



# Een verklaring van bestemming en gebruik van een gebouw of perceel aanvragen

Zaaknummer 5134789

Datum:08-02-2018

Tijd:09:49:07

## Uw gegevens

---

Persoonsgegevens	
Burgerservicenummer	5.1,2E
Aanhef	5.1,2E
Voorletter(s)	5.1,2E
Tussenvoegsel(s)	
Achternaam	5.1,2E

Adresgegevens	
Straatnaam	5.1,2E
Huisnummer	5.1E
Huisletter	
Huisnummertoevoeging	
Postcode	5.1,2E
Woonplaats	Utrecht

Aanvullende gegevens	
Telefoonnummer	5.1,2E
E-mailadres	5.1,2E@gmail.com

## Verklaring voor uzelf of bedrijf

---

Verklaring	
Vraagt u de verklaring voor uzelf aan of namens een bedrijf?	Voor uzelf

## Het gebouw of perceel

---

Het gebouw of perceel	
Kent u het adres van het gebouw of perceel?	Ja
Straatnaam	Koningsweg
Huisnummer	135
Huisnummer toevoeging	A
Postcode	3585LA
Plaatsnaam	Utrecht

Gebouw of perceel op dit moment in gebruik	
Gebruikt iemand op dit moment het gebouw of perceel?	Ja
Waarvoor gebruikt men het gebouw of perceel?	bewoning en schuren
Omschrijf welk gedeelte van het gebouw of perceel voor deze activiteiten wordt gebruikt.	Het betreft een woonhuis en schuur zonder huisnummer, geschakeld aan woonhuis Koningsweg 135A

Eigen gebruik van het gebouw of perceel	
Bent u van plan het gebouw of perceel anders te gaan gebruiken?	Nee



Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving  
Afdeling Vergunningen  
Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht  
Telefoon 14030  
www.utrecht.nl

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E UTRECHT

Behandeld door Mevrouw 5.1.2E  
Doorkiesnummer 5.1.2E  
E-mail 5.1.2E@utrecht.nl  
Bijlage(n) Geen  
Leges € 5.1.2B (reeds voldaan)  
Uw kenmerk  
Uw aanvraag van

5.1.2E

Datum 1 maart 2018  
Ons kenmerk HZ\_VBG-18-04818  
Zaaknummer 5134789  
Onderwerp Verklaring Bestemming en Gebruik

Verzonden 02 MAART 2018  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp  
vermelden

Beste 5.1.2E 5.1.2E

U heeft een Verklaring Bestemming en Gebruik aangevraagd voor het pand met het adres **Koningsweg 135A** in Utrecht. U vindt deze verklaring hieronder.

#### Uw aanvraag

Op het aanvraagformulier heeft u ingevuld dat het pand wordt gebruikt voor bewoning. Daarnaast is er een schuur geschakeld aan het woonhuis. U bent niet van plan het gebruik te wijzigen.

#### Conclusie

Het perceel mag worden gebruikt voor agrarische doeleinden. Het woongebouw mag als bedrijfswoning worden gebruikt (en niet als burgerwoning). Wij lichten de verklaring hieronder toe.

#### Planologie

##### Bestemmingsplan

Voor het pand geldt het bestemmingsplan 'Rijnsweerd, Maarschalkerweerd' (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 september 2013). De bestemming van het perceel is 'Agrarisch' (artikel 3 van de voorschriften en verbeelding). Ook heeft het perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' (artikel 38 van de voorschriften). Daarnaast geldt de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' en de nadere functieaanduiding 'bedrijfswoning'.

U mag het perceel gebruiken voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met uitzondering van intensieve veehouderij. Hiermee wordt bedoeld een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren. Het woongebouw is nader aangeduid als bedrijfswoning. Een bedrijfswoning wordt in dit bestemmingsplan omschreven als 'een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar geleid op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.'





Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving  
Afdeling Vergunningen  
Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht  
Telefoon 14030  
[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

De gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' houdt in dat het college van burgemeester en wethouders de bestemming 'Agrarisch' van de gronden die bij een agrarisch bedrijf horen, kunnen wijzigen in de bestemming 'Wonen - 1'. Dit is mogelijk als vaststaat dat het agrarisch bedrijf op de betreffende gronden is beëindigd. Voor deze wijziging gelden aanvullende voorwaarden, genoemd in artikel 3.4.2 van het bestemmingsplan.

#### *Crisis- en herstelwet algemene regels over bouwen en gebruik*

Op 30 november 2017 is het bestemmingsplan **Chw algemene regels over bouwen en gebruik** vastgesteld door de gemeenteraad. Het veranderen, vervangen of vergroten van een woning mag niet leiden tot omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning (artikel 4.4 van de voorschriften). Ook zijn specifieke regels opgenomen in verband met woningvorming en omzetting zonder bouwkundige aanpassingen (artikel 5.3 van de voorschriften). Een woning wordt in dit bestemmingsplan omschreven als 'het complex van ruimten dat een zelfstandige woonruimte vormt, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.'

De planologische regelgeving - zoals die hierboven is besproken - kunt u inzien op <http://0344.ropubliceer.nl/>.

#### **Overige constatering**

- |                        |   |
|------------------------|---|
| Relevante vergunningen | : Er zijn geen relevante vergunningen verleend.   |
| Handhavingsbesluit     | : Er is voor dit gebouw geen handhavingsbesluit genomen (artikel 5.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). |
| Monumentale status     | : Het pand is geen monument.  |

#### **Basisregistratie Personen**

Uit de Basisregistratie Personen blijkt dat er op dit moment zes personen staan ingeschreven op het adres Koningsweg 135A. Wij hebben geconstateerd dat de eigenaar ook bewoner is. Op basis van de inschrijvingen kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een 'oude' hospita-situatie.

#### **Leges**

Voor een Verklaring Bestemming en Gebruik bent u € 5.1.2B verschuldigd. U heeft dit bedrag al betaald met iDeal.

Met vriendelijke groet,  
Namens burgemeester en wethouders,

5.1.2E

M. Prijs  
Hoofd Vergunningen

Vergunningen, Toezicht en Handhaving  
Afdeling Vergunningen  
Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht  
Telefoon 14030  
www.utrecht.nl

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E UTRECHT

\*-VB-HZ\_VBG-18-04818\*

Behandeld door Mevrouw 5.1.2E  
Doorkiesnummer 5.1.2E  
E-mail 5.1.2E@utrecht.nl  
Bijlage(n) Geen  
Leges € 5.1.2B (reeds voldaan)  
Uw kenmerk  
Uw aanvraag van

Datum 1 maart 2018  
Ons kenmerk HZ\_VBG-18-04818  
Zaaknummer 5134789  
Onderwerp Verklaring Bestemming en Gebruik

#### Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp  
vermelden

Beste 5.1.2E 5.1.2E

U heeft een Verklaring Bestemming en Gebruik aangevraagd voor het pand met het adres **Koningsweg 135A** in Utrecht. U vindt deze verklaring hieronder.

#### Uw aanvraag

Op het aanvraagformulier heeft u ingevuld dat het pand wordt gebruikt voor bewoning. Daarnaast is er een schuur geschakeld aan het woonhuis. U bent niet van plan het gebruik te wijzigen.

#### Conclusie

Het perceel mag worden gebruikt voor agrarische doeleinden. Het woongebouw mag als bedrijfswoning worden gebruikt (en niet als burgerwoning). Wij lichten de verklaring hieronder toe.

#### Planologie

##### *Bestemmingsplan*

Voor het pand geldt het bestemmingsplan 'Rijnsweerd, Maarschalkerweerd' (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 september 2013). De bestemming van het perceel is 'Agrarisch' (artikel 3 van de voorschriften en verbeelding). Ook heeft het perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' (artikel 38 van de voorschriften). Daarnaast geldt de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' en de nadere functieaanduiding 'bedrijfswoning'.

U mag het perceel gebruiken voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met uitzondering van intensieve veehouderij. Hiermee wordt bedoeld een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren. Het woongebouw is nader aangeduid als bedrijfswoning. Een bedrijfswoning wordt in dit bestemmingsplan omschreven als 'een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.'

De gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' houdt in dat het college van burgemeester en wethouders de bestemming 'Agrarisch' van de gronden die bij een agrarisch bedrijf horen, kunnen wijzigen in de bestemming 'Wonen - 1'. Dit is mogelijk als vaststaat dat het agrarisch bedrijf op de betreffende gronden is beëindigd. Voor deze wijziging gelden aanvullende voorwaarden, genoemd in artikel 3.4.2 van het bestemmingsplan.

*Crisis- en herstelwet algemene regels over bouwen en gebruik*

Op 30 november 2017 is het bestemmingsplan **Chw algemene regels over bouwen en gebruik** vastgesteld door de gemeenteraad. Het veranderen, vervangen of vergroten van een woning mag niet leiden tot omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning (artikel 4.4 van de voorschriften). Ook zijn specifieke regels opgenomen in verband met woningvorming en omzetting zonder bouwkundige aanpassingen (artikel 5.3 van de voorschriften). Een woning wordt in dit bestemmingsplan omschreven als 'het complex van ruimten dat een zelfstandige woonruimte vormt, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.'

De planologische regelgeving - zoals die hierboven is besproken - kunt u inzien op <http://0344.ropubliceer.nl/>.

**Overige constatering**

- |                        |   |
|------------------------|---|
| Relevante vergunningen | : Er zijn geen relevante vergunningen verleend.   |
| Handhavingsbesluit     | : Er is voor dit gebouw geen handhavingsbesluit genomen (artikel 5.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). |
| Monumentale status     | : Het pand is geen monument.  |


**Basisregistratie Personen**

Uit de Basisregistratie Personen blijkt dat er op dit moment zes personen staan ingeschreven op het adres Koningsweg 135A. Wij hebben geconstateerd dat de eigenaar ook bewoner is. Op basis van de inschrijvingen kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een 'oude' hospita-situatie.

**Leges**

Voor een Verklaring Bestemming en Gebruik bent u € 5.1.2B verschuldigd. U heeft dit bedrag al betaald met iDeal.

Met vriendelijke groet,  
Namens burgemeester en wethouders,

5.1.2E  
  
M. Prijs  
Hoofd Vergunningen





135









Vergunningen, Toelicht en Handhaving  
Molitor Vergunningen  
Postbus 3400, 3500 JH Utrecht  
Telefoon: 5.1.2E  
Web: [www.uitrecht.nl](http://www.uitrecht.nl)

Stedin Operations B.V.

T.a.v. de heer 5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E DE MEERN

Behandeld door	5.1.2E	Datum	7 januari 2016
Doorkiesnummer	030 5.1.2E	Ons kenmerk	HZ_KLOP-16-00436
E-mail	5.1.2E@utrecht.nl	Onderwerp	Vergunning kleine opbreking
Bijlage(n)			
Uw Kenmerk:	26132241/4700171599	Verzonden	
Uw brief van:	6 januari 2016	Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden	

Geachte 5.1.2E 5.1.2E

Hierbij verlenen wij u vergunning, op grond van artikel 6 en 13 van de Verordening kabels en leidingen 2013, voor kleine opbrekingen (0-25 meter).

Deze vergunning is geldig van 13 januari 2016 t/m 14 januari 2016 voor de volgende locatie(s):  
Koningsweg 135A te Utrecht.

Voor het in behandeling nemen van deze aanvraag bent u aan de gemeente Utrecht een legesbedrag van € 5.1.2B (vrij van BTW) verschuldigd. Een factuur wordt u afzonderlijk toegezonden.

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

1. U dient zich te houden aan de algemene voorschriften voor opbrekingen t.b.v. kabels en leidingen, zoals vermeld op de site [www.Utrecht.nl/vergunningenopenbareruimte](http://www.Utrecht.nl/vergunningenopenbareruimte) onder de rubriek opbrekvergunning klein.
2. Zolang de onderhavige kabels en leidingen in de grond liggen, moet u dit besluit op verzoek van de gemeente kunnen tonen.
3. Aanvullende voorschriften: Bedrijven en bewoners in de directe omgeving vooraf informeren. In- en uitgangen vrijhouden. Doorgaand verkeer (incl. fietsers), nood- en hulpdiensten niet hinderen.

#### Inlichtingen en bezwaarschriftenclausule

##### Heeft u vragen?

Heeft u vragen, dan kunt u contact opnemen met de heer 5.1.2E of met één van zijn collega's van de groep vergunningen, telefoon 5.1.2E 5.1.2E e-mailadres: 5.1.2E@utrecht.nl.

**Vindt u het besluit om bepaalde reden onjuist?**

Als u vindt dat het besluit onjuist is, dan kunt u digitaal bezwaar maken. Daarvoor kunt u alleen gebruik maken van het door de gemeente beschikbaar gestelde digitale formulier. Dit vindt u op [www.utrecht.nl/bezwaar](http://www.utrecht.nl/bezwaar). U kunt het bezwaar niet per e-mail insturen.

Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen aan de burgemeester.

Het adres is:

Postbus 16200  
3500 CE Utrecht

Zorgt u ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:

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

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Utrecht

Namens deze,

5.1.2E  
  
M. Prijs  
Hoofd Vergunningen





Gemeente Utrecht

StadsOntwikkeling  
Toezicht en Handhaving  
Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht  
Telefoon 030 – 286 00 00 Fax 030 – 286 70 70  
www.utrecht.nl

5.1.2E  
Koningsweg 135a  
3585 LA Utrecht

Behandeld door 5.1.2E /SC

Doorkiesnummer 5.1.2E

E-mail 5.1.2E@utrecht.nl  
Bijlage(n)

Uw kenmerk  
Uw brief van

Datum 7 december 2012

Ons kenmerk 06470-L / CHZ\_PCM-12-00897-  
CDZICM-2131

Onderwerp Constateringsbrief Milieu

Verzonden 13 DEC 2012  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte 5.1.2E 5.1.2E

Excuses voor de late verzending.

Op 27 april 2012 heeft de heer 5.1.2E inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving een controle uitgevoerd op de locatie Koningsweg 135a te Utrecht. Tijdens deze controle is gesproken met de heer Jongerius.

Deze controle vond plaats vanwege onze taak om toezicht te houden op de naleving van de volgende wet- en regelgeving:

- Het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (het Activiteitenbesluit);
- De bijbehorende Regeling algemene regels inrichtingen milieubeheer (Ministeriële regeling).

Bij het controlebezoek is geconstateerd dat de Koningsweg 135a te Utrecht niet meer onder de regels van de bovengenoemde wet- en regelgeving valt.

"StadsOntwikkeling is bereikbaar vanaf het Centraal Station met bus 7 (halte Ravellaan), bus 5 (halte Den Hommel) en met de sneltram (halte 24 oktoberplein). De reistijd is 10 minuten per openbaar vervoer vanaf Utrecht CS plus circa 5 minuten lopen".

Datum 7 december 2012  
Ons kenmerk 06470-L / CHZ\_PCM-12-00897-CDZICM-2131

**Nadere informatie**

Informatie over deze brief is te verkrijgen bij de heer 5.1,2E 5.1,2E telefoonnummer: 5.1,2E 5.1,2E  
mailadres: 5.1,2E@utrecht.nl.

Hoogachtend,  
Namens Burgemeester en Wethouders,

5.1,2E

mw. drs. E. van Dijk-Geurtsen  
Hoofd afdeling Toezicht en Handhaving  
StadsOntwikkeling sector Publieke Diensten

# Verslag controlebezoek

Nummer inrichting	6470
Naam inrichting	5.1.2E
Adres	Koningsweg 135a
Postcode en plaats	3585 LA Utrecht
Telefoon	5.1.2E
Soort bedrijf	Kwekerij
Datum controle	27-4-2012
Controle uitgevoerd door	5.1.2E
Gesproken met	De heer 5.1.2E
Email	-

## **Algemeen**

Het controlebezoek is uitgevoerd in het kader van de uitvoering van het afgesproken werkprogramma. Het betreft een algehele controle.

## **Bestemmingsplan**

Er is waarschijnlijk een strijdigheid met het bestemmingsplan geconstateerd. Een opslagloods is in gebruik door een aannemer en twee opslaghallen worden gebruikt door een schoorsteenveger en een betonwerker. Deze hallen zijn niet bezocht. Helemaal achterop het perceel bevindt zich een schuur met een bovengrondse tank en een enorme hoeveelheid rommel. Volgens de heer 5.1.2E is dat verhuurd voor hobbymatige activiteiten. Voor zover nagegaan kon worden zijn deze activiteiten niet gemeld op grond van het Activiteitenbesluit.

De heer 5.1.2E heeft aangegeven zelf geen bedrijfsmatige activiteiten meer uit te voeren. Omdat er op het perceel verder wel bedrijfsmatige activiteiten worden uitgevoerd is er wel een integrale controle uitgevoerd.

## **Bouwbesluit, onderdeel brandveiligheid**

### **Blusmiddelen**

Er zijn geen brandblusmiddelen aanwezig.

## **Wet algemene bepalingen omgevingsrecht**

### **Vergunnings situatie**

Voor het bedrijf is op 2 april 1997 een melding ingediend op grond van het Besluit Tuinbouwbedrijven met bedekte teelt. Er vinden geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaats.

## **Constateringen milieucontrole**

### **Activiteiten**

Er vinden geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaats.

### **Buitenterrein**

Het buitenterrein heeft een rommelige indruk.

### **Bedrijfspannen/stallen**

Het bedrijfspannend ziet er niet goed onderhouden uit.

## **Afval**

*Soort afval*  
Restafval

*Inzamelaar*  
Gemeente Utrecht

## **Afvalwater**

Er wordt geen bedrijfsafvalwater op het gemeenteriool geloosd.

## **Opslag (milieugevaarlijke) stoffen**

Er worden geen gevaarlijke stoffen opgeslagen.

## **Verwarming**

Er is een cv-installatie kleiner dan 100 kW aanwezig.

## **Gasflessen**

Niet van toepassing.

## **Bodem**

Er is een vloeistofkerende vloer aanwezig.

## **Lucht**

Er worden enkel verbrandingsgassen afkomstig van de verwarmingsinstallatie naar de buitenlucht geëmitteerd.

## **Koelinstallatie**

Er is geen koelinstallatie aanwezig.

## **Energie**

Tijdens de controle kon er geen inzage worden gegeven in het energieverbruik.

## **Conclusies en te ondernemen stappen**

Er is vastgesteld dat de artikelen van het Activiteitenbesluit, de Regeling en de brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit, voor zover controleerbaar en van toepassing, worden nageleefd.

## **Opmerkingen**

De volgende gegevens moet in Squit verwerk worden. Op het perceel bevinden zich twee opslagloodsen van een betonboorder en een schoorsteenveger (die dossier). Deze zijn tijdens het bezoek niet gecontroleerd.

Ook bevinden zich op het perceel een aannemersbedrijf en een vaag schuurtje met een o.a. een dieseltank.

Het aannemersbedrijf heeft de volgende contactgegevens:

5.1.2E  
5.1.2E  
5.1.2E Utrecht

Dit bedrijf moet een melding indienen op grond van het Activiteitenbesluit. Tevens moeten er brandblusmiddelen aanwezig zijn.

Van het schuurtje weet ik alleen dat de huurder de 5.1.2E 5.1.2E is. Gezien het feit dat er een bovengrondse tank aanwezig is, is er sprake van een inrichting en moet er een melding op grond van het Activiteitenbesluit worden ingediend.

StadsOntwikkeling  
Toezicht en Handhaving  
Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht  
Telefoon 030 – 286 00 00 Fax 030 – 286 70 70  
www.utrecht.nl

5.1,2E

Koningsweg 135a  
3585 LA Utrecht

Behandeld door 5.1,2E /SC

Doorkiesnummer 5.1,2E

E-mail 5.1,2E @utrecht.nl

Bijlage(n)

Uw kenmerk

Uw brief van

Datum 23 januari 2023

Ons kenmerk 06470-L / CHZ\_PCM-12-00897-  
CDZICM-2131

Onderwerp Constateringsbrief Milieu

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte 5.1,2E 5.1,2E

Excuses voor de late verzending.

Op 27 april 2012 heeft de heer 5.1,2E 5.1,2E inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving een controle uitgevoerd op de locatie Koningsweg 135a te Utrecht. Tijdens deze controle is gesproken met de heer Jongerius.

Deze controle vond plaats vanwege onze taak om toezicht te houden op de naleving van de volgende wet- en regelgeving:

- Het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (het Activiteitenbesluit;
- De bijbehorende Regeling algemene regels inrichtingen milieubeheer (Ministeriële regeling).

Bij het controlebezoek is geconstateerd dat de Koningsweg 135a te Utrecht niet meer onder de regels van de bovengenoemde wet- en regelgeving valt.

"StadsOntwikkeling is bereikbaar vanaf het Centraal Station met bus 7 (halte Ravellaan), bus 5 (halte Den Hommel) en met de sneltram (halte 24 oktoberplein). De reistijd is 10 minuten per openbaar vervoer vanaf Utrecht CS plus circa 5 minuten lopen".

**StadsOntwikkeling**  
Toezicht en Handhaving

Datum 23 januari 2023  
Ons kenmerk 06470-L / CHZ\_PCM-12-00897-CDZICM-2131

**Nadere informatie**

Informatie over deze brief is te verkrijgen bij de 5.1.2E telefoonnummer: 5.1.2E 5.1.2E  
mailadres: 5.1.2E@utrecht.nl.

Hoogachtend,  
Namens Burgemeester en Wethouders,

mw. drs. E. van Dijk-Geurtsen  
Hoofd afdeling Toezicht en Handhaving  
StadsOntwikkeling sector Publieke Diensten

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E UTRECHT

\*-I-HZ\_WABO-16-02201\*

Behandeld door De heer 5.1.2E  
Doorkiesnummer 5.1.2E  
E-mail 5.1.2E@utrecht.nl

Datum 10 februari 2016  
Ons kenmerk HZ\_WABO-16-02201  
Onderwerp Brief in behandeling nemen aanvraag  
omgevingsvergunning

Bijlage(n)

Uw kenmerk

Uw brief van

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp  
vermelden

Geachte 5.1.2E 5.1.2E

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het adres Koningsweg 135D te Utrecht. Deze aanvraag hebben wij op 21 januari 2016 ontvangen en is geregistreerd onder kenmerk HZ\_WABO-16-02201.

Uw aanvraag betreft het wijzigen van het gebruik van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en heeft betrekking op de volgende activiteiten in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

- Afwijken bestemming (artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo)

In deze brief informeren wij u over de behandeling van uw aanvraag.

#### In behandeling nemen aanvraag

Op 5 februari 2016 hebben wij de aanvullende gegevens ontvangen en vervolgens beoordeeld. Wij hebben uw aanvraag in behandeling genomen aangezien deze nu voldoet aan de indieningsvereisten uit de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

#### Procedure en beslistermijnen

Wij moeten uw aanvraag behandelen met toepassing van de reguliere voorbereidingsprocedure. De maximale beslistermijn hiervoor is acht weken na de datum van ontvangst van uw aanvraag. Deze is verlengd met de tijd die u heeft gebruikt om de aanvullende gegevens aan te leveren. Dit betekent dat wij uiterlijk op 20 maart 2016 een beslissing nemen. Als wij binnen de beslistermijn geen besluit nemen over uw aanvraag dan wordt de gevraagde vergunning van rechtswege verleend.

Wij kunnen deze beslistermijn eenmalig met maximaal zes weken verlengen waarvoor u in dat geval een afzonderlijk besluit ontvangt. Tijdens de beoordeling van uw aanvraag kan blijken dat een andere

procedure gevolgd moet worden of dat door bijzondere omstandigheden de beslisdatum wijzigt. Hierover ontvangt u dan schriftelijk bericht.

**Heeft u vragen?**

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

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Utrecht,  
Namens dezen,

 5.1.2E  
M. Prijs  
Hoofd Vergunningen



Vergunningen, Toezicht en Handhaving  
Afdeling Vergunningen  
Postadres Postbus 8406, 3503RK Utrecht  
Telefoon 030 - 286 00 00  
Web: www.utrecht.nl

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E UTRECHT

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 1 februari 2016  
Ons kenmerk HZ\_WABO-16-02201  
Onderwerp Brief verzoek aanvullende gegevens  
**01 FEB 2016**  
Verzonden  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp  
vermelden

Geachte 5.1.2E 5.1.2E

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het adres Koningsweg 135D te Utrecht. Deze aanvraag hebben wij op 21 januari 2016 ontvangen en is geregistreerd onder kenmerk HZ\_WABO-16-02201.

Uw aanvraag betreft het wijzigen van het gebruik van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. In uw aanvraag heeft u de volgende activiteiten in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) genoemd:

- Bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo)

Uit het formulier blijkt echter dat er enkel sprake zou zijn van het afwijken van de bestemming. Er zijn tevens geen tekeningen van bouwkundige ingrepen toegevoegd. Wij gaan er dan ook vanuit dat u beoogd heeft aan te vragen:

- Afwijken van de bestemming (artikel 2.1 lid c van de Wabo)

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de indieningsvereisten uit artikel 3.3. van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Daarbij hebben wij vastgesteld dat uw aanvraag niet volledig is. In de bijlage leest u welke gegevens u nog moet aanleveren.

#### Onderbreken beslistermijn

Aangezien uw aanvraag niet compleet is wordt de beslistermijn van uw aanvraag opgeschort waardoor de afhandeling wordt vertraagd. De onderbreking start op de verzenddatum van deze brief en eindigt op de dag waarop wij aanvullende gegevens hebben ontvangen.

#### Aanvullen aanvraag

Voor het aanvullen van uw aanvraag is het volgende van belang:

- de ontbrekende gegevens moeten uiterlijk vier weken na de verzending van de brief in ons bezit zijn;
- na ontvangst van een aanvulling beoordelen wij de volledigheid hiervan en wij nemen een besluit om de aanvraag niet te behandelen indien op dat moment niet alle gevraagde stukken zijn ontvangen;
- levert u de aanvullingen in gedeelten aan, dan dient u hierbij duidelijk te vermelden dat er nog meer stukken volgen;
- indien uw aanvraag via het Omgevingsloket Online is ingediend, moeten de gevraagde gegevens ook langs deze weg worden toegezonden. Wij verzoeken u om aanvullende stukken niet per e-mail toe te zenden.
- indien uw aanvraag op papier is ingediend verzoeken wij u om:
  - het kenmerk van de aanvraag te vermelden (HZ\_WABO-nummer);
  - aan te geven dat het aanvullende gegevens betreft;
  - de behandelend medewerker te vermelden.

#### Leges

Indien wij moeten besluiten om uw aanvraag niet te gaan behandelen dan is op grond van de Legesverordening een bedrag van € 5.1.2B verschuldigd.

#### Heeft u vragen?

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

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Utrecht,  
Namens dezen,

5.1.2E

M. Prijs  
Hoofd Vergunningen

**Bijlage:**

Overzicht aan te vullen gegevens:

- Bij de aanvraag ontbreekt een plattegrondtekening van de woning en bijbehorende bebouwing
- Bij de aanvraag ontbreekt informatie over de bedrijfsactiviteiten die nog plaatsvinden op het terrein.

5.1.2E  
5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E  
5.1.2E UTRECHT

\*-A-HZ\_WABO-16-02201\*

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

Datum 1 februari 2016  
Ons kenmerk HZ\_WABO-16-02201  
Onderwerp Brief verzoek aanvullende gegevens

Verzonden  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp  
vermelden

Geachte 5.1.2E 5.1.2E

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het adres Koningsweg 135D te Utrecht. Deze aanvraag hebben wij op 21 januari 2016 ontvangen en is geregistreerd onder kenmerk HZ\_WABO-16-02201.

Uw aanvraag betreft het wijzigen van het gebruik van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. In uw aanvraag heeft u de volgende activiteiten in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) genoemd:

- Bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo)

Uit het formulier blijkt echter dat er enkel sprake zou zijn van het afwijken van de bestemming. Er zijn tevens geen tekeningen van bouwkundige ingrepen toegevoegd. Wij gaan er dan ook vanuit dat u beoogd heeft aan te vragen:

- Afwijken van de bestemming (artikel 2.1 lid c van de Wabo)

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de indieningsvereisten uit artikel 3.3. van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Daarbij hebben wij vastgesteld dat uw aanvraag niet volledig is. In de bijlage leest u welke gegevens u nog moet aanleveren.

#### Onderbreken beslistermijn

Aangezien uw aanvraag niet compleet is wordt de beslistermijn van uw aanvraag opgeschort waardoor de afhandeling wordt vertraagd. De onderbreking start op de verzenddatum van deze brief en eindigt op de dag waarop wij aanvullende gegevens hebben ontvangen.

#### Aanvullen aanvraag

Voor het aanvullen van uw aanvraag is het volgende van belang:

- de ontbrekende gegevens moeten uiterlijk vier weken na de verzending van de brief in ons bezit zijn;

- na ontvangst van een aanvulling beoordelen wij de volledigheid hiervan en wij nemen een besluit om de aanvraag niet te behandelen indien op dat moment niet alle gevraagde stukken zijn ontvangen;
- levert u de aanvullingen in gedeelten aan, dan dient u hierbij duidelijk te vermelden dat er nog meer stukken volgen;
- indien uw aanvraag via het Omgevingsloket Online is ingediend, moeten de gevraagde gegevens ook langs deze weg worden toegezonden. Wij verzoeken u om aanvullende stukken niet per e-mail toe te zenden.
- indien uw aanvraag op papier is ingediend verzoeken wij u om:
  - het kenmerk van de aanvraag te vermelden (HZ\_WABO-nummer);
  - aan te geven dat het aanvullende gegevens betreft;
  - de handelend medewerker te vermelden.

### Leges

Indien wij moeten besluiten om uw aanvraag niet te gaan behandelen dan is op grond van de Legesverordening een bedrag van € 5.1.2B verschuldigd.

### Heeft u vragen?

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

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Utrecht,  
Namens dezen,

5.1.2E  
  
M. Prijs

Hoofd Vergunningen

**Bijlage:**

Overzicht aan te vullen gegevens:

- Bij de aanvraag ontbreekt een plattegrondtekening van de woning en bijbehorende bebouwing
- Bij de aanvraag ontbreekt informatie over de bedrijfsactiviteiten die nog plaatsvinden op het terrein.



Vergunningen, Toezicht en Handhaving  
Afdeling Vergunningen  
T.a.v. de heer 5.1,2E  
Postbus 8406  
3503 RK UTRECHT

5.1,2E  
5.1,2E  
5.1,2E UTRECHT



Uw Kenmerk : HZ\_WABO-16-02201  
Betreft : aanvullende gegevens wijziging Koningsweg 135 D te Utrecht  
Datum : 04 februari 2016

Geachte 5.1,2E 5.1,2E

Ik heb uw schrijven d.d. 1 februari 2016 in goede orde ontvangen. Ik ga inderdaad geen bouwactiviteiten uitvoeren op het perceel. Ik heb via het kadaster recent het perceel alleen opnieuw laten uitmeten.

Bijgaand de plattegrondtekening van de woning met de daarbij behorende garage alsmede een NEN 2580 Meetrapport.

Wat betreft de bedrijfsactiviteiten: die zijn niet meer van toepassing op deze woning. Mijn moeder heeft hier tijdens de bedrijfsactiviteiten gewoond maar is 2 jaar geleden overleden. De bedrijfsactiviteiten zijn wat deze woning betreft daarbij toen gestopt.

Nu ben ik bezig met een particuliere verkoop (niemand binnen de familie heeft belangstelling voor deze woning) en wil graag de bestemming laten wijzigen van bedrijfswoning naar burgerwoning.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zie de wijziging graag spoedig tegemoet.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E  
5.1,2E

Bijlagen.

Behoort bij besluit



Gemeente Utrecht

## NEN 2580 MEETRAPPORT

Object&co

Conform de branchebrede NVM cs meetinstructies op basis van de NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.



Object type

Woning

Adres

Koningsweg 135 D

Postcode/Plaats

3585 LA Utrecht

Datum Meetopname

27 mei 2015

Datum Meetrapport

28 mei 2015

Meetrapport O&C

O&C-2015-08594/26

Meetcertificaat Type A

Op locatie gecontroleerd en ingemeten

Status

Definitief

Opdrachtgever

5.1.2E

Adres

5.1.2E

Postcode/Plaats

5.1.2E

Utrecht



## Informatie bij het rapport

Object&co heeft een NEN 2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiks-oppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingen-methoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

## Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op **27 mei 2015**, waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;
- Op de zolderverdieping is er eventueel rekening gehouden met een beperkte stahoogte < 1,50 meter, veroorzaakt door de schuine daklijn.

Object&co heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

Bruto vloeroppervlakte - Woning	191,40 m <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlakte - Geheel Perceel	279,00 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte(n) - Wonen	139,20 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	0,00 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouwgebonden buitenruimte(n)	0,00 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	55,30 m <sup>2</sup>
Bruto inhoud - Woning	507,80 m <sup>3</sup>
Bruto inhoud - Geheel Perceel	744,60 m <sup>3</sup>

Rapport opgemaakt door 5.1.2E 5.1.2E naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.  
Op locatie ingemeten door 5.1.2E op 27 mei 2015.

Hilversum, 28 mei 2015

5.1.2E  


Ing. 5.1.2E  
Object&co

---

## Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

---

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'.

Hieronder een beknopte uitleg van de bovengenoemde norm, mits er sprake is van relevantie tot dit rapport. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiks-oppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de 2013 versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

---

## Brutovloeroppervlakte (BVO)

---

De brutovloeroppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of een groep van ruimten omhullen.

- Bij bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide met een oppervlakte die groter dan of gelijk is aan 4,0 m<sup>2</sup> (inclusief de ruimte voor verticaal verkeer).
- Indien binnenruimte aan een aanpalende binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan het BVO van de binnenruimte.

---

## Gebruiksoppervlakte (GO)

---

De gebruiksoppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de GO wordt **niet** meegerekend:

- Een vide indien de oppervlakte daarvan groter is dan, of gelijk is aan 4,0 m<sup>2</sup>;
- Constructieve delen zoals dragende binnen- en buitenmuren en (leiding) schachten en vrijstaande constructies zoals kolommen, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,50 m<sup>2</sup>;
- Ruimten met beperkte stahoogte; dit is de oppervlakte van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen.

## Gebruiksoppervlakte: Overige inbandige ruimte

Een ruimte(n) is overig inbandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 m kleiner is dan 4 m<sup>2</sup>;
- De ruimte(n) bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte(n), bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met een nietvaste trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan één vierkante meter).

In twijfelgevallen worden de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden allen gerekend als woonruimte.

## Buitenruimten

De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit een praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte.

Een ruimte(n) is gebouwgebonden buitenruimte(n) indien deze ruimte(n) **niet of slechts gedeeltelijk is omsloten** door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In geval van een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voorzover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte(n) te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

Een ruimte(n) is externe bergruimte(n) indien er **geen gedeelde muur** is met het hoofdgebouw en de ruimte(n) **alleen bereikbaar is via de open lucht**. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben. Externe bergruimte(n) worden volledig ingemeten, dit voor zover op locatie toegankelijk.

## Perceel (kadastrale grenzen)

Indien er in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld.

Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

Object&amp;co

## MEETCERTIFICAAT

MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN  
MEETRAPPOR CONFORM NEN 2580:2007/C1:2008

Datum Meetopname 27 mei 2015  
Datum Meetrapport 28 mei 2015  
Meetrapportnr O&C O&C-2015-08594/26  
Meetcertificaat Type A Op locatie gecontroleerd en ingemeten

Meetbedrijf Object&co  
Opsteller S.1.2E  
Opnemer S.1.2E  
Status Definitief

Object type Woning  
Adres Koningsweg 135 D  
Postcode/Plaats 3585 LA Utrecht

Verklaring Meetcertificaat A:  
Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.

