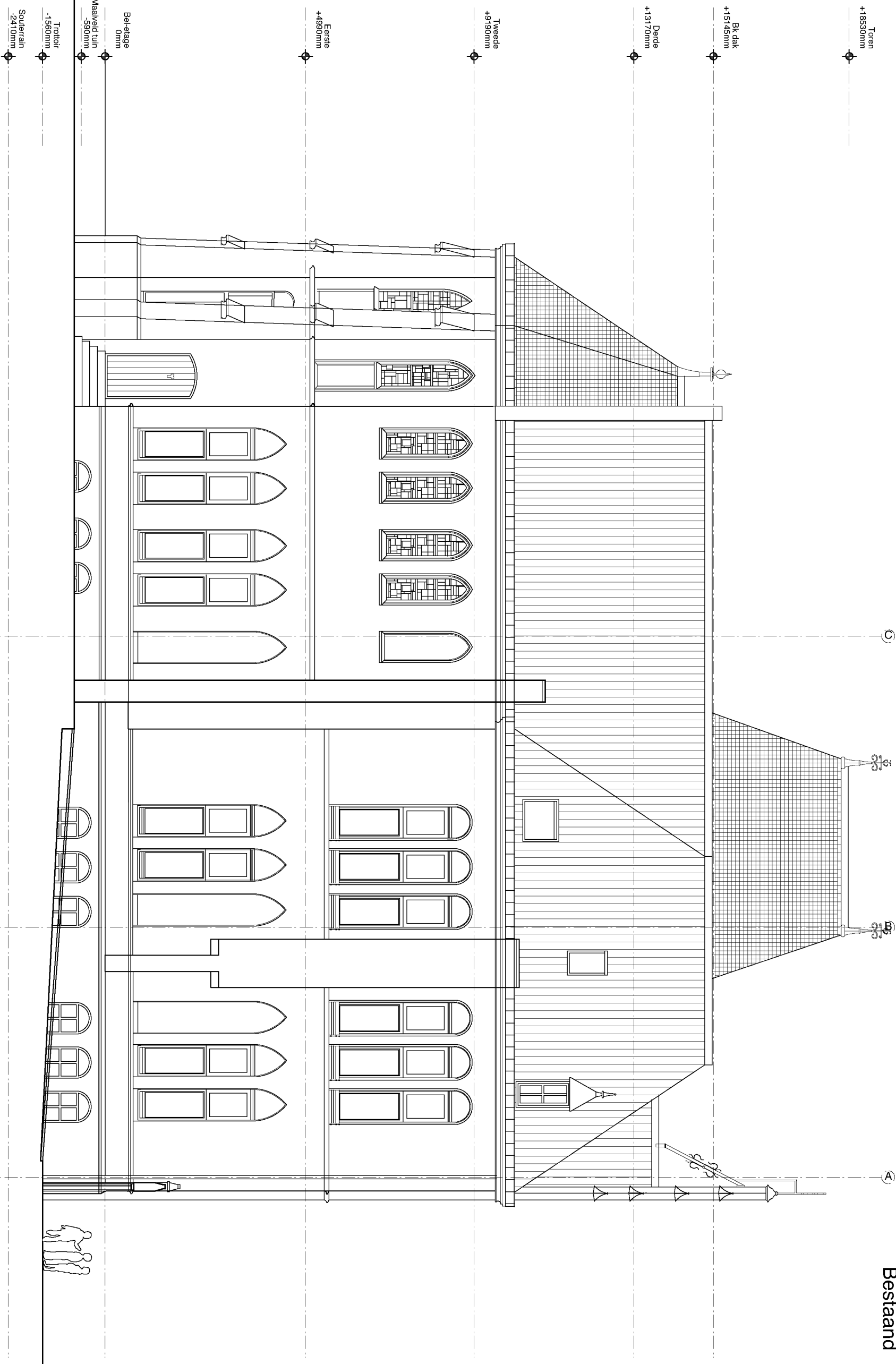
Wijziging F
Wijziging E
Wijziging D
Wijziging C
Wijziging B
Wijziging A

Datum
Schaal
Onderwerp

3 okt. 2019
1:100
Voorgevel

Zijgevel - Zuid/oost

Bestaand



MAATVOERING IN HET
WERK CONTROLEREN

CONSTRUCTIE VOLGENS
OPGAAF CONSTRUCTEUR

Deken Roesstraat 13 Utrecht

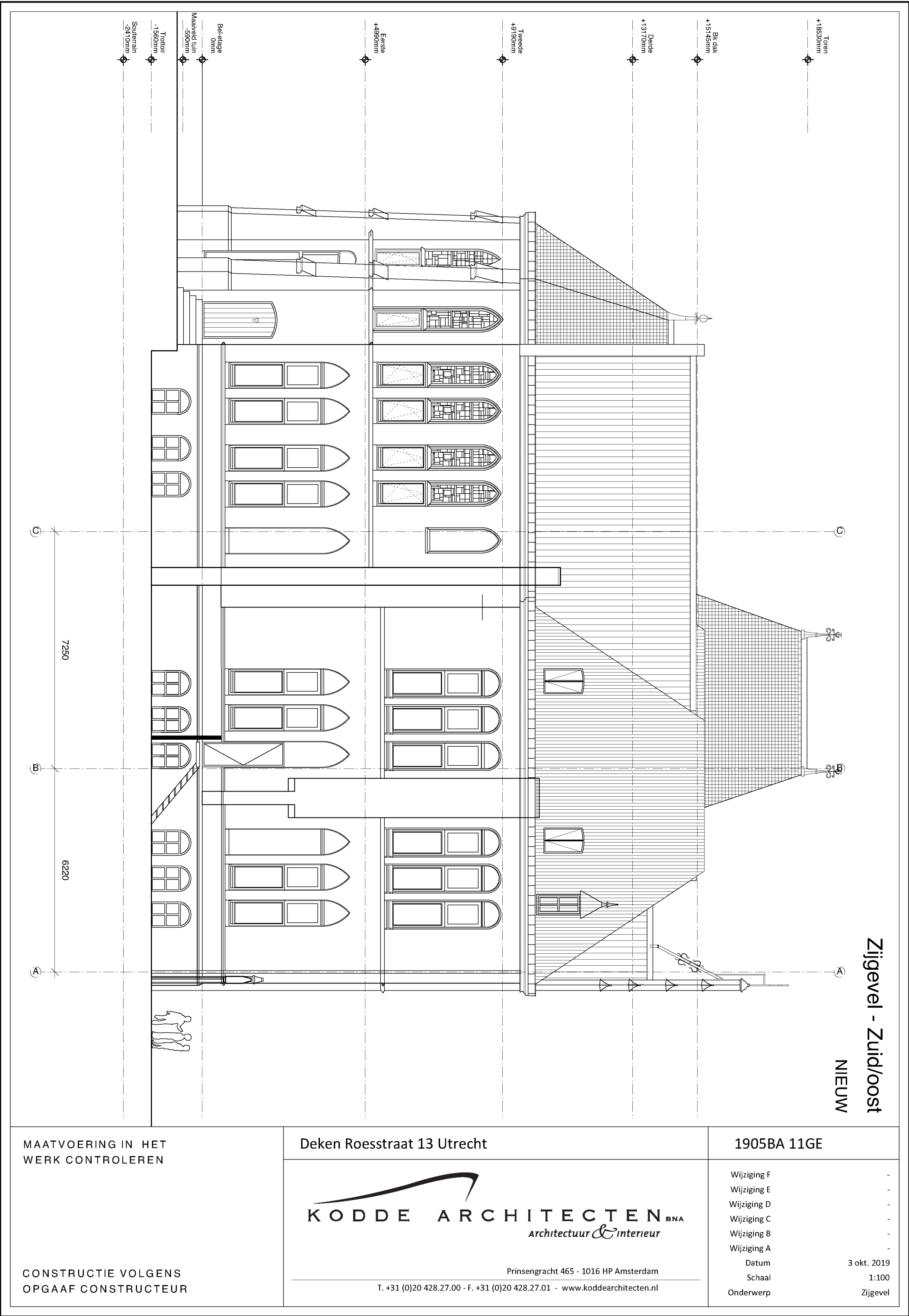
KODDE ARCHITECTEN BNA
Architectuur & interieur

