

Bijlage 7

Bijlage 7 – Herkenbare dakenstructuur de Lessepsbuurt



Bijlage 8

Bijlage 8: Diversiteit bebouwing Linnaeusstraat

Een vijftal foto's genomen in het openbare gebied van de Linnaeusstraat, hierbij zijn continue andere type daken te herkennen.







Bijlage 9

5.1.2E

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)

Datum 25 januari 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-23-00080
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan voor:
het recht optrekken van de achtergevel van de woning op het adres: Ampèrestraat 4 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.officiële bekendmakingen.nl zodat belanghebbenden worden geïnformeerd over ons besluit en hier tegen 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.

Leges	
--------------	--

Uitvoering

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

Indien tussen de ontvangst van deze vergunning en de start van de uitvoering meer dan 3 maanden zijn verstreken dan moet u via het algemene mailadres [REDACTED] agaan of de genoemde inspecteur voor deze vergunning nog de contactpersoon is.

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,



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.
- 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, lid 3.1, lid b van de beheersverordening "Zuilen". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan gebruiks- en bebouwingsbepaling.
- 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, lid 3.1, sub b uit de voorschriften van de beheersverordening "Zuilen" door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo.

Het plan betreft het optrekken van de achtergevel van de woning. De woning bevindt zich in een wijk waar het dakenlandschap een belangrijke rol speelt in de herkenbaarheid van de wijk. In de wijk zijn er op een aantal plaatsen verdraaiingen in de kap te zien. Stedenbouwkundig gezien is het behouden van de herkenbaarheid van het dakenlandschap wenselijk. Om deze reden is stedenbouw terughoudend met het toestaan van opbouwen. De betreffende woning bevindt zich een rij waarbij de achterzijde niet zichtbaar is vanaf de openbare ruimte. Daarnaast is er bij naastgelegen woning al een opbouw gerealiseerd. Deze woning is vergelijkbaar met naastgelegen woning. Gezien de aanwezige precedent en het feit dat de achterzijde niet zichtbaar is vanaf de openbare ruimte, is de opbouw stedenbouwkundig akkoord.

Gelet op dit advies zien wij geen reden om de vergunning te weigeren. Van evident privaatrechtelijke belemmeringen is geen sprake.

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.

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
[REDACTED]
- 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.
- Indien er bo(o)m(en) op of nabij de bouwplaats staan, moet u boombeschermende maatregelen treffen op grond van artikel 4.11, sub 3 van de APV Utrecht.
De richtlijnen van de Bomenposter gelden hierbij als adequaat beschermingsniveau u kunt deze vinden op:
www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/wonen-en-leven/parken-en-groen/bomen/WerkenRondBomen.pdf

From: "5.1.2E"
Sent: Thu, 6 Jul 2023 10:40:27 +0200
To: "vergunning@5.1.2E" <vergunning@5.1.2E>
Subject: Verzoek om aanvullende gegevens omgevingsvergunning Linnaeusstraat 12 BS in Utrecht (HZ_WABO-23-20862)

Geachte heer/mevrouw,

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het adres Linnaeusstraat 12 BS in Utrecht is nog niet volledig en voldoet daardoor niet aan de indieningsvereisten. De beslistermijn is daarom onderbroken waardoor de afhandeling wordt vertraagd. De onderbreking start op de dag na de verzenddatum van deze mail en stopt als de aanvullende gegevens bij ons binnen zijn.

Aanvullen aanvraag

Lees hieronder welke gegevens u nog moet aanleveren. Hierbij is het volgende belangrijk:

- binnen 4 weken na de verzenddatum van deze mail moeten de gegevens bij ons binnen zijn
- zijn de juiste gegevens niet op tijd binnen, dan wordt uw aanvraag niet verder behandeld
- na ontvangst van een aanvulling kijken wij of uw aanvraag volledig is. Zijn op dat moment niet alle gevraagde stukken binnen, dan wijzen wij uw aanvraag af. Daarom is het belangrijk dat u duidelijk aangeeft dat er nog stukken volgen als u niet alles in één keer toestuurt.
- U moet de gevraagde gegevens toesturen via www.omgevingsloket.nl
- Als het niet lukt om tijdig de aanvullende stukken te leveren, dan kunt u ervoor kiezen om de aanvraag in te trekken. Ook dit moet worden gedaan binnen 4 weken na verzenddatum van dit bericht (dit kan dan nog kosteloos). U kunt uw aanvraag dan intrekken via de website van het Omgevingsloket of als reactie op dit bericht. Kiest u voor een reactie op dit bericht dan moet daarin minimaal de volgende zin zijn opgenomen: *"Hierbij deel ik u mede dat ik als aanvrager/gemachtigde heb besloten de aanvraag HZ_WABO-23-20862 in te trekken. Ik verzoek u de beëindiging van de behandeling te bevestigen."*

De gegevens die u nog moet aanleveren zijn:

- In uw aanvraag geeft u aan dat u een dakkapel aan de achterzijde gaat bouwen.
Uit uw tekeningen kan ik concluderen dat het hier niet meer om een dakkapel gaat, maar een dakuitbouw. Een dakkapel is een ondergeschikte toevoegen aan het dak. We hebben een aantal criteria hiervoor wanneer deze ondergeschikt is. Uw dakkapel voldoet niet aan dat de onderkant van dakkapel moet minimaal 800+ van betreffende verdiepingsvloer liggen.
De aanvraag kan ik in behandeling nemen zoals u heeft ingediend, maar niet als dakkapel maar als uitbouw van het dak. Wat dan inhoudt is dat de aanvraag getoetst moet worden door de stedenbouwkundige. Ik hoor graag van u of de tekening aangepast wordt naar een dakkapel of dat ik deze aanvraag als dakuitbouw kan beschouwen.

Kosten

Als wij geen aanvulling of bericht van intrekking hebben ontvangen binnen de gestelde termijn en wij uw aanvraag doordoor niet verder kunnen behandelen, dan moet u € 5.1.2B betalen. U ontvangt hiervoor een rekening.

Hebt u vragen?

Voor meer informatie over de inhoud van dit bericht kunt u terecht bij mij, telefoonnummer: 5.1.2E e-mailadres: 5.1.2E@utrecht.nl.

Vanaf maandag 10 juli tot 4 augustus PA Mijn collega de heer 5.1.2E neemt mijn zaken waar. U kunt bij dringende zaken contact opnemen met 5.1.2E@utrecht.nl en zet u mij daarbij in de cc.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

Telefoon 5.1.2E

E-mail 5.1.2E@utrecht.nl

Internet www.utrecht.nl/bwo

From: "[REDACTED]"
Sent: Thu, 10 Aug 2023 08:21:33 +0200
To: "vergunning@[REDACTED]" <vergunning@[REDACTED]>; "[REDACTED]@hotmail.com" <[REDACTED]@hotmail.com>
Subject: Verlenging beslistermijn HZ_WABO-23-20862

 Veilig verstuurd via Ziiver
[Bekijk in de Ziiver-app](#)

Geachte heer Vergunningen,

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het adres Linnaeusstraat 12 BS in Utrecht is op 16 juni 2023 binnengekomen. Uw aanvraag is geregistreerd onder kenmerk HZ_WABO-23-20862.

Wij controleren of uw aanvraag compleet is. U ontvangt zo snel mogelijk bericht van ons.

Hebt u iemand gemachtigd om de aanvraag in te dienen? Dan sturen wij volgende berichten en het besluit alleen naar uw gemachtigde.

Het besluit sturen wij u digitaal toe. Hiervoor gebruiken wij het volgende e-mailadres: vergunning@5.1.2E Zo hebt u, waar u ook bent, uw stukken na ontvangst altijd snel en eenvoudig tot uw beschikking.

Daarnaast zijn we bij digitaal versturen van de stukken verzekerd van de aankomst ervan en het bespaart papier.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

Gemeente Utrecht

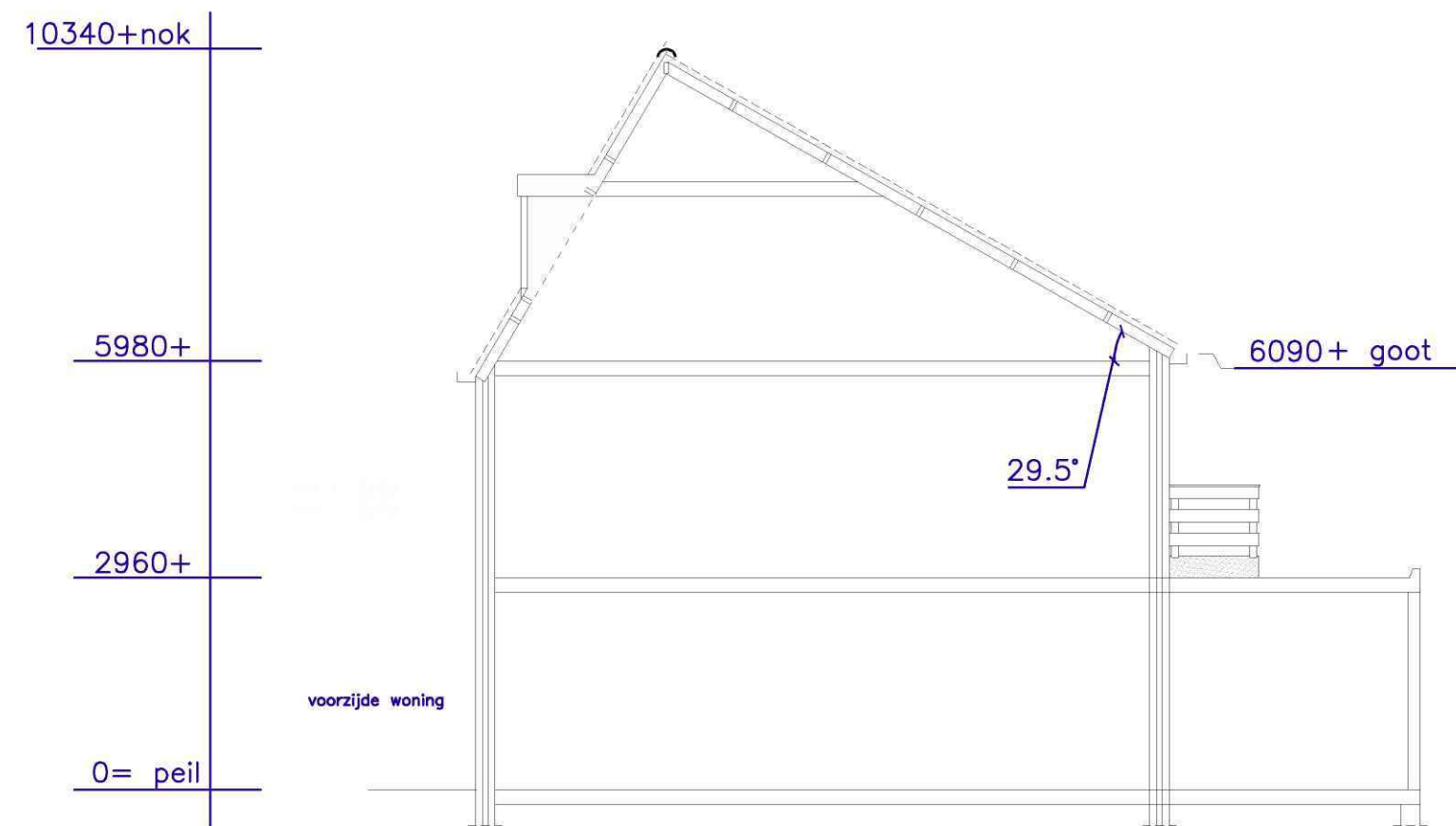
Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