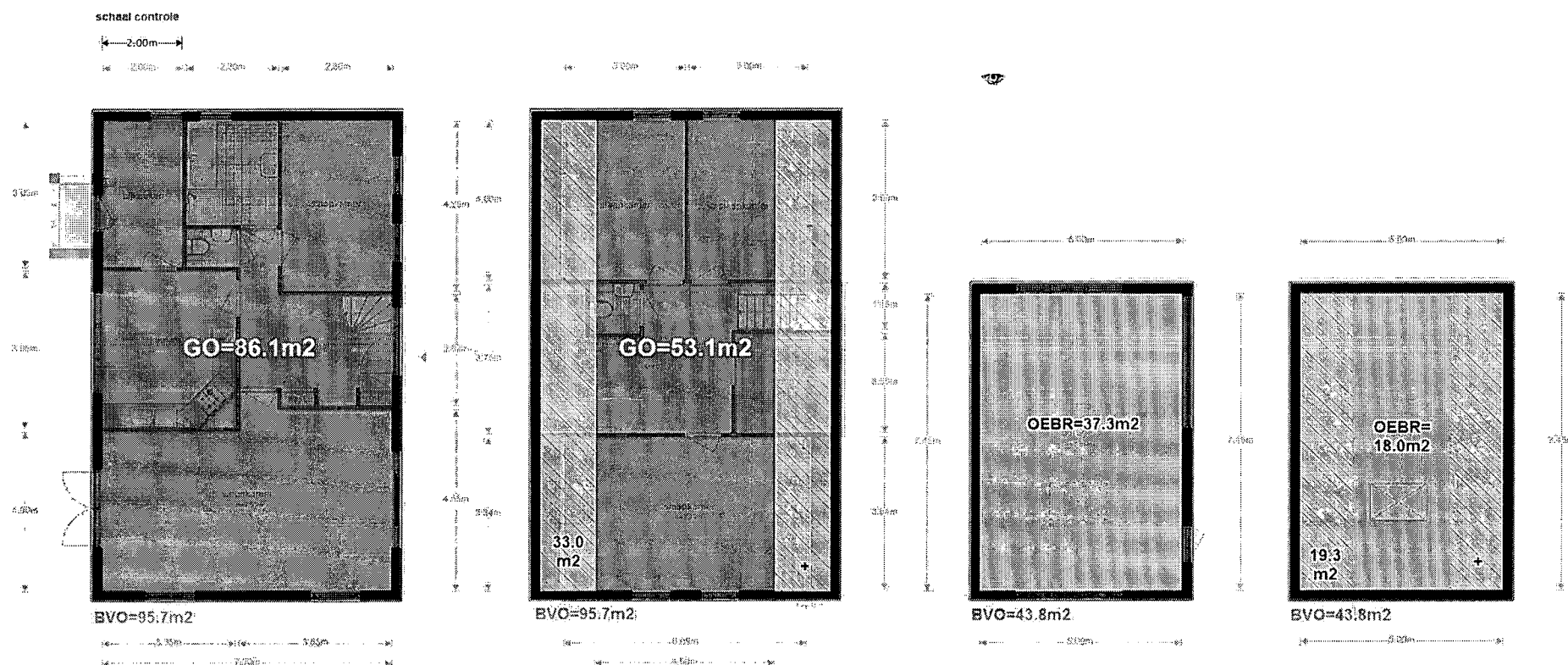
Opdrachtgever S.1.2E  
Adres S.1.2E  
Postcode/Plaats S.1.2E Utrecht

Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008"



Object opgesplitst  
per bouwlaag

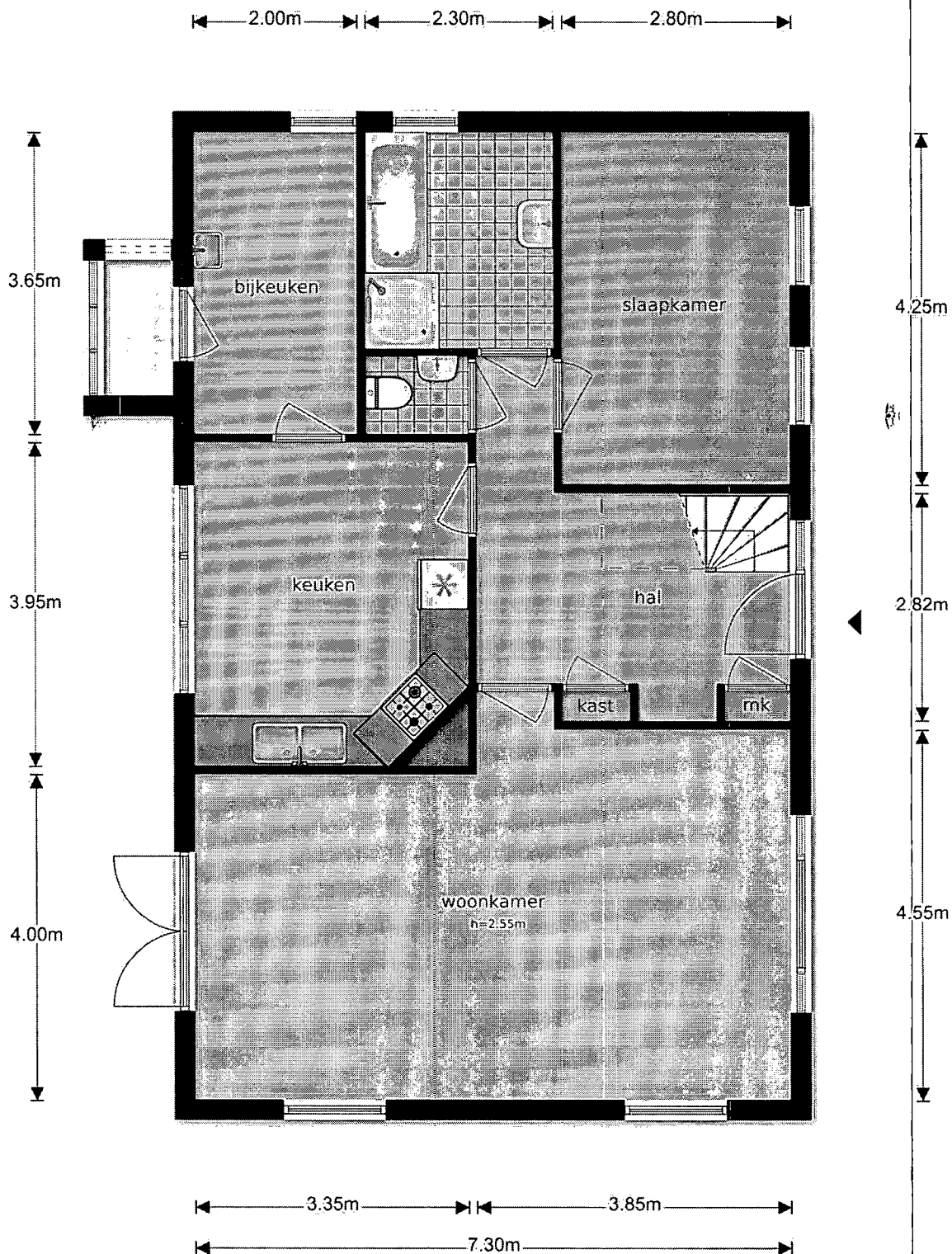
	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007			OPPERVLAKTE	INHOUD
	Vides/Schalimgat > 4 m A	Bruto vloer- oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m) (B+C+D+E+F+G+H)	Tarra- oppervlakte (BVO-NVO) B	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m C	Verticaal Verkeer > 4 m <sup>2</sup> & Niet toegankelijke ruimten D	Woonruimte E	Overige inpandige ruimte F	Gebouwgebonden buitenruimte G	Externe buitenruimte H	Bruto inhoud M <sup>3</sup> I
<b>Begane grond</b>	0,00	95,70	9,60	0,00	0,00	86,10	0,00	0,00	0,00	311,00
Woon-/werkruimte	-	95,70	9,60	-	-	86,10	-	-	-	311,00
<b>Eerste verdieping</b>	0,00	95,70	9,60	33,00	0,00	53,10	0,00	0,00	0,00	196,80
Woon-/werkruimte	-	95,70	9,60	33,00	-	53,10	-	-	-	196,80
<b>Extra</b>	0,00	87,60	13,00	19,30	0,00	0,00	0,00	0,00	55,30	236,80
Garage BG (EXT)	-	43,80	6,50	-	-	-	-	-	37,30	155,50
Garage EV (EXT)	-	43,80	6,50	19,30	-	-	-	-	18,00	81,30
<b>Totalen geheel Perceel</b>	0,00	279,00	32,20	52,30	0,00	139,20	0,00	0,00	55,30	744,60
Procentueel tov BVO		100%	11,54%	18,75%	0,00%	49,89%	0,00%	0,00%	19,82%	
<b>Totalen Woning</b>		191,40		T.b.v. Funda opgave in rood →		139,20	0,00	0,00	55,30	507,80



Legenda vlakkentekening:

	VIDES / SCHALMGAT > 4 m <sup>2</sup>		BRUTOVLOER- OPPERVLAKTE		TARRA OPPERVLAKTE		RUIMTE MET BEPERKTE STAHOOGTE < 1,50 m		VERTICAL VERKEER > 4 m <sup>2</sup> & NIET TOEGANKELIJKE RUIMTE		GEBRUIKS- OPPERVLAKTE WONEN		GEBRUIKS- OPPERVLAKTE OVERIGE INPANDIGE RUIMTE		GEBRUIKS- OPPERVLAKTE GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE		OPPERVLAKTE EXTERNE BUITENRUIMTE
--	---	--	----------------------------	--	----------------------	--	---	--	--	--	-----------------------------------	--	---	--	--	--	--

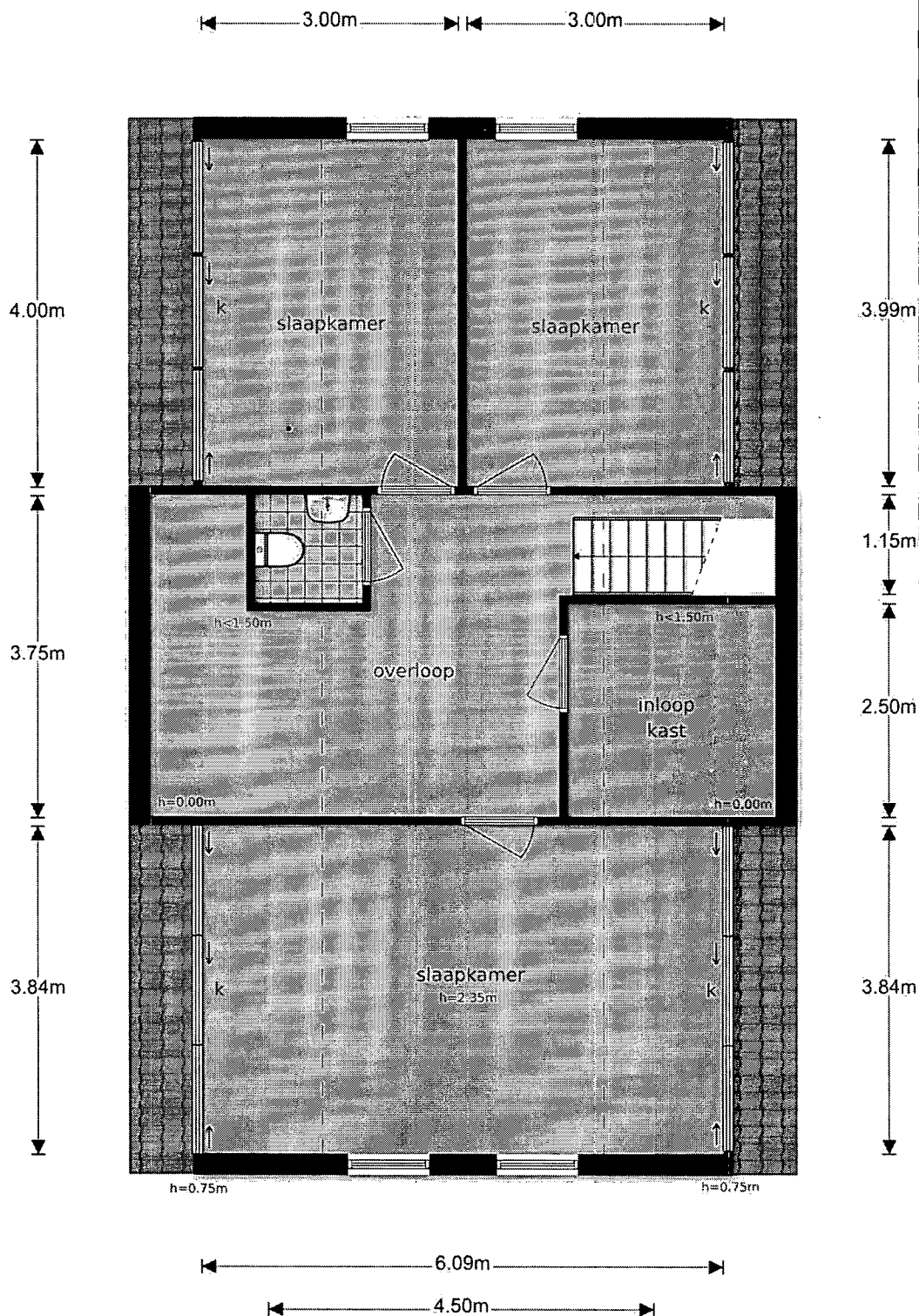
Koningsweg 135 D - Utrecht  
Begane Grond



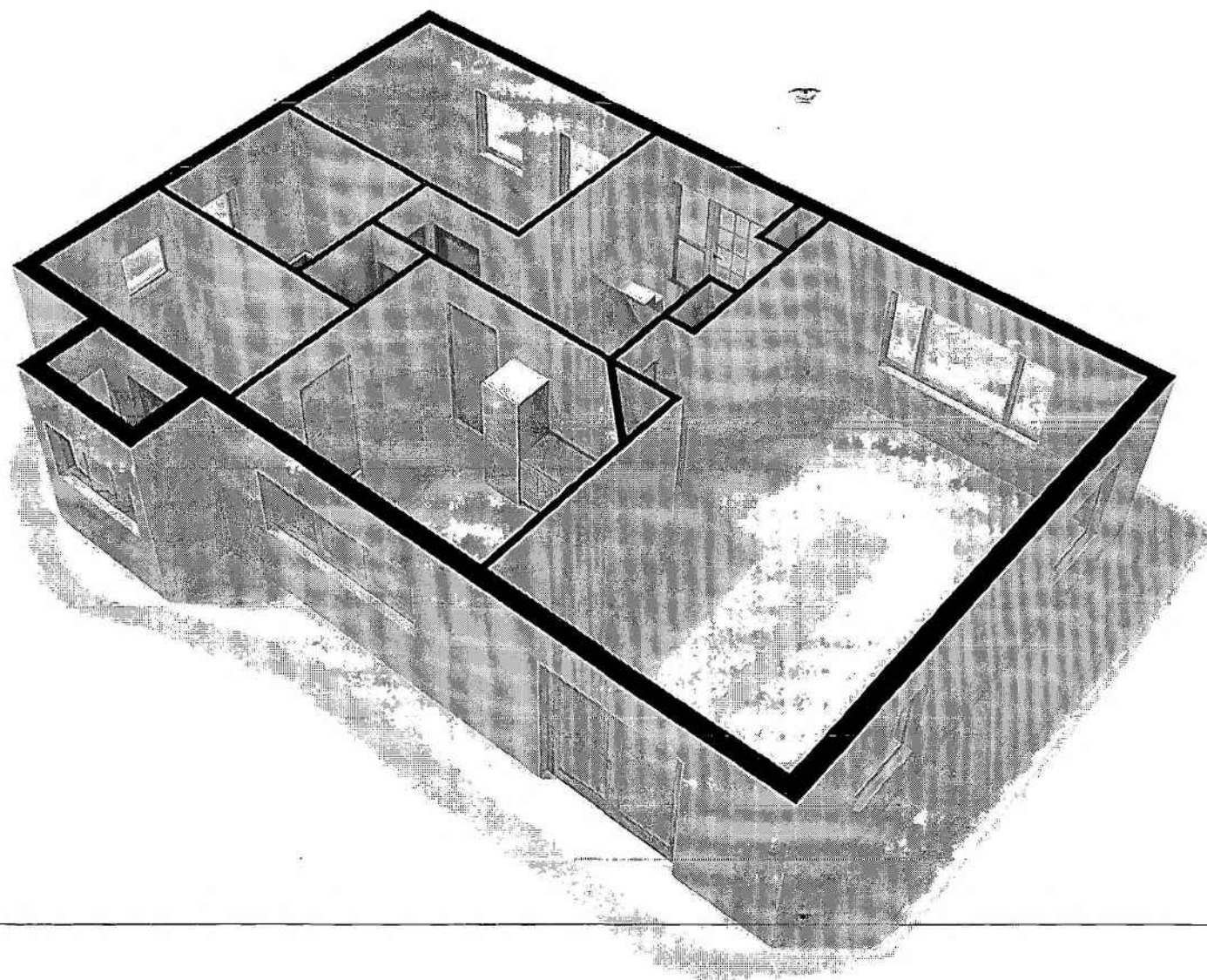
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl



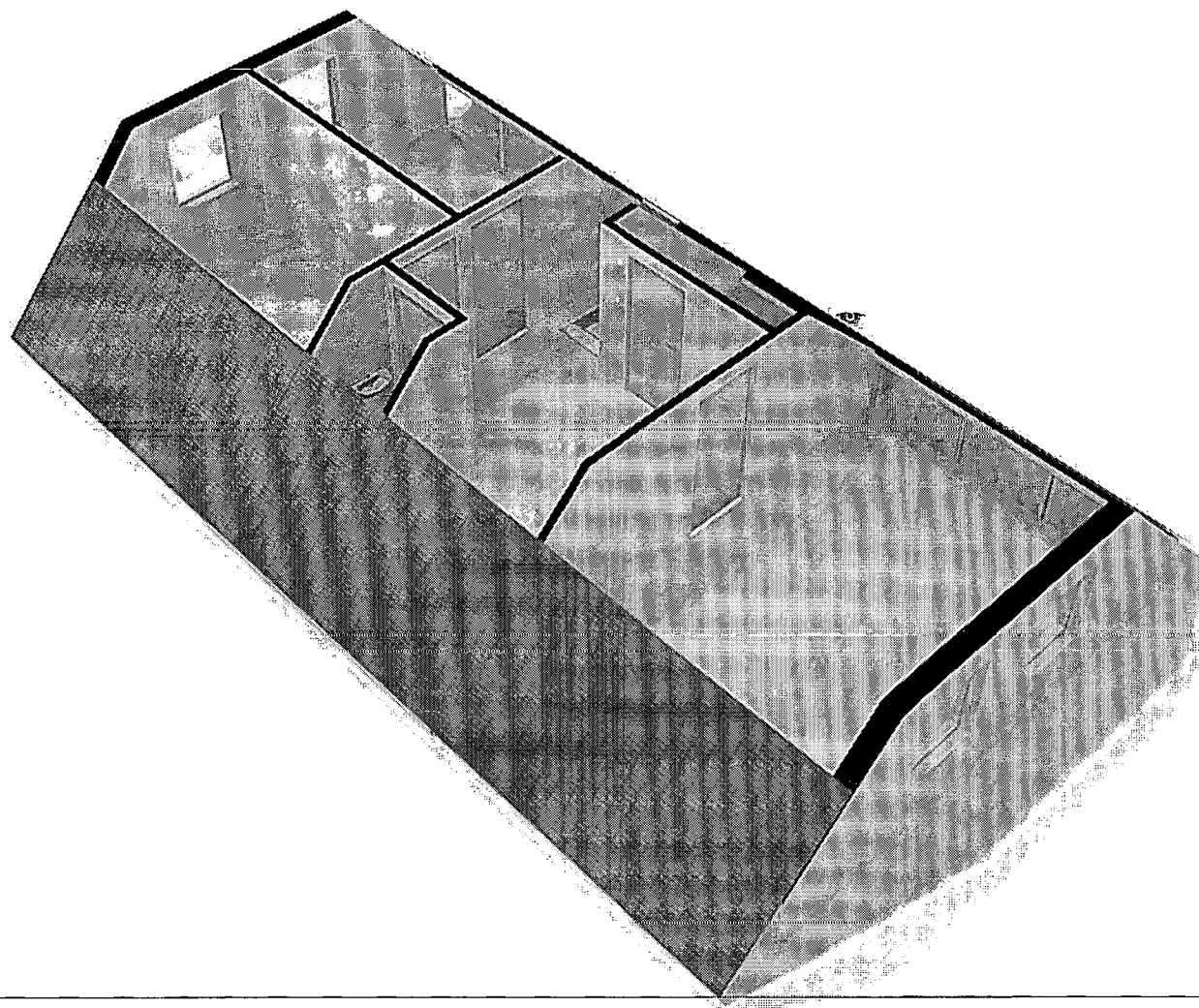
Koningsweg 135 D - Utrecht  
Eerste Verdieping



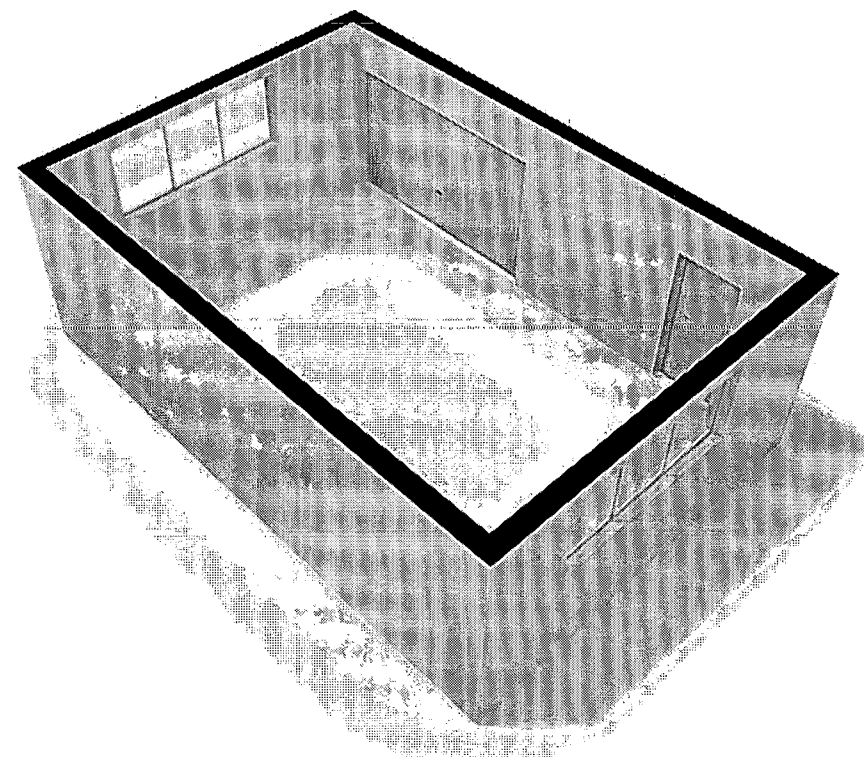
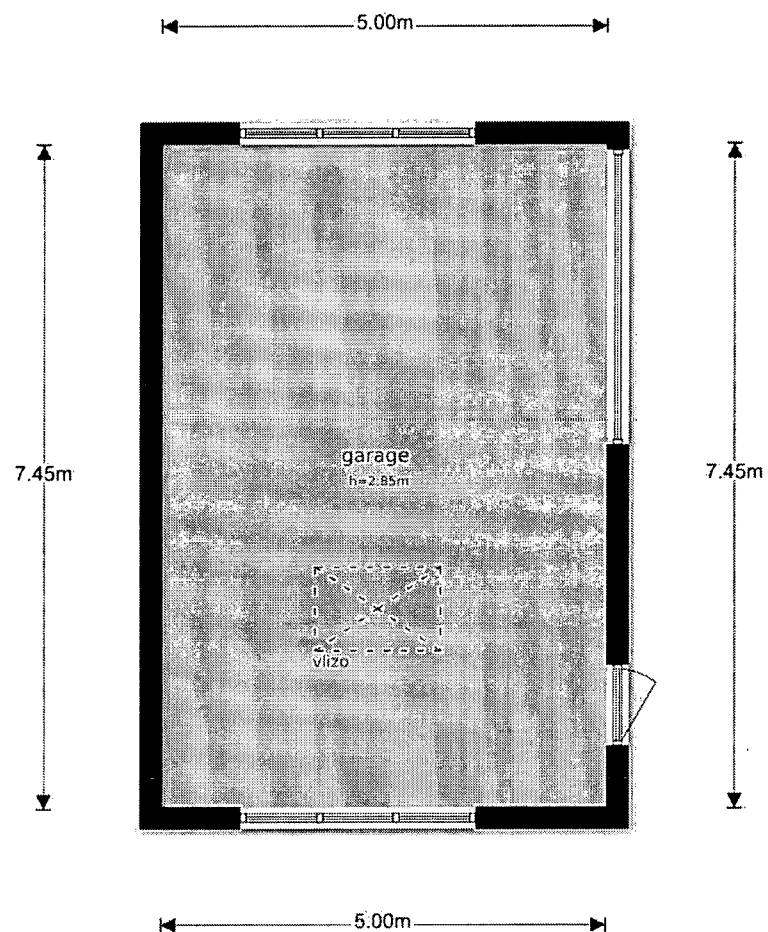
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl





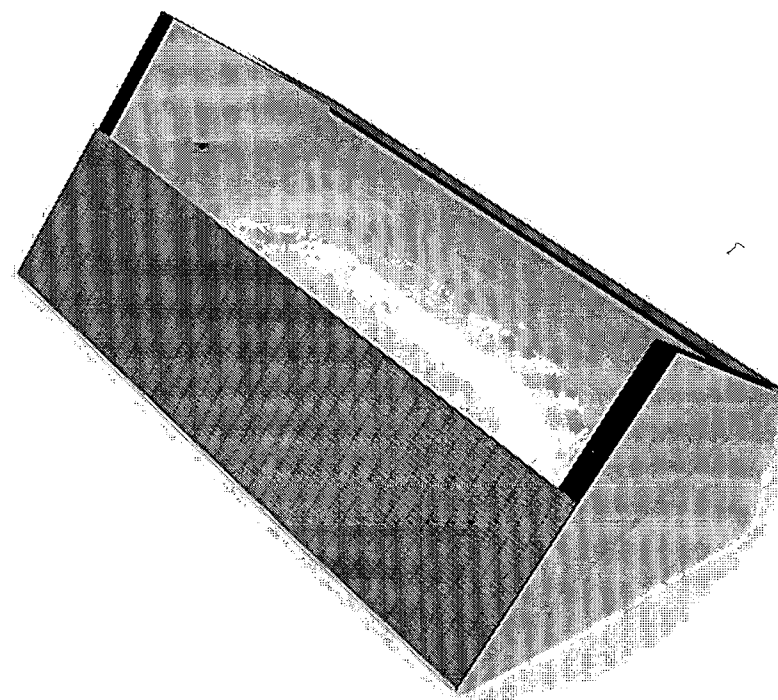
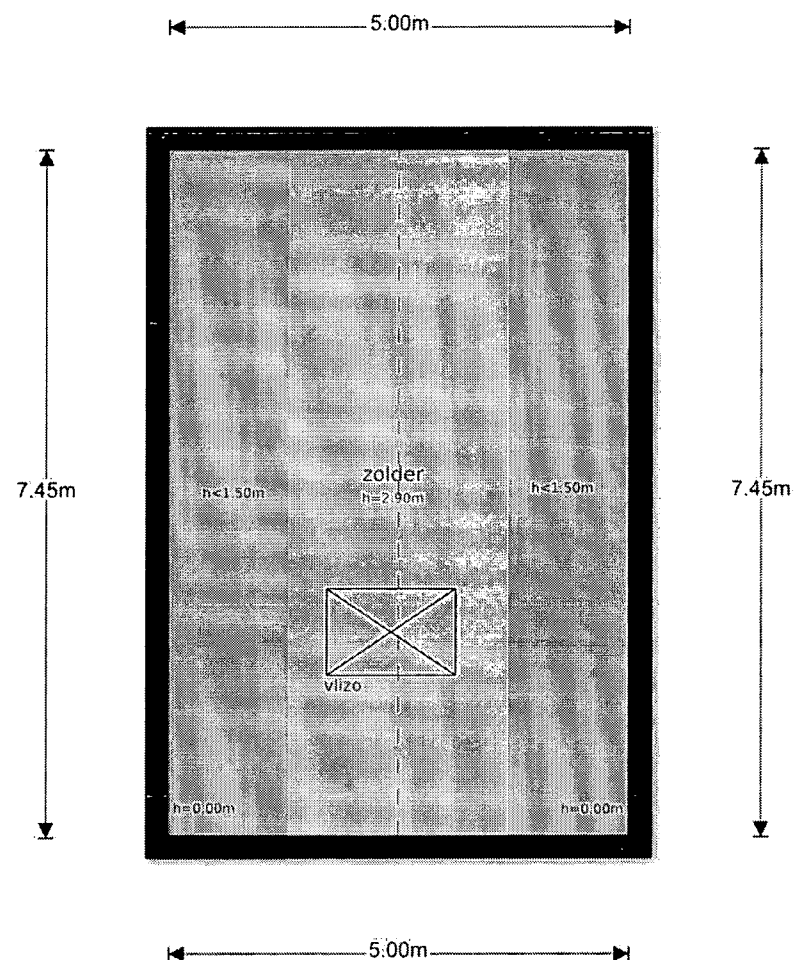


Koningsweg 135 D - Utrecht  
Garage BG



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

Koningsweg 135 D - Utrecht  
Garage EV



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

# Indicatieaanvraag voor een standplaatsvergunning op Koningshof Utrecht



## Locatie:

Volkstuinencomplex achter Koningsweg 135A  
3585LA Utrecht (kadestraal perceel 1250)

Aanvrager: 5.1,2E

## Contactgegevens:

T\_ 5.1,2E

5.1,2E @land-atelier.nl

Datum 13 december 2022

## **Inhoudsopgave**

### **Aanvullende informatie aanvraag: Indicatieaanvraag standplaatsvergunning Kraam**

1. Toelichting huidig gebruik terrein
2. Toelichting beoogd gebruik
3. Situatietekening bestaande situatie
4. Situatietekening nieuwe situatie
5. Toelichting vraag ondersteunende horeca en detailhandel
6. Toelichting stadslandbouw
7. Kwaliteitsimpuls terrein en Lunettenpark
8. Motivering omtrent het aantal benodigde auto- en fietsparkeerplaatsen

### **Bijlagen**

Bijlage 1: Artikel 3 agrarisch – bestemmingsomschrijving

Bijlage 2: Lijst van horeca-activiteiten

Bijlage 2: Uittreksel kadastrale kaart

Bijlage 3: Luchtfoto 2022

Bijlage 4: Ton voor stadslandbouw – gemeente geeft onder meer subsidie voor Koningshof

Bijlage 5: Toestemmingsverklaring Kraam – eigenaren

Bijlage 6: Verklaring

Bijlage 7: Verklaring gebruik agrarische percelen.

Bijlage 8: 20221213\_Overzichtstekeningen (los bestand)

# Aanvullende informatie aanvraag: Indicatieaanvraag standplaatsvergunning Kraam

## 1. Toelichting huidig gebruik terrein (zie bijlage 7)

Basisdocumenten:

- Bestemming Huidige terrein: agrarisch (bijlage 1)
- Lijst van horeca-activiteiten (bijlage 2)
- Aanvraag bestemmingsplanwijziging naar 'Recreatief – Volkstuinen' – lopend sinds 2016
- Subsidiatoekenning stadslandbouw Gemeente Utrecht – 2014

### Korte tijdslijn

Het terrein heeft momenteel de bestemming agrarisch. Het agrarische bedrijf van 5.1.2E is sinds 2001 niet meer actief. Voor 2001 werd er volop groente voor de veiling geproduceerd. Het land tussen 2001 en 2012 verhuurd aan verschillende bedrijven zoals een sedumkweker.

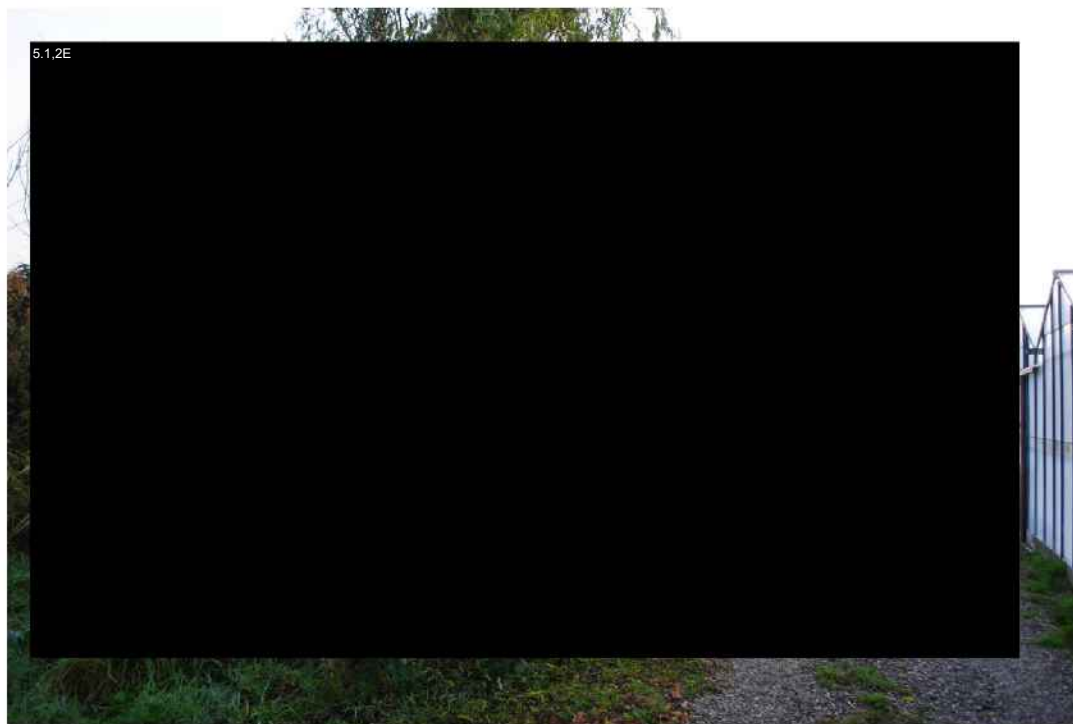
Sinds 2012 huurt Stichting Koningshof het terrein van 5.1.2E 5.1.2E Met de doelstelling om de agrarische identiteiten in het gebied van de Lunetten te behouden, kennis over lokale voedselteelt te verspreiden en nevenactiviteiten.

In 2014 wordt een startsubsidie/ aanmoedigingssubsidie voor stadslandbouw toegekend aan Stichting Koningshof door de Gemeente Utrecht. Met de subsidie wordt gestimuleerd om meer educatietuinen te ontwikkelen op het perceel en renovatiewerkzaamheden te doen aan schuur en kas.

In 2020 worden de laatste educatietuinen van totaal 45 tuinen aangelegd en een wijngaard op het terrein. Het gehele terrein is op parkachtige wijze ontworpen.

In 2021 is het terrein gekocht door 5.1.2E 5.1.2E tevens een van de 5.1.2E van Stichting Koningshof.

### Tijdslijn in beeld: situatie rond 2012



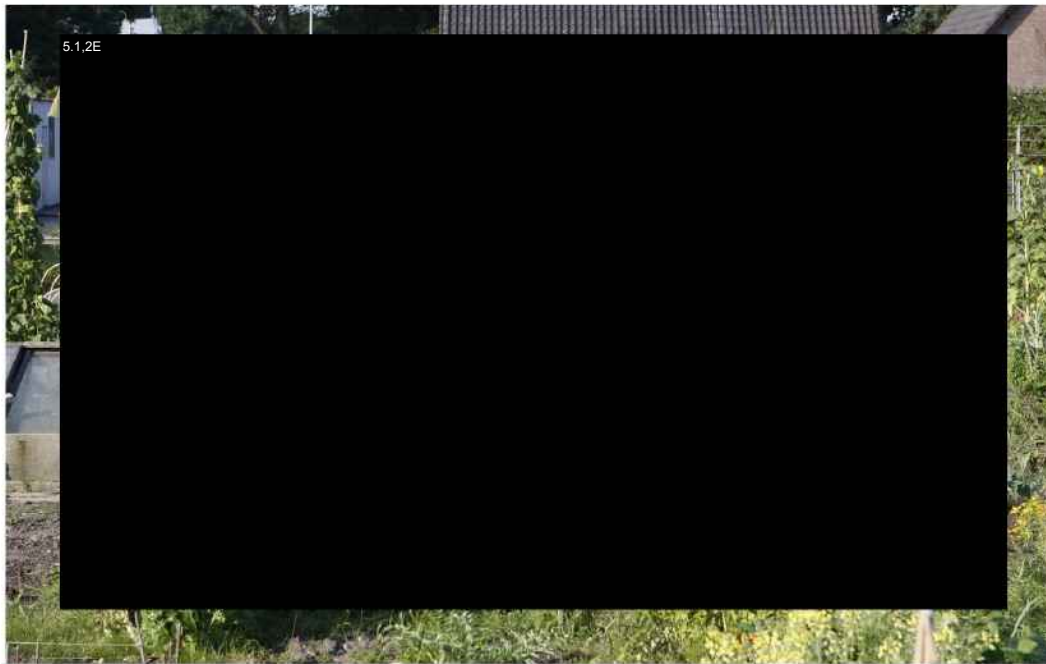
*Het agrarische terrein lag braak en er was veel houtopslag.*



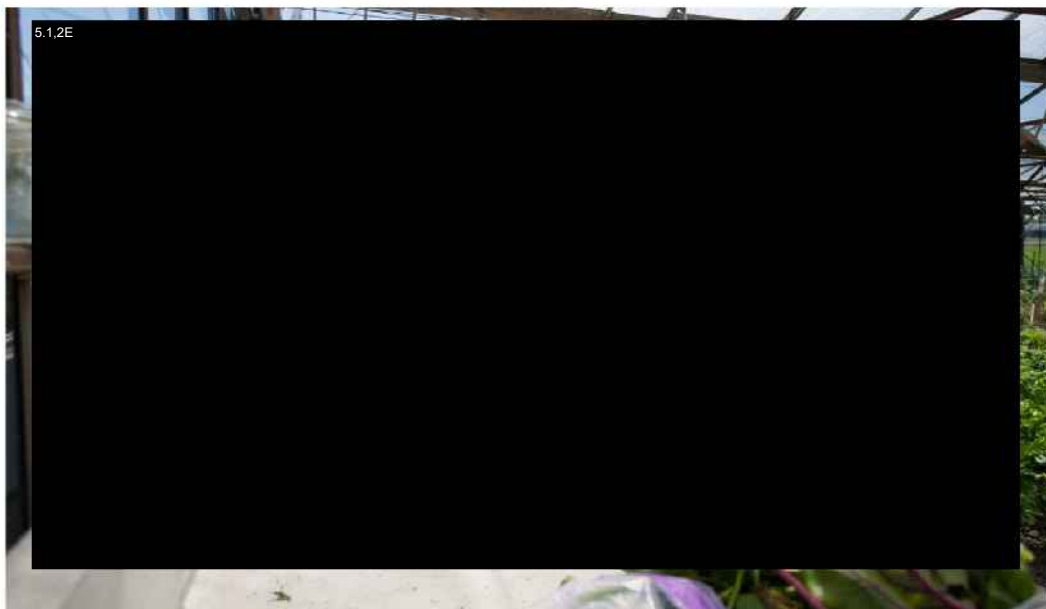
*In de lege kas hebben we samen met de omwonenden bedacht wat een geschikte invulling van het terrein zou zijn. Zo kwamen we met de buurt op het idee om een educatief moestuinencomplex te starten.*



Tijdslijn in beeld: situatie rond 2020



*Moestuinencomplex ontwikkeld zich tot community garden op voormalige agrarisch terrein*



*Samen met de voormalige eigenaar kweken we biologische groente en verkopen die op het terrein in een marktkraam.*



### **Gebruik volgens huidige bestemmingsplan 'agrarisch'**

Hieronder staat een beschrijving van het gebruik passend bij de huidige bestemming 'Agrarisch' (zie bijlage 1)

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met uitzondering van intensieve veehouderij;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'kas' voor glastuinbouw;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' voor ten hoogste één bedrijfswoning;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' tevens voor een caravanstalling;
- e. ander gebruik als ondergeschikte nevenactiviteit van de agrarische bedrijfsvoering, namelijk:
  - 1. bewerking en opslag van agrarische producten;
  - 2. verkoop van zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup> per agrarisch bedrijf;
  - 3. horeca zoals opgenomen in de categorie D2 van de bij dit bestemmingsplan behorende Lijst van Horeca-activiteiten, tot een maximum oppervlakte van 50m<sup>2</sup>
- f. water, waterbeheer en waterberging;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' voor een ontsluitingsweg;
- h. wandelpaden;
- i. de bij de bestemming behorende tuinen en erven.

**Conclusie:** in de afgelopen 10 jaar is er op het agrarische terrein op logische wijze doorontwikkeld naar een functie die beter bij deze tijd past en hedendaagse invulling geeft aan de behoefte van de groeiende stad, maar wel passend bij de herkomst van het gebied.

Reeds zijn de volgende aanvullingen/veranderingen geweest ten opzichte van het gebruik volgens het huidige bestemmingsplan:

a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met uitzondering van intensieve veehouderij;  
**Verandering: het agrarische bedrijf is non-actief en de agrarische activiteiten worden nu door een stichting op extensieve wijze uitgevoerd.**

b. ter plaatse van de aanduiding 'kas' voor glastuinbouw;  
**Geen verandering: In de kas wordt door de stichting op biologische wijze tuinbouw bedreven.**

c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' voor ten hoogste één bedrijfswoning;  
**Geen verandering: woningen zijn van de voormalige eigenaar. Deze gaat een bestemmingsplanwijziging doorvoeren. Dat staat los van deze aanvraag voor een standplaatsvergunning.**

d. ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' tevens voor een caravanstalling;  
**Niet van toepassing en geen ambities om caravans te stallen.**

e. ander gebruik als ondergeschikte nevenactiviteit van de agrarische bedrijfsvoering, namelijk:

1. bewerking en opslag van agrarische producten;  
**Geen verandering: de stichting bewerkt agrarische producten uit de kas en van het land.**

2. verkoop van zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup> per agrarisch bedrijf;  
**Geen verandering: de stichting verkoopt agrarische producten uit de kas en van het land in een groentekraam op zaterdag.**

3. horeca zoals opgenomen in de categorie D2 van de bij dit bestemmingsplan behorende Lijst van Horeca-activiteiten, tot een maximum oppervlakte van 50m<sup>2</sup>  
**Verandering: met de lunchroom willen we horeca categorie D2 toepassen. (zie hoofdstuk 5)**

e. water, waterbeheer en waterberging;  
**Niet van toepassing**

f. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' voor een ontsluitingsweg;

***Geen verandering: de ontsluiting van het achterterrein vindt plaats via de ontsluitingsweg over het erf d.m.v. een recht van overpad.***

g. wandelpaden;

***Niet van toepassing: officieel zijn er geen wandelpaden op het terrein, maar bezoekers gebruiken het terrein vaak wel voor een rondwandeling door de tuinen en boomgaarden.***

i. de bij de bestemming behorende tuinen en erven.

***Geen verandering***

## 2. Toelichting beoogd gebruik terrein

Omschrijving van het beoogde gebruik voor agrarische percelen met kavelnummers: 1317 + 330 + 1250 (zie bijlage 7)

Buiten deze aanvraag voor een standplaatsvergunning loopt er een bestemmingsplanwijziging voor de agrarische percelen met kavelnummers 1317, 330 en 1250. Voor deze percelen wordt de bestemming 'recreatief' aangevraagd met onderstaande passende gebruik.

Let op: voor deze aanvraag richten we ons specifiek op een standplaatsvergunning voor een kraam en lunch met horeca categorie D2.

**Voor de standplaatsvergunning geldt het volgende beoogde gebruik:**

De verkoop vanuit een kraam/lunchroom van:

- Lokaal geproduceerde biologische groente en fruit;
- Streekproducten als sappen, fruit, worsten, kruiden, siropen e.d.;
- Ijsjes;

En de verkoop en op locatie nuttigen van;

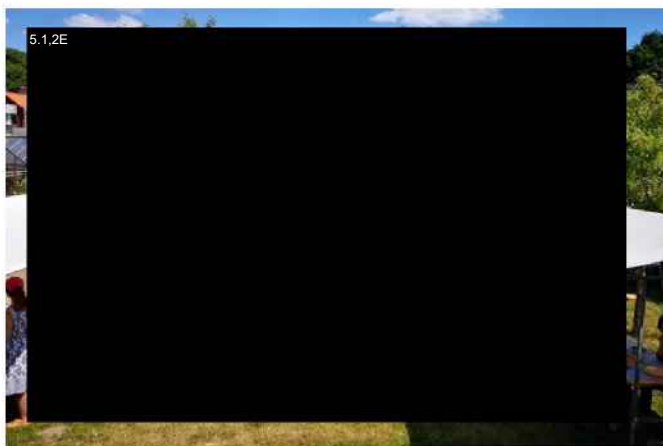
- Lunch, deels bestaande uit eigen producten, al dan niet verwerkt en streekproducten;
- Koffie, thee, sappen en andere niet-alcoholische dranken.