Prinsengracht 465 - 1016 HP Amsterdam

T. +31 (0)20 428.27.00 - F. +31 (0)20 428.27.01 - www.koddearchitecten.nl

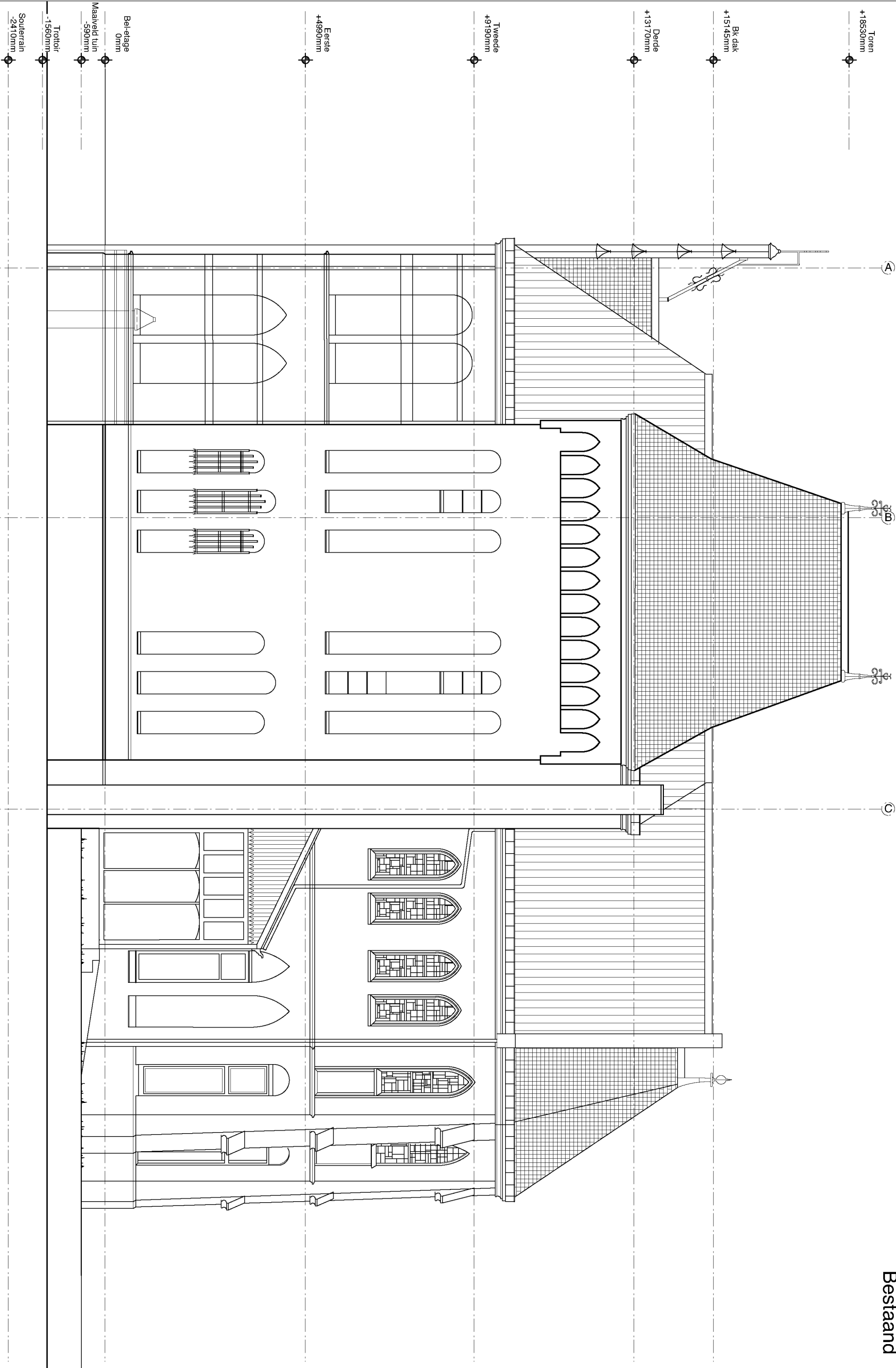
1905BS 11GE

Wijziging F	-
Wijziging E	-
Wijziging D	-
Wijziging C	-
Wijziging B	-
Wijziging A	-
Datum	3 okt. 2019
Schaal	1:100
Onderwerp	Zijgevel



Zijgevel - Noord/west

Bestand



MAATVOERING IN HET
WERK CONTROLEREN

CONSTRUCTIE VOLGENS
OPGAAF CONSTRUCTEUR

Deken Roesstraat 13 Utrecht

KODDE ARCHITECTEN BNA
Architectuur & interieur

Prinsengracht 465 - 1016 HP Amsterdam

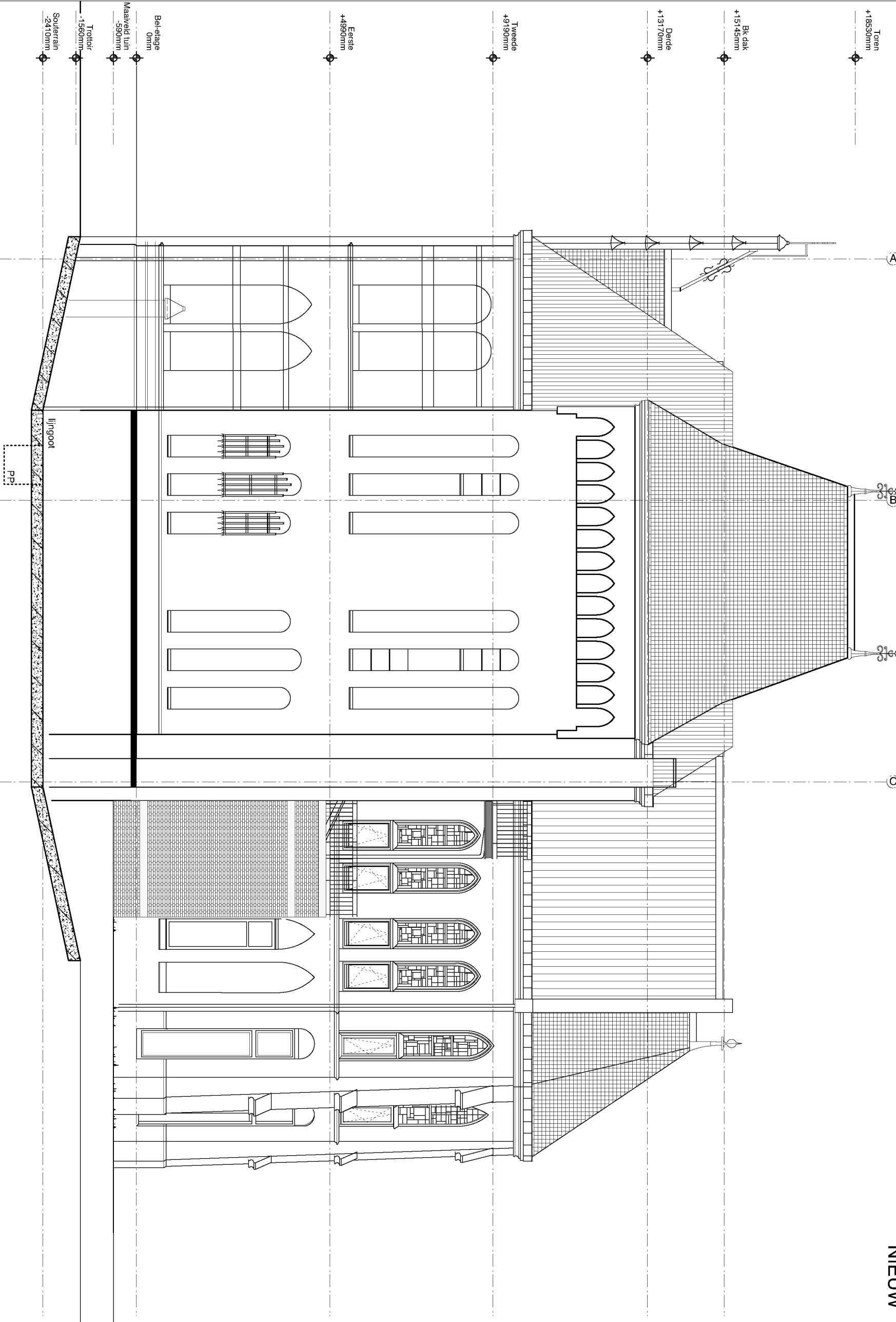
T. +31 (0)20 428.27.00 - F. +31 (0)20 428.27.01 - www.koddearchitecten.nl