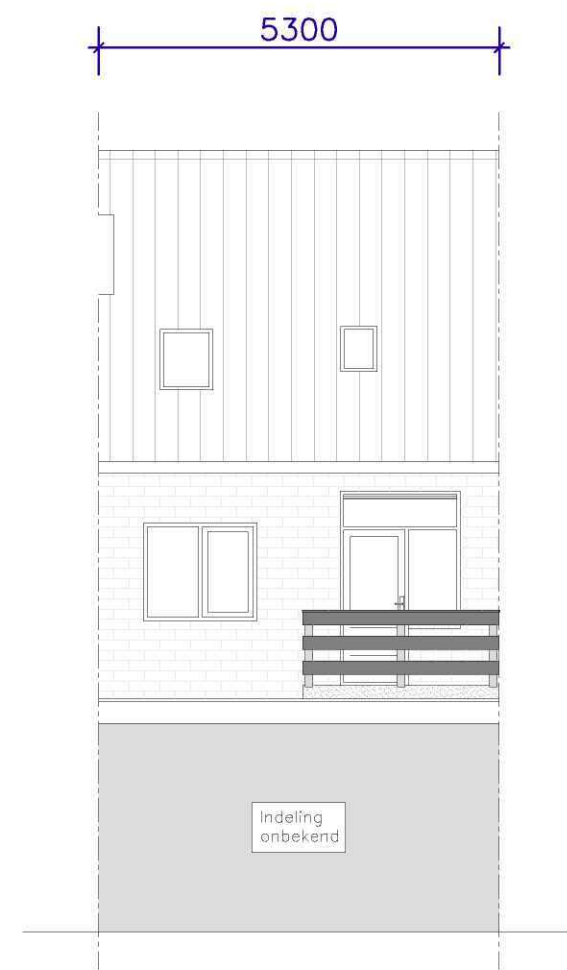
Bezoekadres Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