**Samenhangende gewenste activiteiten:**

De verkoop en nuttiging zal plaatsvinden vanuit een te bouwen kraam/lunchroom (zie situatietekening 1:100 en impressies in hoofdstuk 4) De kraam / lunchroom bestaat uit een keukentje, toiletten en een opslagruimte met koelingen. De toiletten zijn zoveel mogelijk rolstoelvriendelijk.

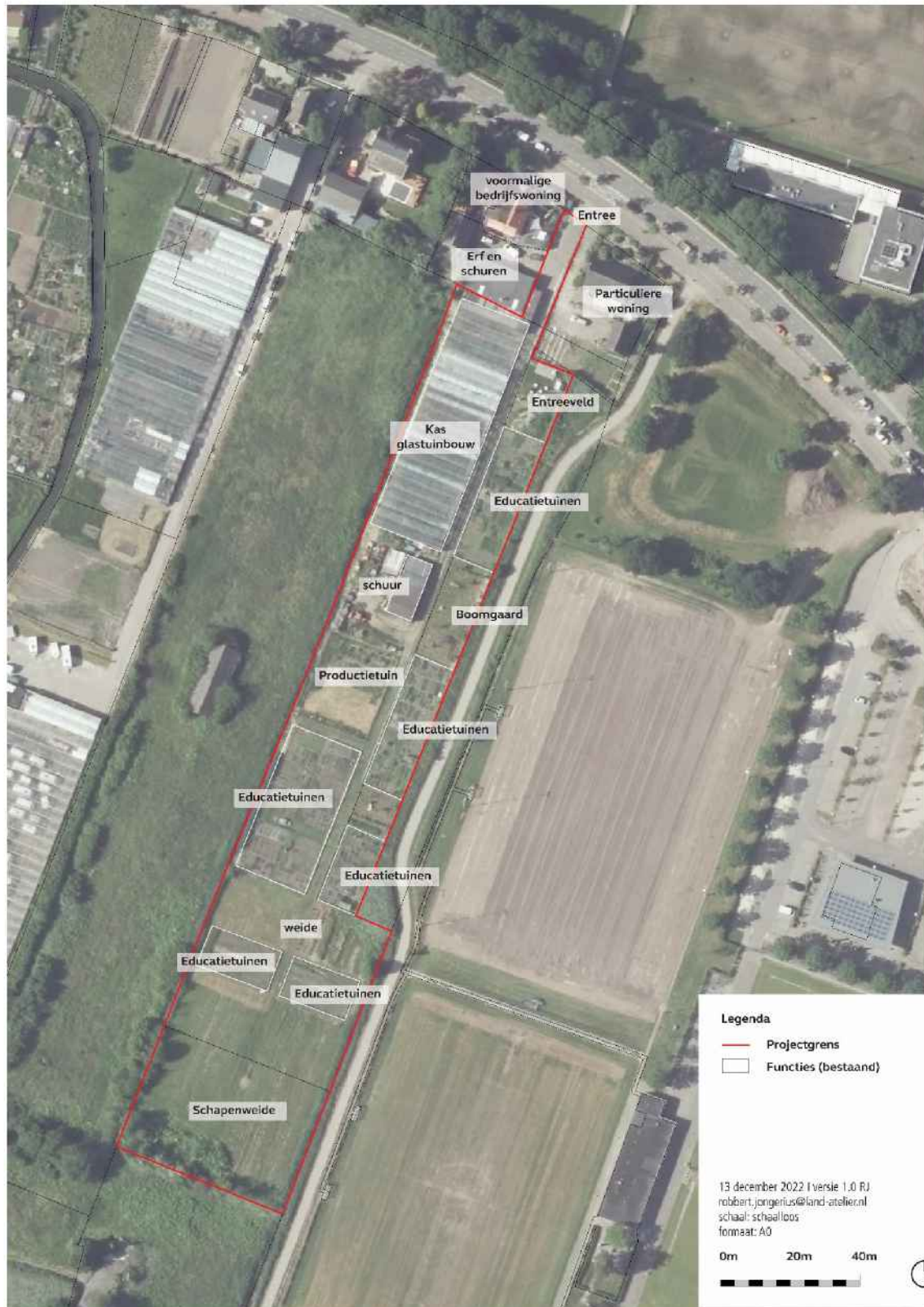
Op het aangrenzende veld kan men onder de fruitbomen de drankjes en/of lunch nuttigen. Op het entreeveld zetten we inklapbare stoelen en tafels waaraan men kan zitten.

Maximaal kunnen we rond de 40 mensen op een piekmoment bedienen. Deze hoeveelheid kwam uit een testopstelling die we afgelopen jaar op het betreffende veld hebben gedaan. (zie onderstaande foto) Er wordt een fietsenrek voor ongeveer 40 fietsen ingepast bij het entreeveld. Daarnaast komen er twee invalidenparkeerplaatsen vlak bij de locatie. (Zie nadere toelichting over de benodigde aantal auto- en fietsparkeerplaatsen in hoofdstuk 8)



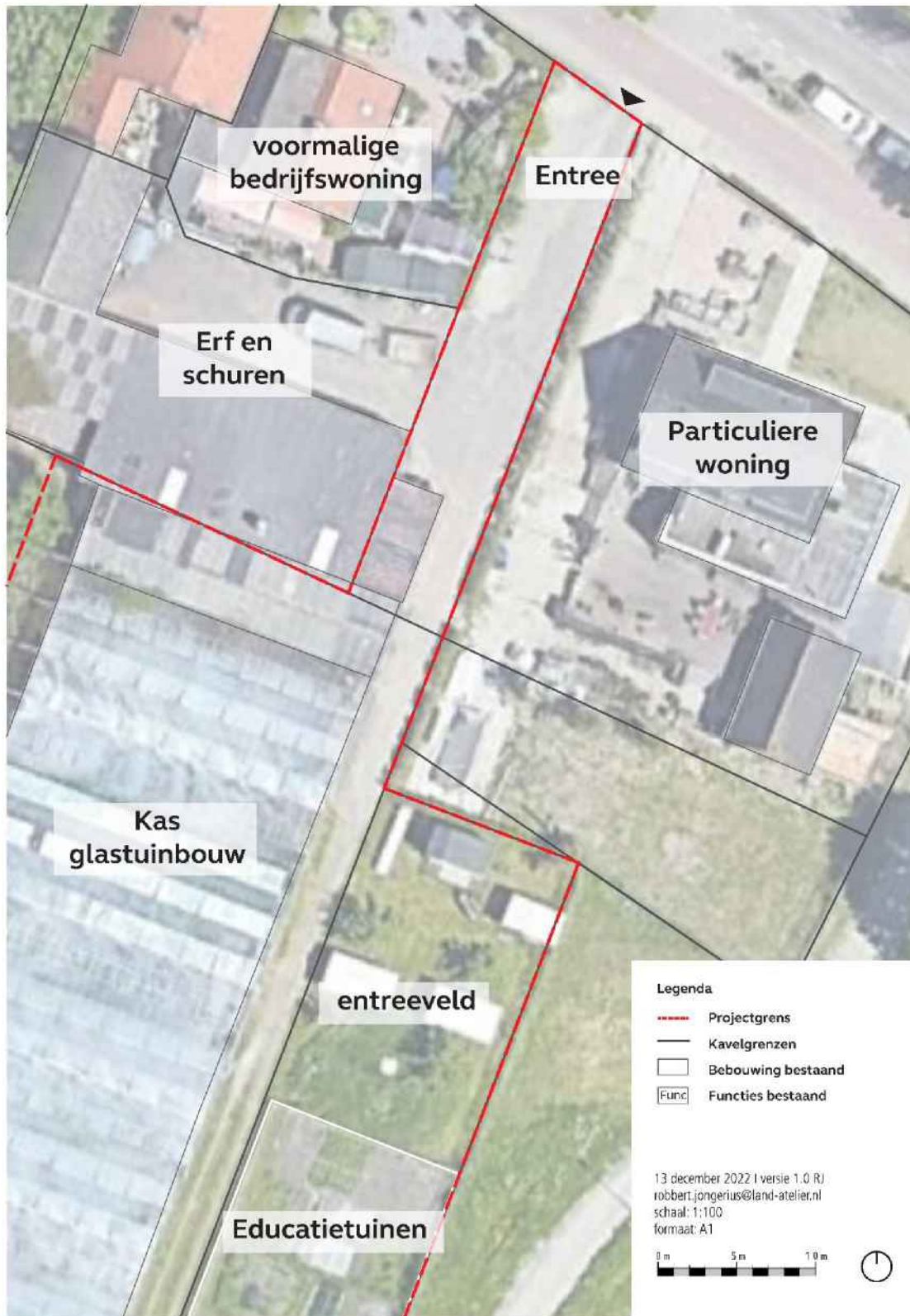
*Huidige situatie entreeveld op Koninghof*

### 3. Situatietekening bestaande situatie 2021 (zie bijlage 7 voor plattegrond 1:100)



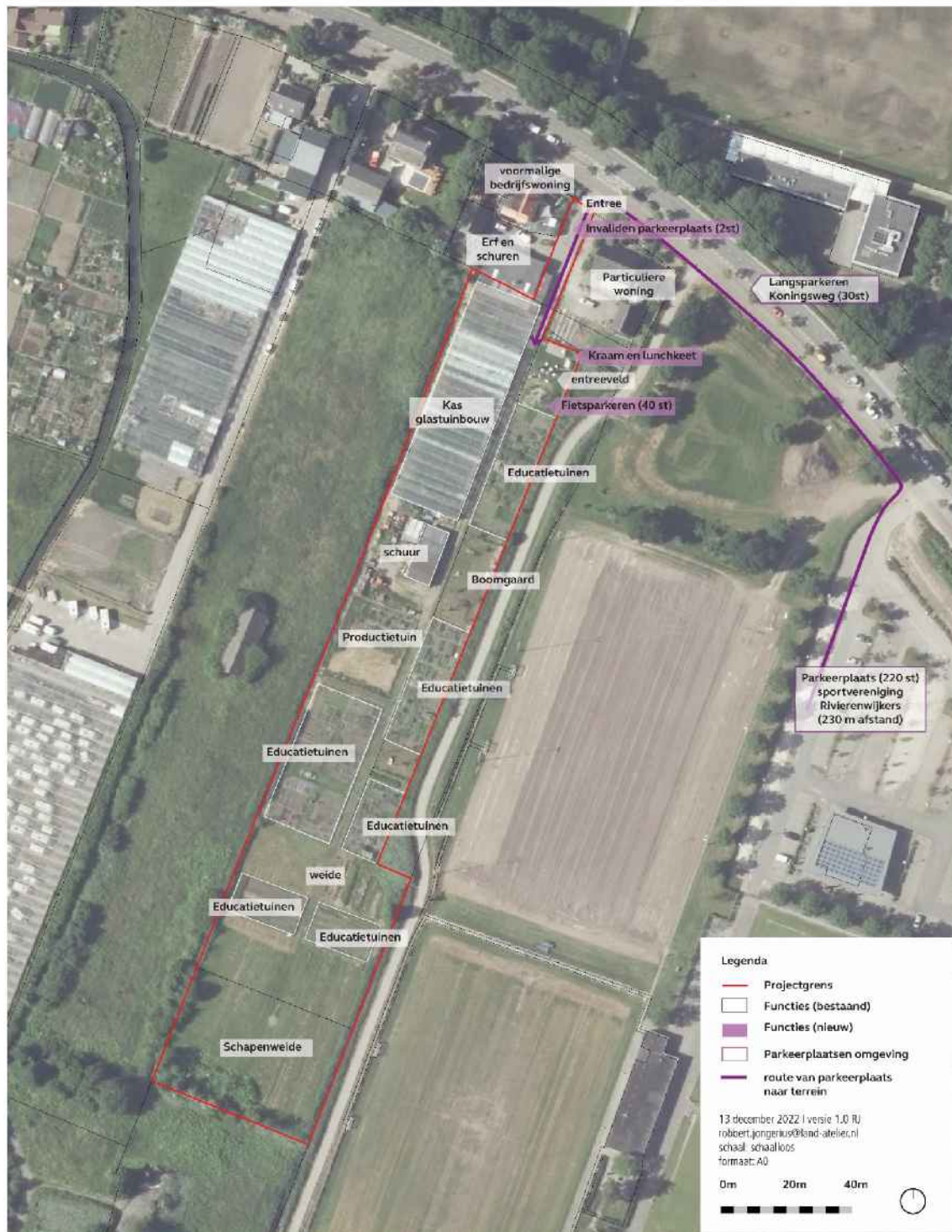


Bestaande situatie entree (zie bijlage 7 voor plattegrond 1:100)



Fragment locatie bestaande situatie entree (anno 2021)

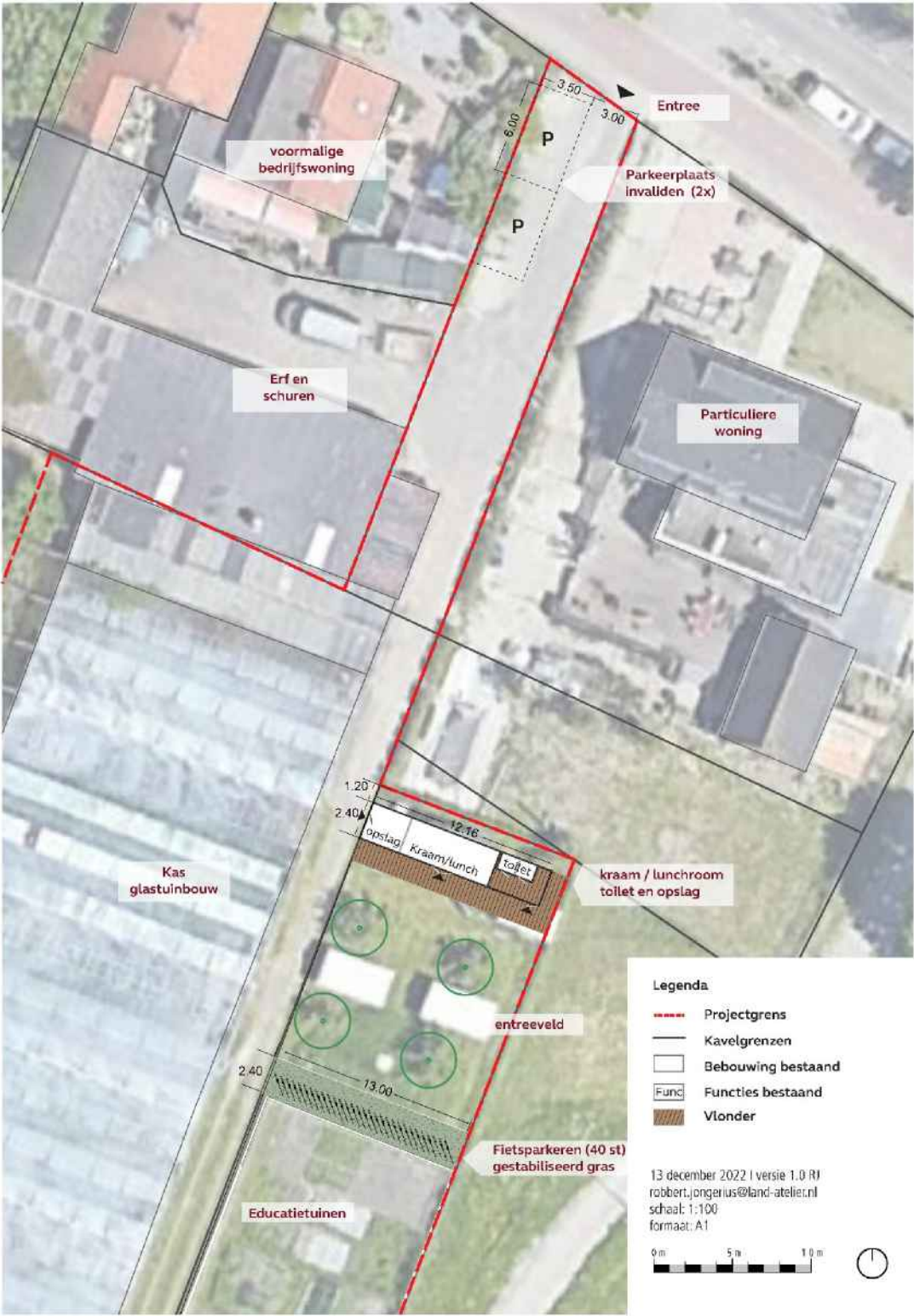
#### 4. Situatietekening beoogde situatie (zie bijlage 7 voor plattegrond)



Situatietekening beoogde situatie



Gewenste situatie entree (zie bijlage 7 voor plattegrond 1:100)



Fragment locatie bestaande situatie entree (anno 2021)

## 5. Toelichting vraag ondersteunende horeca en detailhandel

**Horecaaanvraag is met categorie D2 passend binnen huidige bestemming.**

Ondanks de lopende bestemmingsplanaanvraag voor een passendere bestemming 'recreatief – volkstuinen' past de vraag naar categorie D2 horeca binnen de huidige bestemming.

De beschrijving in bijlage 2 geeft aan welke categorie horeca op het perceel van Koningshof van toepassing is. Het betreft categorie D2 (groen). Dit houdt in dat:

- *Al dan niet voor gebruik ter plaatste verstrekken van al dan niet in dezelfde onderneming bereide of bewerkte etenswaren. (groente, fruit, streekproducten)*
- *Waarbij aard en omvang van de bedrijfsactiviteit past binnen overwegend winkelgebied*
- *Geheel of overwegend is gebonden aan c.q. ondersteunend is voor de winkelfunctie van het gebied, daarbij lettend op de aard en de ligging van de andere gebruiksvormen in het karakter van het gebied.*
- *Daghoreca gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel, conform de winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving.*

In de kraam zijn we voornemens om te verkopen:

- Lokaal geproduceerde biologische groente en fruit
- Streekproducten als sappen, fruit, worsten, kruiden, siropen etc.
- Biologische ijsjes
- Lunch, (deels) bestaande uit eigen producten, al dan niet verwerkt.
- Koffie, thee, sappen en andere niet-alcoholische dranken.

Bezoekers kunnen op het terrein of in de aangrenzende boomgaard verblijven.



## 6. Toelichting stadslandbouw (bijlage subsidie gemeente Utrecht, onderdeel van Lunettenpark in document aangegeven)

### Passend onderdeel van het Lunettenpark

Koningshof is een onderdeel van het ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd. De oprichters zijn nauw betrokken geweest bij het opstellen van dit document. In dit document (zie hieronder), wordt stadslandbouw aangegeven als bestaande functies in het voorland van de Lunetten (voorland), die behouden moeten blijven / versterkt dienen te worden.

Ontwikkelperspectief Lunetten



Het voorland van De Vier Lunetten is een rijk geschakeerd, vrij open parkgebied dat de Vier Lunetten verbindt met de Landgoederen van Amelsweerd en de forten Rijnhuizen en Vechten die deel uitmaken van de tweede ring van forten rond Utrecht. Het is de invulling van het open stads- en landschap van De Vier Lunetten, waarbij ecologische, functionele en landschappelijke relaties herkend zijn, gecombineerd met nieuwe recreatieve functies en doorontwikkeling van stadslandbouw. Dit is ruimte voor kleinschalige werk/recreatie zoals trekkershutjes of een stadscamping.

In het voorland zijn de bestaande parkgebieden zoals het Beatrixpark, Tussen de Rijkswegen, het voormalige tuynbouwgebied voor Lunet 1 en 2 versterkt tot één samenhangend en verbonden voorland. **In dit voorland zijn bestaande functies zoals recreatie en stadslandbouw** en

nieuwe functies nadrukkelijk onderdeel van dit gebied. Ze hebben alle een mate van openbaarheid, toegankelijkheid en medegebruik. In de basis heeft het voorland een natuurlijke sfeer, waar ecologie floreert door bloemenweiden, sloten en greppels, natte landjes en moeraszones, met hier en daar wat opgaande beplanting zoals boomgaarden, boomgroepen en landschappelijke heggen. Allemaal (olm)paden en routes lopen er doorheen, waardoor het een openbaar uitlooppark voor de stad is. Het geeft ruimte om te wandelen, de hond uit te laten, joggen, fietsen, vliegen, etc. Twee (doorgaande) wandelroutes dwars door het voorland verbinden het met de omgeving. Een loopt vanaf Station Cuijkwaard, langs de Oud Wulverbroekwetering (gecombineerd met het uitspannings) naar de Vier Lunetten. De andere vanaf het Park Oosterspoorbaan naar Landgoed Nieuw Amelsweerd. Met een passage, ook voor water en ecologie, onder de treinbaan door, komen ze bij elkaar bij het Maarschalkerweerdpad.

Tot hoogte van landgoed Nieuw Amelsweerd en de A27 gaat het open voorland over in de boszone van het landgoed Nieuw Amelsweerd. Hier bepalen doorgaande kanten boomkanten, (half)open parkbos met struiken en bloemenrijke velden het beeld. Gecombineerd met een nieuwe recreatieve pleisterplaats worden de Vier Lunetten, de Landgoederen van Amelsweerd en de forten Rijnhuizen en Vechten hier verenigd en vormt het een punt van en naar de landgoederen voor mens en dier.

Het gebied Tussen de Rijkswegen krijgt een (tijdelijke) recreatieve bestemming als open veld. Hier kunnen op gedifferentieerde wijze evenementen per jaar georganiseerd worden en/of is er ruimte voor stadslandbouw, sport- en speelweide, etc. Doorheen liggen (natte) ecologische zones met informele wandelpaden die verbonden zijn met de Oud Wulverbroekwetering en het Maarschalkerweerdpad.

Waarom er duidelijkheid is over de bestemming van station Lunetten is k.i.v. M&T-verkenning, kan het gebied een definitieve bestemming krijgen. Hiervoor geldt wel dat de Oud Wulverbroekwetering een belangrijke verbindende groenblauwe zone is tussen Maarschalkerweerd, Tussen de Rijkswegen en de woonwijk Lunetten. In deze zone ligt de wetering samen met het fiets- en wandelpad in een ruime groene omgeving met natuurlijke oevers, bermen en bomen.

Tot de periode dat er duidelijkheid is over station Lunetten, is het huidige station de OV-poort van Utrecht naar het buitengebied waar de groene omgeving tot bijna aan het perron doorloopt.

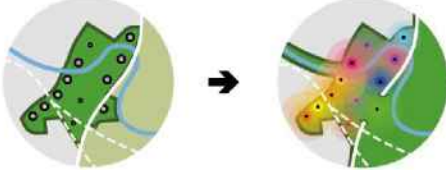
Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd, in- en ontplooiend in een parklandschap

In de ruimtelijke en programmatische visie (zie afbeelding hieronder) staat op de locatie van Koningshof aangegeven dat er een wens is om hier een pleisterplaats, bijzondere plek te maken. Wij zien deze kraam als een catalisator voor deze broedplaats.



Koningshof draagt bij aan de principes waarop het Lunettenpark is gebaseerd:

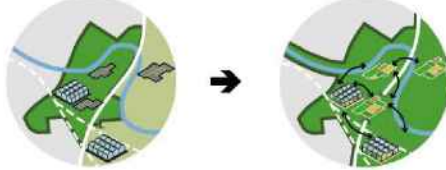
- Van anonieme plekken naar levendige ontmoetingsruimte
- Van verdwijnende tuinbouw naar verbindende stadslandbouw



Van anonieme plekken naar levendige ontmoetingsruimte

**Nu:**  
De ontwikkeling van Maarschalkerweerd tot stadsmidde heeft een anonieme omgeving opgeleverd. Geconcentreerd met eenzijdig gebruik is het of over straat, of rustig. In de avonden en weekenden is het druk met sporters en toezichters, overdag staat de ruimte vrij en wordt gebruikt als parkeerplaats. Bovendien ervaren gedurende de dag grote delen dan ook vaak als eenzaam en onveilig. Dat geldt ook voor belangrijke plekken voor de stad zoals Stadion Calgenwaard en de omgeving van station Lunetten. Andere plekken liggen er onontwikkeld en/of afgeschermd bij, zoals de Forten De Vier Lunetten. Braakliggende terreinen en ruimtelandbouw versterken dit nog verder.

**Stok:**  
Maarschalkerweerd is gekend om de dag en op alle tijden van de week een levendig gebied. Het wordt intensief gebruikt door de mix van functies. Alle gebieden hebben in meer of mindere mate multifunctioneel gebruik en stimuleren ontmoeting. Stadion Calgenwaard vormt het knooppunt met wonen, werken, onderwijs en een verscheidenheid aan voorzieningen. De omgeving van station Lunetten (de Omgeving Lunetten) en de omringende recreatieve pleisterplaatsen zoals De Vier Lunetten zijn levendige stedelijke ontmoetingsplekken en bedienen meerdere doelgroepen. Afgeschermd met de park- en sportgebieden is Maarschalkerweerd omringend voor een breed publiek. Wisselende doelgroepen en leeftijden komen in contact tussen met sport, natuur, recreatie, stadslandbouw en natuur.



Van verdwijnende tuinbouw naar verbindende stadslandbouw

**Nu:**  
Tot en met de tweede helft van de vorige eeuw floreerde tuinbouw aan de oostkant van Utrecht op de wijklocatie Maarschalkerweerd. Maarschalkerweerd was één van de tuinbouwgebieden. Door verstedelijking en consument van grootschalige tuinbouw is het gebied verstedelijkt. In Maarschalkerweerd zijn tuinbouwpercelen sport- of parkeerterreinen geworden, braak komen te liggen en kassen zijn omgebouwd tot woonwoning. Tabak zijn aangetrokken en omgevoerd naar andere plekken voor stadslandbouw, maar liggen verlaten tussen de andere functies.

**Stok:**  
Stadslandbouw is in Maarschalkerweerd de doorontwikkeling van één van de oude gebruikswijzen in het gebied. Als gaan andere functies heeft het een verbindende rol. Het verbindt de stad met het landschap en versterkt en verenigt dat met educatie, sociale dienstverlening en horeca. De stadslandbouwgebieden zijn ruimtelijk en functioneel verbonden met het sporten en recreëren, bijeenkomst, stedelijke productie worden versterkt in de stedelijke sportzone en door de stadslandbouw wordt de relatie tussen de stad en het landschap versterkt. Daarnaast, sporten, en toezichters kunnen er een plek van ontspanning in actieve vrije tijd vinden. Samen met de stadslandbouw en landbouw op en rond Amelweerd vormt Maarschalkerweerd een groot, geïntegreerd stadslandbouwgebied van de stad.

## 7. Kwaliteitsimpuls terrein en Lunettenpark

### Kraam in de stijl van de waterlinie

Het terrein van Koningshof ligt in de schootsvelden van de Lunetten van de Hollandse waterlinie. De locatie vertelt twee verhalen: de open schootsvelden en de voedselteelt die hier eeuwen heeft plaatsgevonden. Bij de inrichting verbinden we deze twee verhalen. De kraam, bestaande uit een losse container van 6m lang x 2.4m breed en 2.5m hoog, de twee wc's, kast en opslag worden door een houten frame bekleed. (zie plattegrond hieronder)

Hiermee krijgt het een eenduidige uitstraling, de uitstraling van een paviljoen of pleisterplaats. De container en wc's hebben nu verschillende hoogtes, maar door het frame valt die rommeligheid buiten beeld. (zie impressies op volgende pagina)

Het totale oppervlak van het paviljoen is ongeveer 30m<sup>2</sup>. Daarmee past de regels van de huidige 'agrarische' bestemming: (zie cursieve regels hieronder en hoofdstuk 1)

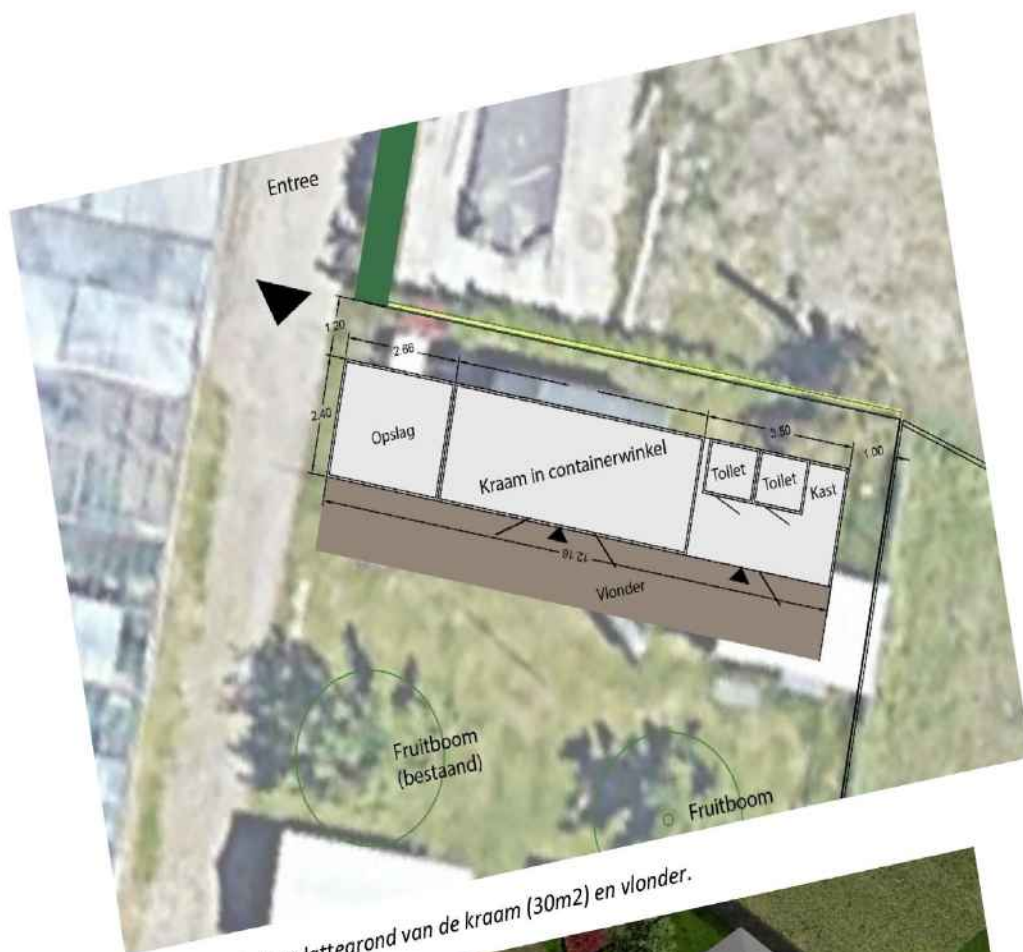
*2. verkoop van zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup>;*

*3. horeca zoals opgenomen in de categorie D2 van de bij dit bestemmingsplan behorende Lijst van Horeca-activiteiten, tot een maximum oppervlakte van 50m<sup>2</sup>*

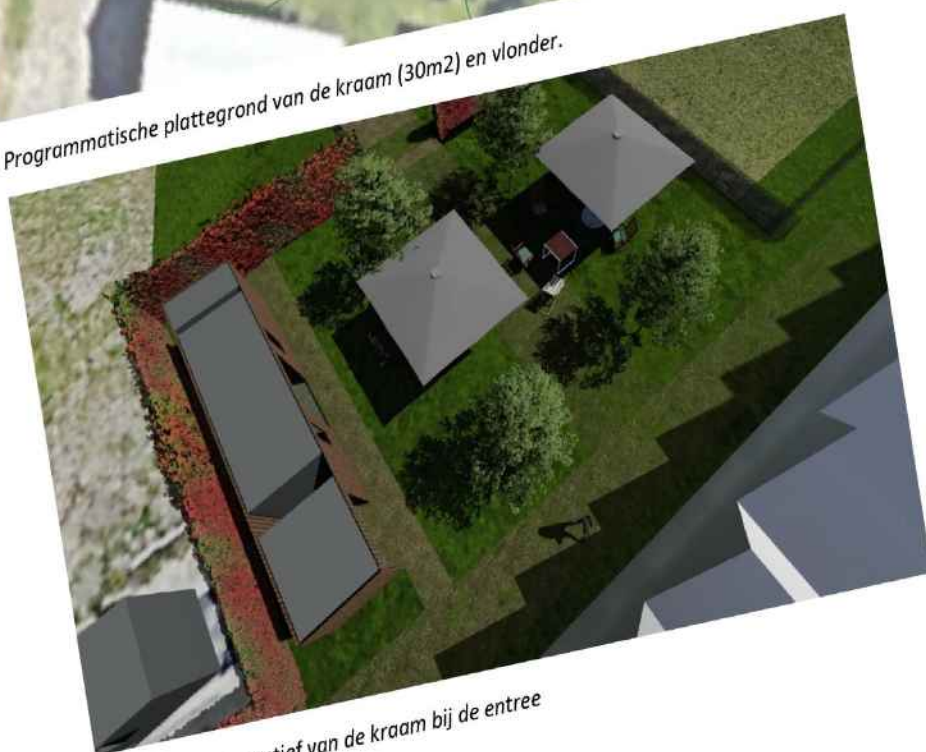
We kiezen voor een houten bekleding in 'aardse' tinten door bijvoorbeeld het hout met een 'matte' lak te bewerken. Een andere optie die we overwegen is om het hout zwart te maken door de koppen te branden (Shou Sugi Ban – techniek). Dit hebben we op het vuurtoreneiland in de (stelling van) Amsterdam bij een schuur gezien.

De houten bekleding van de voorgevel loopt door in een houten vlonder van 1.5m aan de voorzijde van de kraam.





Programmatieve plattegrond van de kraam (30m<sup>2</sup>) en vlinder.



Vogelvluchtperspectief van de kraam bij de entree

## **8. Motivering omtrent het aantal benodigde auto- en fietsparkeerplaatsen.**

In uw reactie op eerdere aanvraag vraagt u het volgende:

1. een duidelijke motivering omtrent het aantal benodigde aantal auto- en fietsparkeerplaatsen ontbreekt en dat dit aantal gelieve een berekening (aan de hand van oppervlakte dan wel aantal begheleerkamers worden aangeleverd van de huidige en toekomstige parkeerbehoefte
2. motivatie hoe voldaan wordt aan de parkeernormen zoals opgenomen in de nota stallen en parkeren.
3. Situatietekening met parkeerplaatsen voor auto en fietsen.

### **1: motivering en visie omtrent het aantal auto- en fietsparkeerplaatsen.**

Koningshof is voor fietsers en wandelaars gunstig gelegen. De binnenstad is op loopafstand en het merendeel van onze bezoekers komt met de fiets uit Utrecht-oost. Station Lunetten is op 15 minuten loopafstand van Koningshof.

Visie: Wij willen als groene onderneming zoveel mogelijk beweging stimuleren en autoverkeer minimaliseren. In de terreininrichting willen we geen extra verharding aanbrengen omdat dit autogebruik stimuleert en een negatieve uitstraling en imago geeft aan Koningshof en de schootvelden van Lunettenpark. Hiermee sluiten we aan bij Visie Maarschalkerweerd en het Lunettenpark waarin het volgende vermeld staat:

*Tevens kan voor wat betreft de parkeerbehoefte van de bezoekers een beroep worden gedaan op de openbare ruimte als vervangende parkeerruimte. Daarbij moet, bij een afwijking van meer dan 10 parkeerplaatsen, uit onafhankelijk onderzoek blijken dat met de realisatie van het project de parkeerdruk in de directe omgeving op het maatgevende moment in de week onder de 80% blijft. De kosten van dit onderzoek komen voor rekening van de vergunningaanvrager.*

Met het beoogde bereik van de lunchroom hebben we geen afwijking van meer dan 10 parkeerplaatsen.

Huidige verkeerbeleid op Koningshof: Verkeersbewegingen van en naar Koningshof bestaat hoofdzakelijk uit tuinders die met de fiets naar hun educatietuin gaan. Hierbij wordt de fiets op het entreeveld geplaatst of fietst men door naar hun tuin op het terrein. Er is geen officiële fietsparkeerplek op Koningshof omdat het nooit voorkomt dat er heel veel mensen tegelijk op het terrein komen. Gebeurt dit wel, dan worden de fietsen naast elkaar op het entreeveld geplaatst.

In de huisregels voor de tuinders staat een parkeerverbod voor de auto op het terrein. Slechts bij het laden en lossen kan men gebruik maken van de entree van Koningshof. Deze regel wordt al tien jaar nageleefd door de tuinders.

Gewenste verkeerbeleid op Koningshof: De aanvulling van het programma met een kraam en lunchroom zal leiden tot meer bezoekers. Hiervan stimuleren we het bereik met de fiets door op het entreeveld een herkenbaar fietsparkeervak te realiseren. Dit vak bevindt zich aan de zuidzijde van het entreeveld en kan 40 fietsen bergen. Het vak zal gemaakt worden van gestabiliseerd gras en fietsnietjes.

Bij de entree markeren we twee parkeerplaatsen voor invaliden. Dit is de dichtstbijzijnde plek om een auto te parkeren. Overige autoparkeren zal plaatsvinden buiten het terrein, namelijk langs de koningweg waar ongeveer 30 langsparkerplekken gelegen zijn. Of op 230m loopafstand bij de

parkeerplaats van 'Sportvereniging Rivierenwijkers'. Op deze parkeervlakte is ruimte voor 220 auto's. Deze parkeerplaats is het merendeel van de week leeg.

## **2: Hoe voldoen we aan de parkeernormen zoals opgenomen in de nota stallen en toekomstige parkeerbehoefte.**

Volgens de nota stallen en toekomstige verkeersbehoefte geldt het volgende voor Koningshof:

Algemeen:

Koningshof valt onder zone B2 (stedelijk zonder betaald parkeren). Hierover staat het volgende in de nota:

*In de B-zone is meer ruimte dan in A, maar ook hier is de ruimte schaars. Net als in A-gebied willen we hier meer ruimte creëren voor lopen, fietsen, en verblijven. In B1 moet voor autoparkeren in de openbare ruimte betaald worden, in B2 niet. De parkeernorm in beide zones is wel gelijk. Zodra in een deel van B2 betaald parkeren wordt ingevoerd, verandert het gebied naar B1.*

*In B-gebied geldt dat een deel van de autoparkeereis op eigen terrein moet worden aangelegd. Het overige deel wordt ingevuld met andere mobiliteitsoplossingen. Hoe groot dit percentage is hangt af van de precieze locatie en de geboden mobiliteitsoplossing. In B2 is het bijvoorbeeld maar beperkt mogelijk om in plaats van autoparkeren een andere mobiliteitsoplossing aan te bieden. Daarnaast geldt dat een mobiliteitsoplossing moet passen bij locatie en doelgroep.*

### Normberekening fietsparkeren.

- Op pagina 26 staat een tabel met functies, maar de functie stadslandbouw en een lunchroom staan niet in de lijst. De meest gelijke functie is café en hier gaan we vanuit in de berekeningen:
- Het oppervlakte van de kraam/lunchroom is 30m<sup>2</sup> bvo. Hiermee zitten we 2/3 onder de normgrondslag.
- Bij rest bebouwde kom (B2) rekenen we het volgende voor fietsers:  
(19,3 x 0.33% = 6.4 fietsen)

**Conclusie: Met de fietsparkeerplaats voor 40 fietsen voldoen we ruimschoots aan de parkeerbehoefte op eigen terrein. Ook passen we het zodanig in dat het groene karakter van het gebied zo goed mogelijk behouden blijft.**

### Normberekening autoparkeren:

Rijnsweerd wordt in de paragraaf 5.2.1. in de nota als bijzondere locatie aangemerkt waarin maatwerk nodig is van de toepassing van parkeernormen. Hierbij willen we ons beroepen op de bijzondere locatie die Koningshof is en haar positie in het Lunettenpark.

In de nota staat het volgende over het afwijken van de parkeernorm:

*Er zijn situaties waarin de initiatiefnemer het aantal parkeerplaatsen conform de minimumnorm niet kan of wil realiseren. Dit kan als er wordt aangetoond dat op andere wijze binnen acceptabele loopafstand rond de ontwikkeling in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.*

*Wanneer in de omgeving op acceptabele loopafstand (zie paragraaf 5.3: B2:250m) in de nodige parkeerruimte wordt voorzien, bijvoorbeeld in een openbare of particuliere parkeergarage, kan worden afgeweken van de parkeereis.*

Toelichting: Binnen 250 m van Koningshof is er een grote parkeerplaats op gemeentelijke grond bij de voetbalclubs die doordeweeks leeg staat. De parkeerplaats is in onze ervaring alleen vol als er wedstrijden worden gespeeld in het stadion van FC Utrecht. Dit gebeurt vaak in de avonden als

Koningshof en de lunchroom gesloten is. Hiermee voldoen we aan de norm voor werken en bezoek zoals aangegeven in tabel 5.2 in de nota.