1905BS 12GE

Wijziging F	-
Wijziging E	-
Wijziging D	-
Wijziging C	-
Wijziging B	-
Wijziging A	-
Datum	3 okt. 2019
Schaal	1:100
Onderwerp	Zijgevel

Zijgevel - Noord/west

NIEUW



MAATVOERING IN HET
WERK CONTROLEREN

CONSTRUCTIE VOLGENS
OPGAAF CONSTRUCTEUR

Deken Roesstraat 13 Utrecht

KODDE ARCHITECTEN BNA
Architectuur & interieur

Prinsengracht 465 - 1016 HP Amsterdam

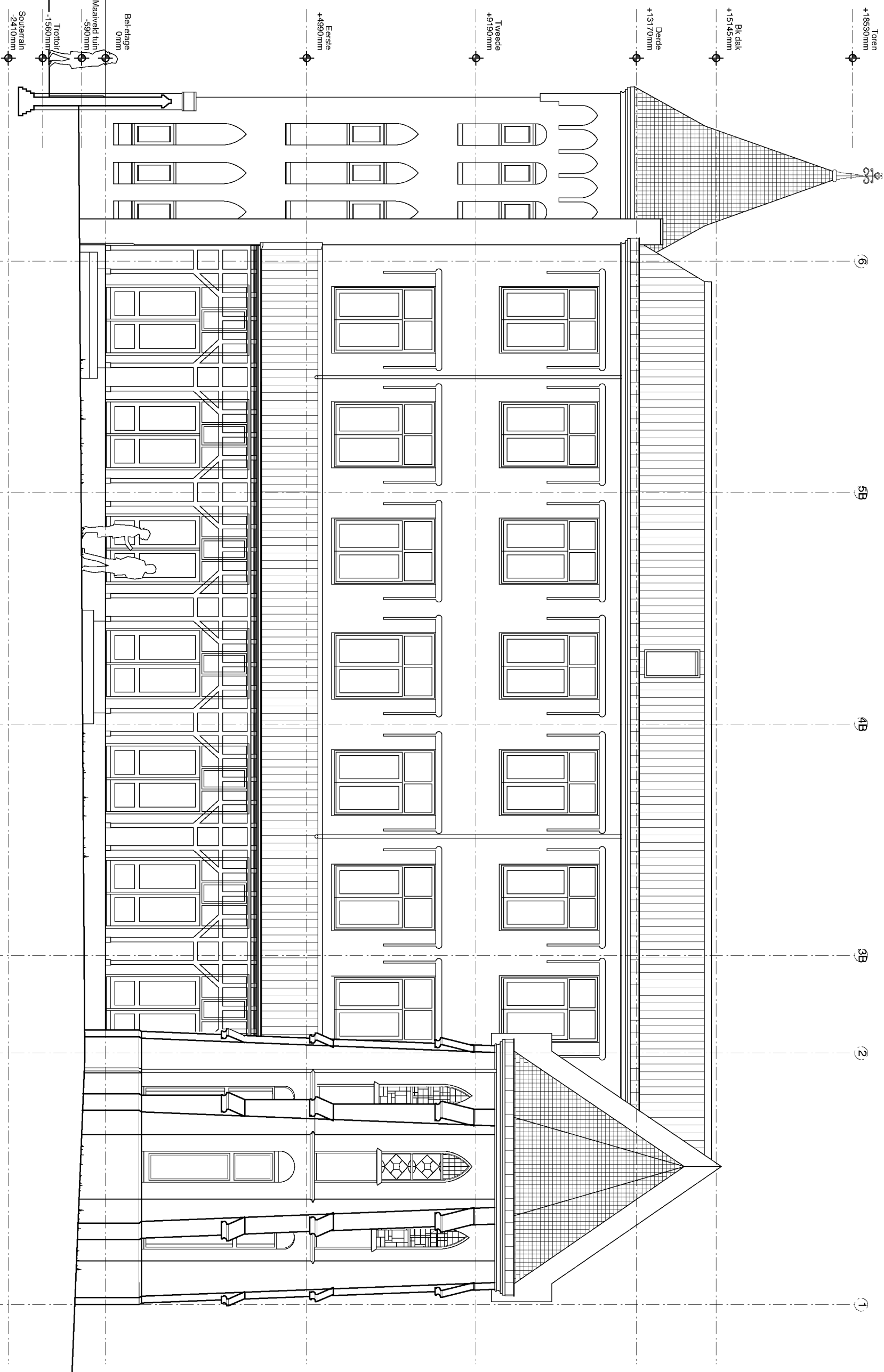
T. +31 (0)20 428.27.00 - F. +31 (0)20 428.27.01 - www.koddearchitecten.nl

1905BA 12GE

Wijziging F	-
Wijziging E	-
Wijziging D	-
Wijziging C	-
Wijziging B	-
Wijziging A	-
Datum	3 okt. 2019
Schaal	1:100
Onderwerp	Zijgevel

Achtergevel - Zuid/west

Bestand



MAATVOERING IN HET
WERK CONTROLEREN

CONSTRUCTIE VOLGENS
OPGAAF CONSTRUCTEUR

Deken Roesstraat 13 Utrecht

KODDE ARCHITECTEN BNA
Architectuur & interieur

Prinsengracht 465 - 1016 HP Amsterdam

T. +31 (0)20 428.27.00 - F. +31 (0)20 428.27.01 - www.koddearchitecten.nl

1905BS 13GE

Wijziging F	-
Wijziging E	-
Wijziging D	-
Wijziging C	-
Wijziging B	-
Wijziging A	-
Datum	3 okt. 2019
Schaal	1:100
Onderwerp	Achtergevel