E-mail omgevingsloket@utrecht.nl

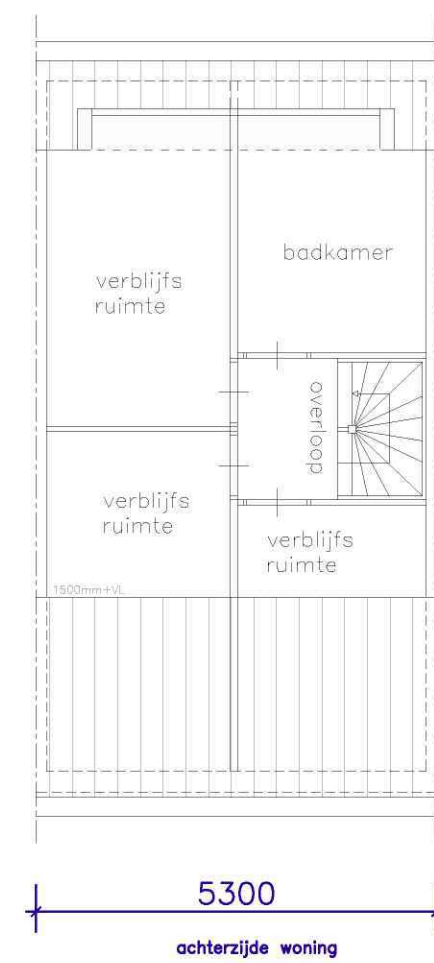
Internet www.utrecht.nl/bwo



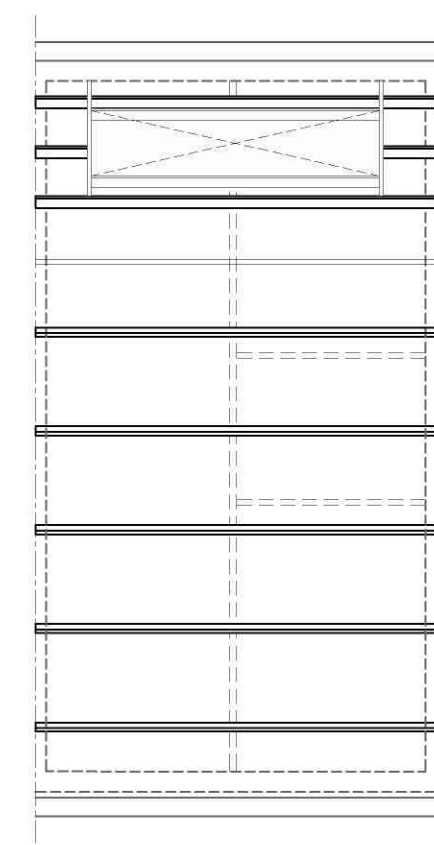
DOORSNEDE BESTAAND



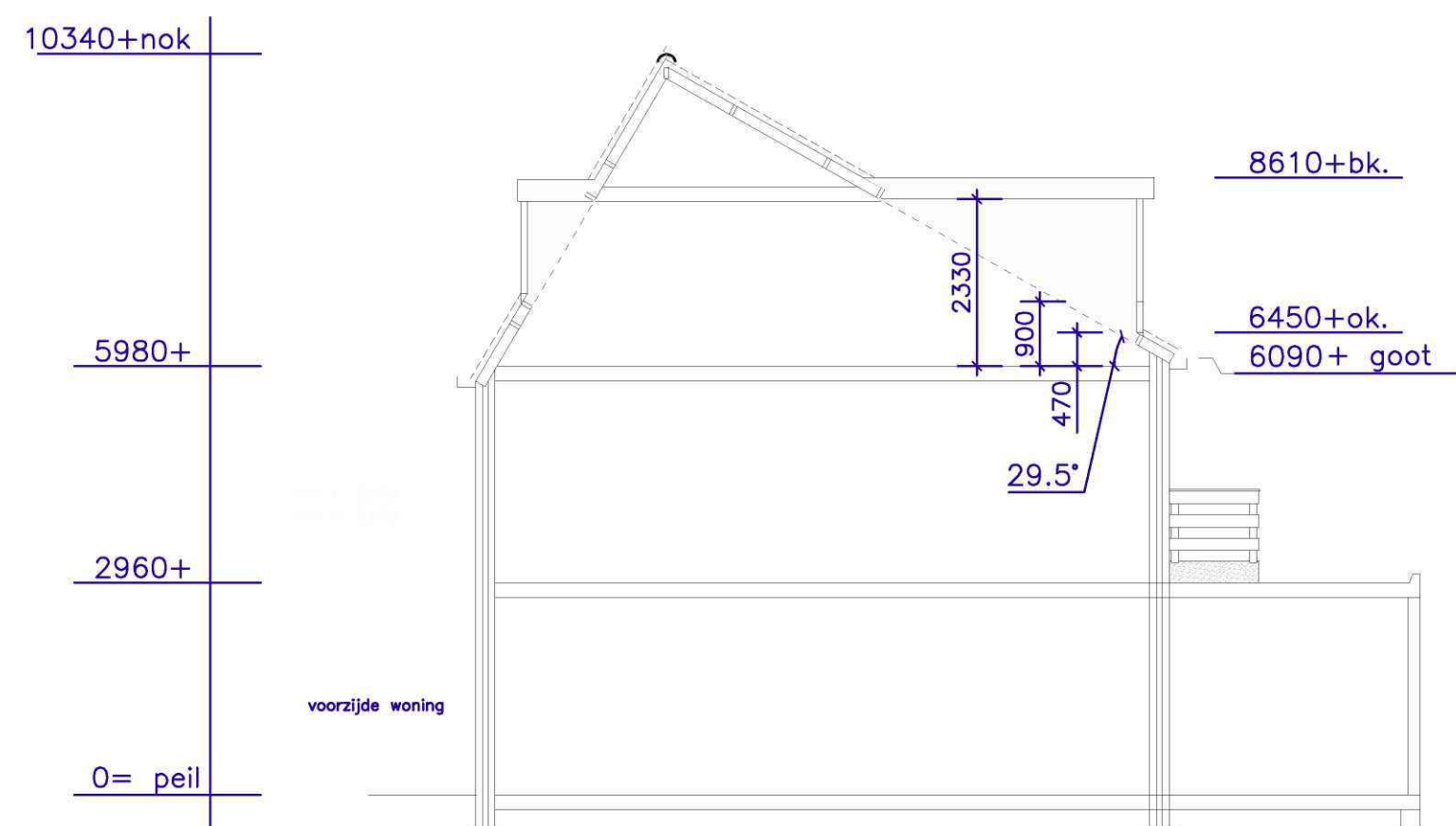
ACHTERGEVEL BESTAAND



INDELING BESTAAND



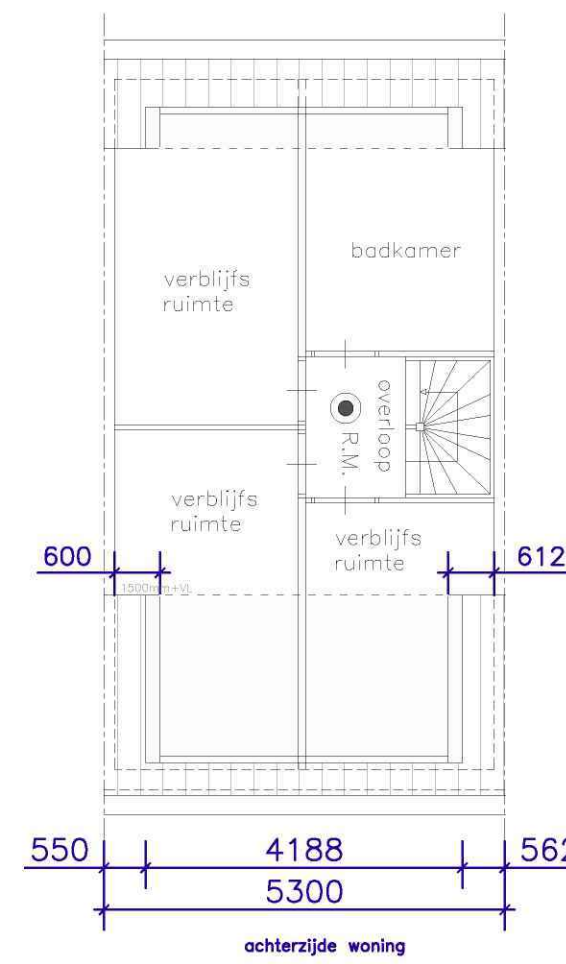
KAPPLAN BESTAAND



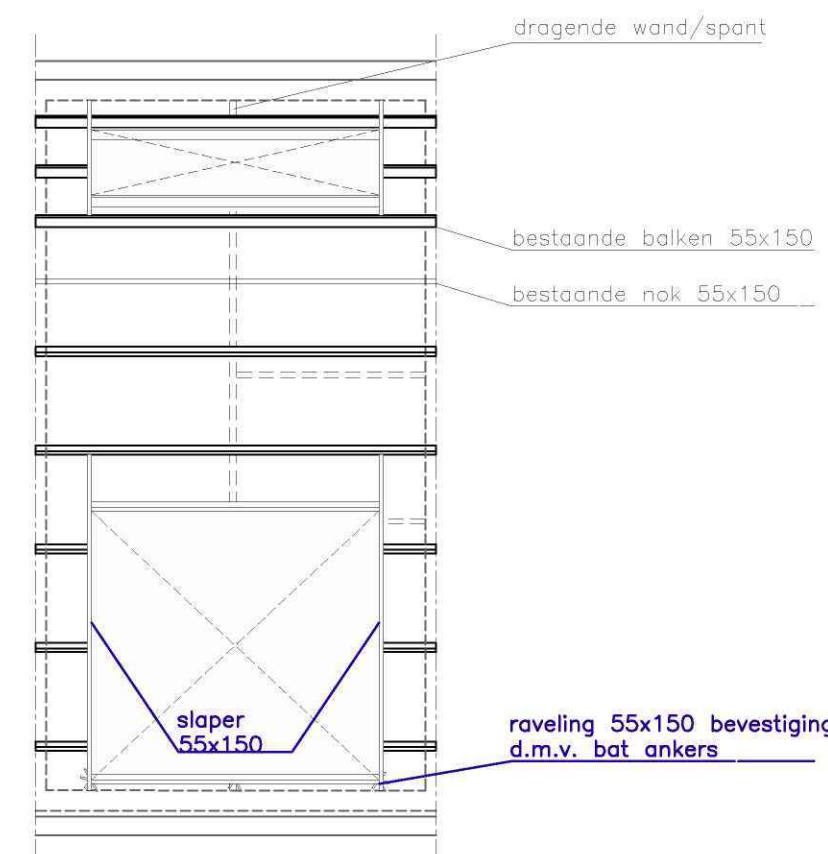
DOORSNEDE NIEUW



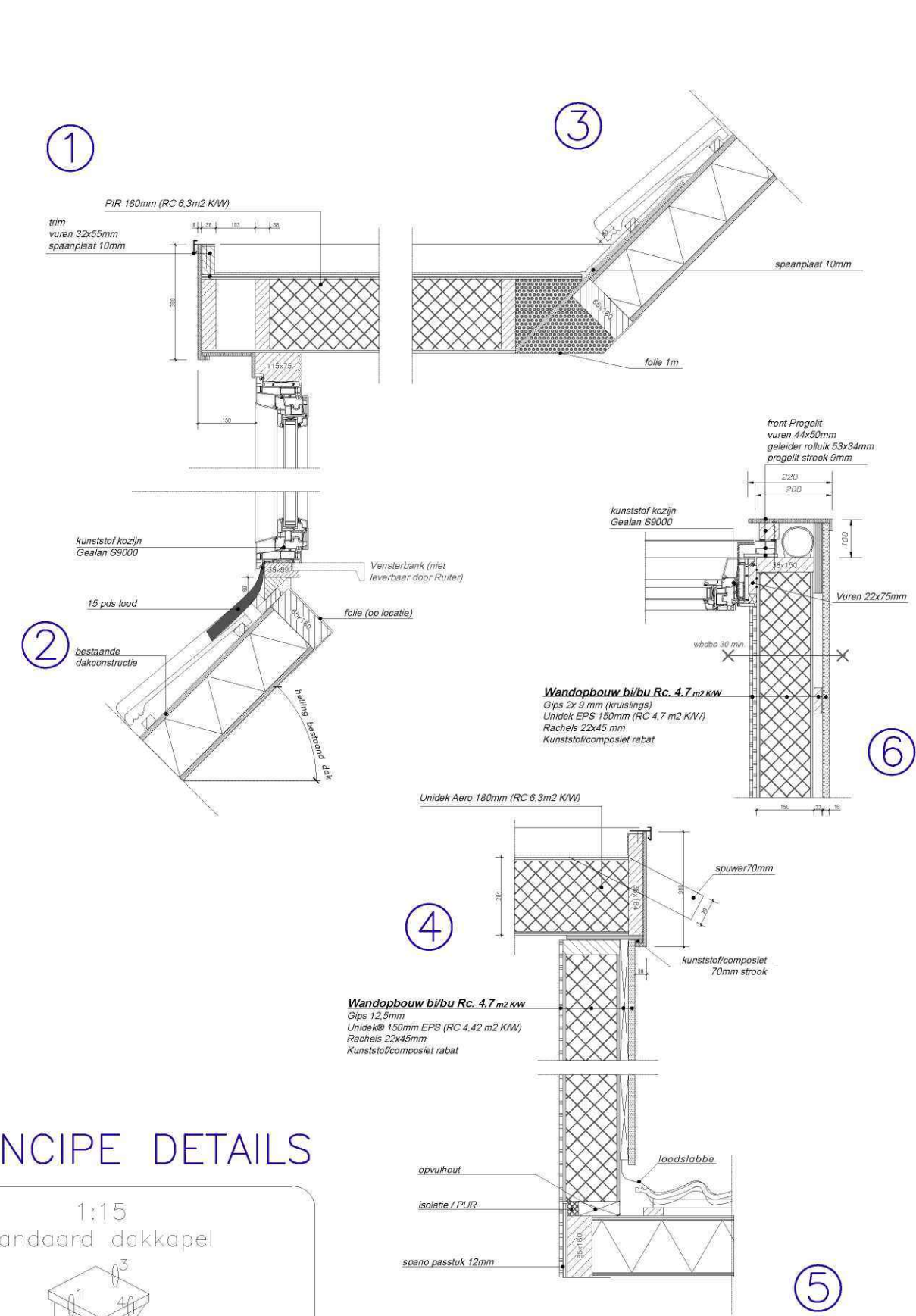
ACHTERGEVEL NIEUW



INDELING NIEUW



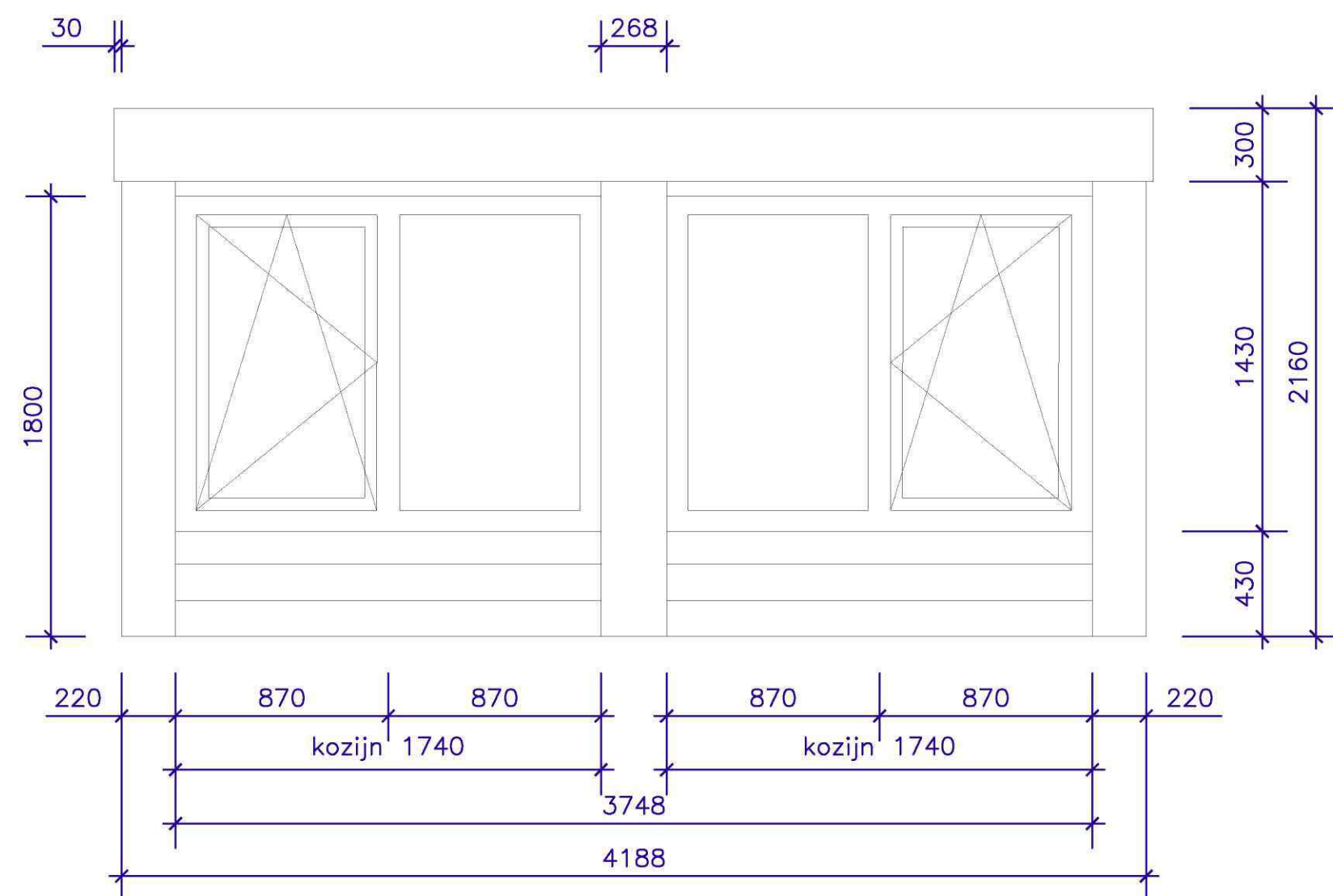
KAPPLAN NIEUW



PRINCIPE DETAILS

1:15 standaard dakkapel	
Toegevoegde inhoud/opervlakte	
Inhoud	+ 13.90 m ³
Oppervlakte	+ 8.09 m ²

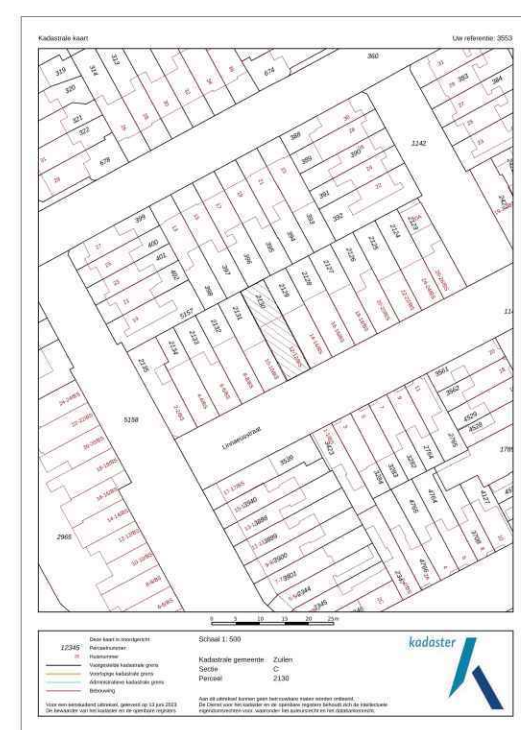
Witte: 14-06-2021



AANZICHT DAKKAPEL ACHTERGEVEL

maten in mm.

Schaal	: 1:25
Type	: Modern
Kozijn	: Kunststof Gealan / Wit houtnerf RAL 9016
Raam	: Kunststof draaikiepraam / Wit houtnerf RAL 9016
Beglazing	: HR++ glas / 1,1 W/m ² K
Zijwangen	: Kunststof composiet rabat / Wit houtnerf RAL 9016
Front	: Kunststof composiet / Wit houtnerf RAL 9016
Boeideel	: Kunststof composiet / Wit houtnerf RAL 9016
Paneel	: Kunststof composiet / Wit houtnerf RAL 9016
Borstwering	: Kunststof composiet rabat / Wit houtnerf RAL 9016
Dakschuinde	: 29.5 graden
Dak overstek	: overstek voor 150 mm, zijkant 30 mm
Ventilatie-rooster	: -
Kraal	: Standaard trim
Sierlijst	: -



KADASTER

Project	: Vergunningsaanvraag achterzijde
Naam	: De heer [REDACTED]
Adres	: Linnaeusstraat 12bis
Postcode	: 3553CD Utrecht
Plaatsingsadres	: Linnaeusstraat 12bis
Postcode	: 3553CD Utrecht
Datum	: 16-06-2023
Tekenaar	: [REDACTED]
Formaat	: A1
Wijziging	: A1 Invullen
	: B:
	: C:
	: D:
	: E:
	: F:

Copyright Ruiter dakkapellen 2023
Nijverheidsterrein 18,
1645 VX, Ursem
Tel: 088-4321000
Wijzigingen voorbehouden
Document versie 14062021



Ruiter Advies Verkoop BV
t.a.v. de heer Af.D. Vergunningen
Nijverheidsterrein 19
1645 VX URSEM

Behandeld door de heer 5.1.2E
Doorkiesnummer 5.1.2E
E-mail 5.1.2E@utrecht.nl
Bijlage(n)
Uw Kenmerk:
Uw brief van:

5.1.2E

Datum 9 augustus 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-23-20862
Onderwerp Besluit verlenging beslistermijn

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp
vermelden

Geachte afdeling Vergunningen van Ruiter Dakkapellen,

U hebt een omgevingsvergunning aangevraagd voor het adres Linnaeusstraat 12 BS in Utrecht.
De beslistermijn van uw aanvraag wordt verlengd met 6 weken. We hebben niet altijd de gehele 6
weken nodig om een besluit te nemen.