### **3. Situatietekening met parkeerplaatsen voor auto en fietsen.**

(zie bijlage: beoogde situatie)



## Bijlagen:

### Bijlage 1: Artikel 3 agrarisch

Onderstaande beschrijving geeft aan welke bestemmingsplanregeld gelden op het terrein van Koningshof. Voor de kraam geldt dat:

- Bouwwerk, geen gebouwen zijnde:
  - A: Overige gebouwen, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
  - 5: overige bouwwerken, geen gebouw zijnde: 3 meter.

#### Artikel 3 Agrarisch

- [3.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [3.2 Bouwregels](#)
- [3.3 Specifieke gebruiksregels](#)
- [3.4 Wijzigingsbevoegdheid](#)

##### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Agrarisch](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met uitzondering van intensieve veehouderij;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'kas' voor glastuinbouw;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' voor ten hoogste één bedrijfswoning;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' tevens voor een caravanstalling;
- e. ander gebruik als ondergeschikte nevenactiviteit van de agrarische bedrijfsvoering, namelijk:
  - 1. bewerking en opslag van agrarische producten;
  - 2. verkoop van zelfgemaakte, -bewerkte, -gekte of -geteelde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup> per agrarisch bedrijf;
  - 3. horeca zoals opgenomen in de categorie D2 van de bij dit bestemmingsplan behorende [Lijst van Horeca-activiteiten](#), tot een maximum oppervlakte van 50m<sup>2</sup>
- f. water, waterbeheer en waterberging;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' voor een ontsluitingsweg;
- h. wandelpaden;
- i. de bij de bestemming behorende tuinen en erven.

##### 3.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

###### 3.2.1 Gebouwen

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag per agrarisch bedrijf niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte;
- b. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning, exclusief aangebouwde of vrijstaande bijbehorende bouwwerken, mag maximaal 600 m<sup>3</sup> bedragen of maximaal de inhoud van de bestaande bedrijfswoning indien die meer dan 600 m<sup>3</sup> bedraagt;
- d. de goothoogte en bouwhoogte van een bedrijfswoning mogen niet meer dan respectievelijk 6 meter en 10 meter bedragen;
- e. bestaande bedrijfsgebouwen die niet voldoen aan het bepaalde vermeld onder d mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar afwijkingen mogen niet worden vergroot;

- f. ter plaatse van de aanduiding 'kas' mogen de goothoogte en bouwhoogte van kassen niet meer dan respectievelijk 6 meter en 7 meter bedragen.

### **3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:
  - 1. erf- of perceelafscheidings op een erf of perceel waarop een gebouw staat waarmee de afspijding in functionele relatie staat, achter de voorgevelrooilijn: 2 meter;
  - 2. overige erf- of perceelafscheidings: 1 meter;
  - 3. reclametekens, palen en masten: 6 meter;
  - 4. silo's en hooibergen: 20 meter;
  - 5. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter;
- b. het onder a. bepaalde geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

### **3.3 Specifieke gebruiksregels**

- a. het gebruik van agrarische gronden voor recreatief medegebruik in de vorm van kleinschalig kamperen is toegestaan:
  - 1. uitsluitend tijdens het zomerseizoen;
  - 2. tot maximaal 10 plaatsen voor kampeermiddelen per agrarisch bedrijf;
- b. een gebruik in strijd met de bestemming is in ieder geval ook het gebruik van gronden en bouwwerken voor opslag van caravans, vaar- en vliegtuigen en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderkomens, tenzij dit uitdrukkelijk in dit plan is toegestaan.

### **3.4 Wijzigingsbevoegdheid**

#### **3.4.1 Wijzigingsbevoegdheid naar Natuur**

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 1' de bestemming 'Agrarisch' van de gronden die bij een agrarisch bedrijf horen, wijzigen in de bestemming 'Natuur', indien vaststaat dat de agrarisch bedrijfsvoering op de betreffende gronden is beëindigd.

#### **3.4.2 Wijzigingsbevoegdheid naar Wonen - 1**

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 2' de bestemming 'Agrarisch' van de gronden die bij een agrarisch bedrijf horen, wijzigen in de bestemming 'Wonen - 1', indien vaststaat dat het agrarisch bedrijf op de betreffende gronden is beëindigd, met in achtname van de volgende regels:

- a. alleen de bedrijfswoning en het bijbehorende, aangrenzende erf krijgen de bestemming 'Wonen - 1', waarbij de aanduiding 'bedrijfswoning' wordt gewijzigd in een bouwvlak;
- b. indien een oppervlakte van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen of minimaal 5.000 m<sup>2</sup> kassen wordt gesloopt, mag naast een bestaande al of niet voormalige bedrijfswoning, de bestemming 'Wonen - 1' worden gelegd met een bouwvlak voor één extra woning;
- c. de inhoud van de onder b bedoelde extra woning, exclusief bijbehorende bouwwerken, mag niet meer dan 600 m<sup>3</sup> bedragen;
- d. indien de onder b bedoelde gesloopte oppervlakte minimaal 1.500 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen of minimaal 7.500 m<sup>2</sup> kassen bedraagt, mag de inhoud van de onder b bedoelde extra woning in afwijking van het bepaalde onder c, maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen.

## Bijlage 2: Lijst van horeca-activiteiten

Onderstaande beschrijving geeft aan welke categorie horeca op het perceel van Koningshof van toepassing is. Het betreft categorie D2(groen). Dit houdt in dat:

- Al dan niet voor gebruik ter plaatste verstrekken van al dan niet in dezelfde onderneming bereide of bewerkte etenswaren. (groente, fruit, streekproducten)
- Waarbij aard en omvang van de bedrijfsactiviteit past binnen overwegend winkelgebied
- Geheel of overwegend is gebonden aan c.q. ondersteunend is voor de winkelfunctie van het gebied, daarbij lettend op de aard en de ligging van de andere gebruiks vormen in het karakter van het gebied.
- Daghoreca gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel, conform de winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving.

### Bijlage Lijst van Horeca-activiteiten

#### Toelichting Lijst van Horeca-activiteiten

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening kan, in verband met de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen, in het bestemmingsplan of een beheersverordening bij het toelaten van horecabedrijven aan de hand van ruimtelijk relevante criteria als aard, omvang en parkeerdruk een onderscheid gemaakt worden in categorieën horecabedrijven. Deze categorieën zijn vastgelegd in het op

18 juni 2012 in werking getreden Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2012 en overgenomen in onderstaande Lijst van Horeca-activiteiten.

In de Lijst van Horeca-activiteiten is een functionele differentiatie in 'harde' tot 'zachte' typen van horecabedrijven opgenomen. De regeling geeft een kwalitatieve beperking ten aanzien van het type horecabedrijf dat zich mag vestigen in de woonomgeving. De regeling beoogt de nadelige invloeden van de vestiging van horecabedrijven op het woon- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen.

De Lijst van Horeca-inrichtingen kent een indeling in vier categorieën. De categorieën van A tot en met D lopen af in de zwaarte van de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen. In geval van meerdere soorten activiteiten in één inrichting telt de activiteit in de zwaarste categorie voor de type-indeling van de inrichting.

De volgende categorieën van horecabedrijven zullen voortaan worden onderscheiden met als uitgangspunt hun invloed op het woon- en leefklimaat:

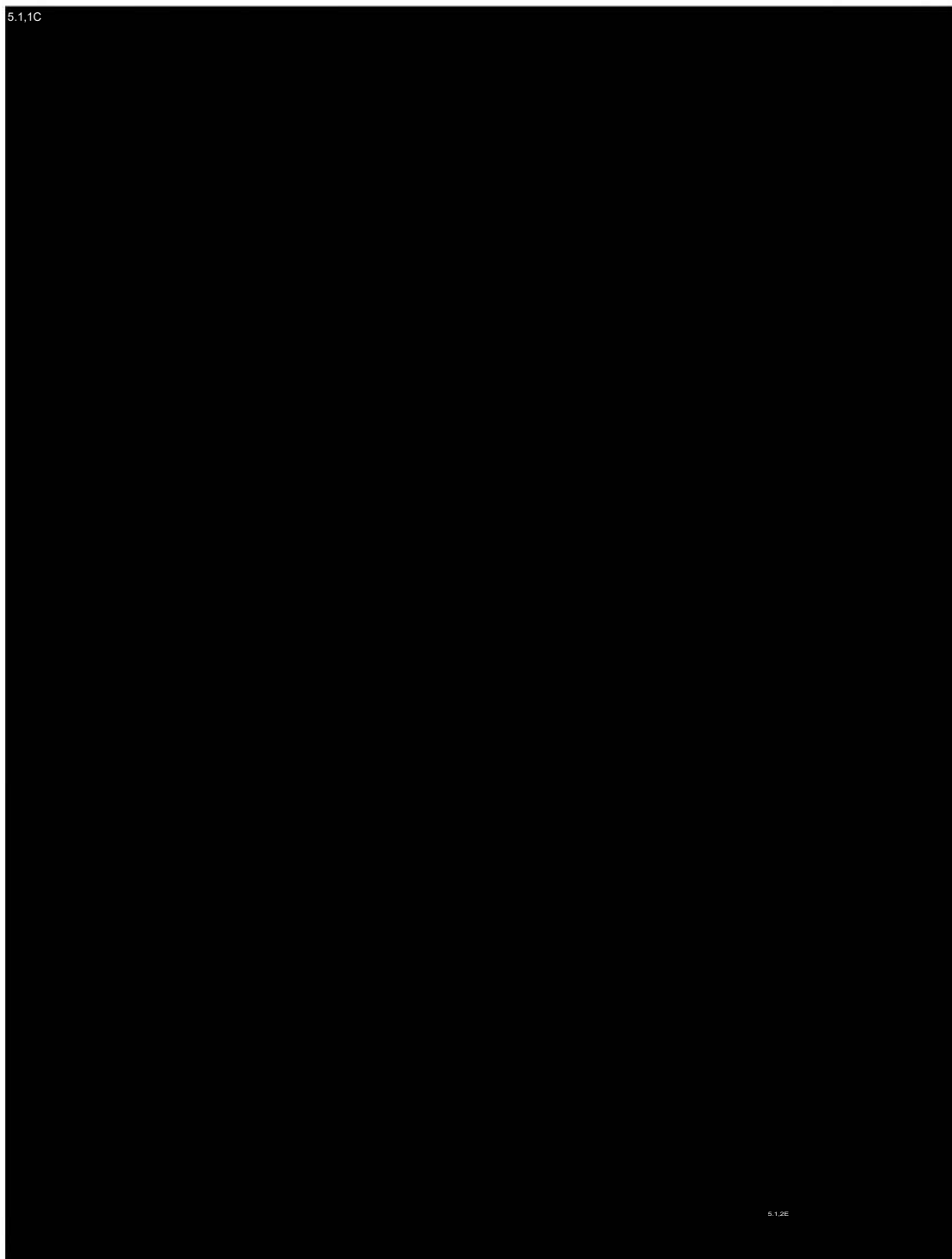
<b>categorie A1</b>	<b>discotheek, bar-dancing</b>
<b>categorie A2</b>	<b>zaalverhuur</b>
<b>categorie B</b>	<b>café, bar, brasserie</b>
<b>categorie C</b>	<b>cafetaria, snackbar, grill-room, fastfood-restaurant, automatiek, snelbuffet</b>
<b>categorie D1</b>	<b>restaurant, bistro, crêperie</b>
<b>categorie D2</b>	<b>lunchroom, ijssalon, koffiebar, koffie/theehuis</b>

D2	<b>lunchroom</b> <b>ijssalon</b> <b>koffiebar</b> <b>koffie-/theehuis</b>	<p>Een horecabedrijf waarbij de bedrijfsactiviteiten zijn gericht op het al dan niet voor gebruik ter plaatse verstrekken van al dan niet in dezelfde onderneming bereide of bewerkte etenswaren en drank, en waarbij de aard en omvang van de bedrijfsactiviteit past binnen een overwegend winkelgebied (centrumgebied) en geheel of overwegend is gebonden aan c.q. ondersteunend is voor de (winkel)functie van dat gebied, daarbij lettend op de aard en de ligging van de andere gebruiksvormen in en het karakter van het gebied.</p> <p>Daghoreca gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel, conform de winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande winkeltijden.</p>
----	--	---

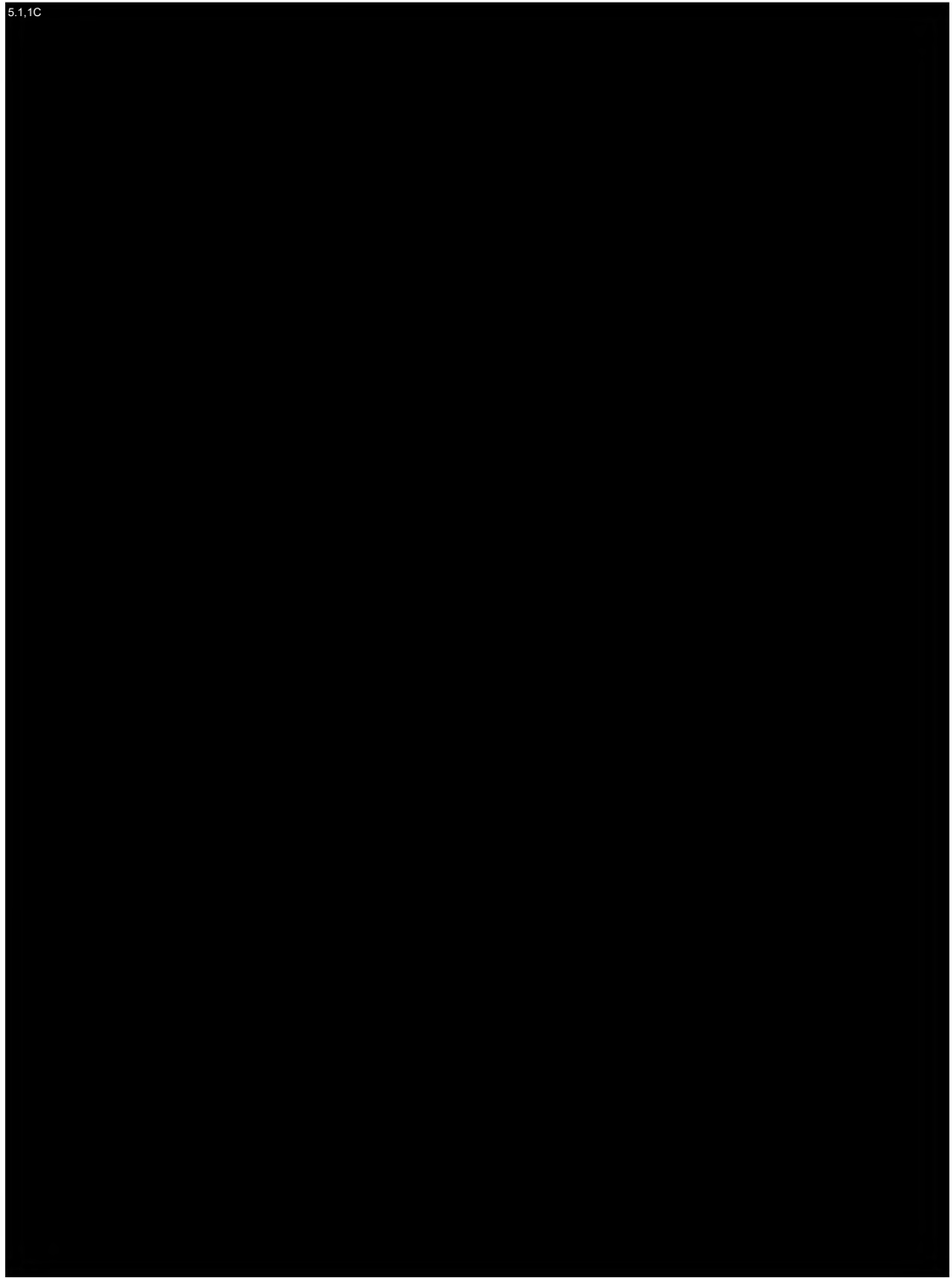
### Bijlage 3: Uittreksel kadastrale kaart

Onderstaande afbeelding toont de kadastrale percelen waarop Koningshof is gevestigd. De percelen zijn in eigendom van 5.1.2E en worden verpacht aan Stichting Koningshof Utrecht.

5.1.1C



5.1.2E



#### **Bijlage 4: Luchtfoto 2022**

Onderstaande afbeelding toont het terrein van Koningshof. Het is één hectare voormalige agrarische grond met een kassencomplex en een schuur.

5.1,1C





## Bijlage 5: Ton voor stadslandbouw – gemeente geeft onder meer subsidie voor Koningshof

Onderstaand artikel beschrijft een startsubsidie die de gemeente Utrecht heeft gegeven om stadslandbouw/stadslandbouw toe te passen aan de Koningsweg. De subsidie is in 2014 verstrekt door o.a. 5.1.2E en 5.1.2E

FOTO AD

...enkele maanden van het eigen park en ...  
eindelijk blijft alleen nummer 25, toren bouwen.

# Ton voor stadstuinbouw

## Gemeente geeft onder meer subsidie voor Koningshof

**UTRECHT** Stadstuinbouw krijgt steeds meer vorm in Utrecht. De gemeente gaf dit jaar meer dan een ton subsidie voor landbouw in de stad. Negen projecten ontvingen een geldbedrag: Koningshof is er een van. Het hoveniersgebied aan de Koningsweg staat vol met kassen en moestuinen, waar Utrechters groenten kunnen verbouwen.

JACQUELINE VAN KUIJER

Voor de initiatiefnemer van het project, landschapsarchitect Robbert Jongerius (26), is Koningshof een droom die uitkomt. Zijn familie woont en werkt al 200 jaar in het gebied, maar nu is het tijd om kennis over te brengen op anderen, vindt hij.

Hij geeft met andere landschapsarchitecten workshops, rondleidingen en begeleiding. „Wij vertellen mensen over de voedschteelt. Tijdens de workshops leren zij bijvoorbeeld 'vergeten groenten' te kweken, zoals de sint-jansui. Het lievelingsuutje van Prins Bernhard.”

Bewoners, van gezinnen tot studenten, kweken in kassen en moestuinen hun tomaten, sperziebonen, bloemkool en noem maar op. Ze kunnen zelfs hun eigen fruitboom adopteren op Koningshof, zoals die van de onbelovende massen jassappel en notarisappel.

Aanvankelijk was het project niet haalbaar, tot Jongerius van de subsidie hoorde. „Ik kende de subsidie-regeling niet, totdat ik iemand tegenkwam die mij erover vertelde. Ik had een paar dagen om het idee op te sturen, maar gelukkig had ik al een projectboek opgesteld. Maanden hoorden wij niks, en toen kre-

gen wij opeens 5000 euro, de helft van onze subsidie. Als het project slaagt, krijgen wij de andere helft.” Van het geld renoveerde de land-

schapsarchitecten onder andere de kassen en het hek.

De negen gesubsidieerde projecten zijn gezamenlijke initiatieven waar buurtbewoners met elkaar aan de slag gaan of elkaar ontmoeten in een stadstuin. Educatieve projecten, zoals de workshops die Jongerius geeft, kregen voorrang.

De andere helft van de voorstellen wies de gemeente af. Deels kwam dat doordat initiatiefnemers binnen enkele dagen subsidie wilden ontvangen. „Zo snel gaat het niet. Het geld moet eerlijk verdeeld worden, dus daar gaat een paar maanden overheen,” zegt wethouder Groen,

Mirjam de Rijk. „Andere projecten gingen niet door, omdat mensen hun stadstuin wilden afsluiten voor buurtbewoners of geen eigen bijdrage konden leveren, in de vorm van geld of arbeid.”

Koningshof ontving subsidie vanwege zijn bijzondere karakter. Andere gesubsidieerde ideeën waren ontmoetingstuinen voor bewoners en moestuinen gecombineerd met kunst en cultuur. De Rijk kijkt steeds terug op de projecten die subsidie kregen. „Veel mensen hebben een steentje in de rug nodig. Zo zie je dat een klein beetje geld veel op gang kan brengen.”



▲ De landschapsarchitecten Akke Bink, Roeland Meek, Robbert Jongerius en Joris van Velthoven (vler) geven rondleidingen en workshops op Koningshof. FOTO JEROEN JUMELIET

**Wij vertellen over teelt van voedsel, bijvoorbeeld van vergeten groenten**

–Robbert Jongerius

**Euris 60 gebouwen komt**

V d g e

Vol l gem een ring In ti milj bou bou Utre voor eure

Jul dert „Ja, bouw jaar, zond veel voor meer

Wat aan „Een slum kwat meer boen is toe deliz basis

En n schc „Dat ik we daer varu Terv er al scho alirp dank aan c

Net l In or „Dat deze heel

## Bijlage 6: Toestemmingsverklaring Kraam

Onderstaande verklaring is opgesteld door de eigenaren waarmee akkoord wordt gegeven op het houden van een kraam op het terrein,

### Toestemmingverklaring Kraam

Deze verklaring is aanvullend op de indicatieaanvraag voor de standsplaatsvergunning van 5.1.2E op de kavels 1250 en 1317 achter het adres Koningsweg 135A te Utrecht.

Verklaring:

Hierbij geef ik, 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E toestemming aan 5.1.2E 5.1.2E om een kraam / verkoopwagen te mogen vestigen op de kavel 1250 en 1317.

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

Datum:

30 augustus 2021 te Utrecht

## Bijlage 7: Verklaring gebruik agrarische perceel

Onderstaande brief is opgesteld naar aanleiding van de verkoop van het huis van de burens. Hiervoor hebben de eigenaren aangegeven geen verzwaring van de agrarische activiteiten toe te passen, maar het perceel voor stadslandbouw te gebruiken. Gemeente Utrecht en nieuwe eigenaren gingen hiermee akkoord.

Geachte Hr., Mevr.,

Hierbij verklaren de **5.1.2E** **5.1.2E** en **5.1.2E** **5.1.2E** beiden **5.1.2E** van de agrarische percelen achter de woning 135 D aan de Koningsweg te Utrecht, dat er uitsluitend biologisch/organisch groente en fruit verbouwd wordt. Deze biologische activiteiten willen we graag blijven voortzetten op deze percelen.

Het geheel aan agrarische gronden worden verpacht aan Stichting Koningshof Utrecht, een stadslandbouw initiatief zonder winstoogmerk. Deze stichting zet zich in om de agrarische identiteit van het gebied Utrecht-oost te behouden en versterken. Van 2013 tot en met 2015 ontving deze stichting subsidie van de Gemeente Utrecht om dit project op te starten.

We hebben goed contact met de **5.1.2E** **5.1.2E** en uitgebreid gesproken over de agrarische verrichtingen op de percelen en de doelstelling van de Stichting. We hebben er vertrouwen in dat de familie geen bezwaar heeft tegen onze biologische activiteiten en wensen de familie een warm welkom toe.

Ondertekend:

Datum: 9 maart 2016

**5.1.2E**

**5.1.2E** agrarische perceel + kassencomplex

**5.1.2E**

**5.1.2E**

**5.1.2E** agrarische perceel

**5.1.2E** Stichting Koningshof Utrecht

**5.1.2E**

**Bijlage 8: Zie losse PDf voor de overzichtstekeningen op schaal.**



Geachte heer 5.1.2E

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het adres Koningsweg 135A 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 toestuur;
- U moet de gevraagde gegevens toesturen via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).

De gegevens die u nog moet aanleveren zijn:

### **Ontbrekende gegevens RO (afwijken van de bestemming)**

- Bij de aanvraag ontbreekt een duidelijke omschrijving van het beoogde gebruik en de daarmee samenhangende gewenste activiteiten;
- Bij de aanvraag ontbreken plattegrondtekeningen van het bestaande gebruik en het gewenste gebruik. U dient van beide een tekening te overleggen. De tekeningen dienen op schaal 1:100 te worden opgesteld en moeten van maatvoering en oppervlaktematen zijn voorzien;
- Bij de aanvraag ontbreekt een duidelijke motivering omtrent het aantal benodigde aantal auto- en fietsparkeerplaatsen. Gelieve een berekening (aan de hand van oppervlakte maken danwel aantal behandelkamers) aan te leveren van de huidige en toekomstige parkeerbehoefte en hoe voldaan kan worden aan de parkeernormen zoals opgenomen in de nota stallen en parkeren, zie hiervoor <https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/parkeren/parkeerbeleid/>. Wij verzoeken u om op een situatietekening aan te geven waar de parkeerplaatsen voor auto's en fietsen zich bevinden;

### Kosten

Als wij uw aanvraag 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 de heer 5.1.2E  
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

**Telefoon** 5.1.2E

**E-mail** 5.1.2E@utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl/bwo](http://www.utrecht.nl/bwo)

Beste 5.1.2E 5.1.2E

Uw indicatieaanvraag voor het adres Koningsweg 135A in Utrecht is compleet en is in behandeling genomen. De behandeling duurt gemiddeld 8 weken. Het ambtelijk standpunt over de haalbaarheid van uw plan (de indicatie) ontvangt u per brief (die digitaal wordt toegezonden).

#### Hebt u vragen?

Neem dan contact op met mevrouw 5.1.2E via telefoonnummer 5.1.2E 5.1.2E

U kunt ook een e-mail sturen naar 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

**Telefoon** 5.1.2E

**E-mail** 5.1.2E@utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl/bwo](http://www.utrecht.nl/bwo)



5.1.2E [redacted]@gmail.com

Ontvangstbevestiging indicatieaanvraag Koningsweg 135A in Utrecht  
(WABO\_IA-21-22263)

Beste 5.1.2E [redacted] 5.1.2E [redacted]

Uw indicatieaanvraag voor een omgevingsvergunning voor het adres Koningsweg 135A in Utrecht is op 17 juni 2021 binnengekomen en is geregistreerd (WABO\_IA-21-22263).

### Hebt u vragen?

Neem dan contact op met mevrouw 5.1.2E [redacted] via telefoonnummer 5.1.2E [redacted] 5.1.2E [redacted] U kunt ook een e-mail sturen naar 5.1.2E [redacted]@utrecht.nl.

Met vriendelijke groet,

Afdeling Vergunningen,

#### Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

E-mail [omgevingsloket@utrecht.nl](mailto:omgevingsloket@utrecht.nl)

Internet [www.utrecht.nl/bwo](http://www.utrecht.nl/bwo)

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

### Beheersverordening Algemene regels actualiseren

Het veranderen, vervangen of vergroten van een woning mag niet leiden tot omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning.

Ontheffing mogelijk als plan voldoet aan Beleidsnotitie en beleidsregels Woningsplitsen en omzetten DE WONINGEN VOLDOEN HIERAAN



ard: **Rijnsweerd, maarschalkerweerd (Geconsolideerd)** Status: **geconsolideerd** (19 november 2014)

hw **Algemene regels over bouwen en gebruik** Status: **geheel onherroepelijk in werking** (30 november 2017)

Plannaam: **Rijnsweerd, maarschalkerweerd**  
Plantype: **bestemmingsplan**  
Status: **deels onherroepelijk in werking**  
Datum: **26 september 2013**  
Geldig: **ja**  
Reageren: **niet mogelijk**

Klik op het plaatje om de kaart te bekijken  
- [Rapport in PDF formaat maken](#)



#### Bestemmingen

- enkelbestemming: Agrarisch
- dubbelbestemming: Waarde - Archeologie

#### Aanduidingen

- gebiedsaanduiding: wro-zone - wijzigingsgebied 2
- functieaanduiding: bedrijfswoning

### 3.4.2 Wijzigingsbevoegdheid naar Wonen – 1 (uitgebreide procedure)

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 2' de bestemming 'Agrarisch' van de gronden die bij een agrarisch bedrijf horen, wijzigen in de bestemming 'Wonen – 1', indien vaststaat dat het agrarisch bedrijf op de betreffende gronden is beëindigd, met in achtneming van de volgende regels:

- alleen de bedrijfswoning en het bijbehorende, aangrenzende erf krijgen de bestemming 'Wonen – 1', waarbij de aanduiding 'bedrijfswoning' wordt gewijzigd in een bouwvlak;
- indien een oppervlakte van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen of minimaal 5.000 m<sup>2</sup> kassen wordt gesloopt, mag naast een bestaande al of niet voormalige bedrijfswoning, de bestemming 'Wonen – 1' worden gelegd met een bouwvlak voor één extra woning;
- de inhoud van de onder b bedoelde extra woning, exclusief bijbehorende bouwwerken, mag niet meer dan 600 m<sup>3</sup> bedragen;

- d. indien de onder b bedoelde gesloopte oppervlakte minimaal 1.500 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen of minimaal 7.500 m<sup>2</sup> kassen bedraagt, mag de inhoud van de onder b bedoelde extra woning in afwijking van het bepaalde onder c, maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen

## Artikel 38 Waarde – Archeologie

### 38.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde – Archeologie](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

### 38.2 Specifieke gebruiksregels

Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen, het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg.

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Agrarisch](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met uitzondering van intensieve veehouderij;
- ter plaatse van de aanduiding 'kas' voor glastuinbouw;
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' voor ten hoogste één bedrijfswoning;**
- ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' tevens voor een caravanstalling;
- ander gebruik als ondergeschikte nevenactiviteit van de agrarische bedrijfsvoering, namelijk:
  - bewerking en opslag van agrarische producten;
  - verkoop van zelfgemaakte, –bewerkte, –gekweekte of –geteelde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup> per agrarisch bedrijf;
  - horeca zoals opgenomen in de categorie D2 van de bij dit bestemmingsplan behorende [Lijst van Horeca-activiteiten](#), tot een maximum oppervlakte van 50m<sup>2</sup>
- water, waterbeheer en waterberging;
- ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' voor een ontsluitingsweg;
- wandelpaden;
- de bij de bestemming behorende tuinen en erven.

De locatie is kadastraal bekend:

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte
Utrecht	O	663	310 m <sup>2</sup>
Utrecht	O	664	745 m <sup>2</sup>
Utrecht	O	1320	245 m <sup>2</sup>
Utrecht	O	330	1.885 m <sup>2</sup>
Utrecht	O	1250	2100 m <sup>2</sup>
Utrecht	O	1317	7.191 m <sup>2</sup>

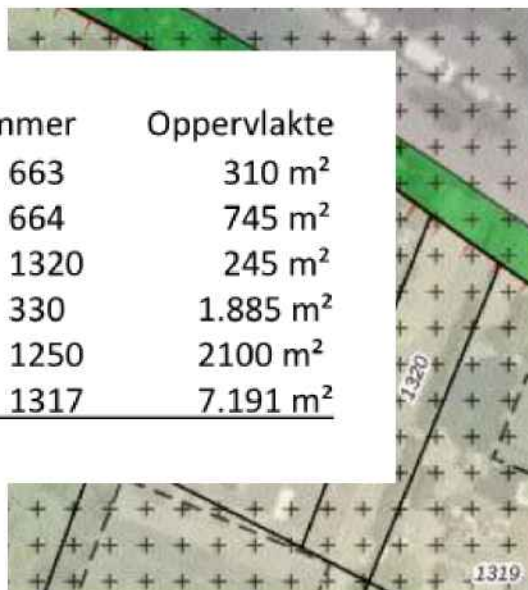
Totale oppervlakte 12.476 m<sup>2</sup>

1411 eigenaar 5.1.2E

5.1.2E

1492 eigenaar 5.1.2E

663 eigenaar 5.1.2E /





1320	eigenaar	5.1.2E	/ bedrijvigheid (kas)
1317	eigenaar	5.1.2E	/ bedrijvigheid (kas)
330	eigenaar	5.1.2E	/ berging – stalling (garage – schuur)
1250	eigenaar	5.1.2E	

## Artikel 32 Wonen – 1

### 2.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen – 1](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. **wonen** al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf dan wel een bed & breakfast;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – aanbouw' voor (specifieke) aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' voor sportgerelateerde detailhandel, uitsluitend op de eerste en tweede bouwlaag;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' voor kantoor;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'berging' voor een berging;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'garage' ook voor een garage;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' voor dienstverlening, uitsluitend op de eerste en tweede bouwlaag;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' voor opslag van goederen of stoffen die niet brand-, explosie- of anderszins gevaarlijk zijn;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-1' tevens voor kleinschalige bootverhuur;
- j. de bij deze bestemming behorende gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen, waaronder kelders, tuinen, erven, water en terreinen.

### 32.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

#### 32.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt 100%;
- c. per bouwperceel mag slechts één hoofdgebouw worden gebouwd;
- d. de goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- e. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven;
- f. de brutovloeroppervlakte ten behoeve van sport gerelateerde detailhandel mag per vestiging niet minder dan 1.500 m<sup>2</sup> bedragen;
- g. bestaande hoofdgebouwen die afwijken van het bepaalde onder a en c t/m f mogen worden gehandhaafd of vernieuwd, mits de afwijkingen niet worden vergroot.

#### 32.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw worden gebouwd;

- b. de diepte van een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de betreffende gevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de breedte van een aangebouwd bijbehorende bouwwerk aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van het hoofdgebouw, niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan de hoogte van het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 meter;
- e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 meter bedragen; indien het vrijstaande bijbehorende bouwwerk wordt afgedekt met een kap mag de bouwhoogte niet meer dan 4,5 meter bedragen;
- f. de afstand van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot het hoofdgebouw mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- g. in afwijking van het gestelde onder f. mag de erfzone volledig worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken;
- h. indien het achtererfgebied een oppervlakte heeft van 300 m<sup>2</sup> of minder, mag maximaal 50% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 30 m<sup>2</sup> naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;
- i. indien het achtererfgebied een oppervlakte heeft van 300 m<sup>2</sup> tot 1500 m<sup>2</sup>, mag maximaal 10% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 75 m<sup>2</sup> naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;
- j. indien het achtererfgebied een oppervlakte heeft van meer dan 1500 m<sup>2</sup>, mag maximaal 5% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 125 m<sup>2</sup> naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;
- k. voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken die worden afgedekt met een kap op percelen zoals bedoeld onder j, mag de goothoogte maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter bedragen;
- l. bestaande bijbehorende bouwwerken die niet voldoen aan het bepaalde genoemd onder a t/m l mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

### **32.2.3 Specifieke aangebouwde bijbehorende bouwwerken, bergingen en garageboxen**

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – aanbouw' mogen uitsluitend uitbreidingen van het hoofdgebouw worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van het vloerpeil van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 meter;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – berging' mogen uitsluitend bergingen worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'garage' mogen uitsluitend autoboxen/autobergingen worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

### **32.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor de voorgevelrooilijn;
- b. in afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

### 32.3 Specifieke gebruiksregels

#### 32.3.1 Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 40 m<sup>2</sup>, inclusief bijbehorende bouwwerken;
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf, maximaal 40 m<sup>2</sup> bedraagt, indien het beroep of bedrijf aan huis in een vrijstaand bijbehorende bouwwerk wordt uitgeoefend;
- c. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A of B1 van de [Lijst van Bedrijven functiemenging](#) waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist;
- d. er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. in afwijking van het gestelde onder a. mag, indien de vloeroppervlakte van de woning groter is dan 150 m<sup>2</sup>, de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf maximaal 60 m<sup>2</sup>, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, bedragen;
- f. in afwijking van het gestelde onder b. mag, indien de vloeroppervlakte van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m<sup>2</sup>, de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf maximaal 60 m<sup>2</sup> bedragen.

#### 32.3.2 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik houdt voor wonen.

#### 32.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [32.3.1](#) onder c voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de [Lijst van Bedrijven functiemenging](#), indien en voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A of B1 van de [Lijst van Bedrijven functiemenging](#).

#### 32.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'garage' zoals bepaald in lid [32.1](#) onder f te wijzigingen in de functie wonen, mits deze wijziging geen onevenredig nadelige gevolgen heeft voor de omgeving, in de vorm van verkeers- of parkeeroverlast.



# Vergaderverslag

Bijeenkomst Toetsteam overleg  
Datum 28 september 2021  
Tijdstip 09:00–10.30 uur  
Plaats MS Teams

Verslag door

5.1.2E

## Agendapunten

---

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

## Deelnemers

---

5.1.2E (Voorzitter), 5.1.2E (JZA), 5.1.2E (JZA), 5.1.2E (STeM),  
5.1.2E (EZ/VGO), 5.1.2E (VGO), 5.1.2E (5.1.2E) en 5.1.2E (VG).

## Afwezig

---

5.1.2E (VGO/EZ) en 5.1.2E (MiDu)

## Verslag

---

### 1 Verslag

Het verslag van 21 september 2021 is goedgekeurd.