Achtergevel - Zuid/west

NIEUW



MAATVOERING IN HET
WERK CONTROLEREN

CONSTRUCTIE VOLGENS
OPGAAF CONSTRUCTEUR

Deken Roesstraat 13 Utrecht


KODDE ARCHITECTEN BNA
Architectuur & interieur

Prinsengracht 465 - 1016 HP Amsterdam

T. +31 (0)20 428.27.00 - F. +31 (0)20 428.27.01 - www.koddearchitecten.nl

1905BA 13GE

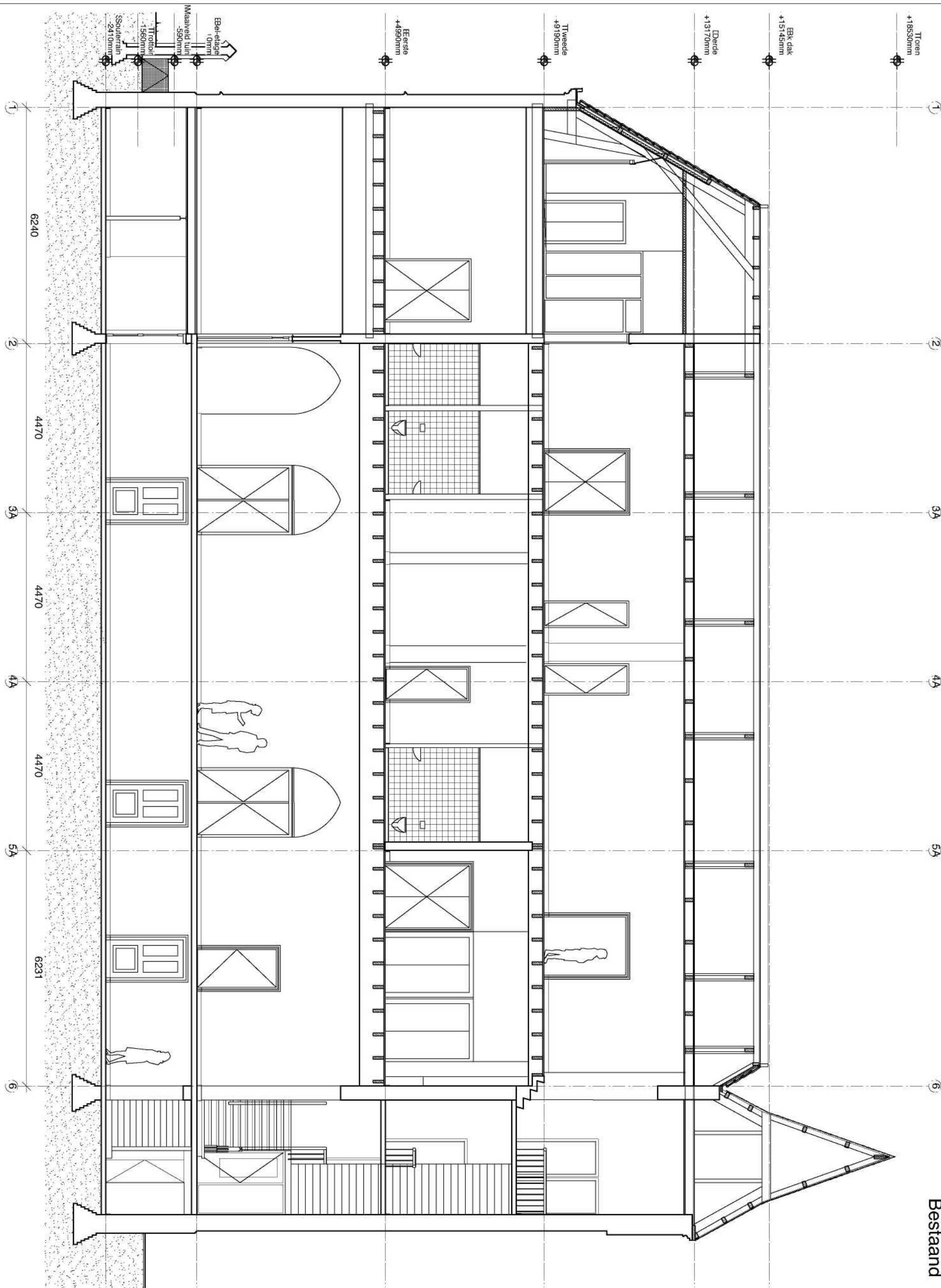
Wijziging F
Wijziging E
Wijziging D
Wijziging C
Wijziging B
Wijziging A

Datum
Schaal
Onderwerp

3 okt. 2019
1:100
Achtergevel

Doorsnede 1-1

Bestand



MAATVOERING IN HET
WERK CONTROLEREN

CONSTRUCTIE VOLGENS
OPGAAF CONSTRUCTEUR

Deken Roesstraat 13 Utrecht

KODDE ARCHITECTEN BNA
Architectuur & interieur

Prinsengracht 465 - 1016 HP Amsterdam

T. +31 (0)20 428.27.00 - F. +31 (0)20 428.27.01 - www.koddearchitecten.nl

1905BS 14DS

Wijziging F	-
Wijziging E	-
Wijziging D	-
Wijziging C	-
Wijziging B	-
Wijziging A	-
Datum	3 okt. 2019
Schaal	1:100
Onderwerp	Doorsnede 1-1

NIEUW



CONSTRUCTIE VOLGENS
OPGAAF CONSTRUCTEUR

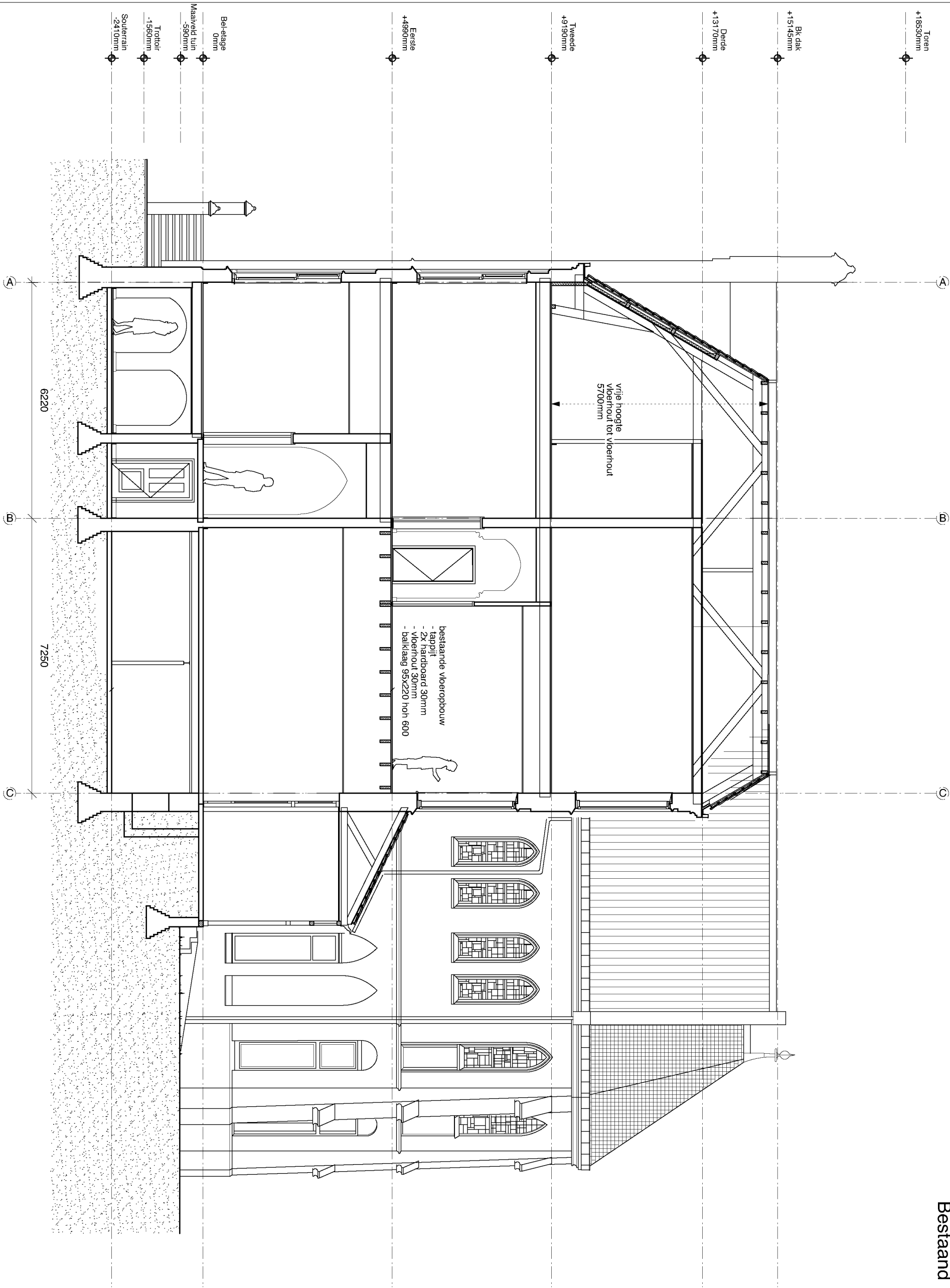
KODDE ARCHITECTEN BNA
Architectuur & Interieur