Reden voor verlenging

De beslistermijn wordt verlengd omdat de uitkomst van de stedenbouwkundige beoordeling negatief
is. De stedenbouwkundige beoordeling heeft plaatsgevonden omdat de dakuitbouw een vergroting van
het bouwvolume is die de bouwregels niet toestaan. Het stedenbouwkundige bezwaar is als volgt:

De woning bevindt zich in een wijk waar het dakenlandschap een belangrijke rol speelt in de
herkenbaarheid van de wijk. In de wijk zijn er op een aantal plaatsen verdraaiingen in de kap te zien.
Stedenbouwkundig gezien is het behouden van de herkenbaarheid van het dakenlandschap wenselijk;
dit betekent dat de hoofdvorm van het gebouw (twee bouwlagen met een kap) goed zichtbaar moet
zijn. Het dakenlandschap is niet alleen vanuit de openbare ruimte zichtbaar, ook vanuit de
binnentuinen zijn de schuine dakvlakken nog goed herkenbaar. Het is wenselijk om dit beeld te
behouden. Toevoegingen kunnen daarom alleen van ondergeschikte aard zijn.
De voorgestelde dakuitbouw neemt te veel van het dakvlak in beslag waardoor de herkenbaarheid van
het dakvlak verslechterd. Dit maakt dat geen sprake is van een dakkapel die ondergeschikt is aan het
dakvlak. Daarnaast zijn in de bebouwingsrij geen vergelijkbare uitbouwen recent vergund waardoor
geen precedentwerking aanwezig is op grond waarvan medewerking zou kunnen verleend.
Stedenbouwkundig gezien is het plan niet akkoord. Een aan het dakvlak ondergeschikte dakkapel is
wel mogelijk en doorgaans zonder vergunning realiseerbaar.

Binnen 3 weken kunt u ons laten weten of u de aanvraag aanpast of intrekt. Als u niet binnen 3 weken
reageert, dan moeten wij uw vergunningaanvraag weigeren op grond van strijd met de bouwregels van
de beheersverordening Zuilen.

Publicatie besluit

Wij publiceren het besluit om de beslistermijn te verlengen op de website:

www.officielebekendmakingen.nl <<http://www.officielebekendmakingen.nl>>.

Hebt u vragen?

Neem dan contact met ons op. Bovenaan deze brief vindt u de gegevens.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Utrecht

Namens deze,

5.1.2E


M. Prijs

Hoofd Vergunningen

Geachte mevrouw 5.1.2E

Op 7 juli 2023 hebben wij aanvullende gegevens ontvangen. Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het adres Linnaeusstraat 12 BS in Utrecht voldoet nu aan de indieningsvereisten en is in behandeling genomen. Dit betekent dat wij uiterlijk op 12 augustus 2023 een beslissing nemen. In bepaalde gevallen kan deze datum nog veranderen. Als dat zo is, dan krijgt u hierover schriftelijk bericht.

Hebt u vragen?

Voor meer informatie over de inhoud van dit bericht kunt u terecht bij de heer 5.1.2E
telefoonnummer: 5.1.2E e-mailadres: 5.1.2E@utrecht.nl.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

E-mail 5.1.2E@utrecht.nl

Internet www.utrecht.nl/bwo

- In uw aanvraag geeft u aan dat u een dakkapel aan de achterzijde gaat bouwen. Uit uw tekeningen kan ik concluderen dat het hier niet meer om een dakkapel gaat, maar een dakuitbouw. Een dakkapel is een ondergeschikte toevoegen aan het dak. We hebben een aantal criteria hiervoor wanneer deze ondergeschikt is. Uw dakkapel voldoet niet aan dat de onderkant van dakkapel moet minimaal 800+ van betreffende verdiepingsvloer liggen.
De aanvraag kan ik in behandeling nemen zoals u heeft ingediend, maar niet als dakkapel maar als uitbouw van het dak. Wat dan inhoudt is dat de aanvraag getoetst moet worden door de stedenbouwkundige. Ik hoor graag van u of de tekening aangepast wordt naar een dakkapel of dat ik deze aanvraag als dakuitbouw kan beschouwen.

Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en handhaving
Afdeling vergunningen
Postbus 8406
3503 RK Utrecht

Ter attentie van de heer 5.1.2E

Utrecht, 21 augustus 2023

Betreft: Reactie op het besluit verlenging beslistermijn

Datum: 9 augustus 2023

Kenmerk: HZ_WABO-23-20862

Onderwerp: Besluit verlenging beslistermijn

Geachte heer 5.1.2E

Wij verwijzen naar het besluit dd 9 augustus 2023 om de beslistermijn van onze aanvraag voor een omgevingsvergunning met 6 weken te verlengen. Het besluit is gericht aan Ruiter Advies Verkoop BV te Ursem. Dit bedrijf heeft de vergunningaanvraag namens ons ingediend. Wij verzoeken u deze reactie mede te beschouwen als een reactie van Ruiter Advies Verkoop BV.

De beslistermijn is verlengd omdat de uitkomst van de stedenbouwkundige beoordeling van de aanvraag negatief is. Er heeft een stedenbouwkundige beoordeling plaatsgevonden omdat de dakopbouw een vergroting van het bouwvolume is, die de bouwregels niet toestaan. Naar het oordeel van de stedenbouwkundige kunnen toevoegingen alleen van ondergeschikte aard zijn. De negatieve stedenbouwkundige beoordeling zal leiden tot een weigering van de vergunningaanvraag op grond van strijd met de bouwregels van de Beheersverordening Zuilen.

U verzoekt ons om u te laten weten of wij naar aanleiding van de negatieve beoordeling de aanvraag aanpassen of intrekken.

Hierbij laten wij u weten dat wij voornemens zijn de aanvraag niet aan te passen of in te trekken. Wij zijn van mening dat de vergunningaanvraag niet in strijd is met de bouwregels van de Beheersverordening Zuilen.

Alvorens een definitief standpunt in te nemen informeren wij u hieronder waarom wij het niet eens zijn met de beoordeling van de stedenbouwkundige.

1. Feitelijke situatie

Onderstaand de bevinding van de stedenbouwkundige:

Bezwaar stedenbouwkundige

De woning bevindt zich in een wijk waar het dakenlandschap een belangrijke rol speelt in de herkenbaarheid van de wijk. In de wijk zijn er op een aantal plaatsen verdraaiingen in de kap te zien. Stedenbouwkundig gezien is het behouden van de herkenbaarheid van het dakenlandschap wenselijk; dit betekent dat de hoofdvorm van het gebouw (twee bouwlagen met een kap) goed zichtbaar moet zijn. Het dakenlandschap is niet alleen vanuit de openbare ruimte zichtbaar, ook vanuit de binnentuinen zijn de schuine dakvlakken nog goed herkenbaar. Het is wenselijk om dit beeld te

behouden. Toevoegingen kunnen daarom alleen van ondergeschikte aard zijn. De voorgestelde dakuitbouw neemt te veel van het dakvlak in beslag waardoor de herkenbaarheid van het dakvlak verslechterd. Dit maakt dat geen sprake is van een dakkapel die ondergeschikt is aan het dakvlak. Daarnaast zijn in de bebouwingsrij geen vergelijkbare uitbouwen recent vergund waardoor geen precedentwerking aanwezig is op grond waarvan medewerking zou kunnen verleend. Stedenbouwkundig gezien is het plan niet akkoord. Een aan het dakvlak ondergeschikte dakkapel is wel mogelijk en doorgaans zonder vergunning realiseerbaar.

De beschrijving die de stedenbouwkundige geeft, komt op de volgende onderdelen niet overeen met de feitelijke situatie.

Beoordeling stedenbouwkundige	5.1.2E en 5.1.2E
1. De stedenbouwkundige spreekt van een hoofdvorm met twee bouwlagen met een kap.	De woning waarvoor de vergunning wordt aangevraagd, is een woning van drie bouwlagen met kap. De woningen aan de Linnaeusstraat hebben niet als hoofdvorm twee bouwlagen met kap.
2. De stedenbouwkundige spreekt van een herkenbaar dakenlandschap.	De woningen aan de Linnaeusstraat hebben niet het herkenbare dakenlandschap waarnaar de stedenbouwkundige verwijst. Vanuit de Linnaeusstraat is bedoeld dakenlandschap ook niet zichtbaar. Datzelfde geldt voor de aanliggende Edisonstraat en Amperestraat.
3. Het dakenlandschap is niet alleen vanuit de openbare ruimte zichtbaar, ook vanuit de binnentuinen zijn de schuine dakvlakken nog goed herkenbaar.	- De woning behoort niet tot de woningen met het herkenbaar dakenlandschap. De dakuitbouw verstoort daarmee niet het beeld van de schuine dakvlakken.
4. Het is wenselijk om dit beeld te behouden	- De dakuitbouw verstoort het beeld niet. Het beeld van de woningen aan de Linnaeusstraat is aan de voorzijde drie bouwlagen met een kap en aan de achterzijde, niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte, een kap met veelal een dakuitbouw. De dakuitbouw van onze woning past in dat beeld. 8 van de 11 woningen aan dezelfde kant van de Linnaeusstraat als onze woning, hebben een uitbouw. (zie ook bijlage 2. Schets huidige situatie) Daarnaast zijn er soortgelijke situaties in de wijk, zoals: <ul style="list-style-type: none"> - Ampèrestraat 20 t/m 44 - Sweder van Zuylenweg 18 t/m 52 - Ampèrestraat 39 t/m 83 - Linnaeusstraat 1 t/m 13

2. Beoordeling stedenbouwkundige

De stedenbouwkundige verwijst naar: een wijk waar het dakenlandschap een belangrijke rol speelt in de herkenbaarheid van de wijk; het is wenselijk dit beeld te behouden en toevoegingen kunnen

daarom alleen van ondergeschikte aard zijn; de voorgestelde dakuitbouw (dakkapel) neemt te veel van het dakvlak in beslag **waardoor de herkenbaarheid** van het dak verslechtert; **dat maakt dat er geen sprake is** (kan zijn) van een dakkapel die ondergeschikt is aan het dakvlak.

Uit uw brief valt niet op te maken op welke regelgeving de stedenbouwkundige zich beroept. Wij hebben de Beheersverordening gelezen, met de Toelichting, Regels en Bijlagen.

Wij begrijpen dat de stedenbouwkundige zich baseert op Regels art. 3.1. en Toelichting art. 3.2.2. beschermd stadsgezicht de Lessepbuurt en art. 3.3 (1) jo art. 3.3.1 beheer bestaande situatie. Voor de volledigheid verwijzen wij ook naar Toelichting art. 2.1., art. 2.2 en art. 2.3.2.

De in de bijlage bij art. 3.2.2. opgenomen beschrijving van de wijk (kenmerkend zijn de 14 open bouwblokken van een laag met een kap, evenwijdig aan de straat, met op regelmatige afstand topgevels) sluit aan op de argumenten van de stedenbouwkundige. Ook uit de bronnen behorende bij art. 3.3.1, met name de luchtfoto, blijkt duidelijk dat er in de buurt sprake is van een kenmerkend patroon en dakenlandschap.

Als de stedenbouwkundige zich (mede) op andere regelgeving baseert dan vernemen wij dat graag.

Zoals hierboven betoogd, maakt de woning waarvoor de omgevingsvergunning is aangevraagd, geen deel uit van deze buurt met kenmerkend patroon en dakenlandschap. De Linnaeusstraat grenst slechts aan bedoelde buurt.

Daarmee vervalt naar onze mening het argument dat de voorgestelde dakopbouw te veel van het dakvlak in beslag neemt **waardoor de herkenbaarheid** van het dakvlak verslechtert en er dus **geen sprake is** (kan zijn) van een dakkapel die ondergeschiktheid aan het dakvlak.