### 2 Actielijst

#### 2.1

ABA

5.1.2E



	<div>ABA</div> <div></div>
2.2	<div>5.1,2E</div> <div></div> <div>5.1,2E</div> <div></div>

ABA

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

	<p>ABA</p> <p>Bij deze tijdelijke vergoeding zouwel mogelijke groene natuurinclusieve en perkechtien</p> <p>at</p>
2.4	<p>5.1,2E</p> <p>5.1,2E</p>
2.5	<p>5.1,2E</p>





ABA

5.1,2E

5.1.2E

5.1,2E

5.1,2E

ABA

5.1,2E

5.1,2E

	<div>ABA</div> <div>5.1,2E</div> <div></div>
2.8	<div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div> <div></div>

	<div data-bbox="274 235 304 255">ABA</div> <div data-bbox="274 235 1377 1182"></div>
2.9	<div data-bbox="274 1229 320 1249">5.1.2E</div> <div data-bbox="274 1229 1377 2022"></div> <div data-bbox="274 1440 320 1460">5.1.2E</div>

	<div data-bbox="274 241 303 257" data-label="Text"><p>ABA</p></div> <div data-bbox="665 533 715 555" data-label="Text"><p>5.1.2E</p></div>
<div data-bbox="193 734 256 772" data-label="Text"><p>2.10</p></div>	<div data-bbox="274 967 320 987" data-label="Text"><p>5.1.2E</p></div> <div data-bbox="738 1043 770 1061" data-label="Text"><p>5.1.2E</p></div>



	<div>ABA</div> <div></div>
2.11	<div>5.1,2E</div> <div></div> <div>5.1,2E</div> <div></div>
2.12	<div>5.1,2E</div> <div></div>

	<div>ABA</div> <div>5.1.2E</div> <div>5.1.2E</div> <div>5.1.2E</div>
2.13	<div>5.1.2E</div>

ABA

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

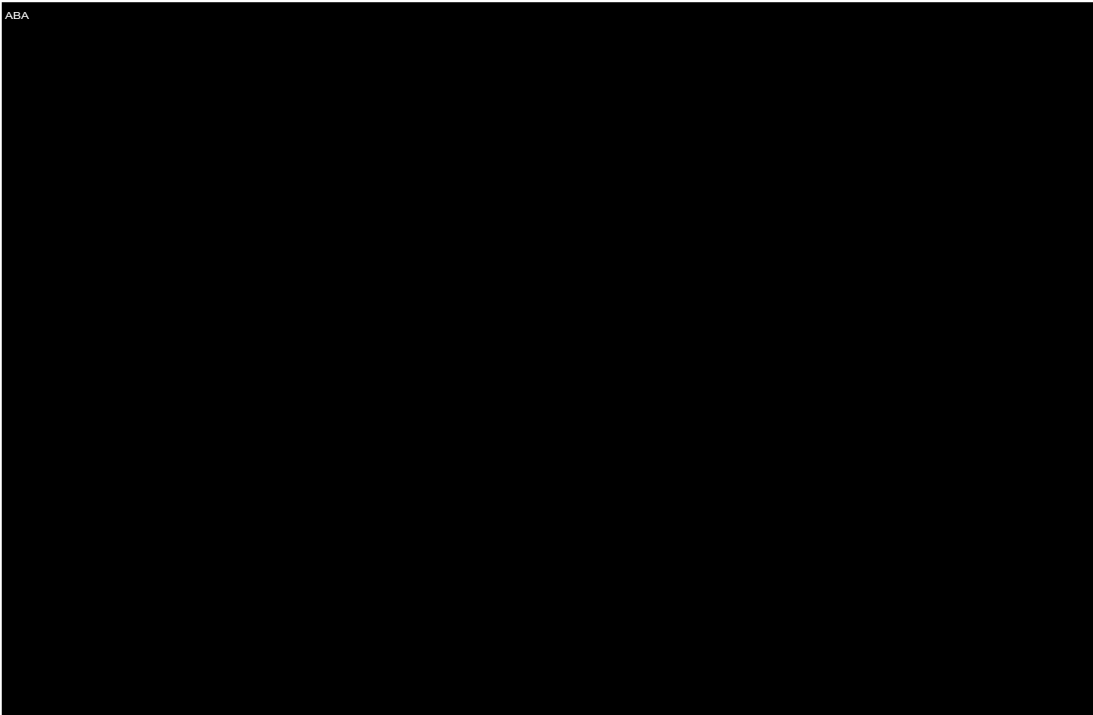
5.1,2E

ABA

5.1.2E

	ABA
2.16	5.1,2E

## Nieuwe plannen

3.1	<p>WABO_IA-21-22263 Koningsweg 135A</p> <p>Het wijzigen van de agrarische bestemming naar wonen, recreatie en het geven van educatie</p> <p>MiDu: Aanhouden.</p> <p>Geluid: Hoogstwaarschijnlijk akoestisch onderzoek weg- en spoor nodig. Dit wordt nog extra gecontroleerd bij Geluid – daarom graag aanhouden.</p> <p>Bodem: Het lijkt erop dat alleen de bestemming wijzigt maar het feitelijk gebruik niet. De locatie lijkt op basis van onderstaande gegevens geschikt voor het beoogde gebruik. Indien geen grondverzet of bebouwing plaatsvindt kan onderzoek achterwege blijven.</p> <p>STeM: Aanhouden. Bespreken met de gebiedscoördinator ivm eerder vergelijkbare gevallen.</p> <p>EZ: We komen tot de conclusie dat we vanuit Economie positief op het initiatief van de indicatieaanvraag kunnen adviseren, hoewel de hoeveelheid aangereikte informatie over het initiatief wat aan de summiere kant is. Belangrijkste bij het positieve standpunt is de aansluiting van het initiatief op het ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd. De eerdere vragen t.a.v. de woningomzetting naar burgerwoning zijn vooral voor ruimtelijke ordening en voor afd. wonen. De vraag aan het toetsteam, of een initiatief van deze omvang en complexiteit via het gebied(steam) moet verlopen?</p> <p><u>Aanhouden</u></p>
3.2	<p>ABA</p> 



[illegible]

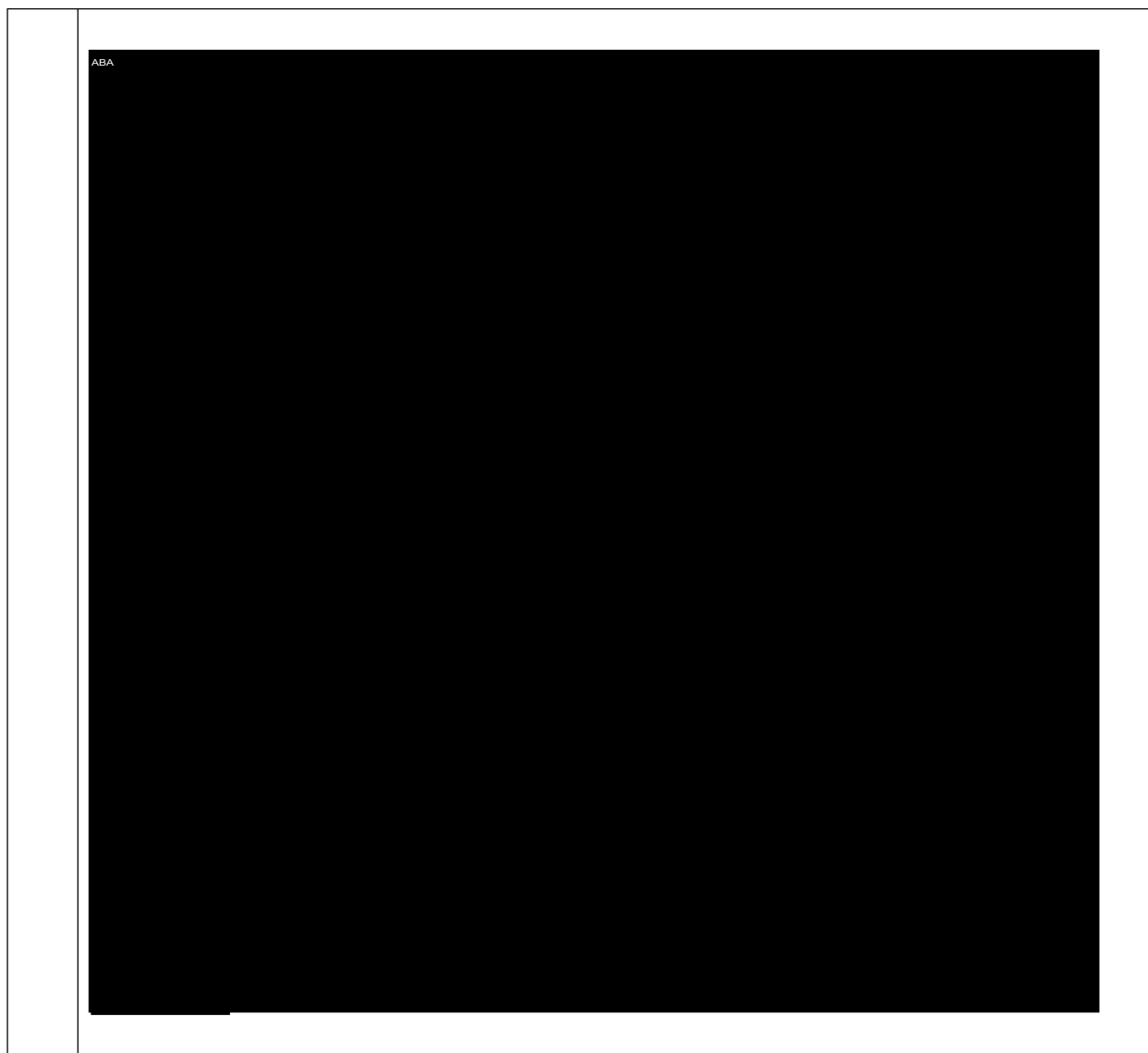
	<div>ABA</div> <div></div>
3.4	<div>5.1,2E</div> <div></div> <div>5.1,2E</div>
3.5	

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E



### Rondvraag

10-08-2021	HZ_WABO-21-26286	5.1.2E [redacted]	VGO	05-10-2021
24-08-2021	HZ_WABO-21-27382	5.1.2E [redacted]	Gebiedsteam	05-10-2021
24-08-2021	HZ_WABO-21-25929	5.1.2E [redacted]	VGO	05-10-2021
31-08-2021	HZ_WABO-21-26595	5.1.2E [redacted]	VGO/STeM	05-10-2021

ABA						
					5.1,2E	
					5.1,2E	
					5.1,2E	
					5.1,2E	
					5.1,2E	
					5.1,2E	
28-09-2021	WABO_IA-21-22263	Koningsweg 135A	MiDu/STeM	05-10-2021		
ABA						

# Vergaderverslag

Bijeenkomst Toetsteam overleg  
Datum 5 oktober 2021  
Tijdstip 09:00–10.30 uur  
Plaats MS Teams

Verslag door

5.1.2E

## Agendapunten

---

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

## Deelnemers

---

5.1.2E (Voorzitter), 5.1.2E (JZA), 5.1.2E (JZA), 5.1.2E (STeM),  
5.1.2E (EZ/VGO), 5.1.2E (VGO), 5.1.2E (5.1.2E), 5.1.2E (MiDu) en  
5.1.2E (VG).

## Afwezig

---

## Verslag

---

### 1 Verslag

Het verslag van 28 september 2021 is goedgekeurd.

### 2 Actielijst

2.1	<div data-bbox="276 1283 304 1301">ABA</div> <div data-bbox="276 1317 317 1335">5.1.2E</div> <div data-bbox="276 1619 317 1637">5.1.2E</div>
-----	--



ABA

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

	<div>ABA</div> <div>5.1.2E</div> <div>5.1.2E</div>
2.2	<div>5.1.2E</div> <div>5.1.2E</div>

	ABA
2.3	5.1.2E

ABA

## 2.4

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

ABA

5.1.2E

5.1.2E

	<div>ABA</div> <div>5.1.2E</div>
2.5	<div>5.1.2E</div>



	ABA
2.6	5.1,2E  5.1,2E
2.7	5.1,2E

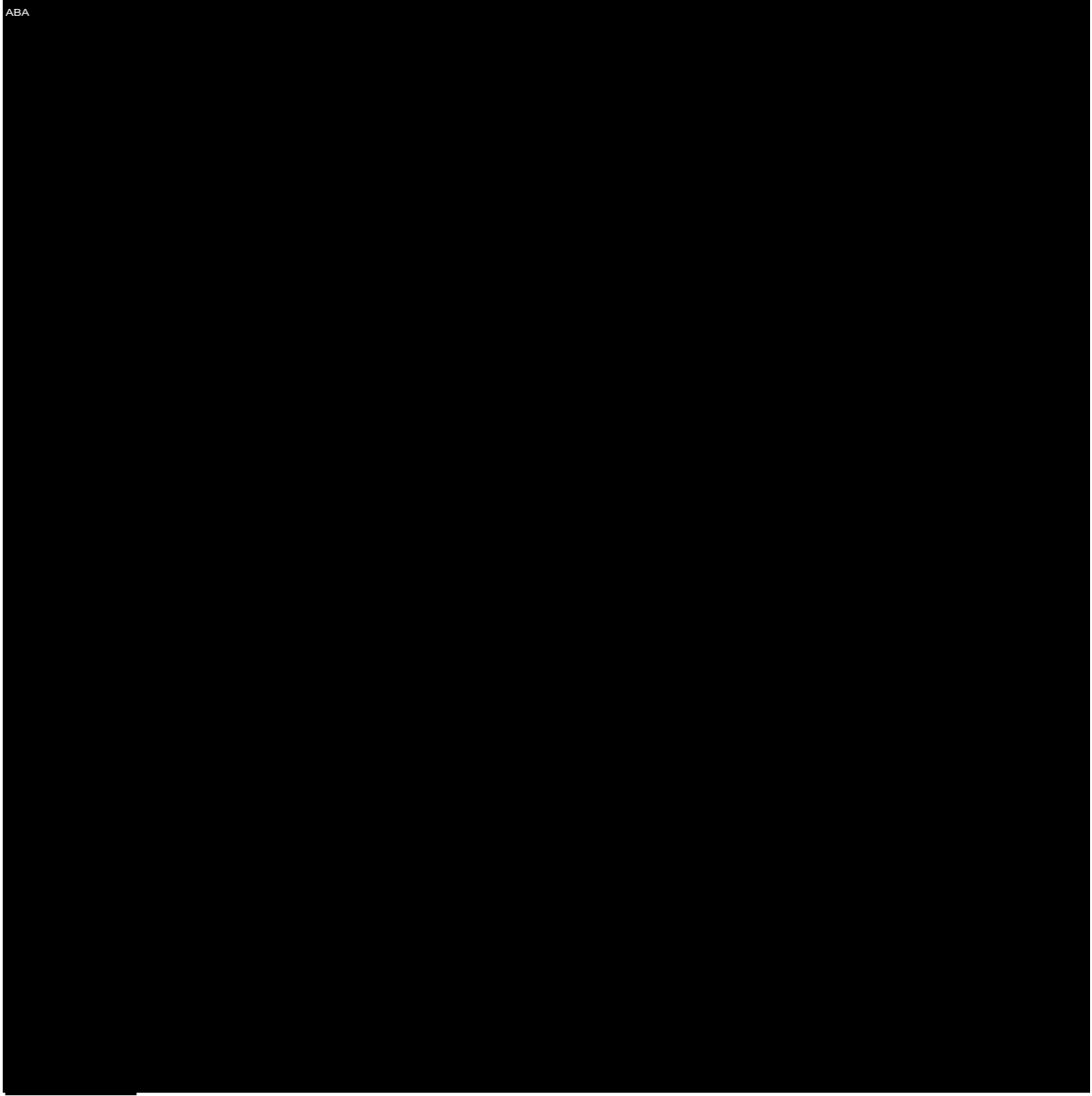
	<div>ABA</div> <div>5.1,2E</div> <div></div>
2.8	<div>5.1,2E</div> <div></div>

	<div>ABA</div> <div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div>
2.9	<div>5.1,2E</div>

	<div>5.1.2E</div> <div>5.1.2E</div>
2.10	<div>5.1.2E</div> <div>5.1.2E</div> <div>5.1.2E</div>

	<div>ABA</div> <div>5.1,2E</div>
2.11	<div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div>

	<div>ABA</div> <div></div>
2.12	<div>5.1,2E</div> <div></div> <div>5.1,2E</div>

	
2.13	<p>WABO_IA-21-22263  <b>Koningsweg 135A</b></p> <p>Het wijzigen van de agrarische bestemming naar wonen, recreatie en het geven van educatie</p> <p>MiDu: Aanhouden.</p> <p>Geluid:          Hoogstwaarschijnlijk akoestisch onderzoek weg- en spoor nodig. Dit wordt nog extra gecontroleerd bij Geluid – daarom graag aanhouden.</p> <p>Bodem:          Het lijkt erop dat alleen de bestemming wijzigt maar het feitelijk gebruik niet. De locatie lijkt op basis van onderstaande gegevens geschikt voor het beoogde gebruik. Indien geen grondverzet of bebouwing plaatsvindt kan onderzoek achterwege blijven.</p> <p>STeM: Aanhouden. Bespreken met de gebiedscoördinator ivm eerder vergelijkbare gevallen.</p>



	<p>EZ: We komen tot de conclusie dat we vanuit Economie positief op het initiatief van de indicatieaanvraag kunnen adviseren, hoewel de hoeveelheid aangereikte informatie over het initiatief wat aan de summiere kant is. Belangrijkste bij het positieve standpunt is de aansluiting van het initiatief op het ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd. De eerdere vragen t.a.v. de woningomzetting naar burgerwoning zijn vooral voor ruimtelijke ordening en voor afd. wonen. De vraag aan het toetsteam, of een initiatief van deze omvang en complexiteit via het gebied(steam) moet verlopen?</p> <p>MiDu: Aanhouden.</p> <p>STeM: Aanhouden. Er is nog geen reactie van de gebiedscoördinator.</p> <p><u>Aanhouden</u></p>
2.14	<div data-bbox="272 712 1380 1982" data-label="Image"> </div>

ABA

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

ABA

5.1,2E

ABA

5.1.2E

5.1.2E

ABA

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

## Nieuwe plannen

3.1	<div data-bbox="274 284 304 300">ABA</div> <div data-bbox="274 318 317 333">5.1,2E</div> <div data-bbox="274 831 317 846">5.1,2E</div>
3.2	<div data-bbox="274 1167 317 1182">5.1,2E</div>

	<div>ABA</div> <div></div>
3.3	<div>5.1,2E</div> <div></div> <div>5.1,2E</div> <div></div>
3.4	<div>5.1,2E</div> <div></div>



	ABA	
3.5	5.1,2E	
	5.1,2E	

Rondvraag

Actielijst

ABA	5.1,2E	
	5.1,2E	
	5.1,2E	
	5.1,2E	5.1,2E



# Vergaderverslag

Bijeenkomst Toetsteam overleg  
Datum 12 oktober 2021  
Tijdstip 09:00–10.30 uur  
Plaats MS Teams

Verslag door

5.1,2E

## Agendapunten

---

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

## Deelnemers

---

5.1,2E (Voorzitter), 5.1,2E (JZA), 5.1,2E (JZA), 5.1,2E (STeM),  
5.1,2E (EZ/VGO), 5.1,2E (VGO), 5.1,2E (5.1,2E ), 5.1,2E (MiDu) en  
5.1,2E (VG).

## Afwezig

---

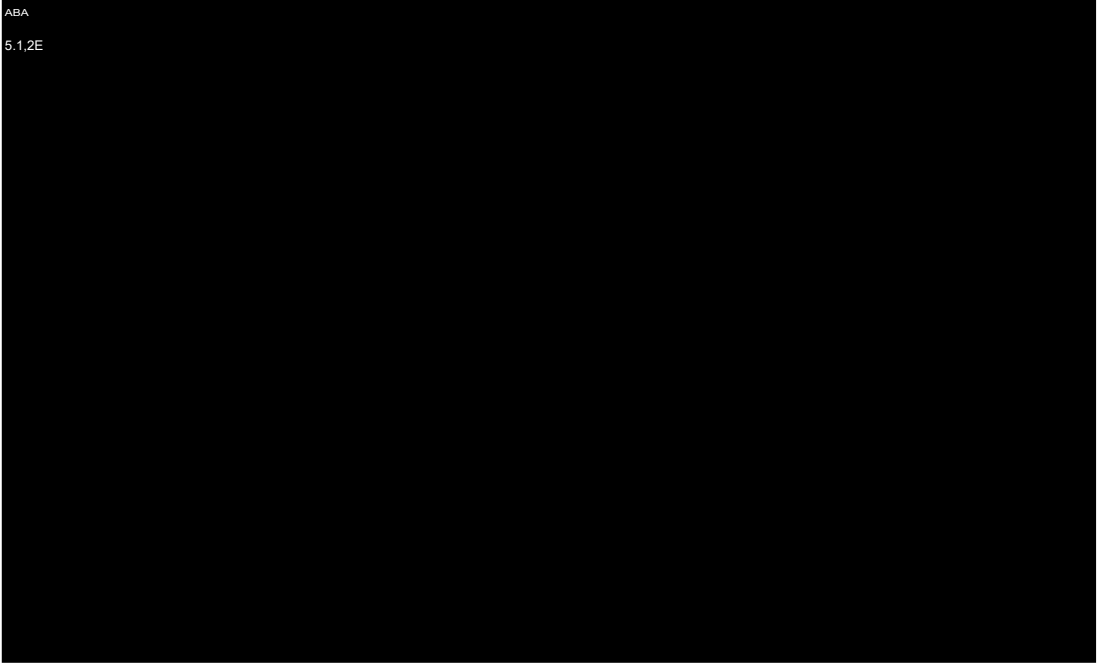
## Verslag

---

### 1 Verslag

Het verslag van 5 oktober 2021 is goedgekeurd.

### 2 Actielijst

2.1	<div data-bbox="272 1283 316 1337">ABA 5.1,2E</div> 
-----	--

	<div>ABA</div> <div></div>
2.2	<div>5.1,2E5.1,2E</div> <div></div>

ABA

5.1.2E

5.1,2E

5.1,2E

ABA

5.1,2E

5.1,2E

	<div>4bA2E</div> <div></div>
2.3	<div>5.1.2E</div> <div></div>

	<div>ABA</div> <div></div>
2.4	<div>5.1,2E</div> <div></div> <div>5.1,2E</div> <div></div>



	<div>ABA</div> <div></div>
2.5	<div>5.1.2E</div> <div></div> <div>5.1.2E</div> <div></div> <div>5.1.2E</div> <div></div> <div>5.1.2E</div>
2.6	<div>5.1.2E</div> <div></div>

ABA

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

ABA

5.1.2E

	<div>ABA</div> <div></div>
2.8	<div>5.1,2E</div> <div></div>

	<div data-bbox="272 197 1318 696" data-label="Image"> </div>
2.9	<p>WABO_IA-21-22263 Koningsweg 135A</p> <p>Het wijzigen van de agrarische bestemming naar wonen, recreatie en het geven van educatie</p> <p>MiDu: Aanhouden.</p> <p>Geluid: Hoogstwaarschijnlijk akoestisch onderzoek weg- en spoor nodig. Dit wordt nog extra gecontroleerd bij Geluid – daarom graag aanhouden.</p> <p>Bodem: Het lijkt erop dat alleen de bestemming wijzigt maar het feitelijk gebruik niet. De locatie lijkt op basis van onderstaande gegevens geschikt voor het beoogde gebruik. Indien geen grondverzet of bebouwing plaatsvindt kan onderzoek achterwege blijven.</p> <p>STeM: Aanhouden. Bespreken met de gebiedscoördinator ivm eerder vergelijkbare gevallen.</p> <p>EZ: We komen tot de conclusie dat we vanuit Economie positief op het initiatief van de indicatieaanvraag kunnen adviseren, hoewel de hoeveelheid aangereikte informatie over het initiatief wat aan de summiere kant is. Belangrijkste bij het positieve standpunt is de aansluiting van het initiatief op het ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd. De eerdere vragen t.a.v. de woningomzetting naar burgerwoning zijn vooral voor ruimtelijke ordening en voor afd. wonen. De vraag aan het toetsteam, of een initiatief van deze omvang en complexiteit via het gebied(steam) moet verlopen?</p> <p>MiDu: Aanhouden.</p> <p>STeM: Aanhouden. Er is nog geen reactie van de gebiedscoördinator.</p> <p>STeM: Aanhouden.</p> <p><u>Aanhouden</u></p>
2.10	<div data-bbox="272 2002 517 2024" data-label="Image"> </div>

ABA

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

ABA

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

	ABA
2.13	5.1,2E
	5.1,2E
2.14	



ABA

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

ABA

5.1,2E



## Nieuwe plannen



	ABA
3.3	5.1,2E
3.4	5.1,2E

	<div>ABA</div> <div>5.1.2E</div>
3.5	<div>5.1.2E</div>
3.6	<div>5.1.2E</div>

	<div>ABA</div> <div></div>
3.7	<div></div>
3.8	<div>5.1,2E</div> <div></div>

ABA

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

	<div>ABA</div> <div>5.1.2E</div> <div></div>	
3.12		
3.13	<div>5.1.2E</div> <div></div>	<div>e</div> <div>B</div>



--	--

## Actielijst

ABA		5.1,2E		
		5.1,2E		
		5.1,2E		
		5.1,2E		
28-09-2021	WABO_IA-21-22263	Koningsweg 135A	MiDu/STeM	19-10-2021
ABA		5.1,2E		
		5.1,2E		
		5.1,2E		
		5.1,2E		
		5.1,2E		
		5.1,2E	5.1,2E	
		5.1,2E	5.1,2E	
		5.1,2E		
		5.1,2E		
		5.1,2E		
		5.1,2E		
		5.1,2E		

ABA	<div></div>				

5.1,2E

# Vergaderverslag

Bijeenkomst Toetsteam overleg  
Datum 19 oktober 2021  
Tijdstip 09:00–10.30 uur  
Plaats MS Teams

Verslag door

5.1,2E

## Agendapunten

---

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

## Deelnemers

---

5.1,2E (Voorzitter), 5.1,2E (JZA), 5.1,2E (JZA), 5.1,2E (STeM), 5.1,2E (EZ/VGO), 5.1,2E (VGO), 5.1,2E (5.1,2E), 5.1,2E (MiDu) en 5.1,2E (VG).

## Afwezig

---

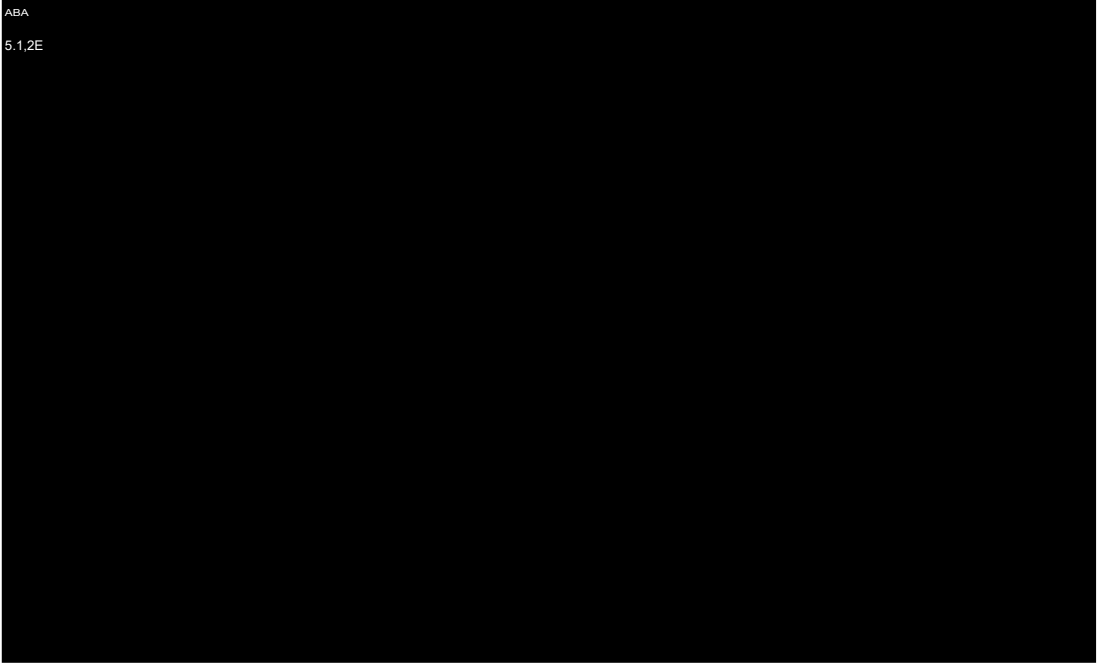
## Verslag

---

### 1 Verslag

Het verslag van 12 oktober 2021 is goedgekeurd.

### 2 Actielijst

2.1	<div data-bbox="272 1283 316 1337">ABA 5.1,2E</div> 
-----	--

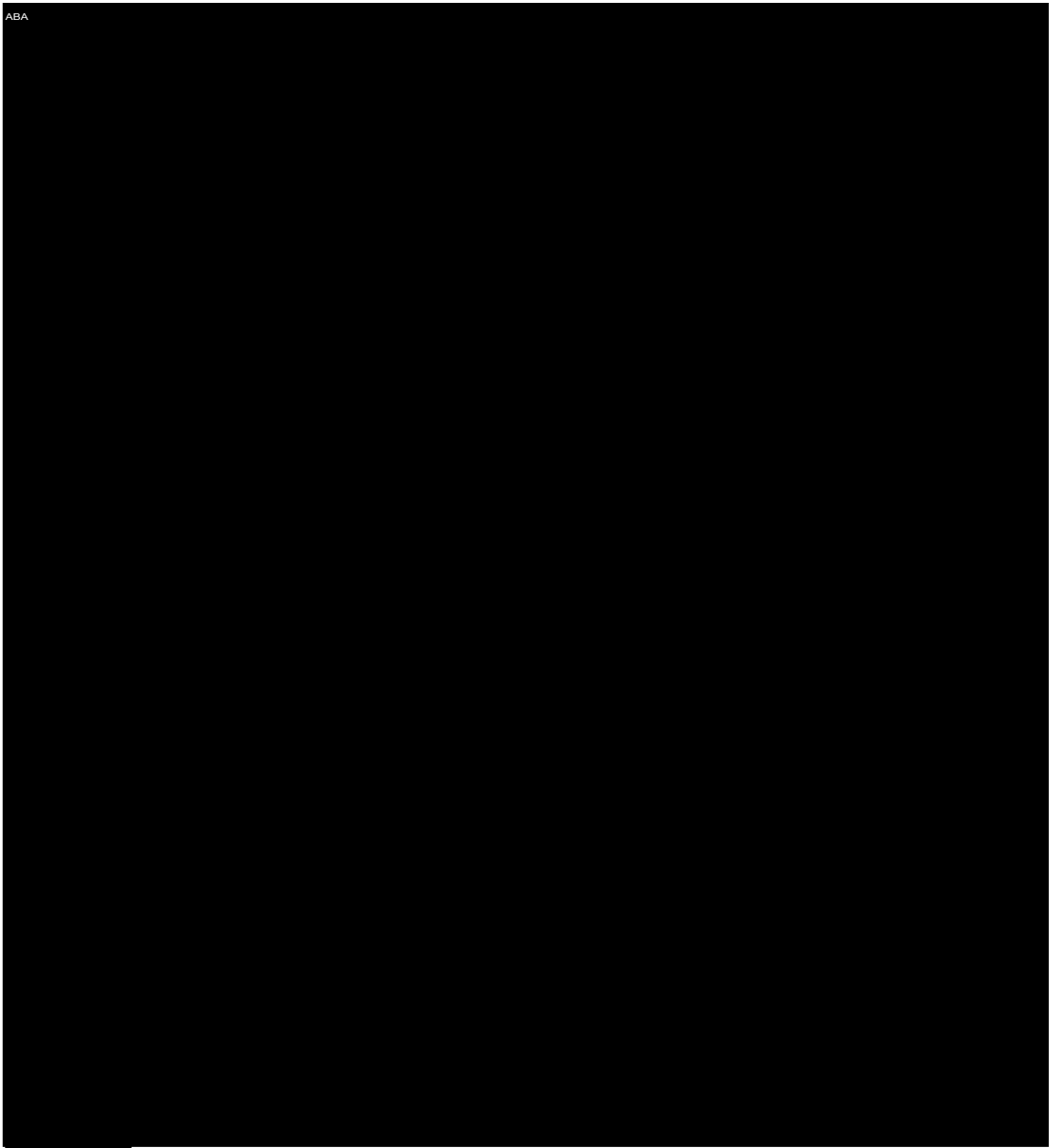
	<div>ABA</div> <div></div>
2.2	

ABA


5.1.2E

	<div>ABA</div> <div></div>
2.3	<div>5.1,2E</div> <div></div> <div>5.1,2E</div> <div></div>

	<div>ABA</div> <div></div>
2.4	<div>5.1.2E</div> <div></div> <div>5.1.2E</div> <div></div>

	<p>ABA</p> 
2.5	<p>WABO_IA-21-22263  <b>Koningsweg 135A</b></p> <p>Het wijzigen van de agrarische bestemming naar wonen, recreatie en het geven van educatie</p> <p>MiDu: Aanhouden.</p> <p>Geluid:          Hoogstwaarschijnlijk akoestisch onderzoek weg- en spoor nodig. Dit wordt nog extra gecontroleerd bij Geluid – daarom graag aanhouden.</p> <p>Bodem:          Het lijkt erop dat alleen de bestemming wijzigt maar het feitelijk gebruik niet. De locatie lijkt op basis van onderstaande gegevens geschikt voor het beoogde gebruik. Indien geen grondverzet of bebouwing plaatsvindt kan onderzoek achterwege blijven.</p>



	<p>STeM: Aanhouden. Bespreken met de gebiedscoördinator ivm eerder vergelijkbare gevallen.</p> <p>EZ: We komen tot de conclusie dat we vanuit Economie positief op het initiatief van de indicatieaanvraag kunnen adviseren, hoewel de hoeveelheid aangereikte informatie over het initiatief wat aan de summiere kant is. Belangrijkste bij het positieve standpunt is de aansluiting van het initiatief op het ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd. De eerdere vragen t.a.v. de woningomzetting naar burgerwoning zijn vooral voor ruimtelijke ordening en voor afd. wonen. De vraag aan het toetsteam, of een initiatief van deze omvang en complexiteit via het gebied(steam) moet verlopen?</p> <p>MiDu: Aanhouden.</p> <p>STeM: Aanhouden. Er is nog geen reactie van de gebiedscoördinator.</p> <p>STeM: Aanhouden.</p> <p>STeM: Er is nog geen reactie van de gebiedscoördinator. Er wordt een afspraak gemaakt met de gebiedscoördinator. In het toetsteamformulier staat een verwijzing naar de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Wil de aanvrager hier gebruik van maken? Is dit mogelijk? Enkel de omzetting past volgens Stedenbouw binnen de wijzigingsbevoegdheid. Educatie en recreatie past niet binnen de wijzigingsbevoegdheid. Als er voor het bouwplan een nieuw bestemmingsplan moet worden gemaakt, dan worden de daarmee gepaard gaande kosten verhaald.</p> <p>VG: Uit mailwisseling blijkt dat er volgende week een overleg is over dit plan.</p> <p><b><u>Aanhouden</u></b></p>
2.6	 <p>ABA</p> <p>5.1,2E      5.1,2E      5.1,2E      5.1,2E      5.1,2E</p> <p>5.1,2E</p>

	<div>ABA</div> <div>5.1.2E</div>
2.7	<div>ABA</div> <div>5.1.2E</div> <div>5.1.2E</div> <div>5.1.2E</div>

	<div>ABA</div> <div>5.1,2E</div>
2.8	<div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div>
2.9	<div>5.1,2E</div>

ABA

5.1.2E

	<div>ABA</div> <div></div>
2.10	<div>5.1.2E</div> <div></div>

	<div>ABA</div> <div>5.1.2E</div>
2.11	<div>5.1.2E</div> <div>5.1.2E</div> <div>5.1.2E</div>

	<div>ABA</div>
2.12	<div>5.1,2E</div>
2.13	<div>5.1,2E</div>

ABA

5.1.2E



	ABA	
2.16		et n n te
	5.1,2E	

ABA

5.1.2E

5.1.2E

ABA

5.1.2E

## Nieuwe plannen

3.1	<div data-bbox="274 369 304 385">ABA</div> <div data-bbox="274 405 319 421">5.1,2E</div> <div data-bbox="274 701 319 716">5.1,2E</div> <div data-bbox="274 826 319 842">5.1,2E</div>
3.2	<div data-bbox="274 1077 319 1093">5.1,2E</div>

	<div>ABA</div> <div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div>
3.3	<div>5.1,2E</div>
3.4	<div>5.1,2E</div>

ABA

5.1,2E

3.6	<div>ABA</div> <div>5.1,2E</div> <div></div>
3.7	<div>5.1,2E</div> <div></div>
3.8	<div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div> <div></div>

## Actielijst

ABA				
		5.1,2E		
		5.1,2E		
		5.1,2E		
28-09-2021	WABO_IA- 21-22263	Koningsweg 135A	MiDu/STeM	26-10- 2021
ABA				
		5.1,2E		
		5.1,2E		
		5.1,2E		
		5.1,2E		
		5.1,2E	5.1,2E	
		5.1,2E		
		5.1,2E		
		5.1,2E		
		5.1,2E	5.1,2E	
		5.1,2E		
		5.1,2E		



ABA	5.1,2E				

## Toestemmingverklaring Kraam

Deze verklaring is aanvullend op de indicatieaanvraag voor de standsplaatsvergunning van 5.1.2E op de kavels 1250 en 1317 achter het adres Koningsweg 135A te Utrecht.

Verklaring:

Hierbij geef ik, 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E toestemming aan 5.1.2E 5.1.2E om een kraam / verkoopwagen te mogen vestigen op de kavel 1250 en 1317.

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

Datum:

30 augustus 2021 te Utrecht

### Beheersverordening Algemene regels actualiseren

Het veranderen, vervangen of vergroten van een woning mag niet leiden tot omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning.

Ontheffing mogelijk als plan voldoet aan Beleidsnotitie en beleidsregels Woningsplitsen en omzetten DE WONINGEN VOLDOEN HIERAAN



ard: **Rijnsweerd, maarschalkerweerd (Geconsolideerd)** Status: **geconsolideerd** (19 november 2014)

hw **Algemene regels over bouwen en gebruik** Status: **geheel onherroepelijk in werking** (30 november 2017)

Plannaam: **Rijnsweerd, maarschalkerweerd**  
Plantype: **bestemmingsplan**  
Status: **deels onherroepelijk in werking**  
Datum: **26 september 2013**  
Geldig: **ja**  
Reageren: **niet mogelijk**

Klik op het plaatje om de kaart te bekijken  
- [Rapport in PDF formaat maken](#)



#### Bestemmingen

- enkelbestemming: Agrarisch
- dubbelbestemming: Waarde - Archeologie

#### Aanduidingen

- gebiedsaanduiding: wro-zone - wijzigingsgebied 2
- functieaanduiding: bedrijfswoning

### 3.4.2 Wijzigingsbevoegdheid naar Wonen – 1 (uitgebreide procedure)

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 2' de bestemming 'Agrarisch' van de gronden die bij een agrarisch bedrijf horen, wijzigen in de bestemming 'Wonen – 1', indien vaststaat dat het agrarisch bedrijf op de betreffende gronden is beëindigd, met in achtneming van de volgende regels:

- alleen de bedrijfswoning en het bijbehorende, aangrenzende erf krijgen de bestemming 'Wonen – 1', waarbij de aanduiding 'bedrijfswoning' wordt gewijzigd in een bouwvlak;
- indien een oppervlakte van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen of minimaal 5.000 m<sup>2</sup> kassen wordt gesloopt, mag naast een bestaande al of niet voormalige bedrijfswoning, de bestemming 'Wonen – 1' worden gelegd met een bouwvlak voor één extra woning;
- de inhoud van de onder b bedoelde extra woning, exclusief bijbehorende bouwwerken, mag niet meer dan 600 m<sup>3</sup> bedragen;

- d. indien de onder b bedoelde gesloopte oppervlakte minimaal 1.500 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen of minimaal 7.500 m<sup>2</sup> kassen bedraagt, mag de inhoud van de onder b bedoelde extra woning in afwijking van het bepaalde onder c, maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen

## Artikel 38 Waarde – Archeologie

### 38.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde – Archeologie](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

### 38.2 Specifieke gebruiksregels

Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen, het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg.

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Agrarisch](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met uitzondering van intensieve veehouderij;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'kas' voor glastuinbouw;
- c. **ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' voor ten hoogste één bedrijfswoning;**
- d. ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' tevens voor een caravanstalling;
- e. ander gebruik als ondergeschikte nevenactiviteit van de agrarische bedrijfsvoering, namelijk:
  1. bewerking en opslag van agrarische producten;
  2. verkoop van zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup> per agrarisch bedrijf;
  3. horeca zoals opgenomen in de categorie D2 van de bij dit bestemmingsplan behorende [Lijst van Horeca-activiteiten](#), tot een maximum oppervlakte van 50m<sup>2</sup>
- f. water, waterbeheer en waterberging;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' voor een ontsluitingsweg;
- h. wandelpaden;
- i. de bij de bestemming behorende tuinen en erven.

De locatie is kadastraal bekend:

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte
Utrecht	O	663	310 m <sup>2</sup>
Utrecht	O	664	745 m <sup>2</sup>
Utrecht	O	1320	245 m <sup>2</sup>
Utrecht	O	330	1.885 m <sup>2</sup>
Utrecht	O	1250	2100 m <sup>2</sup>
Utrecht	O	1317	7.191 m <sup>2</sup>

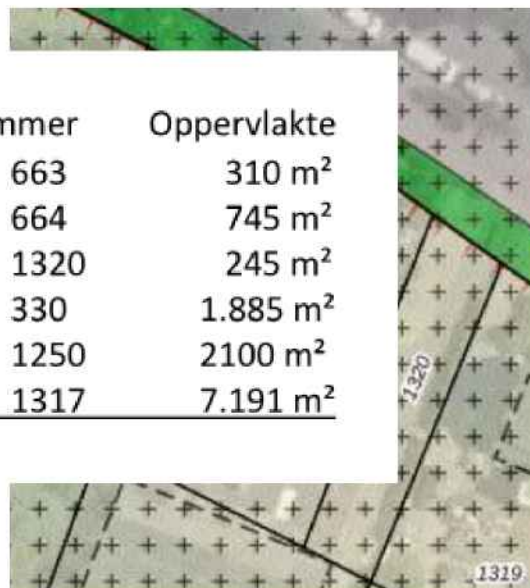
**Totale oppervlakte 12.476 m<sup>2</sup>**

1411 eigenaar 5.1.2E

Jongerijs

1492 eigenaar 5.1.2E

663 eigenaar 5.1.2E /



1320	eigenaar	5.1.2E	/ bedrijvigheid (kas)
1317	eigenaar	5.1.2E	/ bedrijvigheid (kas)
330	eigenaar	5.1.2E	/ berging – stalling (garage – schuur)
1250	eigenaar	5.1.2E	

## Artikel 32 Wonen – 1

### 2.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen – 1](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. **wonen** al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf dan wel een bed & breakfast;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – aanbouw' voor (specifieke) aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' voor sportgerelateerde detailhandel, uitsluitend op de eerste en tweede bouwlaag;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' voor kantoor;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'berging' voor een berging;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'garage' ook voor een garage;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' voor dienstverlening, uitsluitend op de eerste en tweede bouwlaag;

#### 1.44 dienstverlening:

dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleent, gericht op het publiek, zoals stomerijen, wasserettes, kappers, pedicures, makelaars, reis- en uitzendbureaus e.d.. Hieronder worden niet verstaan belhuizen.