T. +31 (0)20 428.27.00 - F. +31 (0)20 428.27.01 - www.koddearchitecten.nl

Wijziging F	-
Wijziging E	-
Wijziging D	-
Wijziging C	-
Wijziging B	-
Wijziging A	-
Datum	3 okt. 2019
Schaal	1:100
Onderwerp	Doorsnede 1-1

Doorsnede A-A

Bestaand



MAATVOERING IN HET
WERK CONTROLEREN

CONSTRUCTIE VOLGENS
OPGAAF CONSTRUCTEUR

Deken Roesstraat 13 Utrecht


KODDE ARCHITECTEN BNA
Architectuur & interieur

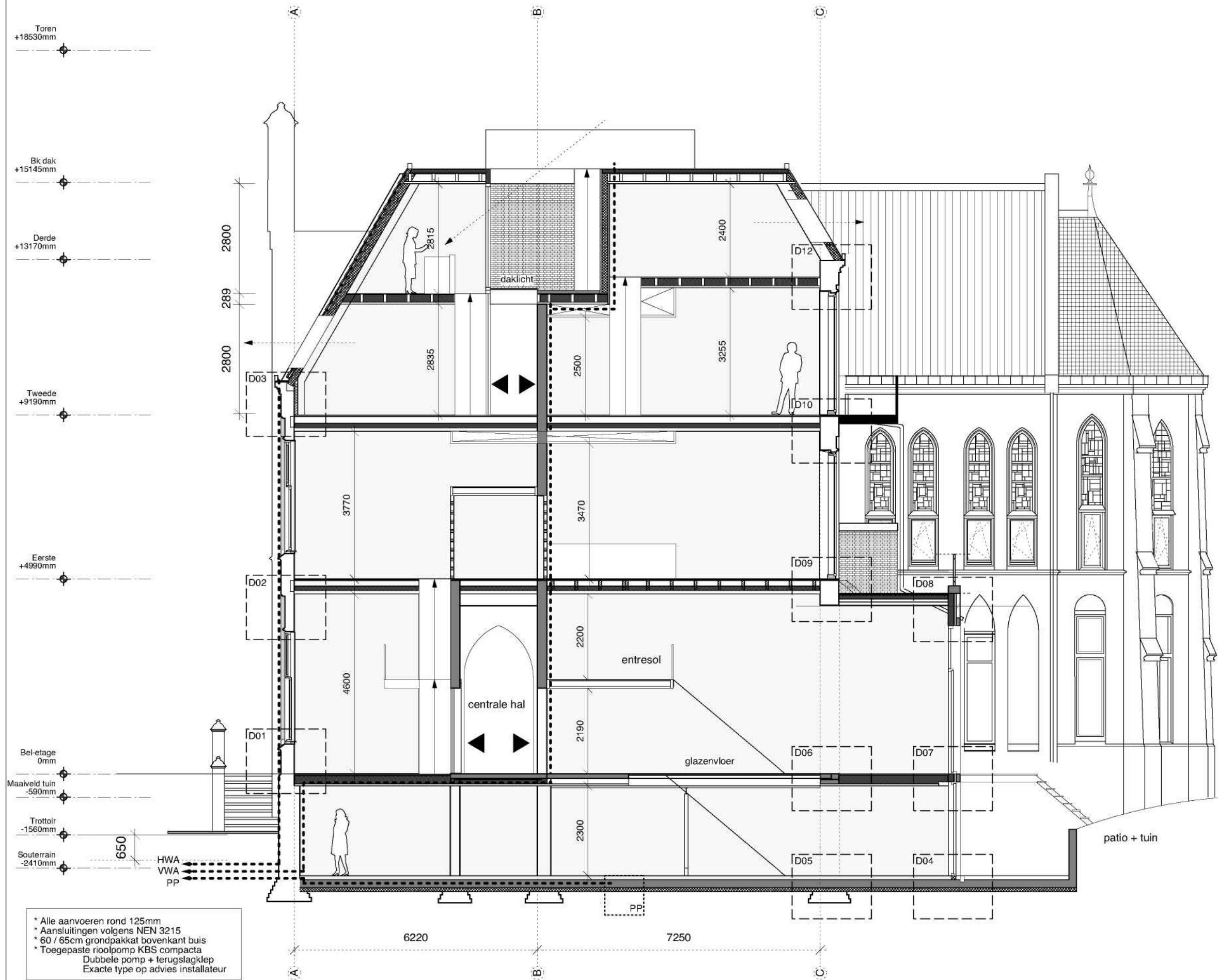
Prinsengracht 465 - 1016 HP Amsterdam

T. +31 (0)20 428.27.00 - F. +31 (0)20 428.27.01 - www.koddearchitecten.nl

1905BS 15DS

Wijziging F	-
Wijziging E	-
Wijziging D	-
Wijziging C	-
Wijziging B	-
Wijziging A	-
Datum	3 okt. 2019
Schaal	1:100
Onderwerp	Doorsnede A-A

Doorsnede A-A
NIEUW



1905BA 15DS

Deken Roesstraat 13 Utrecht

MAATVOERING IN HET
WERK CONTROLEREN

Wijziging F	3 okt. 2019
Wijziging E	1:100
Wijziging D	
Wijziging C	
Wijziging B	
Wijziging A	
Datum	
Schaal	
Onderwerp	Doorsnede A-A

KODDE ARCHITECTEN^{BNA}
Architectuur & Interieur

Prinsengracht 465 - 1016 HP Amsterdam
T. +31 (0)20 428.27.00 - F. +31 (0)20 428.27.01 - www.koddearchitecten.nl

CONSTRUCTIE VOLGENS
OPGAAF CONSTRUCTEUR

This architectural site plan illustrates a residential development. The central feature is a large, multi-story building with a complex footprint, including a prominent octagonal tower at one end. The building is surrounded by seven distinct garden areas, labeled 'tuint 1' through 'tuint 7'. To the right of the building, a row of five parking spaces is designated P1, P2, P3, P4, and P5. A specific area is marked 'fietsenstalling 7,5x2m 15m2' (bicycle parking). A 'bestaande boom' (existing tree) is indicated by a black dot. The plan also shows an 'onderdoorgang' (underpass) and various access points with arrows. A scale bar at the bottom indicates dimensions of 5000 and 8000 units. The entire site is enclosed by a boundary line with small circles, likely representing a fence or perimeter.