3. Voorwaarden vergunningaanvraag

Mocht u het niet eens zijn met het onder 2 gestelde, dan moet de vraag worden gesteld of de dakkapel aan de achterzijde van de woning op zich een ondergeschikte toevoeging op het dakvlak is. Wij verwijzen naar het door u toegezonden overzicht (bijlage):

- Een dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan een hellend vlak.
- Deze wordt aan tenminste drie zijden door het hellende dakvlak omringd.
- De dakkapel mag ten hoogste 50% van het (de) oppervlakte van het dakvlak beslaan.
- Onderkant van de dakkapel ligt minimaal 800+ peil van betreffende verdiepingsvloer.

Wij weten niet hoe de eerste voorwaarde moet worden uitgelegd. Wij begrijpen dat als de aanvraag niet voldoet aan alle 4 voorwaarden, de aanvraag naar stedenbouw moet.

4. Overige argumenten

Verder wordt gesproken over precedent werking. Naar ons inziens zijn er wel degelijk recent bouwwerken vergund met een groot bouwvolume en een ondergeschikte aard waarbij een groot deel van het dakvlak in beslag word genomen. Gaat hier om o.a. onderstaande recent verleende omgevingsvergunningen.

- Sweder van Zuylenweg 18 – 27/09/2018
- St. Winfridusstraat 34 – 28/06/2021
- Linnaeusstraat 7 – 03-08-2022
- Ampèrestraat 4 – 02-01-2023

In het bijzonder wil ik wijzen op de onderbouwing van de stedenbouwkundige bij de verleende omgevingsvergunning van de Ampèrestraat 4. Mocht het toch zo zijn dat de stedenbouwkundige zich op andere regelgeving baseert dan dat wij tot nu toe hebben kunnen vinden en hebben benadrukt in punt 1. Dan zie ik niet hoe onze situatie anders is dan de Ampèrestraat 4 en onderbouwing van stedenbouw om hier ondanks de belangrijke rol van het dakenlandschap hier toch akkoord te gaan. zie bijlage 9 – Besluit omgevingsvergunning, HZ_WABO-23-0080 , pagina 3 – besluit en motivering.

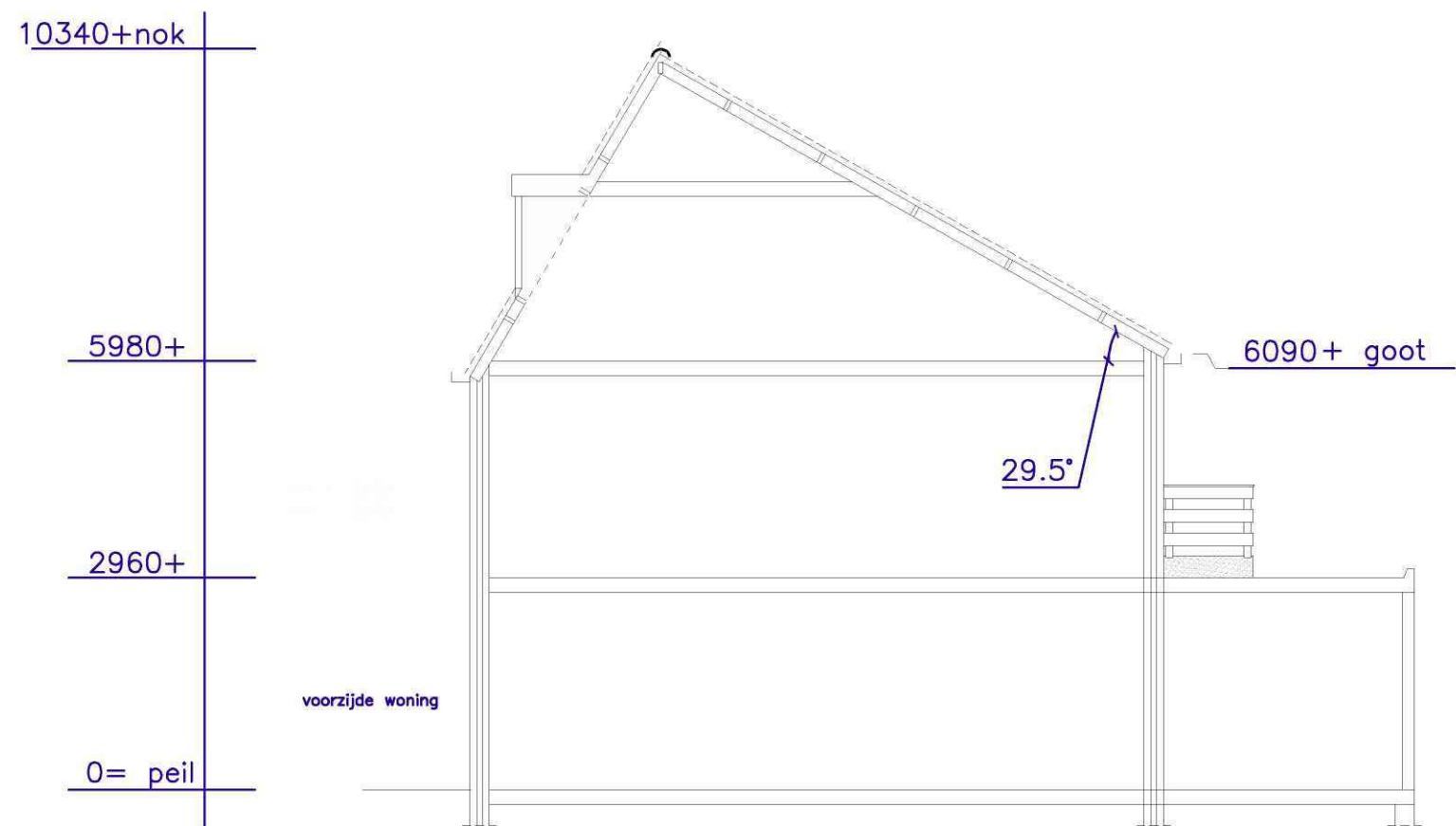
In afwachting van uw reactie,
Met vriendelijke groet,

5.1.2E en 5.1.2E
Linnaeusstraat 5.1.2E
5.1.2E te Utrecht
5.1.2E (5.1.2E)

Bijlagen:

- Bijlage 1: Vergunningstekening
- Bijlage 2: Schets huidige situatie
- Bijlage 3: Foto's daken achterzijde Linnaeusstraat
- Bijlage 4: Dakkapellen ondergeschikte toevoeging dak
- Bijlage 5: Stedenbouwkundige kwaliteiten De Lessepsbuurt
- Bijlage 6: foto dakenstructuur
- Bijlage 7: Herkenbare dakenstructuur de Lessepsbuurt
- Bijlage 8: Diversiteit bebouwing Linnaeusstraat
- Bijlage 9: Besluit omgevingsvergunning HZ_WABO-23-0800