- h. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' voor opslag van goederen of stoffen die niet brand-, explosie- of anderszins gevaarlijk zijn;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-1' tevens voor kleinschalige bootverhuur;
- j. de bij deze bestemming behorende gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen, waaronder kelders, tuinen, erven, water en terreinen.

### 32.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

#### 32.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt 100%;
- c. per bouwperceel mag slechts één hoofdgebouw worden gebouwd;
- d. de goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- e. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven;
- f. de brutovloeroppervlakte ten behoeve van sport gerelateerde detailhandel mag per vestiging niet minder dan 1.500 m<sup>2</sup> bedragen;

- g. bestaande hoofdgebouwen die afwijken van het bepaalde onder a en c t/m f mogen worden gehandhaafd of vernieuwd, mits de afwijkingen niet worden vergroot.

### **32.2.2 Bijbehorende bouwwerken**

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. de diepte van een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de betreffende gevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de breedte van een aangebouwd bijbehorende bouwwerk aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van het hoofdgebouw, niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan de hoogte van het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 meter;
- e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 meter bedragen; indien het vrijstaande bijbehorende bouwwerk wordt afgedekt met een kap mag de bouwhoogte niet meer dan 4,5 meter bedragen;
- f. de afstand van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot het hoofdgebouw mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- g. in afwijking van het gestelde onder f. mag de erfzone volledig worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken;
- h. indien het achtererfgebied een oppervlakte heeft van 300 m<sup>2</sup> of minder, mag maximaal 50% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 30 m<sup>2</sup> naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;
- i. indien het achtererfgebied een oppervlakte heeft van 300 m<sup>2</sup> tot 1500 m<sup>2</sup>, mag maximaal 10% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 75 m<sup>2</sup> naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;
- j. indien het achtererfgebied een oppervlakte heeft van meer dan 1500 m<sup>2</sup>, mag maximaal 5% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 125 m<sup>2</sup> naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;
- k. voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken die worden afgedekt met een kap op percelen zoals bedoeld onder j, mag de goothoogte maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter bedragen;
- l. bestaande bijbehorende bouwwerken die niet voldoen aan het bepaalde genoemd onder a t/m l mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

### **32.2.3 Specifieke aangebouwde bijbehorende bouwwerken, bergingen en garageboxen**

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – aanbouw' mogen uitsluitend uitbreidingen van het hoofdgebouw worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van het vloerpeil van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 meter;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – berging' mogen uitsluitend bergingen worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'garage' mogen uitsluitend autoboxen/autobergingen worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.



#### 32.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor de voorgevelrooilijn;
- b. in afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

#### 32.3 Specifieke gebruiksregels

##### 32.3.1 Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 40 m<sup>2</sup>, inclusief bijbehorende bouwwerken;
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf, maximaal 40 m<sup>2</sup> bedraagt, indien het beroep of bedrijf aan huis in een vrijstaand bijbehorende bouwwerk wordt uitgeoefend;
- c. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A of B1 van de [Lijst van Bedrijven functiemenging](#) waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist;
- d. er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. in afwijking van het gestelde onder a. mag, indien de vloeroppervlakte van de woning groter is dan 150 m<sup>2</sup>, de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf maximaal 60 m<sup>2</sup>, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, bedragen;
- f. in afwijking van het gestelde onder b. mag, indien de vloeroppervlakte van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m<sup>2</sup>, de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf maximaal 60 m<sup>2</sup> bedragen.

##### 32.3.2 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik houdt voor wonen.

#### 32.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [32.3.1](#) onder c voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de [Lijst van Bedrijven functiemenging](#), indien en voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A of B1 van de [Lijst van Bedrijven functiemenging](#).

#### 32.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'garage' zoals bepaald in lid [32.1](#) onder f te wijzigingen in de functie wonen, mits deze wijziging geen onevenredig nadelige gevolgen heeft voor de omgeving, in de vorm van verkeers- of parkeeroverlast.

# Vergaderverslag

Bijeenkomst      Toetsteam overleg  
Datum              26 oktober 2021  
Tijdstip           09:00–10.30 uur  
Plaats              MS Teams

Verslag door

5.1.2E

## Agendapunten

---

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

## Deelnemers

---

5.1.2E (Voorzitter), 5.1.2E (JZA), 5.1.2E (JZA), 5.1.2E (STeM), 5.1.2E  
5.1.2E (EZ/VGO), 5.1.2E (VGO), 5.1.2E (5.1.2E), 5.1.2E (MiDu) en 5.1.2E  
5.1.2E (VG).

## Afwezig

---

## Verslag

---

### 1      Verslag

Het verslag van 19 oktober 2021 is goedgekeurd.

### 2 Actielijst

2.1	<div>ABA</div> <div>5.1.2E</div>
-----	----------------------------------



ABA

5E1A2E

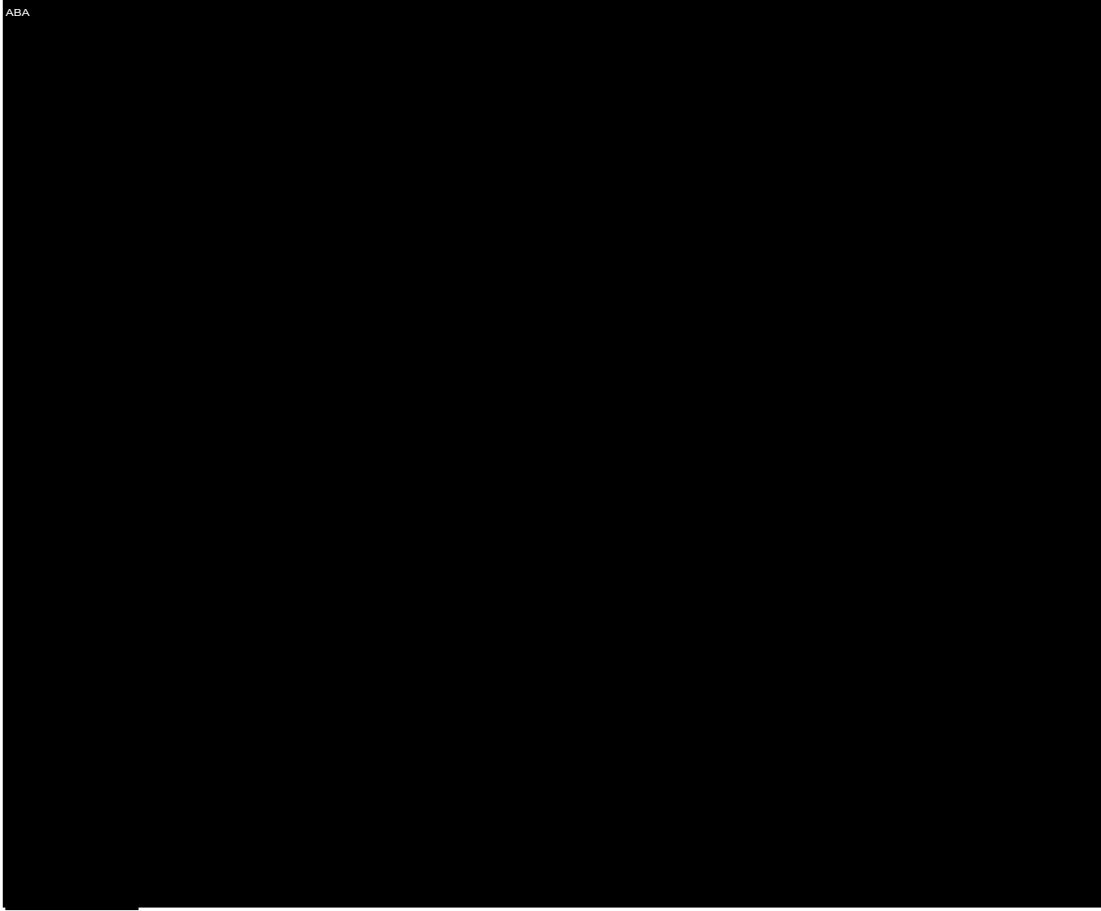
5.1,2E

## 2.3

5.1,2E

ABA

5.1.2E

	
2.4	<p><b>WABO_IA-21-22263</b>  <b>Koningsweg 135A</b></p> <p>Het wijzigen van de agrarische bestemming naar wonen, recreatie en het geven van educatie</p> <p>MiDu: Aanhouden.</p> <p>Geluid:          Hoogstwaarschijnlijk akoestisch onderzoek weg- en spoor nodig. Dit wordt nog extra gecontroleerd bij Geluid – daarom graag aanhouden.</p> <p>Bodem:          Het lijkt erop dat alleen de bestemming wijzigt maar het feitelijk gebruik niet. De locatie lijkt op basis van onderstaande gegevens geschikt voor het beoogde gebruik. Indien geen grondverzet of bebouwing plaatsvindt kan onderzoek achterwege blijven.</p> <p>STeM: Aanhouden. Bespreken met de gebiedscoördinator ivm eerder vergelijkbare gevallen.</p> <p>EZ: We komen tot de conclusie dat we vanuit Economie positief op het initiatief van de indicatieaanvraag kunnen adviseren, hoewel de hoeveelheid aangereikte informatie over het initiatief wat aan de summiere kant is. Belangrijkste bij het positieve standpunt is de aansluiting van het initiatief op het ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd. De eerdere vragen t.a.v. de woningomzetting naar burgerwoning zijn vooral voor ruimtelijke ordening en</p>

voor afd. wonen. De vraag aan het toetsteam, of een initiatief van deze omvang en complexiteit via het gebied(steam) moet verlopen?

MiDu: Aanhouden.

STeM: Aanhouden. Er is nog geen reactie van de gebiedscoördinator.

STeM: Aanhouden.

STeM: Er is nog geen reactie van de gebiedscoördinator. Er wordt een afspraak gemaakt met de gebiedscoördinator. In het toetsteamformulier staat een verwijzing naar de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Wil de aanvrager hier gebruik van maken? Is dit mogelijk? Enkel de omzetting past volgens Stedenbouw binnen de wijzigingsbevoegdheid. Educatie en recreatie past niet binnen de wijzigingsbevoegdheid. Als er voor het bouwplan een nieuw bestemmingsplan moet worden gemaakt, dan worden de daarmee gepaard gaande kosten verhaald.

VG: Uit mailwisseling blijkt dat er volgende week een overleg is over dit plan.

STeM: Aanhouden. Nog geen reactie van de gebiedscoördinator.

VGO: Er is een mail geweest van de casemanager waarin staat dat er voor nummer 135 een nieuw bestemmingsplan wordt gemaakt voor recreatiewoningen. De casemanager heeft de indruk dat de aanvrager deze aanvraag daarbij wil aanhaken.

VG: Vanmiddag is er een overleg over het bestemmingsplan.

Aanhouden

ABA

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

ABA

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

	<div>5.1.2E</div> <div>5.1.2E</div> <div>5.1.2E</div>
2.7	<div>5.1.2E</div> <div>5.1.2E</div>





ABA

5.1.2E

5.1.2E

ABA

5.1.2E

5.1.2E



ABA

5.1.2E

5.1.2E

ABA

5.1,2E



	<div>ABA</div> <div></div>
2.13	<div>5.1,2E</div> <div></div>

ABA

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E



	<div>ABA</div> <div></div>
2.15	<div>5.1,2E</div> <div></div> <div>5.1,2E</div> <div></div>

Nieuwe plannen

3.1	<div>ABA</div> <div>5.1,2E</div> <div></div> <div>5.1,2E</div>
-----	--

	<div>5.1,2E</div> <div></div>
3.2	<div>5.1,2E</div> <div></div> <div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div>

ABA

5.1,2E

5.1,2E

	<div>ABA</div> <div></div>
3.4	<div>5.1,2E</div> <div></div>
3.5	<div>5.1,2E</div> <div></div>

**ABA**

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

### 3.6

	ABA	
	5.1.2E	

Actiellijst

ABA	5.1.2E	
	5.1.2E	
	5.1.2E	

[illegible]

# Vergaderverslag

Bijeenkomst Toetsteam overleg  
Datum 2 november 2021  
Tijdstip 09:00–10.30 uur  
Plaats MS Teams

Verslag door

5.1.2E

## Agendapunten

---

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

## Deelnemers

---

5.1.2E (Voorzitter), 5.1.2E (JZA), 5.1.2E (JZA), 5.1.2E (STeM),  
5.1.2E (EZ/VGO), 5.1.2E (VGO), 5.1.2E (5.1.2E ), 5.1.2E (MiDu) en  
5.1.2E (VG).

## Afwezig

---

## Verslag

---

### 1 Verslag

Het verslag van 26 oktober 2021 is goedgekeurd.

### 2 Actielijst

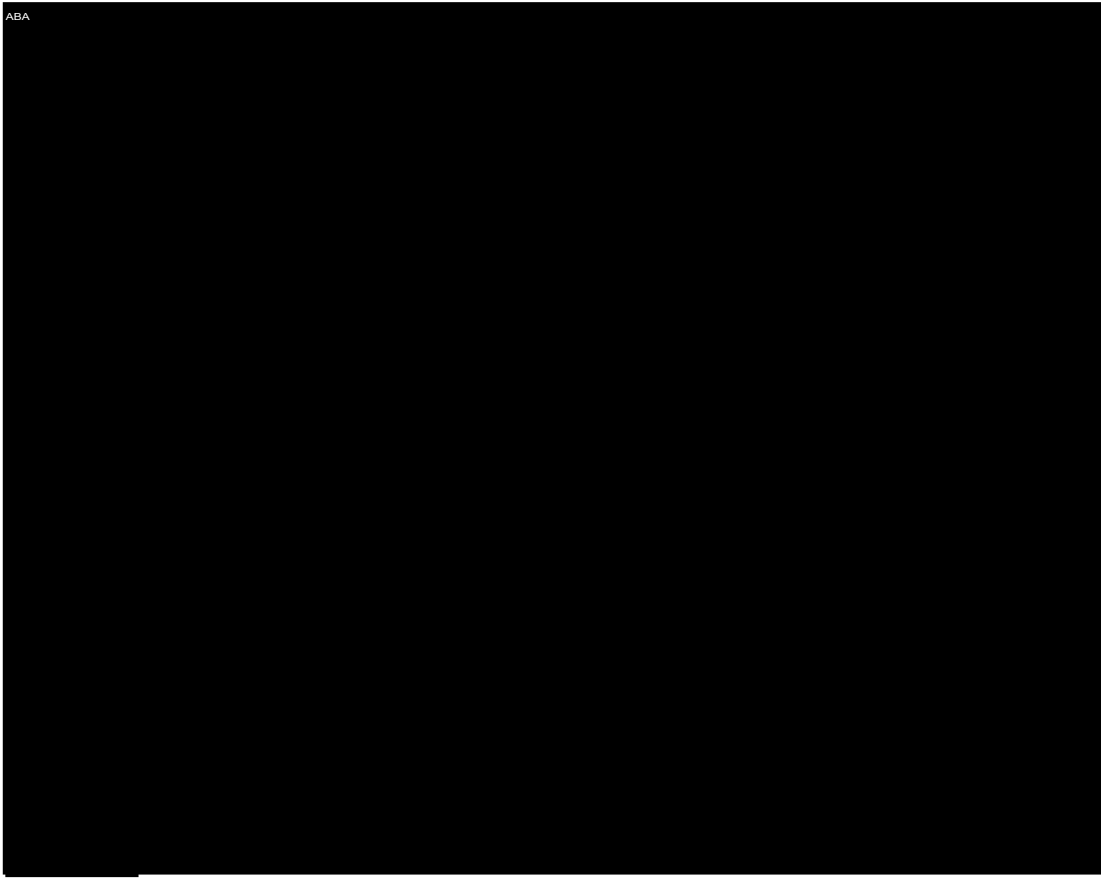
2.1	<div data-bbox="271 1249 1369 1960"><div data-bbox="271 1249 1369 1288">ABA</div><div data-bbox="271 1288 1369 1422">5.1.2E</div><div data-bbox="271 1422 1369 1960">5.1.2E</div></div>
-----	---

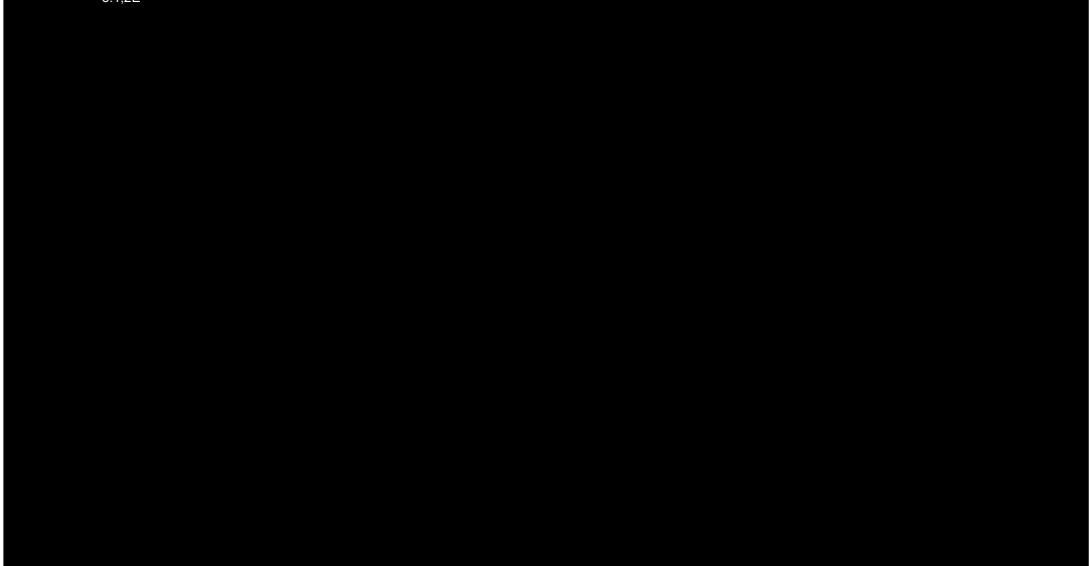


	<div data-bbox="272 197 304 219">ABA</div> <div data-bbox="272 197 1382 1809"></div>
2.2	<div data-bbox="272 1854 320 1877">5.1.2E</div> <div data-bbox="272 1854 1382 1955"></div>

ABA

5.1.2E

	
2.3	<p><b>WABO_IA-21-22263</b>  <b>Koningsweg 135A</b></p> <p>Het wijzigen van de agrarische bestemming naar wonen, recreatie en het geven van educatie</p> <p>MiDu: Aanhouden.</p> <p>Geluid:          Hoogstwaarschijnlijk akoestisch onderzoek weg- en spoor nodig. Dit wordt nog extra gecontroleerd bij Geluid – daarom graag aanhouden.</p> <p>Bodem:          Het lijkt erop dat alleen de bestemming wijzigt maar het feitelijk gebruik niet. De locatie lijkt op basis van onderstaande gegevens geschikt voor het beoogde gebruik. Indien geen grondverzet of bebouwing plaatsvindt kan onderzoek achterwege blijven.</p> <p>STeM: Aanhouden. Bespreken met de gebiedscoördinator ivm eerder vergelijkbare gevallen.</p> <p>EZ: We komen tot de conclusie dat we vanuit Economie positief op het initiatief van de indicatieaanvraag kunnen adviseren, hoewel de hoeveelheid aangereikte informatie over het initiatief wat aan de summiere kant is. Belangrijkste bij het positieve standpunt is de aansluiting van het initiatief op het ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd. De eerdere vragen t.a.v. de woningomzetting naar burgerwoning zijn vooral voor ruimtelijke ordening en</p>

	<p>voor afd. wonen. De vraag aan het toetsteam, of een initiatief van deze omvang en complexiteit via het gebied(steam) moet verlopen?</p> <p>MiDu: Aanhouden.</p> <p>STeM: Aanhouden. Er is nog geen reactie van de gebiedscoördinator.</p> <p>STeM: Aanhouden.</p> <p>STeM: Er is nog geen reactie van de gebiedscoördinator. Er wordt een afspraak gemaakt met de gebiedscoördinator. In het toetsteamformulier staat een verwijzing naar de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Wil de aanvrager hier gebruik van maken? Is dit mogelijk? Enkel de omzetting past volgens Stedenbouw binnen de wijzigingsbevoegdheid. Educatie en recreatie past niet binnen de wijzigingsbevoegdheid. Als er voor het bouwplan een nieuw bestemmingsplan moet worden gemaakt, dan worden de daarmee gepaard gaande kosten verhaald.</p> <p>VG: Uit mailwisseling blijkt dat er volgende week een overleg is over dit plan.</p> <p>STeM: Aanhouden. Nog geen reactie van de gebiedscoördinator.</p> <p>VGO: Er is een mail geweest van de casemanager waarin staat dat er voor nummer 135 een nieuw bestemmingsplan wordt gemaakt voor recreatiewoningen. De casemanager heeft de indruk dat de aanvrager deze aanvraag daarbij wil aanhaken.</p> <p>VG: Vanmiddag is er een overleg over het bestemmingsplan.</p> <p>STeM: Woensdag is er een overleg over dit plan.</p> <p><b><u>Aanhouden</u></b></p>
2.4	<div data-bbox="272 1339 1366 1989"> <div data-bbox="272 1339 1366 1355">ABA</div> <div data-bbox="272 1373 1366 1391">5.1,2E                      5.1,2E                      5.1,2E                      5.1,2E                      5.1,2E</div> <div data-bbox="272 1408 1366 1426">5.1,2E</div> </div> 

	<div>ABA</div> <div>5.1.2E</div>
2.5	<div>5.1.2E</div> <div>5.1.2E</div>

	<div>ABA</div> <div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div>
2.6	<div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div>



	<div>ABA</div> <div></div>
2.7	<div>5.1.2E</div> <div></div>



	ABA
2.8	5.1.2E

ABA

5.1.2E

5.1.2E

ABA

5.1.2E

	<div>ABA</div> <div>5.1,2E</div>
2.9	<div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div>

	<p>VG: Het gaat hier om sloop-nieuwbouw. Het binnenklimaat van de nieuwe school dient te</p> <p>ABA</p> <p>5.1,2E</p>
2.10	<p>5.1,2E</p>
2.11	<p>5.1,2E</p>

ABA

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

ABA

5.1.2E

5.1.2E

ABA

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E



ABA

5.1.2E

## Nieuwe plannen

3.1	<div data-bbox="276 286 304 300">ABA</div> <div data-bbox="276 320 317 333">5.1.2E</div> <div data-bbox="276 1039 317 1052">5.1.2E</div>	
3.2	<div data-bbox="276 1290 317 1303">5.1.2E</div> <div data-bbox="276 1805 317 1818">5.1.2E</div>	
3.3	<div data-bbox="276 1991 317 2004">5.1.2E</div>	

	<div>ABA</div> <div>5.1.2E</div>	
3.4	<div>5.1.2E</div>	
3.5	<div>5.1.2E</div> <div>5.1.2E</div>	

	<div>5.1.2E</div> <div>5.1.2E</div>
--	-------------------------------------

## Rondvraag

<div>ABA</div> <div>5.1.2E</div> <div>5.1.2E</div> <div>5.1.2E</div>	
--	--

## Actielijst

ABA		5.1,2E		
		5.1,2E		
		5.1,2E		
28-09-2021	WABO_IA- 21-22263	Koningsweg 135A	MiDu/STeM	09-11- 2021
ABA		5.1,2E		
		5.1,2E		
		5.1,2E		
		5.1,2E		
		5.1,2E		
		5.1,2E		
		5.1,2E	5.1,2E	
		5.1,2E		
		5.1,2E		
		5.1,2E	5.1,2E	
		5.1,2E		
		5.1,2E		
		5.1,2E		

# Vergaderverslag

Bijeenkomst Toetsteam overleg  
Datum 9 november 2021  
Tijdstip 09:00–10.30 uur  
Plaats MS Teams

Verslag door

5.1.2E

## Agendapunten

---

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

## Deelnemers

---

5.1.2E (Voorzitter), 5.1.2E (JZA), 5.1.2E (JZA), 5.1.2E (STeM), 5.1.2E (EZ/VGO), 5.1.2E (VGO), 5.1.2E (5.1.2E), 5.1.2E (MiDu) en 5.1.2E (VG).

## Afwezig

---

## Verslag

---

### 1 Verslag

Het verslag van 2 november 2021 is goedgekeurd.

### 2 Actielijst

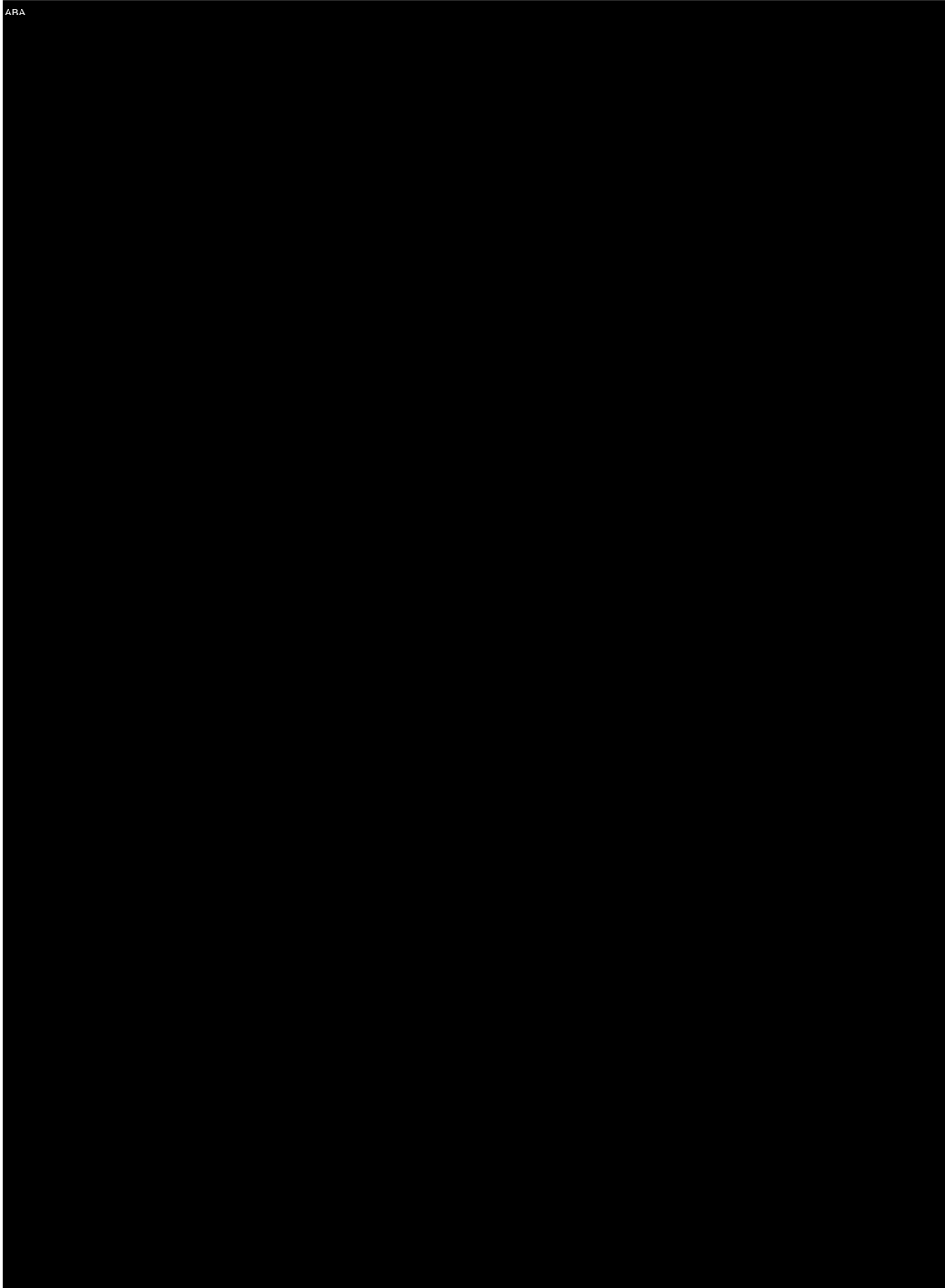
ABA	
5.1.2E	
5.1.2E	

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

ABA

5.1.2E



	<p>ABA</p> 
2.3	<p>WABO_IA-21-22263  <b>Koningsweg 135A</b></p> <p>Het wijzigen van de agrarische bestemming naar wonen, recreatie en het geven van educatie</p> <p>MiDu: Aanhouden.</p>

	<p>Geluid: Hoogstwaarschijnlijk akoestisch onderzoek weg- en spoor nodig. Dit wordt nog extra gecontroleerd bij Geluid – daarom graag aanhouden.</p> <p>Bodem: Het lijkt erop dat alleen de bestemming wijzigt maar het feitelijk gebruik niet. De locatie lijkt op basis van onderstaande gegevens geschikt voor het beoogde gebruik. Indien geen grondverzet of bebouwing plaatsvindt kan onderzoek achterwege blijven.</p> <p>STeM: Aanhouden. Bespreken met de gebiedscoördinator ivm eerder vergelijkbare gevallen.</p> <p>EZ: We komen tot de conclusie dat we vanuit Economie positief op het initiatief van de indicatieaanvraag kunnen adviseren, hoewel de hoeveelheid aangereikte informatie over het initiatief wat aan de summiere kant is. Belangrijkste bij het positieve standpunt is de aansluiting van het initiatief op het ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd. De eerdere vragen t.a.v. de woningomzetting naar burgerwoning zijn vooral voor ruimtelijke ordening en voor afd. wonen. De vraag aan het toetsteam, of een initiatief van deze omvang en complexiteit via het gebied(steam) moet verlopen?</p> <p>MiDu: Aanhouden.</p> <p>STeM: Aanhouden. Er is nog geen reactie van de gebiedscoördinator.</p> <p>STeM: Aanhouden.</p> <p>STeM: Er is nog geen reactie van de gebiedscoördinator. Er wordt een afspraak gemaakt met de gebiedscoördinator. In het toetsteamformulier staat een verwijzing naar de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Wil de aanvrager hier gebruik van maken? Is dit mogelijk? Enkel de omzetting past volgens Stedenbouw binnen de wijzigingsbevoegdheid. Educatie en recreatie past niet binnen de wijzigingsbevoegdheid. Als er voor het bouwplan een nieuw bestemmingsplan moet worden gemaakt, dan worden de daarmee gepaard gaande kosten verhaald.</p> <p>VG: Uit mailwisseling blijkt dat er volgende week een overleg is over dit plan.</p> <p>STeM: Aanhouden. Nog geen reactie van de gebiedscoördinator.</p> <p>VGO: Er is een mail geweest van de casemanager waarin staat dat er voor nummer 135 een nieuw bestemmingsplan wordt gemaakt voor recreatiewoningen. De casemanager heeft de indruk dat de aanvrager deze aanvraag daarbij wil aanhaken.</p> <p>VG: Vanmiddag is er een overleg over het bestemmingsplan.</p> <p>STeM: Woensdag is er een overleg over dit plan.</p> <p>STeM: Aanhouden. Een wijziging van de bedrijfswoning naar een burgerwoning is sluit aan bij het Ontwikkelperspectief. Stedenbouw kijkt met de bestemmingsplanjurist nader naar de bestemmingen agrarisch/ recreatie-volkstuin, het provinciaal beleid en hoe het plan zich verhoudt tot de bestemmingswijziging verderop aan de Koningsweg.</p>
--	---

MiDu: Indien er twee woningen komen zijn er gevolgen voor geluid. Er is dan een akoestisch onderzoek nodig.

## Aanhouden

ABA

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

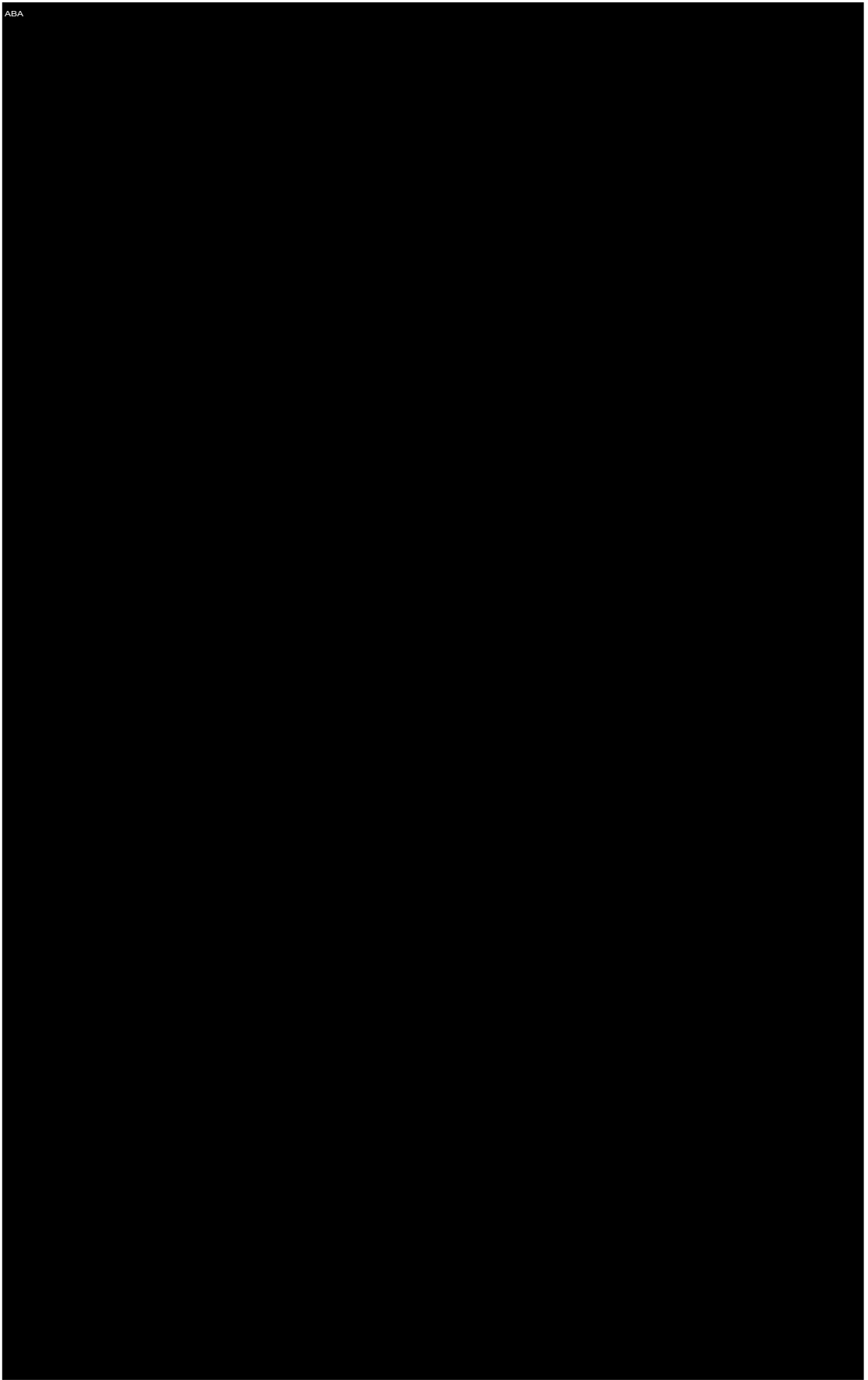
5.1,2E

5.1,2E

ABA

5.1.2E

5.1.2E



	ABA	
2.6	5.1,2E	
2.7	5.1,2E	

ABA

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

	<div>ABA</div> <div>5.1,2E</div>
2.8	<div>5.1,2E</div>
2.9	<div>5.1,2E</div>



	<div data-bbox="276 241 304 259">ABA</div> <div data-bbox="276 327 320 344">5.1.2E</div> <div data-bbox="276 241 1380 1630"></div>
2.10	<div data-bbox="276 1675 320 1693">5.1.2E</div> <div data-bbox="276 1630 1380 2031"></div>

ABA

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1,2E

5.1,2E

ABA	5.1,2E	
5.1,2E	5.1,2E	

## Nieuwe plannen

3.1	ABA 5.1,2E	
-----	---------------	--

	<div>ABA</div> <div></div>
3.2	<div>5.1.2E</div> <div></div> <div>5.1.2E</div> <div></div>
3.3	<div>5.1.2E</div> <div></div>

## Actielijst

[illegible]

# Vergaderverslag

Bijeenkomst Toetsteam overleg  
Datum 16 november 2021  
Tijdstip 09:00–10.30 uur  
Plaats MS Teams

Verslag door

5.1,2E

## Agendapunten

---

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

## Deelnemers

---

5.1,2E (Voorzitter), 5.1,2E (JZA), 5.1,2E (JZA), 5.1,2E (STeM),  
5.1,2E (EZ/VGO), 5.1,2E (VGO), 5.1,2E (5.1,2E) en 5.1,2E  
(VG).

## Afwezig

---

5.1,2E (MiDu)

## Verslag

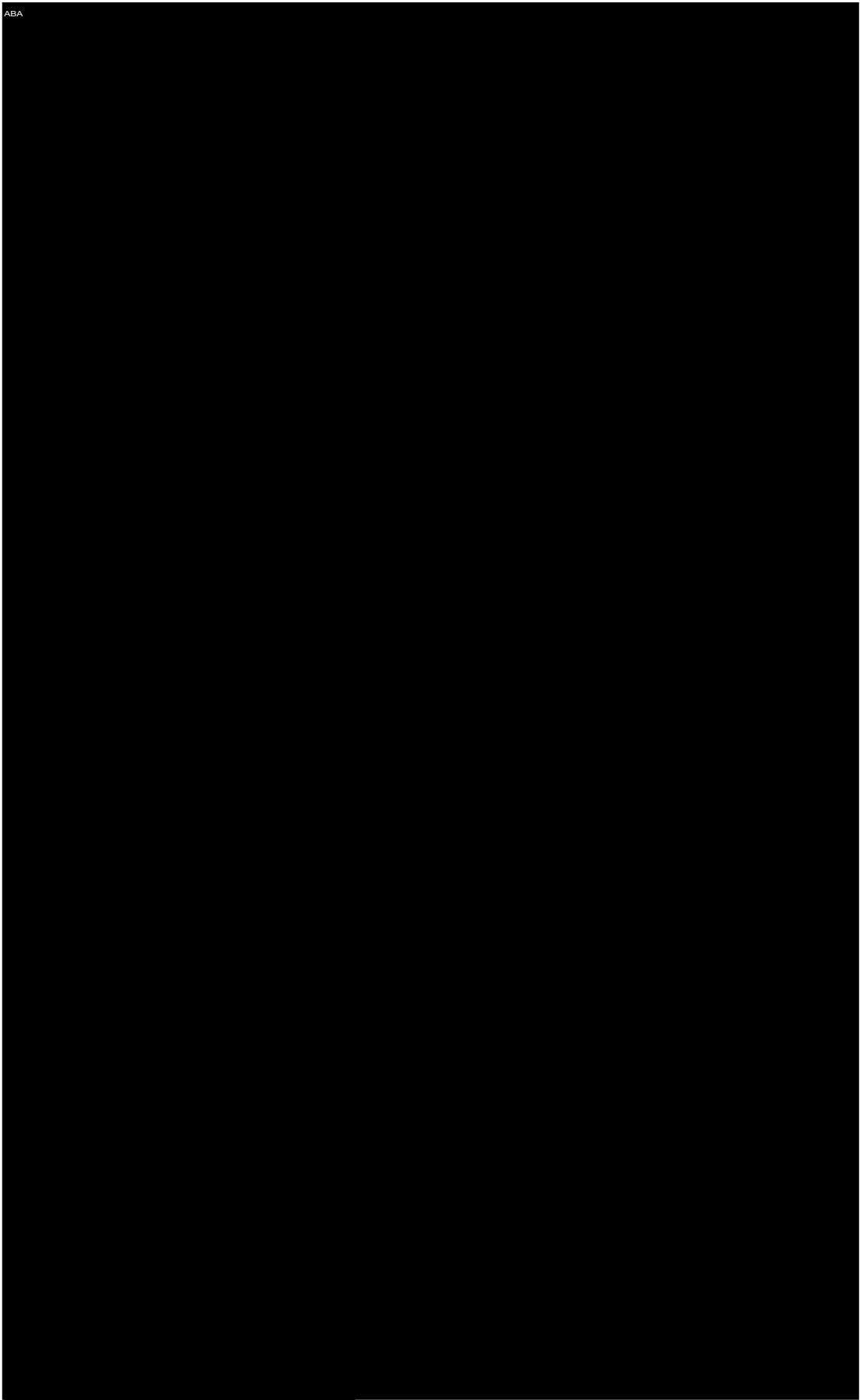
---

### 1 Verslag

Het verslag van 9 november 2021 is goedgekeurd.