CONSTRUCTIE VOLGENS
OPGAAF CONSTRUCTEUR

Deken Roesstraat 13 Utrecht

 KODDE ARCHITECTEN BNA
Architectuur & Interieur

Prinsengracht 465 - 1016 HP Amsterdam

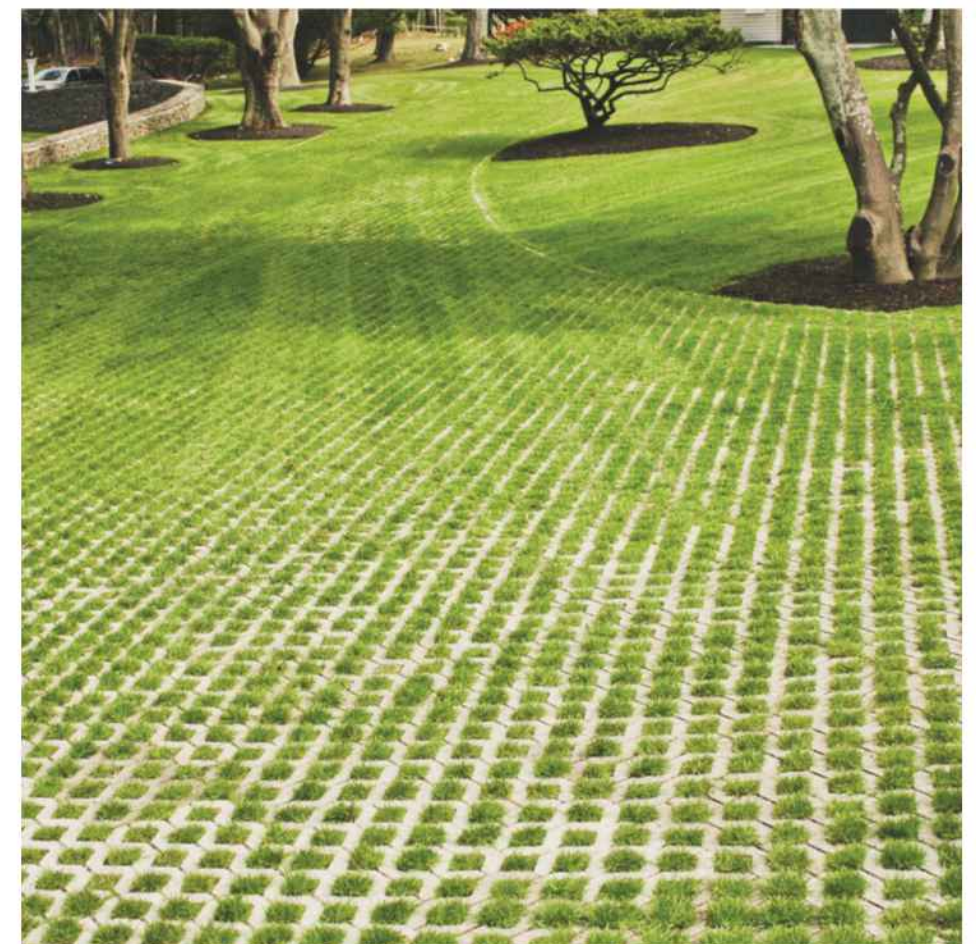
T. +31 (0)20 428.27.00 - F. +31 (0)20 428.27.01 - www.koddearchitecten.nl

1905BA *07

Wijziging F	-
Wijziging E	-
Wijziging D	-
Wijziging C	-
Wijziging B	-
Wijziging A	29 jan. 2020
Datum	24 dec. 2019
Schaal	1:200
Onderwerp	Situatie



T U I N & P A R K E R E N



From: "2E [REDACTED]" <2E [REDACTED]@utrecht.nl>
Sent: Wed, 6 May 2020 09:00:26 +0100
To: "2E [REDACTED]" <2E [REDACTED]@utrecht.nl>; "2E [REDACTED]" <2E [REDACTED]@utrecht.nl>; "2E [REDACTED]" <2E [REDACTED]@utrecht.nl>
Cc: "2E [REDACTED]" <2E [REDACTED]@utrecht.nl>
Subject: Spreekuur Anke: toeichting bewonersverzoek
Attachments: Deken Roesstraat 13 - 3d beelden.pdf, Deken Roesstraat 13 - 1905 BA1 tekeningenset 191008.pdf, Deken Roesstraat 13 - Tuin en parkeren.pdf, Toelichting spreekuur_kloosterDekenRoesstraat.docx

Goedemorgen,

Wethouder Anke heeft vanmiddag om 17 uur online spreekuur met bewoners uit Buiten Wittevrouwen over het omzetten van een klooster naar 15 appartementen. Bijgevoegd een korte samenvatting van de procedure en hun bezwaar. Bijgevoegd ook de PDFs van het klooster en de verbouwplannen.

Goed om te weten dat het juridische traject nog loopt, PB [REDACTED]

PB [REDACTED]

Heeft Anke zo voldoende input voor het gesprek?

Met vriendelijke groet,

2E [REDACTED]

2E [REDACTED]

T 2E [REDACTED]

2E [REDACTED]@utrecht.nl

www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht

Wijken

maandag, dinsdag, donderdag

Spreekuur bij Anke Klein

Woensdag 6 mei 2020

17 uur (via Go to meet)

Bewoners: [REDACTED] en [REDACTED]

Betreft: zorgen over en bezwaar tegen **het omzetten van het klooster aan de Deken Roesstraat 13 (Buiten Wittevrouten) naar 15 appartementen**. Het gaat om een klooster met unieke aspecten, glas-in-lood-ramen en een mooie serre. De achterkant van het klooster ligt voor alle huizen rond de schoolpleinen (Adriaanstraat – Deken Roesstraat – Sweelinckstraat - Pallaesstraat) in het zicht, waarmee bewoners maar willen zeggen dat het vanaf die kant mede bepalend is voor een karakteristiek stadsbeeld en ook zo beoordeeld zou moeten worden.

Samenvatting zorgen/bezwaar:

Twee bewoners uit de directe omgeving maken zich grote zorgen over het gegeven dat een ontwikkelaar in het oude klooster appartementen gaat bouwen. Hun zorgen betreffen o.a. **geluidsoverlast** (want 15 appartementen is wellicht wel 30 extra bewoners!), **aantasting van het mooie klooster door sloop/aanpassing** (want geen monument), **aantasting leefbaarheid** omwonenden; extra auto's terwijl nu al hoge parkeerdruk is + minder privacy/meer inkijk omdat er ook balkons komen. Bewoners vinden daarom ook dat de gemeente een **Leefbaarheidstoets** zou moeten doen. Er is nu ook al veel overlast door veel gesplitste woningen in de buurt en een school met bso wat overlast geeft. Ook het uitgraven van het souterrain is een zorgpunt; bewoners zijn bang dat dit negatief effect heeft op de grondwaterstand bij hun woningen.

Procedure: bewoners hebben in februari 2020 een zienswijze ingediend tegen de aangevraagde omgevingsvergunning. VTH-juriste [REDACTED] verwacht dat de vergunning nog deze maand wordt gegeven. Na het nemen van het besluit is er de mogelijkheid van bezwaar en beroep.

Het gebouw heeft een woonbestemming. Op basis van het bestemmingsplan is een woonfunctie toegestaan. Op enkele punten wijkt het bouwplan af van het bestemmingsplan. Dit zijn onder andere enkele afwijkingen wat betreft de geplande bebouwing. Met name trapjes naar de uitbouw, balkons en de hoogte van balustrades. In het bestemmingsplan is er een afwijkingsmogelijkheid voor balkons. Verder past parkeren in de tuin niet in het bestemmingsplan. Uitgegaan wordt van het behoud van tuinen die positief bijdragen aan de woonkwaliteit.

Het gebouw en de tuin vormen een geheel. De gemeente beoordeelt of aan de afwijkingen van het bestemmingsplan al dan niet kan worden meegewerkt.

Een bouwaanvraag wordt getoetst aan het Bouwbesluit. Het beoordelen van de constructie is daar onderdeel van. Uw opmerkingen zal ik doorsturen zodat de constructieafdeling die er kennis van kan nemen bij de beoordeling van constructieve veiligheid.

Vergaderverslag

Bijeenkomst	Toetsteam overleg
Datum	17 maart 2020
Tijdstip	09:00-10.30 uur
Plaats	V35

Verslag door

$$\begin{array}{c} 2E \\ 2E \end{array}$$

Agendapunkten

1. Verslag
2. Actielijst
3. Nieuwe plannen
4. Rondvraag

Deelnemers

2E

2E

2E

2E

2E

2E

2E

2E

Afwezig: iedereen. In verband met het corona-virus heeft geen vergadering plaatsgevonden. De input is per e-mail geweest.

Verslag

1 Verslag

Het verslag van 10 maart 2020 wordt na enkele aanpassingen goedgekeurd.