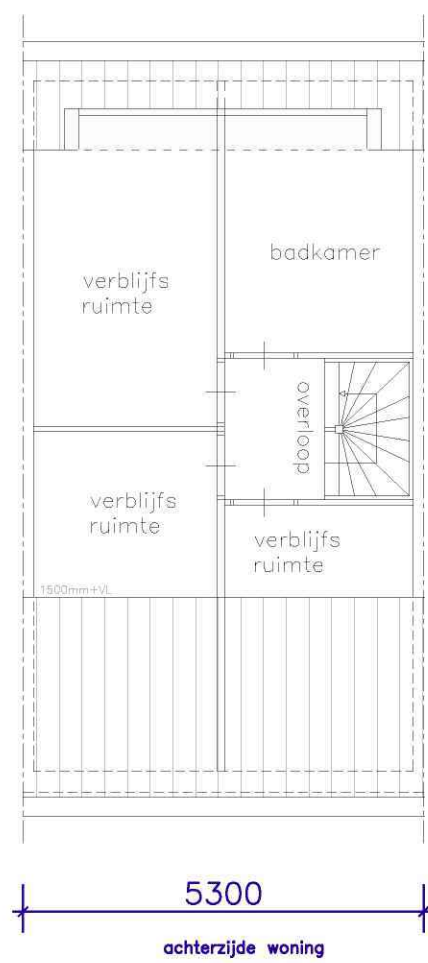
Bijlage 1



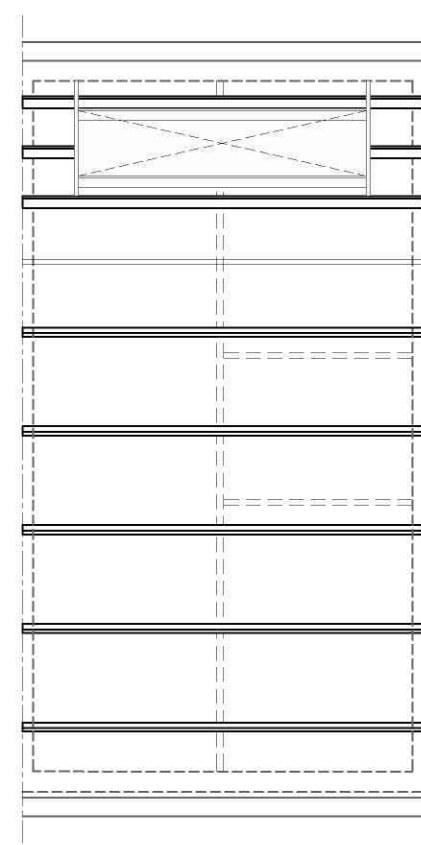
DOORSNEDE BESTAAND



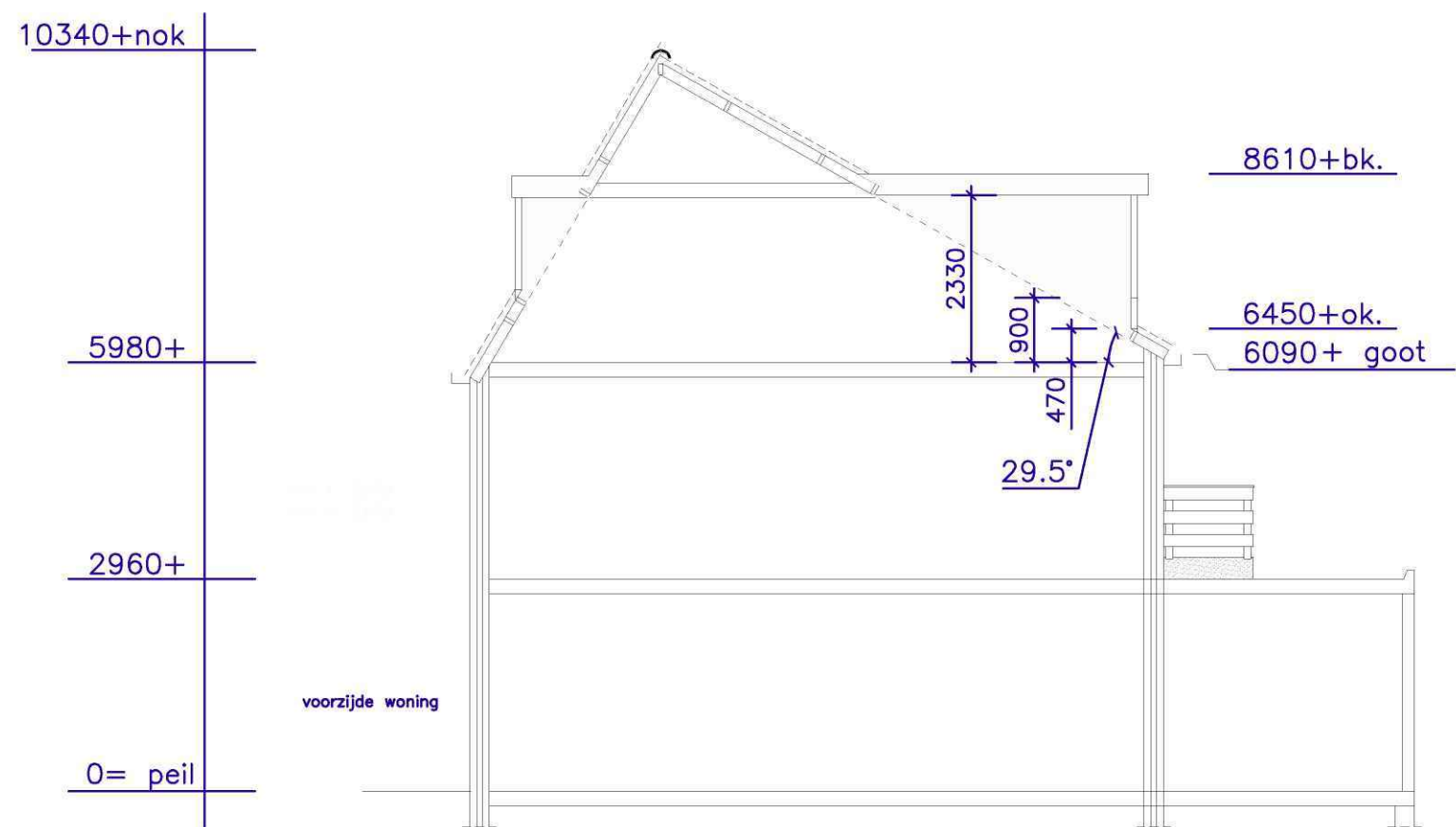
ACHTERGEVEL BESTAAND



INDELING BESTAAND



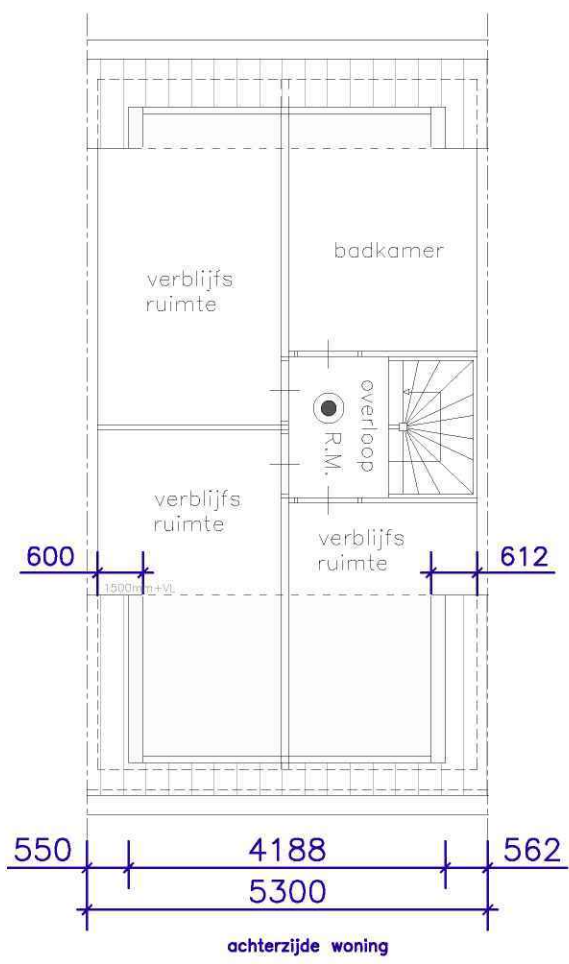
KAPPLAN BESTAAND



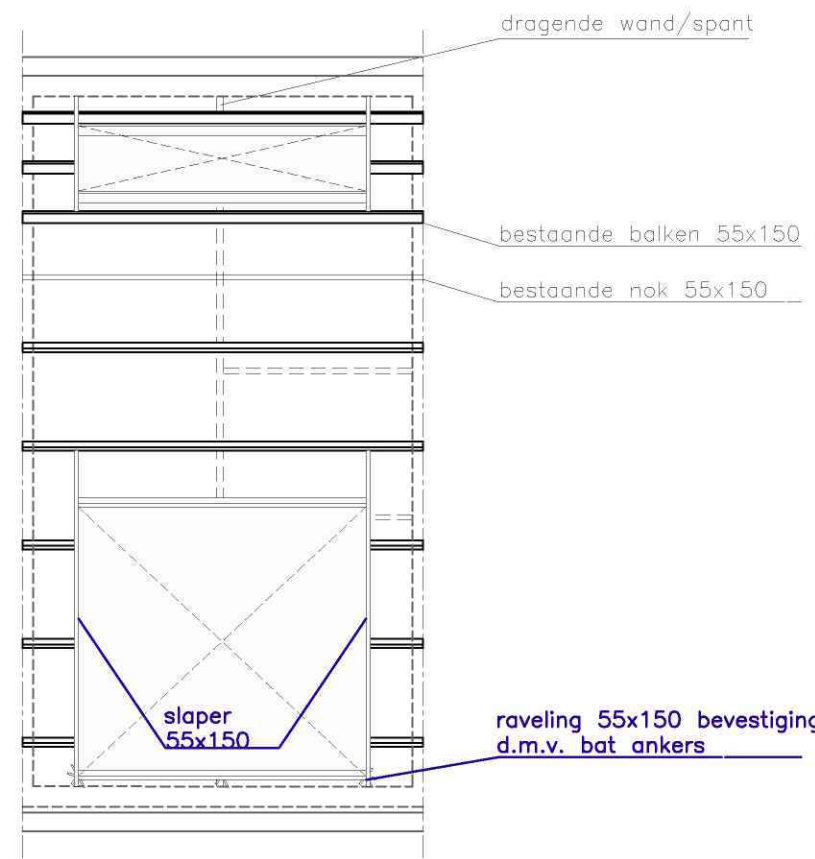
DOORSNEDE NIEUW



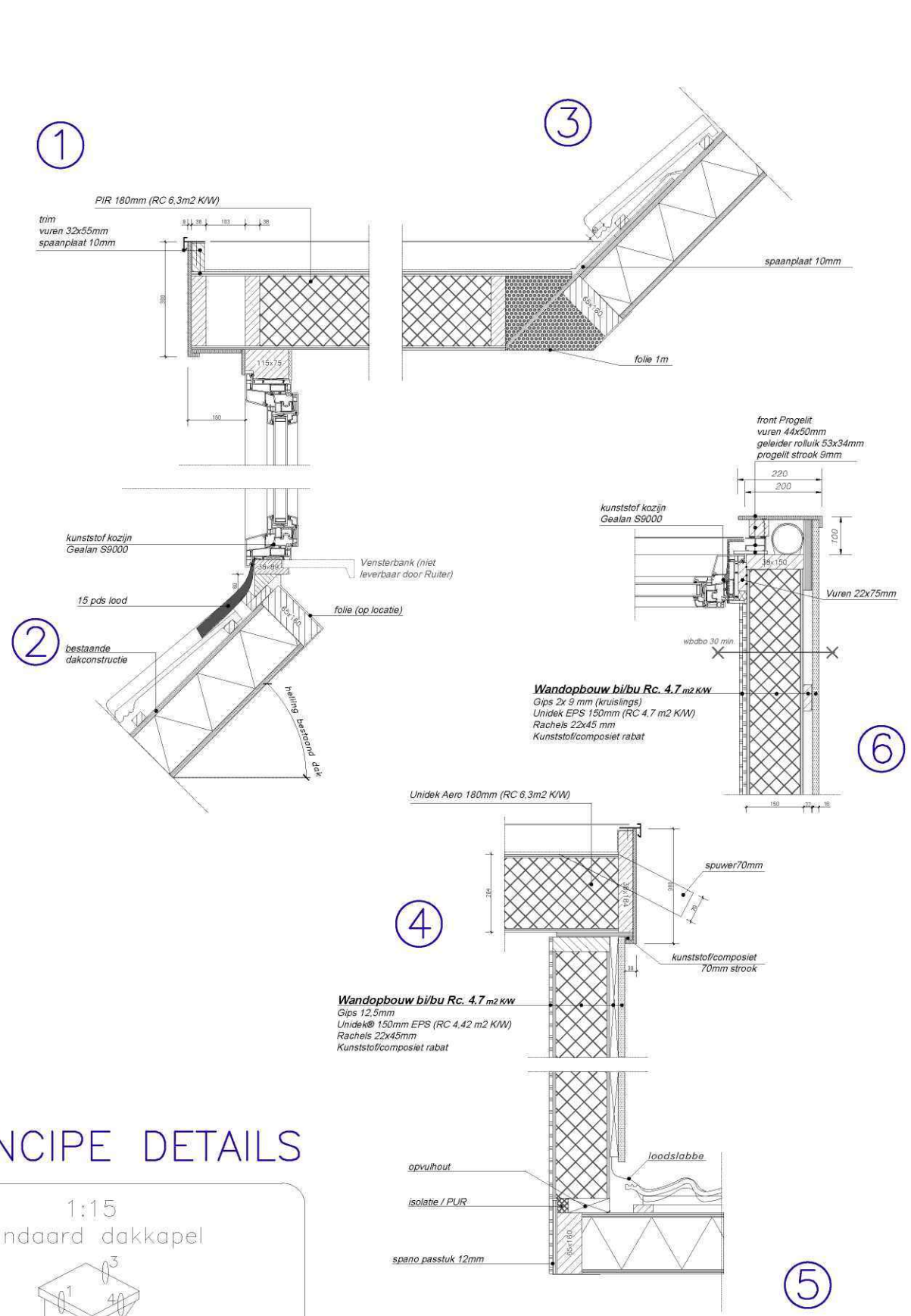
ACHTERGEVEL NIEUW



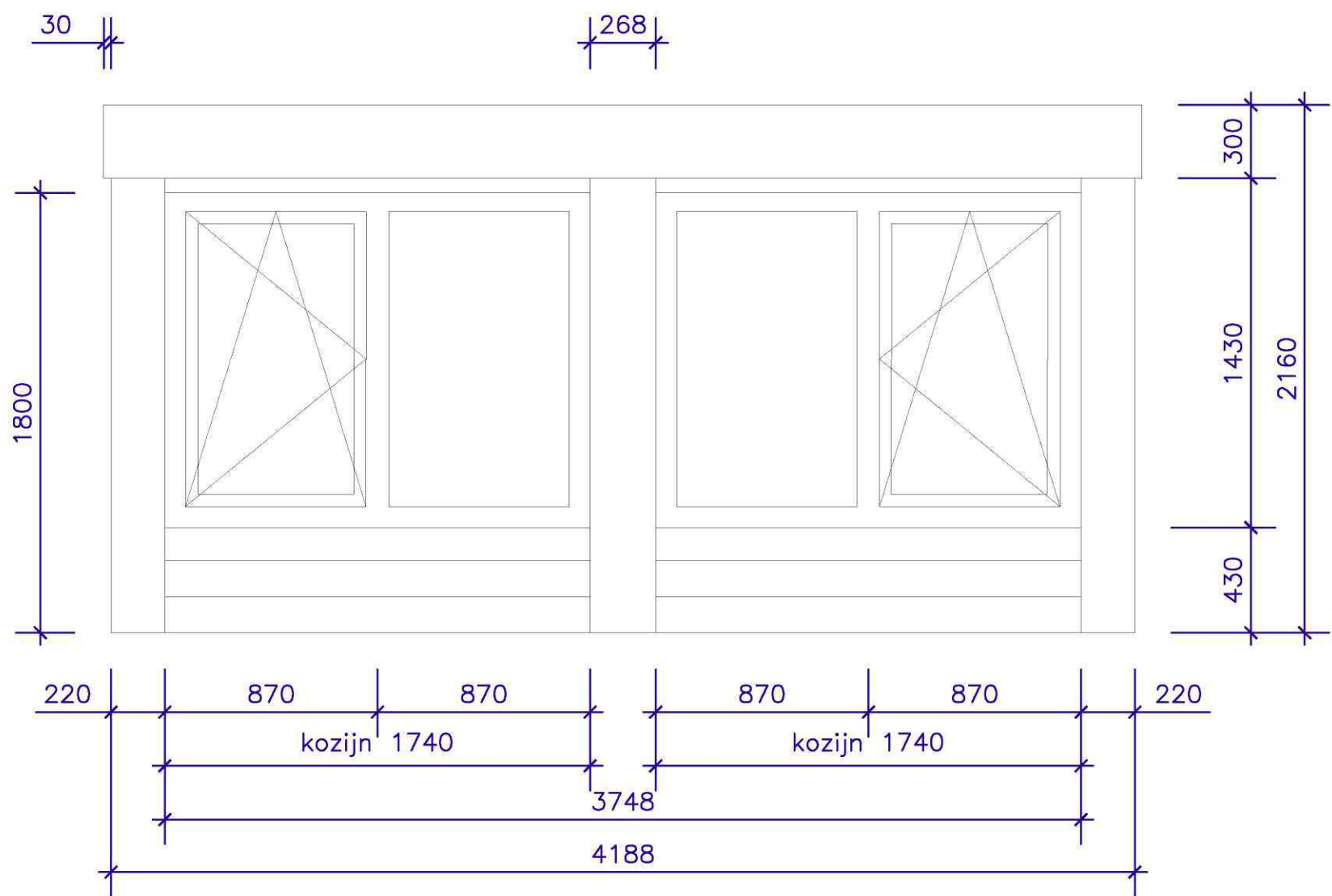
INDELING NIEUW



KAPPLAN NIEUW



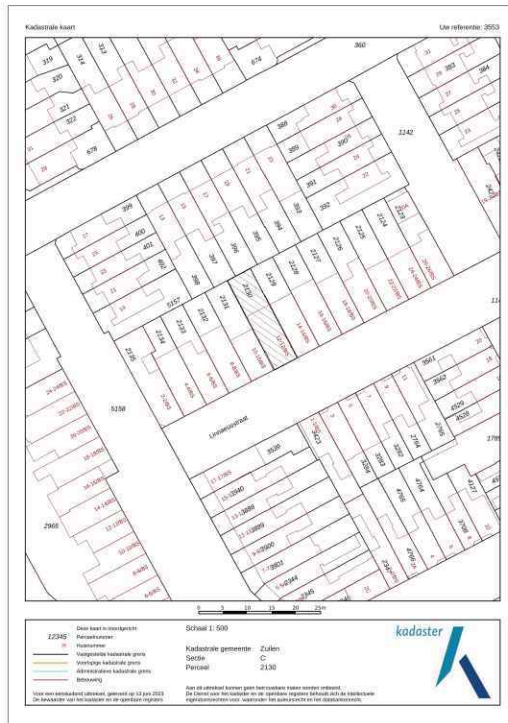
PRINCIPE DETAILS



AANZICHT DAKKAPEL ACHTERGEVEL

maten in mm.

Schaal	: 1:25
Type	: Modern
Kozijn	: Kunststof Gealon
Raam	: Kunststof draaikiepraam
Beglazing	: HR++ glas / 1,1 W/m2K
Zijwangen	: Kunststof composiet rabat
Front	: Kunststof composiet
Boeideel	: Kunststof composiet
Paneel	: Kunststof composiet
Borstwering	: Kunststof composiet rabat