### 2 Actielijst

ABA	
5.1,2E	
5.1,2E	





ABA

5.1.2E

5.1.2E



	<div data-bbox="272 197 1366 347" data-label="Image"> </div>
2.3	<p>WABO_IA-21-22263 Koningsweg 135A</p> <p>Het wijzigen van de agrarische bestemming naar wonen, recreatie en het geven van educatie</p> <p>MiDu: Aanhouden.</p> <p>Geluid: Hoogstwaarschijnlijk akoestisch onderzoek weg- en spoor nodig. Dit wordt nog extra gecontroleerd bij Geluid – daarom graag aanhouden.</p> <p>Bodem: Het lijkt erop dat alleen de bestemming wijzigt maar het feitelijk gebruik niet. De locatie lijkt op basis van onderstaande gegevens geschikt voor het beoogde gebruik. Indien geen grondverzet of bebouwing plaatsvindt kan onderzoek achterwege blijven.</p> <p>STeM: Aanhouden. Bespreken met de gebiedscoördinator ivm eerder vergelijkbare gevallen.</p> <p>EZ: We komen tot de conclusie dat we vanuit Economie positief op het initiatief van de indicatieaanvraag kunnen adviseren, hoewel de hoeveelheid aangereikte informatie over het initiatief wat aan de summiere kant is. Belangrijkste bij het positieve standpunt is de aansluiting van het initiatief op het ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd. De eerdere vragen t.a.v. de woningomzetting naar burgerwoning zijn vooral voor ruimtelijke ordening en voor afd. wonen. De vraag aan het toetsteam, of een initiatief van deze omvang en complexiteit via het gebied(steam) moet verlopen?</p> <p>MiDu: Aanhouden.</p> <p>STeM: Aanhouden. Er is nog geen reactie van de gebiedscoördinator.</p> <p>STeM: Aanhouden.</p> <p>STeM: Er is nog geen reactie van de gebiedscoördinator. Er wordt een afspraak gemaakt met de gebiedscoördinator. In het toetsteamformulier staat een verwijzing naar de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Wil de aanvrager hier gebruik van maken? Is dit mogelijk? Enkel de omzetting past volgens Stedenbouw binnen de wijzigingsbevoegdheid. Educatie en recreatie past niet binnen de wijzigingsbevoegdheid. Als er voor het bouwplan een nieuw bestemmingsplan moet worden gemaakt, dan worden de daarmee gepaard gaande kosten verhaald.</p> <p>VG: Uit mailwisseling blijkt dat er volgende week een overleg is over dit plan.</p> <p>STeM: Aanhouden. Nog geen reactie van de gebiedscoördinator.</p>

VGO: Er is een mail geweest van de casemanager waarin staat dat er voor nummer 135 een nieuw bestemmingsplan wordt gemaakt voor recreatiewoningen. De casemanager heeft de indruk dat de aanvrager deze aanvraag daarbij wil aanhaken.

VG: Vanmiddag is er een overleg over het bestemmingsplan.

STeM: Woensdag is er een overleg over dit plan.

STeM: Aanhouden. Een wijziging van de bedrijfswoning naar een burgerwoning is sluit aan bij het Ontwikkelperspectief. Stedenbouw kijkt met de bestemmingsplanjurist nader naar de bestemmingen agrarisch/ recreatie-volkstuin, het provinciaal beleid en hoe het plan zich verhoudt tot de bestemmingswijziging verderop aan de Koningsweg.

MiDu: Indien er twee woningen komen zijn er gevolgen voor geluid. Er is dan een akoestisch onderzoek nodig.

STeM: Er zijn oude vergunningen opgevraagd. Het verzoek (in de vergunning voor nummer 135D) is om de bestemming van het achterterrein te wijzigen naar Recreatie-Volkstuinen.

**Aanhouden**

ABA

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

ABA

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E



	<div>ABA</div> <div></div>
2.6	<div>5.1,2E</div> <div></div>

	<div>ABA</div> <div></div>
2.7	<div>5.1,2E</div> <div></div> <div>bestemmingen.</div>



ABA

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

	<div data-bbox="274 241 304 262">ABA</div> <div data-bbox="274 324 320 344">5.1,2E</div> <div data-bbox="274 241 1380 1713"></div>
2.9	<div data-bbox="274 1758 320 1778">5.1,2E</div> <div data-bbox="274 1713 1380 2045"></div>

ABA

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

	<div>5.1.2E</div> <div></div>
2.10	<div>5.1.2E</div> <div></div> <div>5.1.2E</div> <div></div>

	<div>ABA</div> <div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div>
2.11	<div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div>

ABA	
5.1.2E	

## Nieuwe plannen

[illegible]

ABA

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

	<div>ABA</div> <div>5.1,2E</div>
3.5	<div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div>
3.6	<div>5.1,2E</div>



ABA

5.1.2E

5.1.2E

ABA

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E



ABA	5.1,2E			
	5.1,2E			
	5.1,2E			
	5.1,2E			
	5.1,2E		5.1,2E	

# Vergaderverslag

Bijeenkomst Toetsteam overleg  
Datum 23 november 2021  
Tijdstip 09:00–10.30 uur  
Plaats MS Teams

Verslag door

5.1.2E

## Agendapunten

---

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

## Deelnemers

---

5.1.2E (Voorzitter), 5.1.2E (JZA), 5.1.2E (JZA), 5.1.2E (STeM),  
5.1.2E (EZ/VGO), 5.1.2E (VGO), 5.1.2E (5.1.2E) en 5.1.2E  
(VG).

## Afwezig

---

5.1.2E (MiDu)

## Verslag

---

### 1 Verslag

Het verslag van 16 november 2021 is goedgekeurd.

### 2 Actielijst

2.1	<p>WABO_IA-21-22263 <b>Koningsweg 135A</b></p> <p>Het wijzigen van de agrarische bestemming naar wonen, recreatie en het geven van educatie</p> <p>MiDu: Aanhouden.</p> <p>Geluid: Hoogstwaarschijnlijk akoestisch onderzoek weg- en spoor nodig. Dit wordt nog extra gecontroleerd bij Geluid – daarom graag aanhouden.</p> <p>Bodem: Het lijkt erop dat alleen de bestemming wijzigt maar het feitelijk gebruik niet. De locatie lijkt op basis van onderstaande gegevens geschikt voor het beoogde gebruik. Indien geen grondverzet of bebouwing plaatsvindt kan onderzoek achterwege blijven.</p> <p>STeM: Aanhouden. Bespreken met de gebiedscoördinator ivm eerder vergelijkbare gevallen.</p> <p>EZ: We komen tot de conclusie dat we vanuit Economie positief op het initiatief van de indicatieaanvraag kunnen adviseren, hoewel de hoeveelheid aangereikte informatie over het initiatief wat aan de summiere kant is. Belangrijkste bij het positieve standpunt is de</p>
-----	--

	<p>aansluiting van het initiatief op het ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd. De eerdere vragen t.a.v. de woningomzetting naar burgerwoning zijn vooral voor ruimtelijke ordening en voor afd. wonen. De vraag aan het toetsteam, of een initiatief van deze omvang en complexiteit via het gebied(steam) moet verlopen?</p> <p>MiDu: Aanhouden.</p> <p>STeM: Aanhouden. Er is nog geen reactie van de gebiedscoördinator.</p> <p>STeM: Aanhouden.</p> <p>STeM: Er is nog geen reactie van de gebiedscoördinator. Er wordt een afspraak gemaakt met de gebiedscoördinator. In het toetsteamformulier staat een verwijzing naar de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Wil de aanvrager hier gebruik van maken? Is dit mogelijk? Enkel de omzetting past volgens Stedenbouw binnen de wijzigingsbevoegdheid. Educatie en recreatie past niet binnen de wijzigingsbevoegdheid. Als er voor het bouwplan een nieuw bestemmingsplan moet worden gemaakt, dan worden de daarmee gepaard gaande kosten verhaald.</p> <p>VG: Uit mailwisseling blijkt dat er volgende week een overleg is over dit plan.</p> <p>STeM: Aanhouden. Nog geen reactie van de gebiedscoördinator.</p> <p>VGO: Er is een mail geweest van de casemanager waarin staat dat er voor nummer 135 een nieuw bestemmingsplan wordt gemaakt voor recreatiewoningen. De casemanager heeft de indruk dat de aanvrager deze aanvraag daarbij wil aanhaken.</p> <p>VG: Vanmiddag is er een overleg over het bestemmingsplan.</p> <p>STeM: Woensdag is er een overleg over dit plan.</p> <p>STeM: Aanhouden. Een wijziging van de bedrijfswoning naar een burgerwoning is sluit aan bij het Ontwikkelperspectief. Stedenbouw kijkt met de bestemmingsplanjurist nader naar de bestemmingen agrarisch/ recreatie-volkstuin, het provinciaal beleid en hoe het plan zich verhoudt tot de bestemmingswijziging verderop aan de Koningsweg.</p> <p>MiDu: Indien er twee woningen komen zijn er gevolgen voor geluid. Er is dan een akoestisch onderzoek nodig.</p> <p>STeM: Er zijn oude vergunningen opgevraagd. Het verzoek (in de vergunning voor nummer 135D) is om de bestemming van het achterterrein te wijzigen naar Recreatie-Volkstuinen.</p> <p>STeM: Er is een oud besluit over de splitsing van de woning opgevraagd. Er wordt nog gekeken of de bestemming van het achterterrein gewijzigd kan worden naar Recreatie-Volkstuinen.</p> <p><b><u>Aanhouden</u></b></p>
ABA	

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

ABA

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E



ABA

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

ABA

5.1,2E

ABA

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

ABA

5.1,2E

5.1.2E

	<div>ABA</div> <div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div>
2.7	<div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div>

	<div>ABA</div> <div>ABA</div>
2.8	<div>5.1.2E</div>
2.9	<div>5.1.2E</div> <div>5.1.2E</div>

ABA

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

ABA

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E



ABA

5.1.2E

5.1.2E

ABA

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

ABA

5.1.2E

5.1.2E

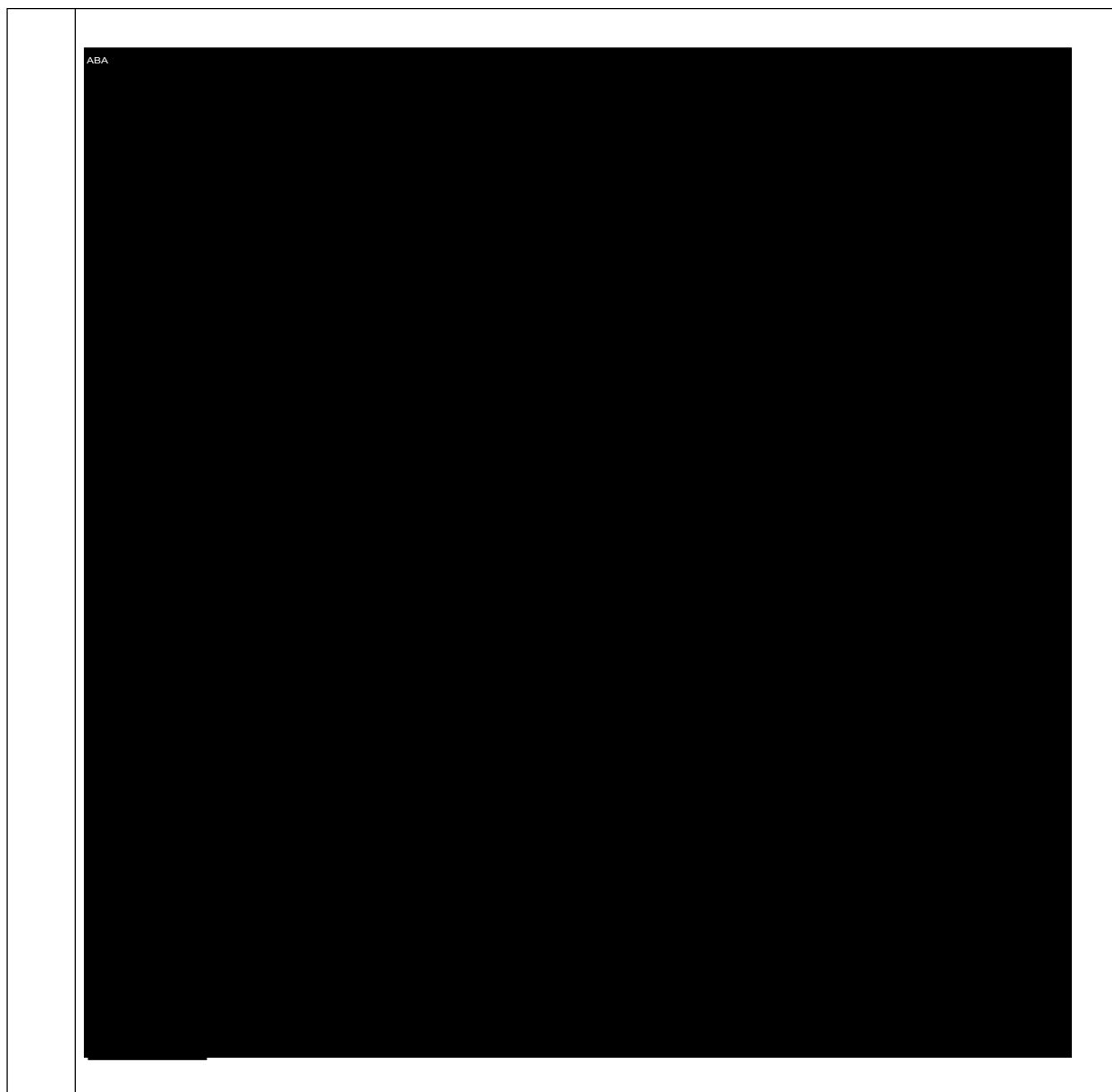
5.1.2E

ABA

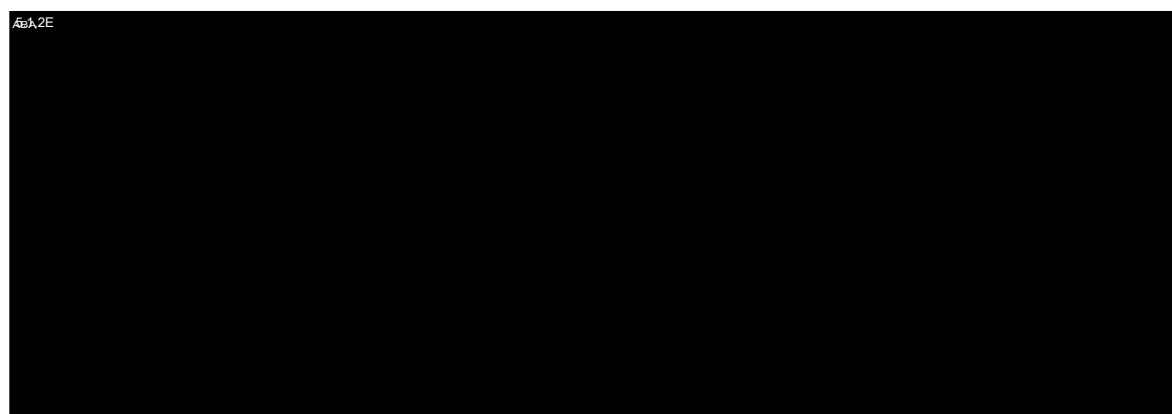
5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E



## Rondvraag



5.1,2E

5.1,2E

## Actielijst

28-09-2021	WABO_IA- 21-22263	Koningsweg 135A	STeM	30-11- 2021
<div style="background-color: black; width: 100%; height: 100%;"> <div style="position: absolute; top: 5px; left: 5px;">ABA</div> <div style="position: absolute; top: 15%; left: 35%;">5.1,2E</div> <div style="position: absolute; top: 20%; left: 40%;">5.1,2E</div> <div style="position: absolute; top: 25%; left: 35%;">5.1,2E</div> <div style="position: absolute; top: 30%; left: 35%;">5.1,2E</div> <div style="position: absolute; top: 35%; left: 35%;">5.1,2E</div> <div style="position: absolute; top: 50%; left: 35%;">5.1,2E</div> <div style="position: absolute; top: 50%; left: 70%;">5.1,2E</div> <div style="position: absolute; top: 60%; left: 35%;">5.1,2E</div> <div style="position: absolute; top: 70%; left: 35%;">5.1,2E</div> <div style="position: absolute; top: 85%; left: 35%;">5.1,2E</div> <div style="position: absolute; top: 92%; left: 35%;">5.1,2E</div> </div>				

ABA	5.1,2E		
	5.1,2E		
	5.1,2E		
	5.1,2E		
	5.1,2E	5.1,2E	
	5.1,2E		
	5.1,2E	5.1,2E	

# Vergaderverslag

Bijeenkomst Toetsteam overleg  
Datum 23 november 2021  
Tijdstip 09:00–10.30 uur  
Plaats MS Teams

Verslag door

5.1.2E

## Agendapunten

---

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

## Deelnemers

---

5.1.2E (Voorzitter), 5.1.2E (JZA), 5.1.2E (JZA), 5.1.2E (STeM),  
5.1.2E (EZ/VGO), 5.1.2E (VGO), 5.1.2E (5.1.2E) en 5.1.2E  
(VG).

## Afwezig

---

5.1.2E (MiDu)

## Verslag

---

### 1 Verslag

Het verslag van 16 november 2021 is goedgekeurd.

### 2 Actielijst

2.1	<p>WABO_IA-21-22263 <b>Koningsweg 135A</b></p> <p>Het wijzigen van de agrarische bestemming naar wonen, recreatie en het geven van educatie</p> <p>MiDu: Aanhouden.</p> <p>Geluid: Hoogstwaarschijnlijk akoestisch onderzoek weg- en spoor nodig. Dit wordt nog extra gecontroleerd bij Geluid – daarom graag aanhouden.</p> <p>Bodem: Het lijkt erop dat alleen de bestemming wijzigt maar het feitelijk gebruik niet. De locatie lijkt op basis van onderstaande gegevens geschikt voor het beoogde gebruik. Indien geen grondverzet of bebouwing plaatsvindt kan onderzoek achterwege blijven.</p> <p>STeM: Aanhouden. Bespreken met de gebiedscoördinator ivm eerder vergelijkbare gevallen.</p> <p>EZ: We komen tot de conclusie dat we vanuit Economie positief op het initiatief van de indicatieaanvraag kunnen adviseren, hoewel de hoeveelheid aangereikte informatie over het initiatief wat aan de summiere kant is. Belangrijkste bij het positieve standpunt is de</p>
-----	--



	<p>aansluiting van het initiatief op het ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd. De eerdere vragen t.a.v. de woningomzetting naar burgerwoning zijn vooral voor ruimtelijke ordening en voor afd. wonen. De vraag aan het toetsteam, of een initiatief van deze omvang en complexiteit via het gebied(steam) moet verlopen?</p> <p>MiDu: Aanhouden.</p> <p>STeM: Aanhouden. Er is nog geen reactie van de gebiedscoördinator.</p> <p>STeM: Aanhouden.</p> <p>STeM: Er is nog geen reactie van de gebiedscoördinator. Er wordt een afspraak gemaakt met de gebiedscoördinator. In het toetsteamformulier staat een verwijzing naar de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Wil de aanvrager hier gebruik van maken? Is dit mogelijk? Enkel de omzetting past volgens Stedenbouw binnen de wijzigingsbevoegdheid. Educatie en recreatie past niet binnen de wijzigingsbevoegdheid. Als er voor het bouwplan een nieuw bestemmingsplan moet worden gemaakt, dan worden de daarmee gepaard gaande kosten verhaald.</p> <p>VG: Uit mailwisseling blijkt dat er volgende week een overleg is over dit plan.</p> <p>STeM: Aanhouden. Nog geen reactie van de gebiedscoördinator.</p> <p>VGO: Er is een mail geweest van de casemanager waarin staat dat er voor nummer 135 een nieuw bestemmingsplan wordt gemaakt voor recreatiewoningen. De casemanager heeft de indruk dat de aanvrager deze aanvraag daarbij wil aanhaken.</p> <p>VG: Vanmiddag is er een overleg over het bestemmingsplan.</p> <p>STeM: Woensdag is er een overleg over dit plan.</p> <p>STeM: Aanhouden. Een wijziging van de bedrijfswoning naar een burgerwoning is sluit aan bij het Ontwikkelperspectief. Stedenbouw kijkt met de bestemmingsplanjurist nader naar de bestemmingen agrarisch/ recreatie-volkstuin, het provinciaal beleid en hoe het plan zich verhoudt tot de bestemmingswijziging verderop aan de Koningsweg.</p> <p>MiDu: Indien er twee woningen komen zijn er gevolgen voor geluid. Er is dan een akoestisch onderzoek nodig.</p> <p>STeM: Er zijn oude vergunningen opgevraagd. Het verzoek (in de vergunning voor nummer 135D) is om de bestemming van het achterterrein te wijzigen naar Recreatie-Volkstuinen.</p> <p>STeM: Er is een oud besluit over de splitsing van de woning opgevraagd. Er wordt nog gekeken of de bestemming van het achterterrein gewijzigd kan worden naar Recreatie-Volkstuinen.</p> <p><b><u>Aanhouden</u></b></p>
ABA	

5B1A2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

ABA

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

ABA

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

ABA

5.1,2E

ABA

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

ABA

5.1,2E

5.1.2E

ABA

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E



ABA

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

ABA

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

ABA

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

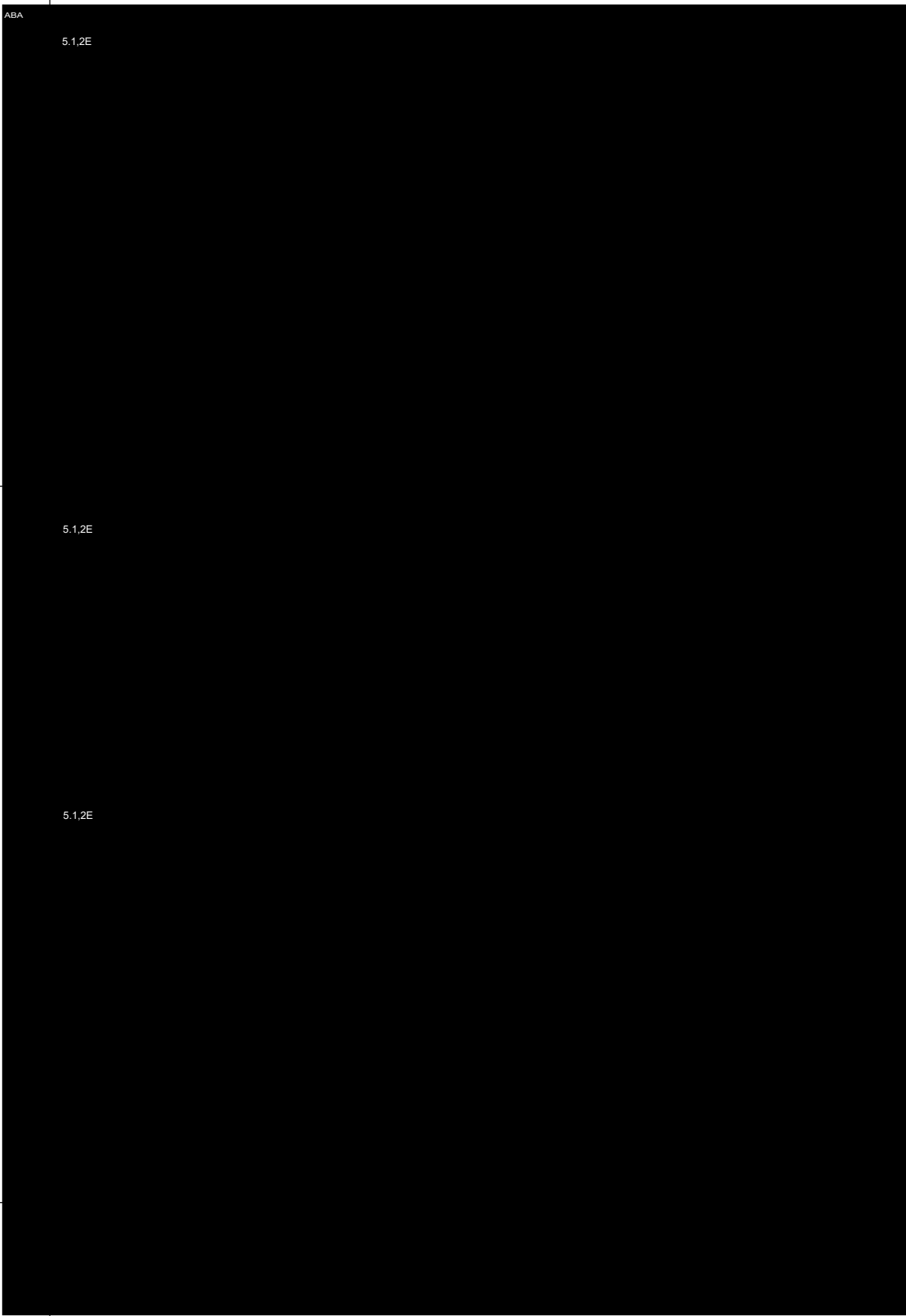
5.1,2E

ABA

5.1.2E

5.1.2E

## Nieuwe plannen

ABA	
5.1.2E	
5.1.2E	
5.1.2E	

ABA

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

ABA

5.1.2E

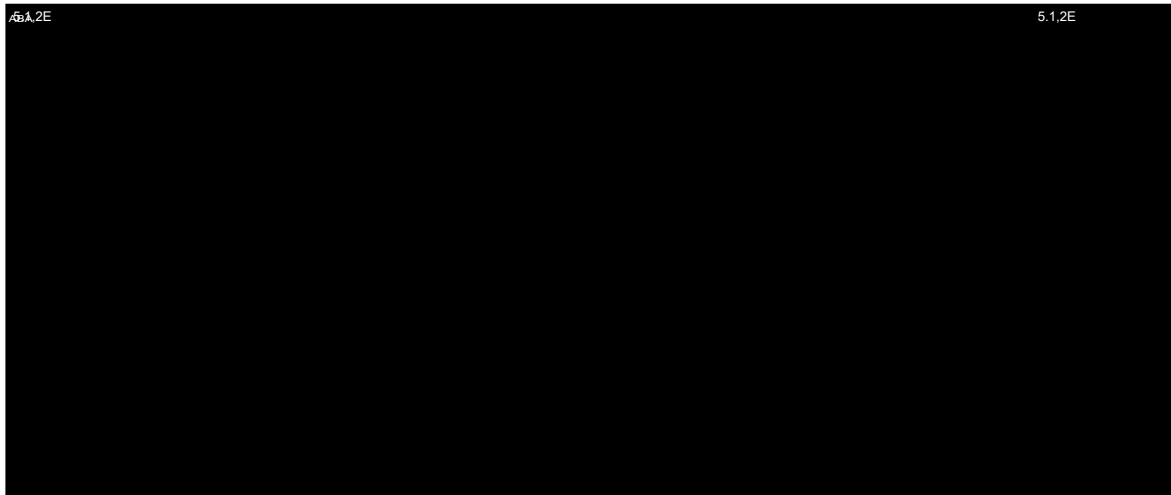
5.1.2E

	<div>ABA</div> <div></div>
--	----------------------------

## Rondvraag

<div>5.1,2E</div> <div></div>
<div>5.1,2E</div> <div></div>





## Actielijst

28-09-2021	WABO_IA- 21-22263	Koningsweg 135A	STeM	30-11- 2021
ABA				

ABA	5.1,2E		
	5.1,2E		
	5.1,2E		
	5.1,2E	5.1,2E	
	5.1,2E		
	5.1,2E	5.1,2E	

# Vergaderverslag

Bijeenkomst Toetsteam overleg  
Datum 30 november 2021  
Tijdstip 09:00–10.30 uur  
Plaats MS Teams

Verslag door

5.1.2E

## Agendapunten

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

## Deelnemers

5.1.2E (Voorzitter), 5.1.2E (JZA), 5.1.2E (JZA), 5.1.2E (STeM),  
5.1.2E (EZ/VGO), 5.1.2E (VGO), 5.1.2E (5.1.2E), 5.1.2E (MiDu) en  
5.1.2E (VG).

## Afwezig

## Verslag

### 1 Verslag

Het verslag van 23 november 2021 is goedgekeurd.

### 2 Actielijst

2.1	<p>WABO_IA-21-22263 <b>Koningsweg 135A</b></p> <p>Het wijzigen van de agrarische bestemming naar wonen, recreatie en het geven van educatie</p> <p>MiDu: Aanhouden.</p> <p>Geluid: Hoogstwaarschijnlijk akoestisch onderzoek weg- en spoor nodig. Dit wordt nog extra gecontroleerd bij Geluid – daarom graag aanhouden.</p> <p>Bodem: Het lijkt erop dat alleen de bestemming wijzigt maar het feitelijk gebruik niet. De locatie lijkt op basis van onderstaande gegevens geschikt voor het beoogde gebruik. Indien geen grondverzet of bebouwing plaatsvindt kan onderzoek achterwege blijven.</p> <p>STeM: Aanhouden. Bespreken met de gebiedscoördinator ivm eerder vergelijkbare gevallen.</p> <p>EZ: We komen tot de conclusie dat we vanuit Economie positief op het initiatief van de indicatieaanvraag kunnen adviseren, hoewel de hoeveelheid aangereikte informatie over het initiatief wat aan de summiere kant is. Belangrijkste bij het positieve standpunt is de</p>
-----	--

aansluiting van het initiatief op het ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd. De eerdere vragen t.a.v. de woningomzetting naar burgerwoning zijn vooral voor ruimtelijke ordening en voor afd. wonen. De vraag aan het toetsteam, of een initiatief van deze omvang en complexiteit via het gebiedsteam moet verlopen?

MiDu: Aanhouden.

STeM: Aanhouden. Er is nog geen reactie van de gebiedscoördinator.

STeM: Aanhouden.

STeM: Er is nog geen reactie van de gebiedscoördinator. Er wordt een afspraak gemaakt met de gebiedscoördinator. In het toetsteamformulier staat een verwijzing naar de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Wil de aanvrager hier gebruik van maken? Is dit mogelijk? Enkel de omzetting past volgens Stedenbouw binnen de wijzigingsbevoegdheid. Educatie en recreatie past niet binnen de wijzigingsbevoegdheid. Als er voor het bouwplan een nieuw bestemmingsplan moet worden gemaakt, dan worden de daarmee gepaard gaande kosten verhaald.

VG: Uit mailwisseling blijkt dat er volgende week een overleg is over dit plan.

STeM: Aanhouden. Nog geen reactie van de gebiedscoördinator.

VGO: Er is een mail geweest van de casemanager waarin staat dat er voor nummer 135 een nieuw bestemmingsplan wordt gemaakt voor recreatiewoningen. De casemanager heeft de indruk dat de aanvrager deze aanvraag daarbij wil aanhaken.

VG: Vanmiddag is er een overleg over het bestemmingsplan.

STeM: Woensdag is er een overleg over dit plan.

STeM: Aanhouden. Een wijziging van de bedrijfswoning naar een burgerwoning is sluit aan bij het Ontwikkelperspectief. Stedenbouw kijkt met de bestemmingsplanjurist nader naar de bestemmingen agrarisch/ recreatie-volkstuin, het provinciaal beleid en hoe het plan zich verhoudt tot de bestemmingswijziging verderop aan de Koningsweg.

MiDu: Indien er twee woningen komen zijn er gevolgen voor geluid. Er is dan een akoestisch onderzoek nodig.

STeM: Er zijn oude vergunningen opgevraagd. Het verzoek (in de vergunning voor nummer 135D) is om de bestemming van het achterterrein te wijzigen naar Recreatie-Volkstuinen.

STeM: Er is een oud besluit over de splitsing van de woning opgevraagd. Er wordt nog gekeken of de bestemming van het achterterrein gewijzigd kan worden naar Recreatie-Volkstuinen.

STeM: We wachten nog op het gebiedsteam. Het oude besluit over de splitsing is niet te vinden. Er wordt nog gekeken of de bestemming van het achterterrein gewijzigd kan worden naar Recreatie-Volkstuinen.

VZ: Op dit moment is het niet duidelijk wat we willen met dit gebied. De aanvrager moet contact opnemen met de gebiedscoördinator. Dit plan wordt behandeld in de projectgroep Koningsweg.

Dit plan wordt doorverwezen naar de projectgroep Koningsweg.

ABA

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

ABA

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

ABA

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

As of 2E

5.1.2E



ABA

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

ABA

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

ABA

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

ABA

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

	<div>ABA</div> <div></div>
2.9	<div>5.1.2E</div> <div></div> <div>5.1.2E</div>

	<div>ABA</div> <div></div>
2.10	<div>5.1,2E</div> <div></div>
2.11	<div>5.1,2E</div> <div></div>

ABA

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

ABA

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E



	<div>5.1.2E</div> <div></div> <div>5.1.2E</div>
2.15	<div>5.1.2E</div> <div></div>

	<div>ABA</div> <div></div>
2.16	<div>5.1.2E</div> <div></div>

ABA

5.1,2E

5.1,2E



ABA

5.1,2E

5.1,2E

ABA	
5.1.2E	
5.1.2E	

Actielijst

ABA	5.1.2E	
	5.1.2E	
	5.1.2E	
	5.1.2E	
	5.1.2E	
	5.1.2E	5.1.2E
	5.1.2E	
	5.1.2E	

ABA	5.1,2E			
	5.1,2E			
	5.1,2E			
	5.1,2E			
	5.1,2E	5.1,2E		
	5.1,2E			
	5.1,2E			
	5.1,2E			
	5.1,2E			
	5.1,2E			
	5.1,2E			

# Vergaderverslag

Bijeenkomst      Toetsteam overleg  
Datum              15 februari 2022  
Tijdstip           09:00–10.30 uur  
Plaats              MS Teams

Verslag door

5.1.2E

## Agendapunten

---

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

## Deelnemers

5.1.2E (Voorzitter), 5.1.2E (JZA), 5.1.2E (JZA), 5.1.2E (STeM), 5.1.2E (VGO), 5.1.2E (EZ/VGO), 5.1.2E (MiDu), 5.1.2E (5.1.2E) en 5.1.2E (VG).

## Afwezig

5.1.2E (Voorzitter)

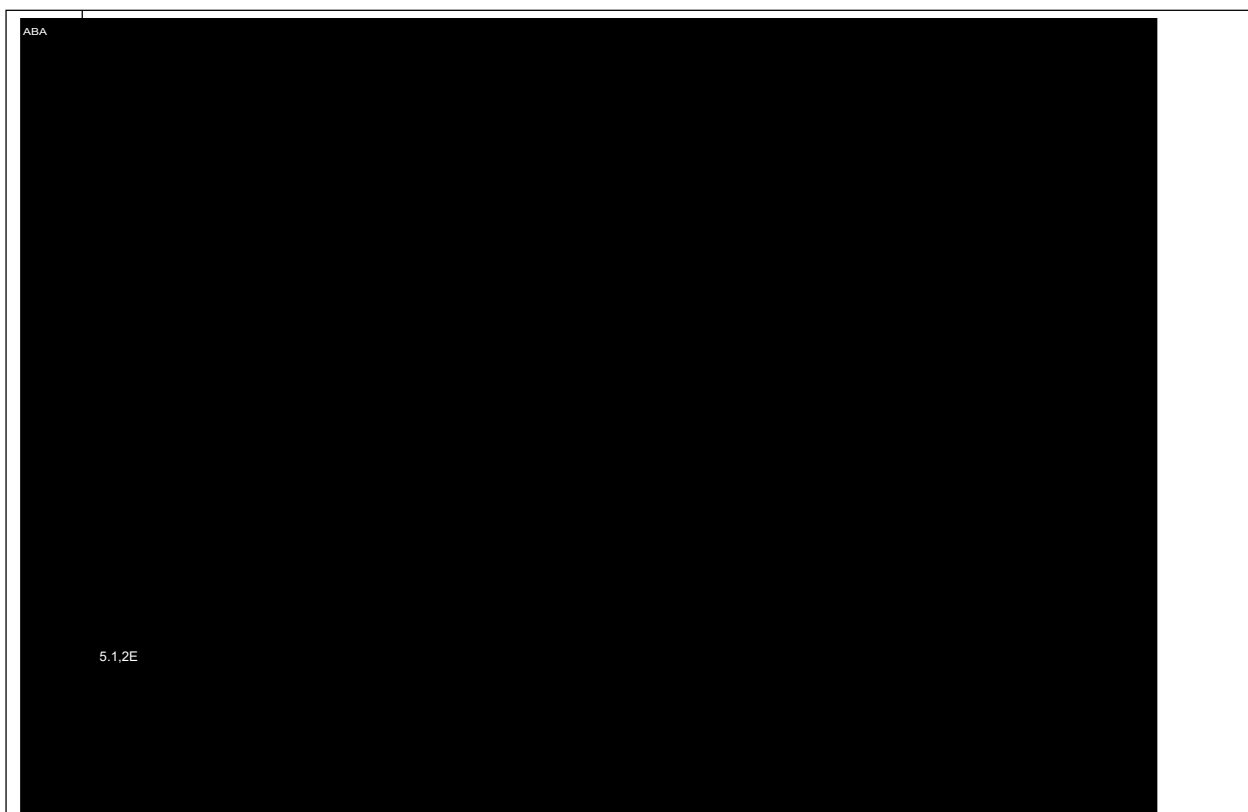
## Verslag

---

### 1 Verslag

Het verslag van 8 februari 2022 is goedgekeurd.

### 2 Actielijst





ABA

ABA

5.1.2E

ABA

## 2.4

5.1,2E

ABA

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

ABA

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

ABA

5.1,2E

5.1,2E

ABA

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

ABA

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E



ABA

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

		ABA	
2.13		5.1,2E	
2.14		5.1,2E	
		5.1,2E	

ABA

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E



## Nieuwe plannen



ABA

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

ABA

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

ABA

5.1.2E

5.1.2E

	<div data-bbox="272 197 1378 477" data-label="Image"> </div>
<p><b>3.10</b></p>	<p><b>WABO_IA-21-22263</b>  <b>Koningsweg 135A</b></p> <p>Het wijzigen van een agrarische bestemming naar wonen, recreatie en het geven van educatie</p> <p>STeM: Aanhouden. Het plan is in het gebiedsteam geweest. Het advies is niet erg uitgebreid. Het gebiedsteam ziet mogelijkheden in het plan, maar er zijn nog wel kanttekeningen. Er moet een uitgebreider advies komen. Er komen twee burgerwoningen. Gaan we hier een bestemmingsplanprocedure volgen of komt er een projectbesluit?</p> <p>EZ: Economie is positief over het plan. Er is sprake van een integrale herontwikkeling van de betreffende percelen met landelijke uitstraling, inclusief een werkgelegenheidscomponent. Het initiatief sluit aan bij de kwaliteiten van het gebied (groene stadsrand) en de behoeften in de markt. Er loopt ook een bestemmingsplantraject voor dit gebied. Voor wat betreft de standplaatsvergunning geldt dat die voor openbare ruimte is en niet voor privéterreinen, daarom is het raadzaam om na te (laten) gaan of de zelfgekweekte-groenten-verkoop in/vanuit de pipowagen als ondergeschikte activiteit bij de hoofdactiviteiten op het terrein kan plaatsvinden. Hierover is economie positief, omdat het aansluit op het concept en op de omgeving.</p> <p><u><b>Aanhouden</b></u></p>
	<div data-bbox="197 1339 1382 1989" data-label="Image"> </div>



A large black rectangular redaction box covers the majority of the page content. The text "ABA" is visible in the top left corner of the redacted area.

## Actielijst

[illegible]

[illegible]

# Vergaderverslag

Bijeenkomst Toetsteam overleg  
Datum 22 februari 2022  
Tijdstip 09:00–10.30 uur  
Plaats MS Teams

Verslag door

5.1.2E

## Agendapunten

---

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

## Deelnemers

---

5.1.2E (Voorzitter), 5.1.2E (JZA), 5.1.2E (JZA), 5.1.2E (STeM),  
5.1.2E (VGO), 5.1.2E (EZ/VGO), 5.1.2E (MiDu), 5.1.2E (5.1.2E) en  
5.1.2E (VG).