2 Actielijst

2.1

ABA

	<div>ABA</div>
2.2	<div>ABA</div>

	ABA	
	ABA	
2.3	2E	2E
	2E	

2.4

2.5

ABA

2E

2E

	ABA
2.6	2E

2.7

ABA

2E

2.8

HZ_WABO-19-42337

Deken Roesstraat 13

VGO: De aanvraag voorziet in het verbouwen van een klooster ten behoeve van 15 appartementen. Voorgesteld wordt, om 5 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

Jza: Het bestemmingsplan "Chw Algemene regels over bouwen en gebruik" is niet van toepassing. Dit bestemmingsplan is alleen van toepassing op woningen. De Deken Roesstraat 13 was in de bestaande situatie geen woning. De huisvestingsregels zijn dus niet van toepassing en er hoeft dus ook geen leefbaarheidstoets te worden uitgevoerd.

STeM:

Achtergrond

Het kloostergebouw mét de tuin heeft hoge cultuurhistorische waarde. Het maakte ooit deel uit van een katholieke scholencomplex (jongens-, meisjes- én fröbelschool) in de directe omgeving, verbonden met de Onze Lieve Vrouwekerk aan de Biltstraat. Het kloostergebouw is in 1902 gebouwd naar ontwerp van architect Ebbers voor de Zusters van onze Lieve Vrouwe van Amersfoort. Zij gaven les aan de R.K. meisjesschool. Later is het kloostergebouw in gebruik gekomen bij de Franciscanen, die er tot op het laatst gewoond hebben. Het kloostergebouw is aan de achterzijde geheel georiënteerd op de tuin middels de fraaie, halfopen serre. Deze tuin grensde ook aan de R.K. (fröbel)school aan de Pallaesstraat (nu nieuwbouw uit 1992), die in zijn oorspronkelijke opzet eveneens met de speelplaatszijde georiënteerd was op de tuin. De samenhang van het voormalige kloostergebouw en tuin is van cultuurhistorisch belang. Tevens heeft de tuin cultuurhistorische waarde als tuin behorend bij het klooster. Het complex zal worden meegenomen in de uitbreiding van de visie religieus erfgoed.

Beoordeling

De aanvraag is in stedenbouwkundig opzicht niet akkoord vanwege het parkeren in de tuin en het verkavelen van de gemeenschappelijke karakteristieke tuin.

Het betreft een plan voor het verbouwen van een klooster ten behoeve van 15 appartementen en herinrichten van de tuin. De aanvraag is op een aantal punten in strijd met het geldende bestemmingsplan. Parkeren in de tuin is in strijd met het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er afwijkingen wat betreft de hoogte van hoofdgebouw, het geplande balkon, de trappen/bordes naar woningen beletage, de hoogte van balustrades dakterrassen op bijbehorend bouwwerk en hoogte van balustrades dakterrassen op hoofdgebouw.

De tuin is een gemeenschappelijke tuin bij het voormalige klooster.

De ruimtelijke kwaliteit bepaald door de samenhang tussen gebouw(volume en architectuur) en tuin (omvang, inrichting en materialisatie).

Particulier groen in tuinen en op erven draagt in hoge mate bij aan de omgevingskwaliteit. Het verhard en inrichten als parkeerterrein beperkt de mogelijkheden voor een gebruik als tuin. Ook heeft het effect op rustige zijde aan de achterzijde van de woningen.

Parkeren in de tuin/ op het erf is niet toegestaan volgens het bestemmingsplan. Op dit punt is het bestemmingsplan actueel. Daarnaast zou er een ongewenste precedentwerking uitgaan van het toestaan van parkeren in tuinen en op erven.

De herontwikkeling van het complex wordt gezien als één samenhangende ontwikkeling waarbij de ruimtelijke kwaliteit van bebouwing, de tuin en de samenhang hiertussen in stand blijft. De voorgestelde afwijkingen van het bestemmingsplan wat betreft de afzonderlijke bordessen, balkons etc. in combinatie van een herverkaveling tot individuele tuinen zou afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit. Stedenbouw adviseert de gemeenschappelijke tuin in stand te houden zonder parkeren en niet af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het huidige plan.

Wat betreft de erfgoedaspecten van het complex is een forse vereenvoudiging van het plan gewenst. De beoogde herindeling doet onvoldoende recht aan het gebouw. Van de tuin, één van de grote kwaliteiten, blijft niets over. Dit verandert niet als er een boom zou blijven staan. De prachtige serre verdwijnt ook helemaal. Wat betreft de erfgoedaspecten is het behoud van de veranda gewenst en deze in te passen in het plan.

De voorgestelde afwijkingen van het bestemmingsplan leiden tot te veel afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteiten van het complex. Niet akkoord.

2E

Er zal nagegaan moeten worden wat voor parkeernormen gelden op deze locatie. Ook zal de aanvrager een onderbouwing moeten leveren. Aanhouden.

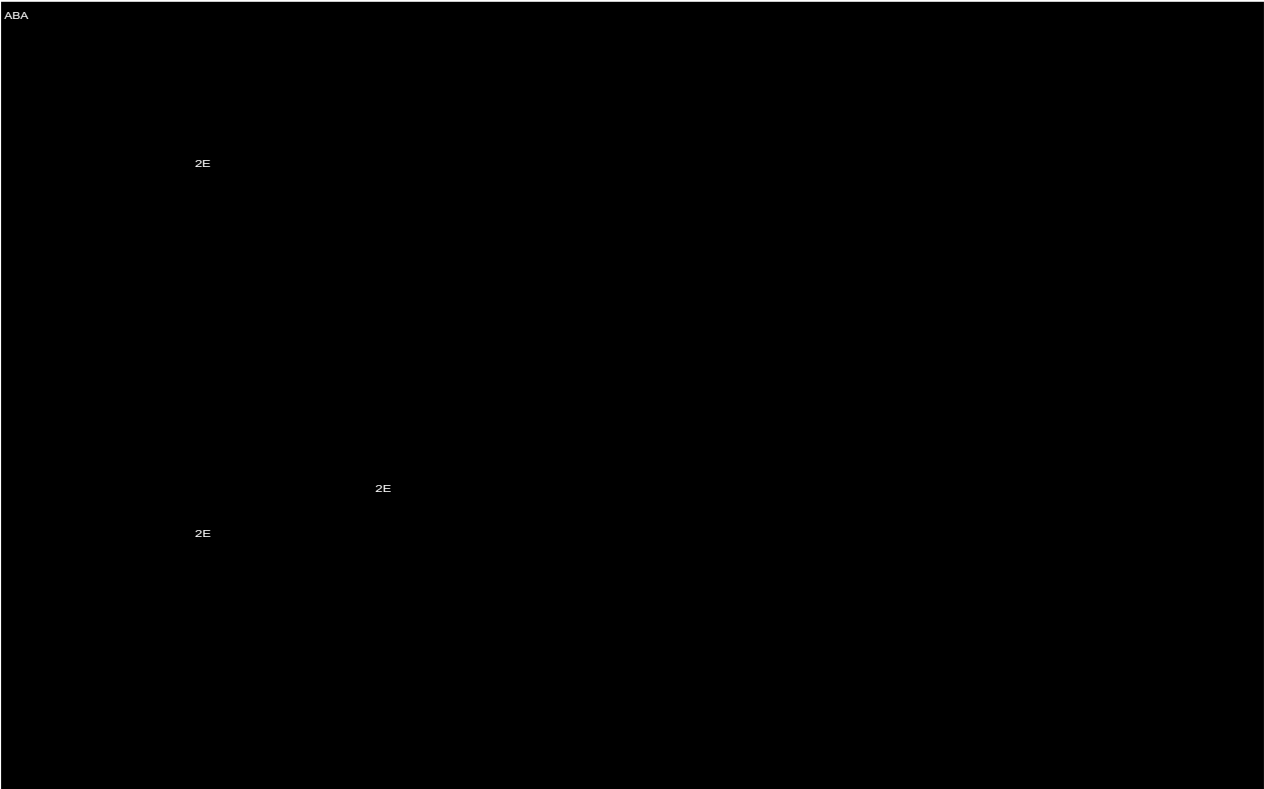
MiDu: De aanvrager dient een quickscan ecologie en een stikstofonderbouwing aan te leveren. Aanhouden.