Dakschuimte	: 29.5 graden
Dak overstek	: overstek voor 150 mm, zijkant 30 mm
Ventilatie-rooster	: -
Kraal	: Standaard trim
Sierlijst	: -



KADASTER

Project	: Vergunningsaanvraag achterzijde
Naam	: De heer [redacted]
Adres	: Linnaeusstraat 12bis
Postcode	: 3553CD Utrecht
Plaatsingsadres	: Linnaeusstraat 12bis
Postcode	: 3553CD Utrecht
Datum	: 16-06-2023
Tekenaar	: [redacted]
Formaat	: A1
Wijziging	: A1

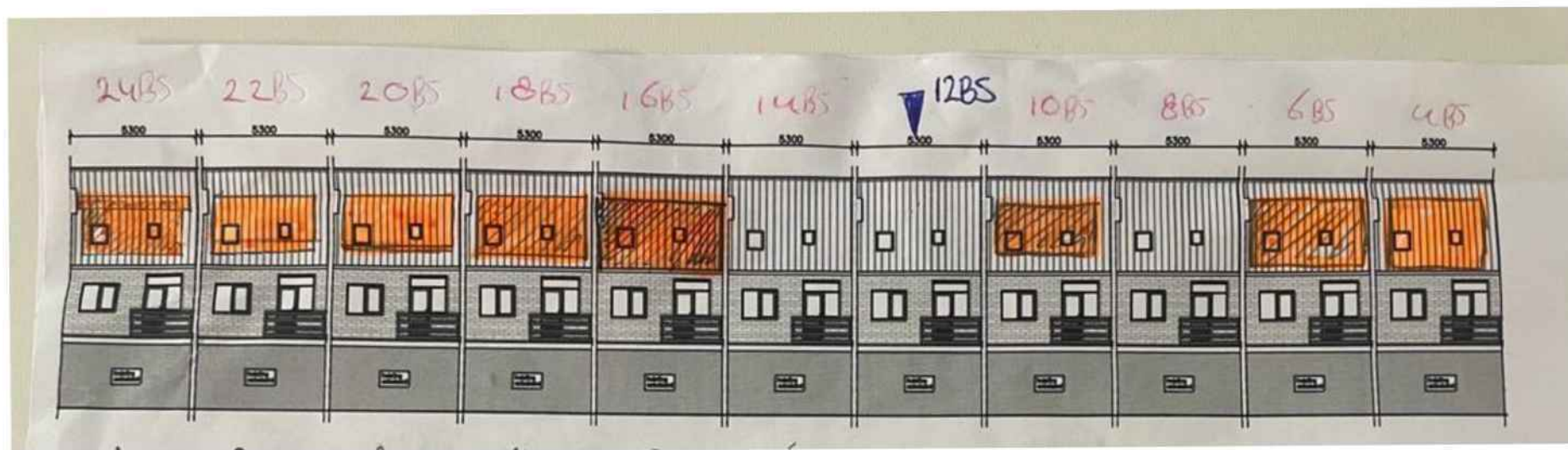
Copyright Ruiters dakkapellen 2023
Nijverheidsterrein 18,
1645 VX, Ursem
Tel: 068-4321000
Wijzigingen voorbehouden
Document versie 14062021



Bijlage 2

Bijlage 2. Schets huidige situatie

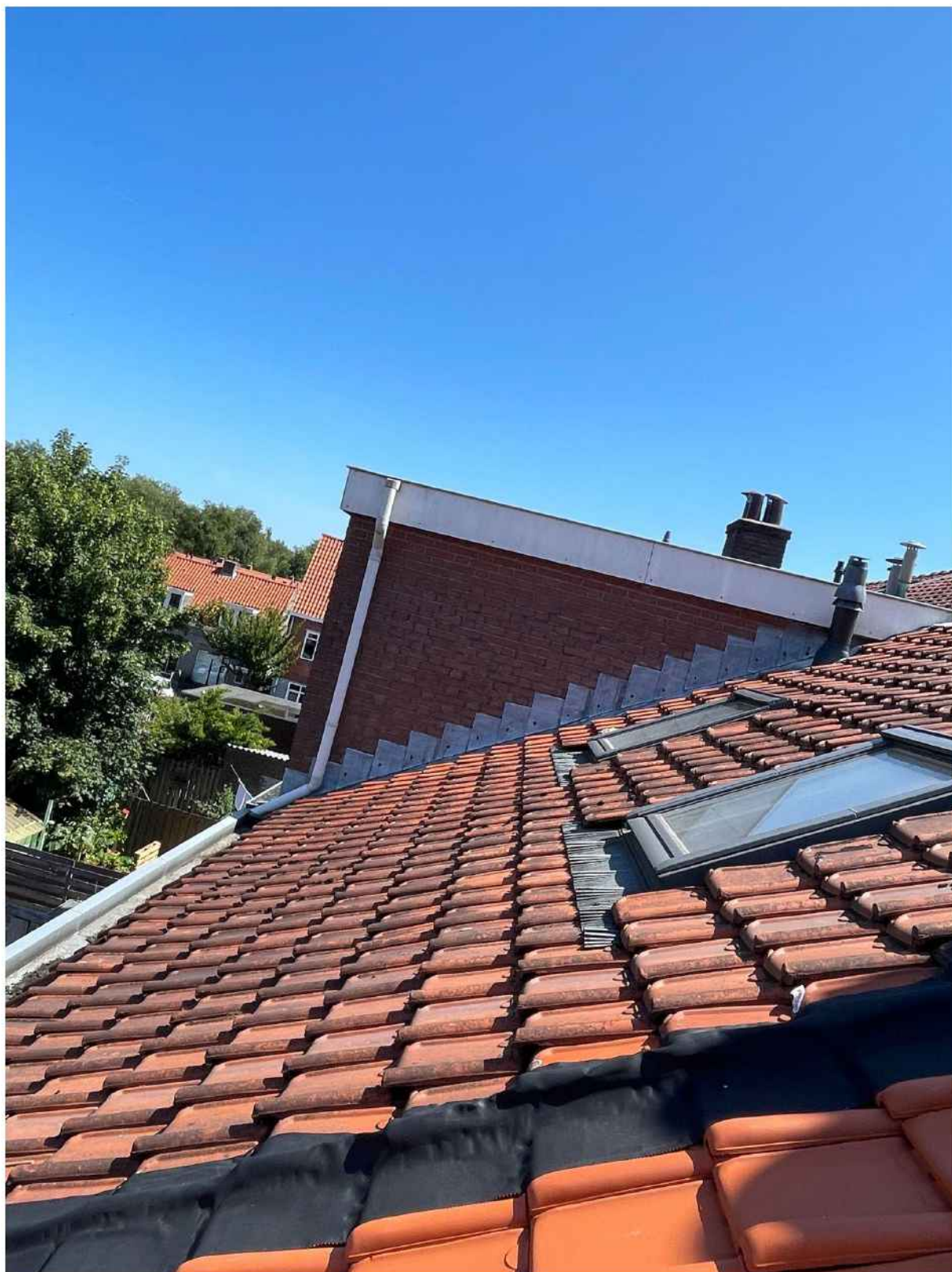
Ter aanvulling op aangeleverde vergunningstekening. Een schets van de huidige situering aan de achterzijde van de Linnaeusstraat nummers 4BS t/m 24BS.