2E

De parkeernormen zijn uitgerekend. Er komen zes parkeerplaatsen te kort. Er zijn geen parkeervergunningen beschikbaar. Niet akkoord.

MiDu: Er wordt nog gewacht op advies van Ecologie. Aanhouden.

	<p>VZ: Niet akkoord, vanwege de stedenbouwkundige aspecten en het negatieve advies van Erfgoed. Daarnaast zal een andere oplossing gevonden moeten worden voor het parkeren.</p> <p><u>Niet akkoord</u></p>
2.9	<div>ABA</div> <div>2E</div>



2E

2E

2E

2E

2E

2E

2E

2E

2E

2E

2E

2E

ABA

2E

2E

2E

2E

2E

4 Rondvraag

Er zijn geen zaken aangevoerd in de rondvraag.

Actielijst

Nr.	Datum	Actie	Zaaknummer	Wie	Gereed
ABA					

--	--	--	--	--	--

Vergaderverslag

Bijeenkomst Toetsteam overleg
Datum 21 april 2020
Tijdstip 09:00–10.30 uur
Plaats Microsoft Teams

Verslag door



Agendapunten

1. Verslag
2. Actielijst
3. Nieuwe plannen
4. Rondvraag

Deelnemers

2E	2E	2E	2E	2E	2E	2E
----	----	----	----	----	----	----

Afwezig: iedereen. In verband met het corona-virus heeft de vergadering digitaal plaatsgevonden. Daarnaast is input per e-mail gekomen.

Verslag

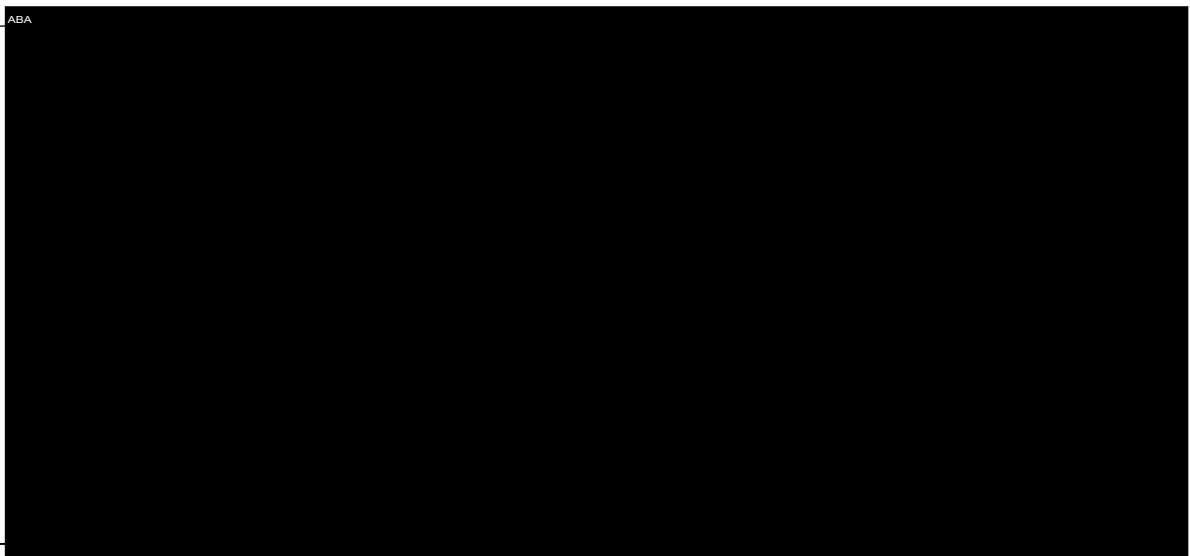
1 Verslag

Het verslag van 14 april 2020 wordt na enkele aanpassingen goedgekeurd.

2 Actielijst

2.11

ABA



ABA

2.3

2E

2E

2E

ABA

2.4

2E

2E

2E

2E

2E

2E

2E

2E

ABA

2E

2E

2E

2E

2E

2E

2.8 HZ_WABO-19-42337**Deken Roesstraat 13**

VGO: De aanvraag voorziet in het verbouwen van een klooster tot 15 appartementen. Ten opzichte van de eerdere behandeling in het Toetsteam is het plan aangepast; in de tuin wordt niet geparkeerd, de bestaande situatie in de tuin wordt gehandhaafd. De achterkant is mogelijk welstandsvrij.

STeM: Er zal overlegd worden met Welstand en Erfgoed in verband met de serre. Aanhouden.

2E Het perceel bevindt zich in het gebied waar Zone A2 van toepassing is. De wijkverkeersadviseur is in gesprek met de casemanager over deze ontwikkeling. Aanhouden.

Midu: Het project is eerder in het Toetsteam geweest. Destijds is aangegeven dat MiDu akkoord was. Akkoord.

STeM: In stedenbouwkundig opzicht is het mogelijk om mee te werken aan de aanvraag.

Het betreft een aanvraag voor het verbouwen van een klooster ten behoeve van 15 appartementen. De tuin is een gemeenschappelijke tuin bij het voormalige klooster. De ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de samenhang tussen gebouw (volume en architectuur) en tuin (omvang, inrichting en materialisatie).

	<p>Het gebouw heeft een woonbestemming. Deze geplande aanbouw voldoet in diepte (3 m) en hoogte (verdiepingsvloer). De afwijkingen zijn beperkt tot trapjes naar het bordes, het verhogen van het dak en de balkons.</p> <p>Het pand heeft geen bescherming als monument en ligt niet binnen een beschermd stadsgezicht. De achterzijde is welstandsvrij.</p> <p>Vanuit de hoge cultuurhistorische waarde van het complex gezien is het gewenst om de veranda in te passen in het plan. Hiermee kunnen de huidige ruimtelijke kwaliteiten van het gebouw worden behouden in samenhang met de tuin. Het complex zal worden meegenomen in de uitbreiding van de visie religieus erfgoed.</p> <p>Een ingrijpende wijziging van de achtergevel is mogelijk op basis van het bestemmingsplan en kan bij deze aanvraag niet worden uitgesloten. De aanvrager heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de huidige serre in te passen in het bouwplan en heeft op die plek een nieuwe aanbouw gepland.</p> <p>Het plan sluit in hoofdzaak aan bij het bestemmingsplan. Het pand heeft een woonbestemming. De woonkwaliteit van de woningen is toereikend. De balkons dragen hier aan bij. De effecten op de omliggende huizen worden als acceptabel beschouwd. De trapjes naar het bordes hebben nauwelijks effect bij de geplande uitbouw die in het bestemmingsplan past. De verhoging van het dak heeft in stedenbouwkundig opzicht gering effect. De ongedeelde gemeenschappelijke tuin is onderdeel van het plan en blijft behouden. Het in standhouden hiervan wordt positief beoordeeld.</p> <p>Gezien het voorgaande zijn de relatief geringe afwijkingen van het bestemmingsplan in stedenbouwkundig opzicht mogelijk.</p> <p>2E De aanvrager heeft afspraken gemaakt met andere partijen teneinde het parkeren op te lossen. Akkoord.</p> <p>VGO: De door 2E bedoelde overeenkomsten maken deel uit van het dossier in squat.</p> <p><u>Akkoord</u></p>
2.9	<p>ABA</p> <p>2E</p>

2E

2E

2E

2E

2E

ABA

2E

2E

2E

2E

2E

Nieuwe plannen



ABA

2E

2E

2E

2E

2E

2E

ABA

2E

2E

2E

2E

2E

ABA

2E

2E

Actielijst

Nr.	Datum	Actie	Zaaknummer	Wie	Gereed
-----	-------	-------	------------	-----	--------

ABA

2E

2E

2E

2E

--	--	--	--	--	--