Bijlage 3









Bijlage 4

Wanneer is een dakkapel aan de achterzijde een ondergeschikte toevoeging op het dakvlak?			
	Een dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan een hellend dakvlak. Deze wordt aan ten minste drie zijden door het hellende dakvlak omringd. De dakkapel mag ten hoogste 50% van het oppervlakte van het dakvlak beslaan. Onderkant van de dakkapel ligt minimaal 800+ peil van betreffende verdiepingsvloer.	Ondergeschikte toevoeging indien aan de 4 criteria wordt voldaan. Aanvraag hoeft niet naar stedenbouw.	 Welstandsvrij indien het niet gaat om monument of BS dat zichtbaar is vanaf de openbare weg.
	Een dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan een hellend dakvlak. Deze wordt aan ten minste drie zijden door het hellende dakvlak omringd. De dakkapel mag ten hoogste 50% van het oppervlakte van het dakvlak beslaan. Onderkant van de dakkapel ligt minimaal 800+ peil van betreffende verdiepingsvloer.	Ondergeschikte toevoeging indien aan de 4 criteria wordt voldaan. Aanvraag hoeft niet naar stedenbouw.	 Welstandsvrij indien het niet gaat om monument of BS dat zichtbaar is vanaf de openbare weg.
	Een dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan een hellend dakvlak. Deze wordt aan ten minste drie zijden door het hellende dakvlak omringd. De dakkapel mag ten hoogste 50% van het oppervlakte van het dakvlak beslaan. Onderkant van de dakkapel ligt minimaal 800+ peil van betreffende verdiepingsvloer.	Ondergeschikte toevoeging indien aan de 4 criteria wordt voldaan. Aanvraag hoeft niet naar stedenbouw.	 Welstandsvrij indien het niet gaat om monument of BS dat zichtbaar is vanaf de openbare weg.
	Een dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan een hellend dakvlak. Deze wordt aan ten minste drie zijden door het hellende dakvlak omringd. De dakkapel mag ten hoogste 50% van het oppervlakte van het dakvlak beslaan. Onderkant van de dakkapel ligt minimaal 800+ peil van betreffende verdiepingsvloer.	Ondergeschikte toevoeging indien aan de 4 criteria wordt voldaan. Aanvraag hoeft niet naar stedenbouw.	 Welstandsvrij indien het niet gaat om monument of BS dat zichtbaar is vanaf de openbare weg.
	Een dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan een hellend dakvlak. Deze wordt aan ten minste drie zijden door het hellende dakvlak omringd. De dakkapel mag ten hoogste 50% van het oppervlakte van het dakvlak beslaan. Onderkant van de dakkapel ligt minimaal 800+ peil van betreffende verdiepingsvloer.	Ondergeschikte toevoeging indien aan de 4 criteria wordt voldaan. Aanvraag hoeft niet naar stedenbouw.	 Welstandsvrij indien het niet gaat om monument of BS dat zichtbaar is vanaf de openbare weg.
	Een dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan een hellend dakvlak. Deze wordt aan ten minste drie zijden door het hellende dakvlak omringd. De dakkapel mag ten hoogste 50% van het oppervlakte van het dakvlak beslaan. Onderkant van de dakkapel ligt minimaal 800+ peil van betreffende verdiepingsvloer.	Ondergeschikte toevoeging indien aan de 4 criteria wordt voldaan. Aanvraag hoeft niet naar stedenbouw.	 Welstandsvrij indien het niet gaat om monument of BS dat zichtbaar is vanaf de openbare weg.
	Een dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan een hellend dakvlak. Deze wordt aan ten minste drie zijden door het hellende dakvlak omringd. De dakkapel mag ten hoogste 50% van het oppervlakte van het dakvlak beslaan. Onderkant van de dakkapel ligt minimaal 800+ peil van betreffende verdiepingsvloer.	Ondergeschikte toevoeging indien aan de 4 criteria wordt voldaan. Aanvraag hoeft niet naar stedenbouw.	 Welstandsvrij indien het niet gaat om monument of BS dat zichtbaar is vanaf de openbare weg.
	Een dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan een hellend dakvlak. Deze wordt aan ten minste drie zijden door het hellende dakvlak omringd. De dakkapel mag ten hoogste 50% van het oppervlakte van het dakvlak beslaan. Onderkant van de dakkapel ligt minimaal 800+ peil van betreffende verdiepingsvloer.	Indien er een nokverhoging wordt gemaakt is er geen sprake van een ondergeschikte toevoeging. Aanvraag ter beoordeling naar stedenbouw.	 Wijziging boven de nok. Advies welstand noodzakelijk.
	Een dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan een hellend dakvlak. Deze wordt aan ten minste drie zijden door het hellende dakvlak omringd. De dakkapel mag ten hoogste 50% van het oppervlakte van het dakvlak beslaan. Onderkant van de dakkapel ligt minimaal 800+ peil van betreffende verdiepingsvloer.	Indien er sprake is van een geveloptrekking is het geen ondergeschikte toevoeging. Aanvraag ter beoordeling naar stedenbouw.	 Welstandsvrij indien het niet gaat om monument of BS dat zichtbaar is vanaf de openbare weg.
	Een dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan een hellend dakvlak. Deze wordt aan ten minste drie zijden door het hellende dakvlak omringd. De dakkapel mag ten hoogste 50% van het oppervlakte van het dakvlak beslaan. Onderkant van de dakkapel ligt minimaal 800+ peil van betreffende verdiepingsvloer.	Indien er sprake is van een geveloptrekking is het geen ondergeschikte toevoeging. Aanvraag ter beoordeling naar stedenbouw.	 Welstandsvrij indien het niet gaat om monument of BS dat zichtbaar is vanaf de openbare weg.
	Een dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan een hellend dakvlak. Deze wordt aan ten minste drie zijden door het hellende dakvlak omringd. De dakkapel mag ten hoogste 50% van het oppervlakte van het dakvlak beslaan. Onderkant van de dakkapel ligt minimaal 800+ peil van betreffende verdiepingsvloer.	Indien er een nokverhoging wordt gemaakt is er geen sprake van een ondergeschikte toevoeging. Aanvraag ter beoordeling naar stedenbouw.	 Wijziging boven de nok. Advies welstand noodzakelijk.
	Een dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan een hellend dakvlak. Deze wordt aan ten minste drie zijden door het hellende dakvlak omringd. De dakkapel mag ten hoogste 50% van het oppervlakte van het dakvlak beslaan. Onderkant van de dakkapel ligt minimaal 800+ peil van betreffende verdiepingsvloer.	Ondergeschikte toevoeging indien aan de 4 criteria wordt voldaan. Aanvraag hoeft niet naar stedenbouw.	 Welstandsvrij indien het niet gaat om monument of BS dat zichtbaar is vanaf de openbare weg.
	Een dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan een hellend dakvlak. Deze wordt aan ten minste drie zijden door het hellende dakvlak omringd. De dakkapel mag ten hoogste 50% van het oppervlakte van het dakvlak beslaan. Onderkant van de dakkapel ligt minimaal 800+ peil van betreffende verdiepingsvloer.	Ondergeschikte toevoeging indien aan de 4 criteria wordt voldaan. Aanvraag hoeft niet naar stedenbouw.	 Welstandsvrij indien het niet gaat om monument of BS dat zichtbaar is vanaf de openbare weg.

Een dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan een hellend dakvlak en wordt niet aan de ruimtelijke voorschriften (bestemmingsplan, beheersverordening, omgevingsplan) getoetst.
Een dakkapel wordt aan ten minste drie zijden door het hellende dakvlak omringd.
De dakkapel mag ten hoogste 50% van het oppervlakte van het dakvlak beslaan.
Onderkant van de dakkapel ligt minimaal 800+ peil van betreffende verdiepingsvloer.
Op een dakvlak kunnen meerdere dakkapellen gebouwd worden, en indien deze tezamen aan de bovengenoemde criteria voldoen wordt dit als ondergeschikte toevoeging beschouwd.
Een nokverhoging of een geveloptrekking wordt niet beschouwd als ondergeschikte toevoeging.
Een bouwplan wat niet aan de gegeven maatvoering voldoet wordt beschouwd als dakopbouw en getoetst aan de ruimtelijke voorschriften (bestemmingsplan, beheersverordening, omgevingsplan).

Bijlage 5

Ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten in de Lessepsbuurt

Stedenbouwkundige kwaliteiten

De voormalige arbeider woonwijk Lessepsbuurt heeft de opzet van een rechthoekig stratenpatroon, met open bouwblokken op de hoeken van de straten. De buurt heeft het karakter van een tuindorp met veel groen en ruime straten.

Kenmerkend is het open hoekbouwblok; doorgestoken uiteinden van de bouwblokken langs de noord-zuidstraten. De stedelijke ruimtes worden gevormd door de terugliggende bouwblokken met voortuinstraken en vooruitspringende bouwblokken aan het begin en einde van de straat.

Doordat de hoekwoningen in de rooilijn geplaatst zijn en de tussenliggende woningen naar achteren zijn geschoven, ontstaat een besloten strook voortuinen.

Kwaliteiten van de openbare ruimte

- algemeen: tuindorpkarakter
- huidige bomenpatroon in hele wijk
- voortuinen
- erfafscheiding: ijzeren hekwerken, of gemetselde tuinmuren, 1.50 m hoog die de huizenblokken met elkaar verbinden en de rommelige achtererven uit het zicht houden.
- huidige straatprofiel: brede stoepen met klinkerstraten zonder parkeervakken, met langsparkeren

Gewenst beheersniveau: behoud.

Kwaliteiten van de architectuur

Kenmerkend voor de Lessepsbuurt zijn de 14 open bouwblokken van één laag met een kap, evenwijdig aan de straat, met op regelmatige afstand topgevels, en hier en daar aangebouwde schuren aan de zijgevels van de hoekwoningen. De hoeken van de bebouwing zijn opengelaten waardoor doorzicht op de binnenterreinen ontstaat. Op de binnenterreinen staan stenen schuren met een pannen zadeldak. Bijzondere hoeken worden gevormd door de voormalige woonwinkelhuizen.

Gewenst beheersniveau:

- behoud van bestaande voorgevels met zadeldaken en topgevels op de hoeken
- behoud van bestaande dakkapellen aan voorgevel; niet vergroten, geen dakopbouwen toestaan aan voorzijde
- behoud van bestaande erfafscheidingen: gemetselde tuinmuren bij de hoekpanden of ijzeren hekwerken bij de voortuinen.
- behoud van de karakteristieke kopgevels (niet vergroten, geen aan- of uitbouwen)
- behoud van bestaande achtergevel: bestaande uitbouwen niet verhogen tot aan de nok, bestaande dakkapellen niet vergroten. Huidige formaat dakkapel draagt bij aan de kleinschaligheid van de wijk.
- behoud stenen schuren op hoekpartijen, niet vergroten
- behoud van plaats en vorm van stenen schuur met zadeldak
- behoud van gemetselde schoorstenen met 1 laags uitbouw aan achtergevel (Galvanistraat, Swammerdamstraat, Lessepsstraat, Westinghousestraat)
- zichtbare achtergevels hoekwoningen niet vergroten, geen aan-, bij- en uitbouwen toestaan.
- dakkapellen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg niet vergroten.
- behoud voormalige woonwinkelhoekpanden en portalen die toegang geven tot binnenterrein.
- behoud van de open hoeken; niet dichtzetten met aanbouwen, schuren of garages.
- uniformiteit in kleur en materiaalgebruik.

Ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten Elinkwijk

Stedenbouwkundige kwaliteiten

- stedenbouwkundige opzet met gebogen stratenpatroon, T-kruisingen, open bouwblokken met voor- en achtertuinen.
- open hoeken met doorzichten (half open verkaveling)
- plein/plantsoen aan Bessemerlaan en Werkspoorplein

Kwaliteiten van de openbare ruimte

- plantsoen Bessemerlaan
- Werkspoorplein met plantsoen
- groene heggen, voortuinen
- tuinmuren
- privé en openbaar groen
- twee hoeken met groen aan Bessemerlaan-Amsterdamsestraatweg
- erfafscheiding: voorkeur voor heg, haag of andere groene beplanting

Kwaliteiten van de architectuur

- bouwblokken van een a twee bouwlagen met zadeldak en topgevels of dwarskappen, afgewisseld met bijzondere hoekpanden en bijzondere vrijstaande woonhuizen.
- extra aandacht voor in het zicht liggende bijzondere hoekpanden en vrijstaande huizen, inclusief bijzonder materiaalgebruik zoals houten topgevels of gepleisterde panden (opnemen lijst van bijzondere panden?)
- behoud van bijzondere zij- en topgevels
- open houden van de hoeken: niet dichtzetten met aanbouwen en/of garages
- aanbouwen aan achtergevels: niet optrekken over meerdere bouwlagen, zeker niet tot aan de nok
- achtergevels die nog gaaf zijn: geen aan- of uitbouwen
- geen grote dakopbouwen aan voorzijde en hoekpartijen aan openbare weg
- bestaande dakkapellen niet vergroten

Bijzondere grote structuren: As van Berlage

- behoud van de groenstructuur
- behoud van de stedenbouwkundige aanleg.

Bijlage 6