## Afwezig

---

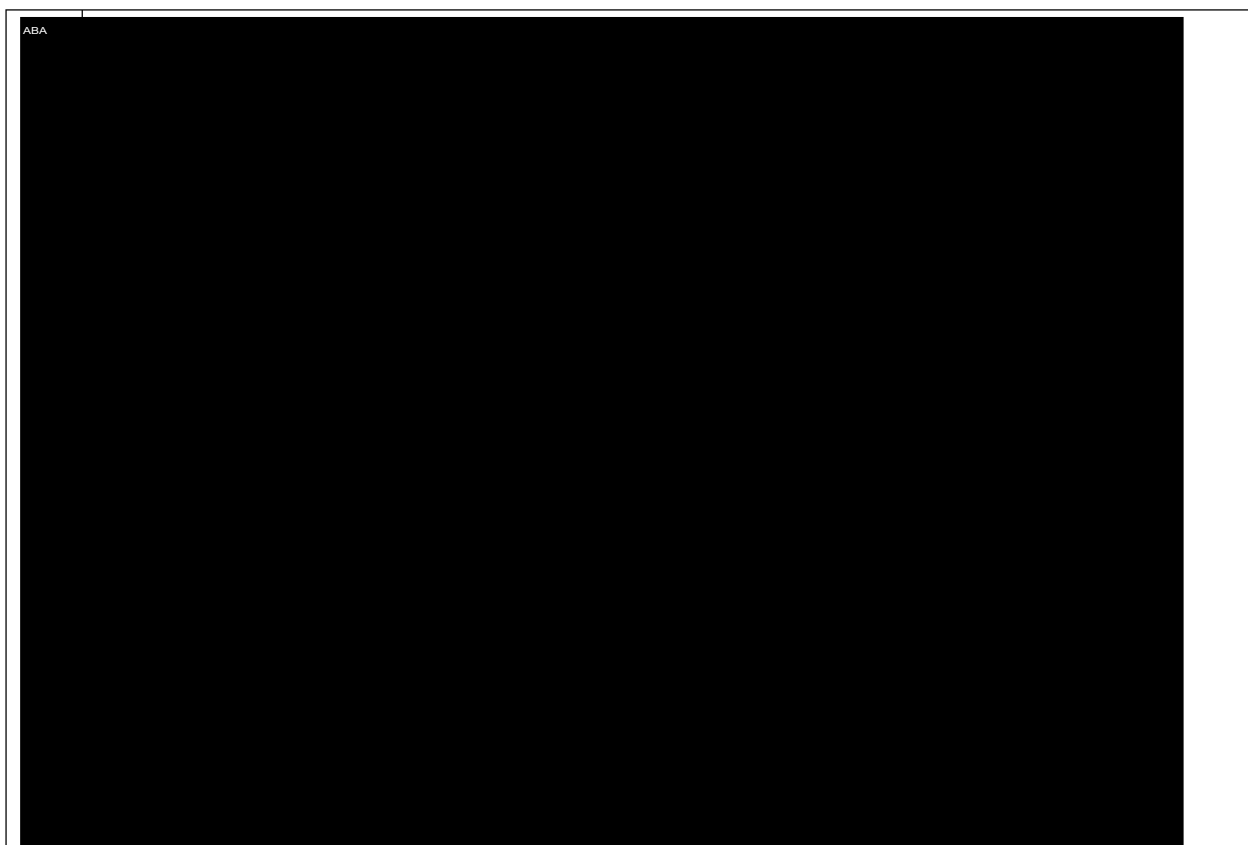
## Verslag

---

### 1 Verslag

Het verslag van 15 februari 2022 is goedgekeurd.

### 2 Actielijst



ABA

5.1.2E

5.1.2E

ABA

5.1.2E

5.1.2E

ABA

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

ABA

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E



ABA

5.1.2E

5.1.2E

ABA

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

ABA

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

ABA

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

ABA

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

ABA

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

ABA

5.1,2E

ABA

5.1,2E

5.1,2E



ABA

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

ABA

5.1.2E

5.1.2E

ABA

5.1.2E

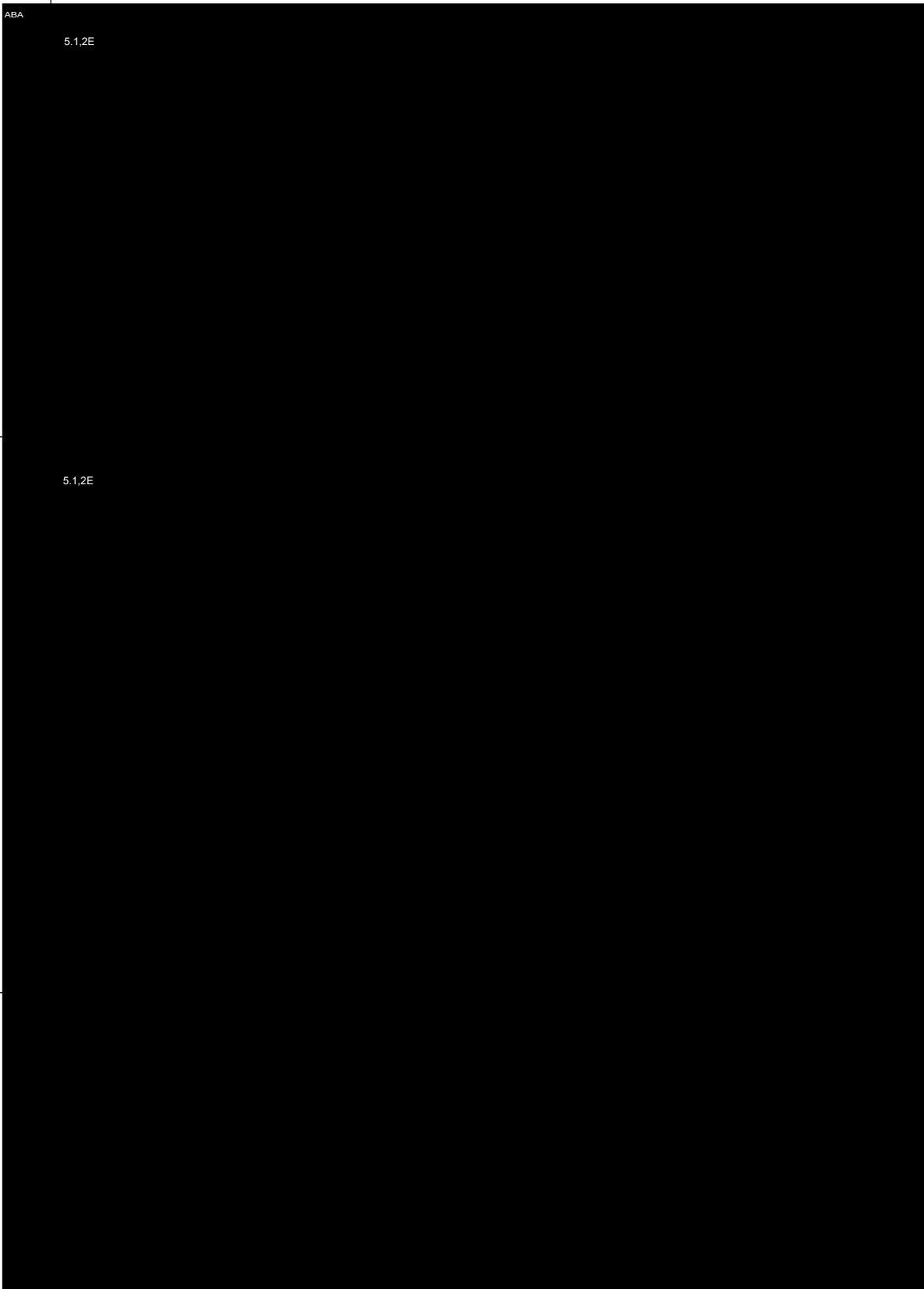
5.1.2E

	<div data-bbox="272 232 408 255" data-label="Text">ABA</div>
2.22	<div data-bbox="272 302 517 367" data-label="Section-Header"> <p>WABO_IA-21-22263 Koningsweg 135A</p> </div> <div data-bbox="272 412 1377 441" data-label="Text"> <p>Het wijzigen van een agrarische bestemming naar wonen, recreatie en het geven van educatie</p> </div> <div data-bbox="272 486 1362 624" data-label="Text"> <p>STeM: Aanhouden. Het plan is in het gebiedsteam geweest. Het advies is niet erg uitgebreid. Het gebiedsteam ziet mogelijkheden in het plan, maar er zijn nog wel kanttekeningen. Er moet een uitgebreider advies komen. Er komen twee burgerwoningen. Gaan we hier een bestemmingsplanprocedure volgen of komt er een projectbesluit?</p> </div> <div data-bbox="272 669 1374 992" data-label="Text"> <p>EZ: Economie is positief over het plan. Er is sprake van een integrale herontwikkeling van de betreffende percelen met landelijke uitstraling, inclusief een werkgelegenheidscomponent. Het initiatief sluit aan bij de kwaliteiten van het gebied (groene stadsrand) en de behoeften in de markt. Er loopt ook een bestemmingsplantraject voor dit gebied. Voor wat betreft de standplaatsvergunning geldt dat die voor openbare ruimte is en niet voor privéterreinen, daarom is het raadzaam om na te (laten) gaan of de zelfgekweekte-groenten-verkoop in/vanuit de pipowagen als ondergeschikte activiteit bij de hoofdactiviteiten op het terrein kan plaatsvinden. Hierover is economie positief, omdat het aansluit op het concept en op de omgeving.</p> </div> <div data-bbox="272 1037 1351 1102" data-label="Text"> <p>MiDu: Wet geluidhinder is van toepassing; hier dient in de verdere uitwerking rekening mee gehouden te worden.</p> </div> <div data-bbox="272 1146 496 1176" data-label="Text"> <p>STeM: Aanhouden.</p> </div> <div data-bbox="272 1220 411 1249" data-label="Text"> <p><u>Aanhouden</u></p> </div>
	<div data-bbox="199 1303 229 1319" data-label="Text">ABA</div> <div data-bbox="272 1632 319 1650" data-label="Text">5.1,2E</div>

ABA

5.1.2E

## Nieuwe plannen

ABA		
5.1,2E		
5.1,2E		

ABA

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

A large black rectangular redaction box covers the majority of the page content. The text "ABA" is visible in the top left corner of the redacted area.

## Actielijst

ABA		5.1,2E		
		5.1,2E		
		5.1,2E		
		5.1,2E		
		5.1,2E		
		5.1,2E		
		5.1,2E		
15-02-2022	WABO_IA-21-22263	Koningsweg 135A	STeM	01-03-2022
ABA				



ABA	5.1,2E				
	5.1,2E				

# Vergaderverslag

Bijeenkomst Toetsteam overleg  
Datum 1 maart 2022  
Tijdstip 09:00–10.30 uur  
Plaats MS Teams

Verslag door

5.1.2E

## Agendapunten

---

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

## Deelnemers

5.1.2E 5.1.2E (Voorzitter), 5.1.2E (JZA), 5.1.2E (JZA), 5.1.2E (STeM), 5.1.2E  
5.1.2E (VGO), 5.1.2E (EZ/VGO), 5.1.2E (MiDu), 5.1.2E (5.1.2E) en 5.1.2E  
5.1.2E (VG).

## Afwezig

5.1.2E (JZA)

## Verslag

---

### 1 Verslag

Het verslag van 22 februari 2022 is goedgekeurd.

ABA	
5.1.2E	

ABA

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

ABA

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

ABA

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

ABA

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

ABA

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

ABA

5.1.2E

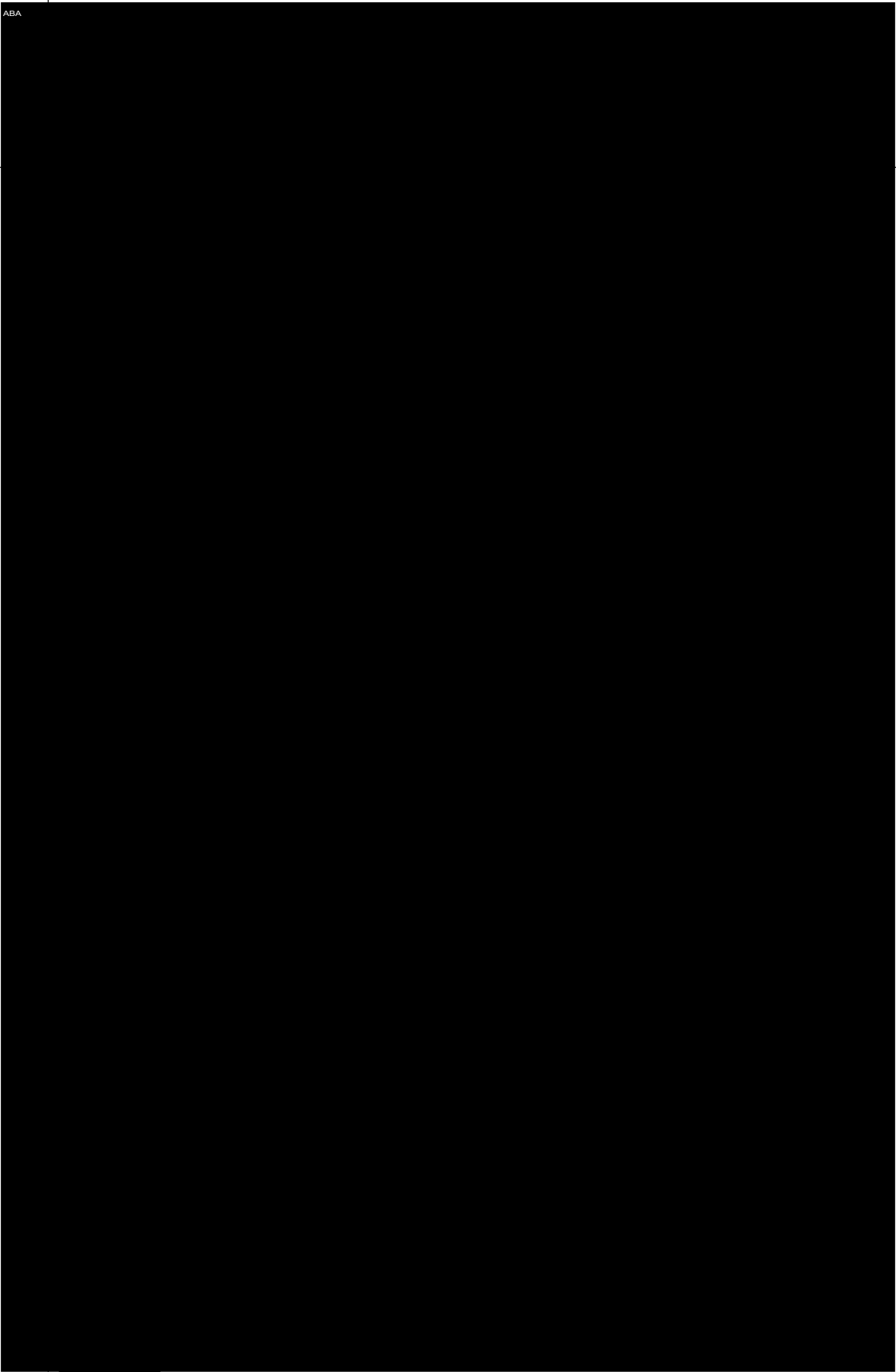


ABA

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E



2.9	<p>WABO_IA-21-22263</p> <p><b>Koningsweg 135A</b></p> <p>Het wijzigen van een agrarische bestemming naar wonen, recreatie en het geven van educatie</p> <p>STeM: Aanhouden. Het plan is in het gebiedsteam geweest. Het advies is niet erg uitgebreid. Het gebiedsteam ziet mogelijkheden in het plan, maar er zijn nog wel kanttekeningen. Er moet een uitgebreider advies komen. Er komen twee burgerwoningen. Gaan we hier een bestemmingsplanprocedure volgen of komt er een projectbesluit?</p> <p>EZ: Economie is positief over het plan. Er is sprake van een integrale herontwikkeling van de betreffende percelen met landelijke uitstraling, inclusief een werkgelegenheidscomponent. Het initiatief sluit aan bij de kwaliteiten van het gebied (groene stadsrand) en de behoeften in de markt. Er loopt ook een bestemmingsplantraject voor dit gebied. Voor wat betreft de standplaatsvergunning geldt dat die voor openbare ruimte is en niet voor privéterreinen, daarom is het raadzaam om na te (laten) gaan of de zelfgekweekte-groenten-verkoop in/vanuit de pipowagen als ondergeschikte activiteit bij de hoofdactiviteiten op het terrein kan plaatsvinden. Hierover is economie positief, omdat het aansluit op het concept en op de omgeving.</p> <p>MiDu: Wet geluidhinder is van toepassing; hier dient in de verdere uitwerking rekening mee gehouden te worden.</p> <p>STeM: Aanhouden.</p> <p>STeM: Aanhouden.</p> <p><u><b>Aanhouden</b></u></p>
	<div data-bbox="199 1265 1380 1982" data-label="Image"> </div>



ABA

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

ABA

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

ABA

5.1.2E

5.1.2E

	ABA	
	5.1,2E	

## Actielijst

ABA		5.1,2E		
		5.1,2E		
		5.1,2E	5.1,2E	
		5.1,2E		
		5.1,2E		
15-02-2022	WABO_IA-21-22263	Koningsweg 135A	STeM	08-03-2022
ABA				
		5.1,2E		



ABA	5.1,2E			
	5.1,2E			

# Vergaderverslag

Bijeenkomst	Toetsteam overleg
Datum	8 maart 2022
Tijdstip	09:00-10.30 uur
Plaats	MS Teams

Verslag door

5.1,2E

## Agendapunkten

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

## Deelnemers

5.1.2E (Voorzitter), 5.1.2E (JZA), 5.1.2E (JZA), 5.1.2E (STeM),  
5.1.2E (VGO), 5.1.2E (EZ/VGO), 5.1.2E (MiDu), 5.1.2E (5.1.2E) en  
5.1.2E (VG).

Afwezig

5.1,2E (EZ/VGO)

## Verslag

# 1 Verslag

Het verslag van 1 maart 2022 is goedgekeurd.

## 2 Actielijst

[illegible]



5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

ABA

5.1.2E

5.1.2E

ABA

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

	<div>ABA</div> <div>5.1.2E</div> <div>5.1.2E</div> <div>5.1.2E</div>
2.4	<div>5.1.2E</div> <div>5.1.2E</div> <div>5.1.2E</div>

ABA

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E



	<div>ABA</div> <div></div> <div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div>
2.6	



	<div>ABA</div>
2.7	<p>WABO_IA-21-22263</p> <p><b>Koningsweg 135A</b></p> <p>Het wijzigen van een agrarische bestemming naar wonen, recreatie en het geven van educatie</p> <p>STeM: Aanhouden. Het plan is in het gebiedsteam geweest. Het advies is niet erg uitgebreid. Het gebiedsteam ziet mogelijkheden in het plan, maar er zijn nog wel kanttekeningen. Er moet een uitgebreider advies komen. Er komen twee burgerwoningen. Gaan we hier een bestemmingsplanprocedure volgen of komt er een projectbesluit?</p> <p>EZ: Economie is positief over het plan. Er is sprake van een integrale herontwikkeling van de betreffende percelen met landelijke uitstraling, inclusief een werkgelegenheidscomponent. Het initiatief sluit aan bij de kwaliteiten van het gebied (groene stadsrand) en de behoeften in de markt. Er loopt ook een bestemmingsplantraject voor dit gebied. Voor wat betreft de standplaatsvergunning geldt dat die voor openbare ruimte is en niet voor privéterreinen, daarom is het raadzaam om na te (laten) gaan of de zelfgekweekte-groenten-verkoop in/vanuit de pipowagen als ondergeschikte activiteit bij de hoofdactiviteiten op het terrein kan plaatsvinden. Hierover is economie positief, omdat het aansluit op het concept en op de omgeving.</p> <p>MiDu: Wet geluidhinder is van toepassing; hier dient in de verdere uitwerking rekening mee gehouden te worden.</p> <p>STeM: Aanhouden.</p> <p>STeM: Aanhouden.</p> <p>STeM: Er is een conceptadvies opgesteld. Dit wordt gecheckt door de bestemmingsplanjurist.</p> <p><b><u>Aanhouden</u></b></p>
2.8	<div>ABA</div> <div>5.1,2E</div>

	<div>ABA</div> <div></div>
2.9	<div>5.1,2E</div> <div></div>
2.10	<div>5.1,2E</div> <div></div>

	<div>ABA</div> <div></div>
2.11	<div>5.1,2E</div> <div></div> <div>5.1,2E</div> <div></div>

Nieuwe plannen

3.1	<div>ABA</div> <div>5.1,2E</div> <div></div>
-----	--

	<div>ABA</div> <div>5.1.2E</div> <div>5.1.2E</div>
3.2	<div>5.1.2E</div> <div>5.1.2E</div>

	<div>ABA</div> <div></div>	
3.3	<div>5.1,2E</div> <div></div> <div>5.1,2E</div> <div></div>	
3.4	<div>5.1,2E</div> <div></div> <div>5.1,2E</div> <div></div>	
3.5	<div>5.1,2E</div> <div></div>	

	<div>ABA</div>
3.6	<div>5.1.2E</div> <div>5.1.2E</div>



3.7

ABA

5.1.2E

5.1.2E

3.8

5.1.2E

5.1.2E

## Actielijst

ABA		5.1,2E		
		5.1,2E	5.1,2E	
		5.1,2E		
15-02-2022	WABO_IA- 21-22263	Koningsweg 135A	STeM	15-03- 2022
ABA				
		5.1,2E	5.1,2E	
		5.1,2E		
		5.1,2E		
		5.1,2E		



# Vergaderverslag

Bijeenkomst Toetsteam overleg  
Datum 15 maart 2022  
Tijdstip 09:00–10.30 uur  
Plaats MS Teams

Verslag door

5.1.2E

## Agendapunten

---

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

## Deelnemers

---

5.1.2E (Voorzitter), 5.1.2E (JZA), 5.1.2E (JZA), 5.1.2E (STeM),  
5.1.2E (VGO), 5.1.2E (EZ/VGO), 5.1.2E (MiDu), 5.1.2E (5.1.2E) en  
5.1.2E (VG).

## Afwezig

---

## Verslag

---

### 1 Verslag

Het verslag van 8 maart 2022 is goedgekeurd.

### 2 Actielijst

ABA	
5.1.2E	
5.1.2E	
5.1.2E	

	<div>ABA</div> <div>5.1.2E</div> <div>5.1.2E</div>
2.2	<div>5.1.2E</div>

ABA

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E


5.1,2E

5.1,2E

	<div>ABA</div> <div></div>
2.3	<div>5.1,2E</div> <div></div>

	<div>5.1.2E</div>
2.4	



	
2.5	<p><b>WABO_IA-21-22263</b>  <b>Koningsweg 135A</b></p> <p>Het wijzigen van een agrarische bestemming naar wonen, recreatie en het geven van educatie</p> <p>STeM: Aanhouden. Het plan is in het gebiedsteam geweest. Het advies is niet erg uitgebreid. Het gebiedsteam ziet mogelijkheden in het plan, maar er zijn nog wel kanttekeningen. Er moet een uitgebreider advies komen. Er komen twee burgerwoningen. Gaan we hier een bestemmingsplanprocedure volgen of komt er een projectbesluit?</p> <p>EZ: Economie is positief over het plan. Er is sprake van een integrale herontwikkeling van de betreffende percelen met landelijke uitstraling, inclusief een werkgelegenheidscomponent. Het initiatief sluit aan bij de kwaliteiten van het gebied (groene stadsrand) en de behoeften in de markt. Er loopt ook een bestemmingsplantraject voor dit gebied. Voor wat betreft de standplaatsvergunning geldt dat die voor openbare ruimte is en niet voor privéterreinen, daarom is het raadzaam om na te (laten) gaan of de zelfgekweekte-groenten-verkoop in/vanuit de pipowagen als ondergeschikte activiteit bij de hoofdactiviteiten op het terrein kan plaatsvinden. Hierover is economie positief, omdat het aansluit op het concept en op de omgeving.</p>

MiDu: Wet geluidhinder is van toepassing; hier dient in de verdere uitwerking rekening mee gehouden te worden.

STeM: Aanhouden.

STeM: Aanhouden.

STeM: Er is een conceptadvies opgesteld. Dit wordt gecheckt door de bestemmingsplanjurist.

STeM: Akkoord, mits wordt voldaan aan de onderstaande voorwaarden. De aanvraag is om de bestemming aan te passen naar wonen en recreatie met de mogelijkheid tot het geven van educatie, gebruik groentetuinen en kleinschalige horeca. De bedrijfswoning wordt verbouwd naar twee burgerwoningen. Het achterliggende terrein wordt gebruikt voor stadslandbouw met onzelfstandige en ondergeschikte horeca en detailhandel.

#### Planologisch kader en besluiten

- Volgens het bestemmingsplan 'Rijnsweerd, maarschalkerweerd' heeft het perceel een agrarische bestemming en is een deel van het perceel aangewezen om een kas te hebben. Op het perceel is één bedrijfswoning toegestaan.
- Het Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd is van toepassing.
- Het Provinciaal beleid is van toepassing
- Er is een melding op grond van het activiteitenbesluit voor een glastuinbedrijf met ondergeschikte horeca is akkoord bevonden op 25 september 2015 (kenmerk HZ\_MM-15-22394).
- Er zijn voor dit adres aanvragen geweest voor het gedeeltelijk veranderen en splitsen van een woningen (1990) en het gedeeltelijk veranderen en vergroten van de woning; optrekken van de zijgevel. In 1993 is er een vrijstelling verleend (dossiers niet gevonden).
- Er is op 28 maart 2016 een overeenkomst gesloten tussen Koningsweg 135A en Koningsweg 135D waar in staat dat ze elkaars gebruik accepteren en dat de Koningshof zal er biologisch zal worden getuinierd zonder chemische gewasbeschermingsmiddelen.
- Er is een verzoek van Koningsweg 135 A om het bestemmingsplan te wijzigen naar 'Recreatie-Volkstuinen' op 31 maart 2016.

Het splitsen van de bedrijfswoning in twee burgerwoningen en het beoogde gebruik van het achterliggende terrein zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan.

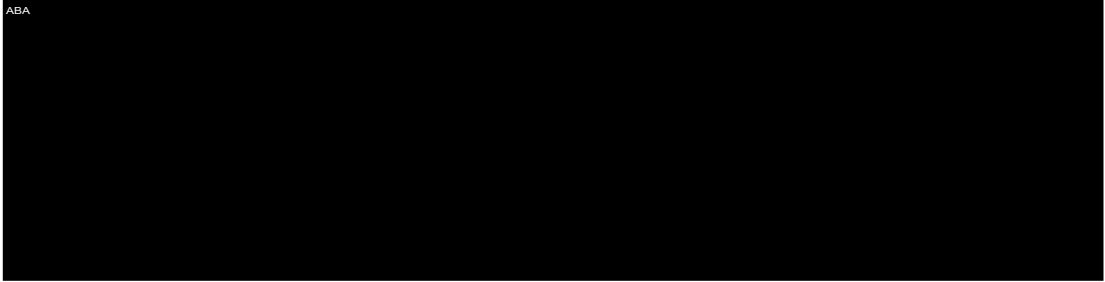
#### Advies

##### *1. ten aanzien van het verbouwen van de bedrijfswoning naar twee burgerwoningen*

De centrale ambitie in het Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd is 'In- en ontspannen in een parklandschap'. Het gebied zal verkleuren van een agrarisch gebied naar een meer groen en recreatief gebied. Het veranderen van de bestaande bedrijfswoning naar twee burgerwoningen past hierbij. Ook het Provinciaal beleid sluit een wijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning niet uit, mits dit geen beperkingen oplevert voor omliggende bedrijven.

Een ander aandachtspunt is het verkeersgeluid van de Koningsweg.

Voorwaarden bij de wijziging van bedrijfswoning naar twee burgerwoningen zijn:

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De kadastrale percelen 663 en 664 krijgen een woonbestemming. Op beide percelen mag één burgerwoning komen;</li> <li>- De woningen mogen niet worden uitgebreid;</li> <li>- Een deel van het terrein van perceel 664 krijgt de bestemming Tuin;</li> <li>- De toegangsweg (perceel 1320) krijgt geen woonbestemming.</li> </ul> <p><i>2. ten aanzien van het gebruik van het achterliggende terrein voor stadslandbouw met onzelfstandige en ondergeschikte horeca en detailhandel</i></p> <p>Het initiatief past in drie van de leidende principes van het Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd: 1. Van verdwijnende tuinbouw naar verbindende stadslandbouw</p> <p>2. Van afgesloten en introvert naar open en toegankelijk</p> <p>3. Van anonieme plekken naar levendige ontmoetingsruimte</p> <p>Het initiatief is daarmee wenselijk.</p> <p>De functie van stadslandbouw als onderdeel van het Ontwikkelperspectief sluit aan bij de recreatiezone in het provinciaal beleid.</p> <p>Voorwaarden zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De ontwikkeling mag geen nadelig effect hebben op de Nieuwe Hollandse Waterlinie. In de indicatie-aanvraag wordt uitgegaan van bestaande bebouwing en open terreinen;</li> <li>- De toegangsweg vanaf de Koningsweg wordt behouden als ontsluiting van het achterliggende terrein;</li> <li>- De horeca en detailhandel zijn onzelfstandig en ondergeschikt aan de functie van het achterliggende terrein.</li> </ul> <p><u>Conclusie</u></p> <p>Op het initiatief om bestemming aan te passen naar wonen en recreatie met de mogelijkheid tot het geven van educatie, gebruik groentetuinen en kleinschalige horeca wordt positief geadviseerd, mits aan bovengenoemde voorwaarden wordt voldaan.</p> <p><u>Voorgestelde procedure</u></p> <p>Voor een permanent gebruik van de woningen als burgerwoningen is het noodzakelijk dat de agrarische bestemming van de betrokken percelen af gaat. Voorgesteld wordt daarom voor dit initiatief de procedure voor een bestemmingsplanwijziging te doorlopen.</p> <p><u>Akkoord</u></p>
2.6	<div data-bbox="272 1664 1382 1944"> <div data-bbox="272 1664 304 1682">ABA</div>  </div>

5.1.2E

5.1.2E

	ABA	
2.7	5.1,2E	
	5.1,2E	
	5.1,2E	
2.8	5.1,2E	
2.9	5.1,2E	

	<div>ABA</div> <div>5.1.2E</div> <div>5.1.2E</div>
2.10	<div>5.1.2E</div> <div>5.1.2E</div>

	ABA
--	-----

Nieuwe plannen

3.1	ABA 5.1,2E
3.2	5.1,2E

	<div>ABA</div> <div></div>
3.3	<div></div> <div>5.1,2E</div>
3.4	<div>5.1,2E</div> <div></div>



3.5	<div>ABA</div> <div>5.1,2E</div>
3.6	<div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div>
3.7	<div>5.1,2E</div>

	<div>ABA</div> <div></div>
3.8	<div>5.1,2E</div> <div></div> <div>5.1,2E</div>
3.9	<div>5.1,2E</div> <div></div>

ABA

5.1.2E

	ABA
3.12	5.1.2E
	5.1.2E
3.13	5.1.2E

	ABA	
3.14	5.1,2E	
	5.1,2E	

Actielijst

ABA	5.1,2E	
	5.1,2E	
	5.1,2E	5.1,2E
	5.1,2E	
	5.1,2E	

ABA	5.1,2E			
	5.1,2E			
	5.1,2E		5.1,2E	
	5.1,2E			
	5.1,2E			
			5.1,2E	
	5.1,2E			
	5.1,2E			



# Een indicatie voor een omgevingsvergunning aanvragen

Zaaknummer 5350561

Datum:14-05-2018

Tijd:21:48:11

## Uw gegevens

---

Persoonsgegevens	
Burgerservicenummer	5.1.2E
Aanhef	Mevrouw
Voorletter(s)	5.1.2E
Tussenvoegsel(s)	
Achternaam	5.1.2E

Adresgegevens	
Straatnaam	5.1.2E
Huisnummer	5.1.2E
Huisletter	
Huisnummertoevoeging	
Postcode	5.1.2E
Woonplaats	Utrecht

Aanvullende gegevens	
Telefoonnummer	5.1.2E
E-mailadres	5.1.2E@hotmail.com

## Wie vraagt aan

---

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag bent u leges verschuldigd. Deze leges bedragen:	
De leges bedragen:	€ 5.1.2B



Voor wie vraagt u een indicatie aan?	Voor mijzelf
U bent	Toekomstig eigenaar

## Het bouwwerk

---

Waarvoor vraagt u een indicatie aan?	Voor het wijzigen van het gebruik van een bouwwerk
Kent u het adres van het bouwwerk?	Ja

Adresgegevens	
Straatnaam	Koningsweg
Huisnummer	135
Huisnummer letter	a
Postcode	3585LA
Plaatsnaam	Utrecht

Hoe wilt u het advies ontvangen?	Via de e-mail
Wat is uw 06-nummer? (u krijgt een sms-code voor het veilig downloaden van het advies)	5.1,2E

## Omschrijving plan en motivering

---

## Omschrijving plan en motivering

Nadere omschrijving van het plan en motivering:	Het plan is om de panden op huisnummer 135a te splitsen van elkaar. Beide panden zijn bij de gemeente al bekend als 135a LINKS en 135a RECHTS en ze staan op een verschillend kadaster. We willen dus de huizen beide een eigen huisnummer geven. Ook is 135a RECHTS nu een bedrijfspand maar willen we er een woningsvergunning op. Ook moet het huis worden gesplitst van de bedrijfspanden die er achter staan en op dit moment op hetzelfde kadaster staan ingetekend. Het huis is op dit moment verhuurd aan 4 studenten en zal worden verkocht aan een jong stel. Zij zullen het huis opknappen na al het achterstalling onderhoud. Het huis zal binnen de muren verbouwd worden, er zal niet aangebouwd worden. Hierbij zal het karakter van het huis in acht worden genomen.
Waar vindt de gebruikswijziging plaats in het pand?	In het rechter gedeelte, 135a RECHTS
Om hoeveel vierkante meter gaat het?	150
Wat is het huidige / laatst bekende gebruik van dit gedeelte van het pand?	Verhuur aan 4 studenten
Wat is het gewenste toekomstige gebruik van dit gedeelte van het pand?	Gezinswoning
Vinden er omgevingsvergunningplichtige werk-zaamheden plaats ten behoeve van de gebruiks- wijziging?	Nee

## Opmerkingen

---

Heeft u nog opmerkingen of zijn er nog zaken die volgens u van belang zijn voor deze aanvraag? Vul deze in.

Zie het PDF in de bijlage

### Bijlagen toevoegen

---

- een situatietekening (1:1000, kan bij het Kadaster worden aangevraagd of een andere duidelijke overzichtskaart)
- schetsmatige plattegrondtekeningen van zowel de bestaande en als de gewenste situatie
- een nadere omschrijving van het plan en motivering om het plan uit te voeren als blijkt dat u onvoldoende ruimte heeft om dit in het e-formulier weer te geven

Bijlagen toevoegen bij de aanvraag.

Ik verstuur de bijlagen en het aanvraagformulier digitaal

### Toevoegen

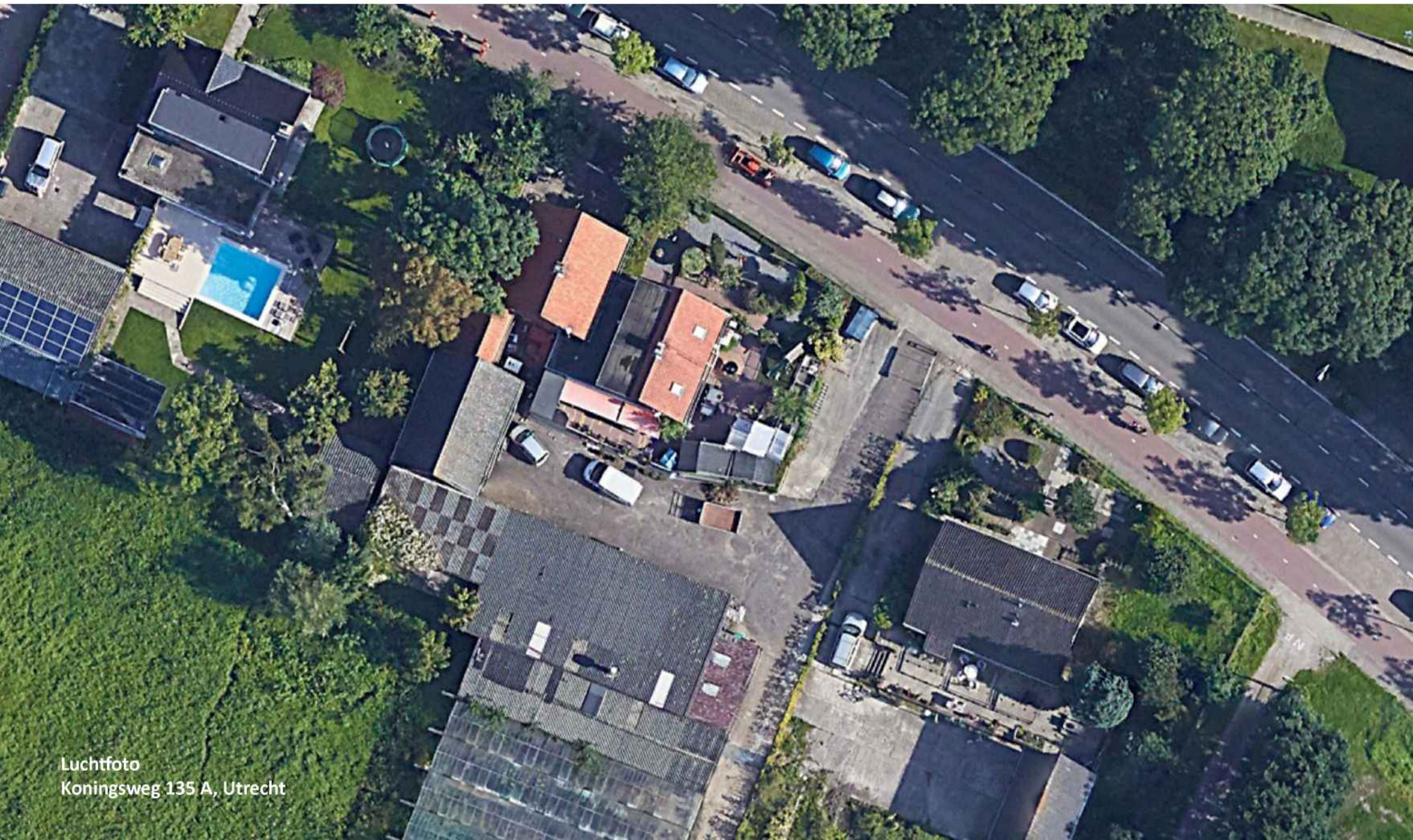
Toegevoegde bijlage(n)

Toegevoegde bestanden:

- 20180514\_Koningsweg135A.pdf
- definitieve kadastrale kaart.pdf



# Koningsweg 135 A, Utrecht



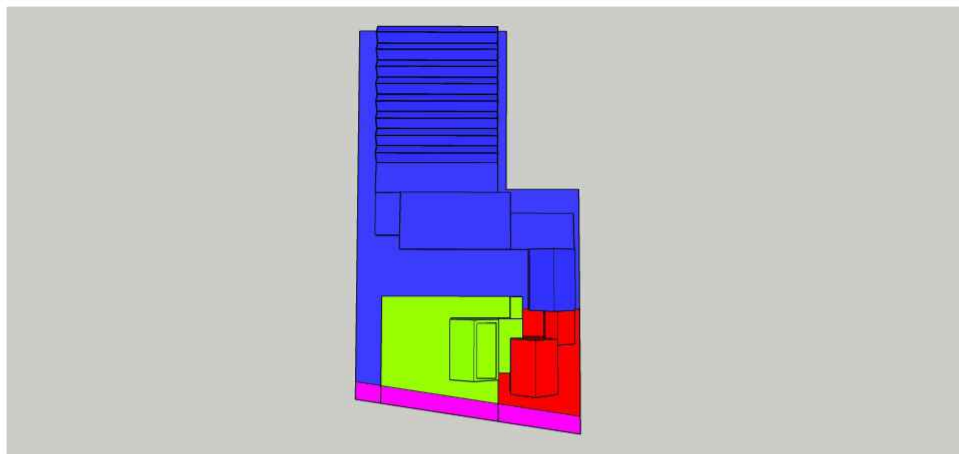




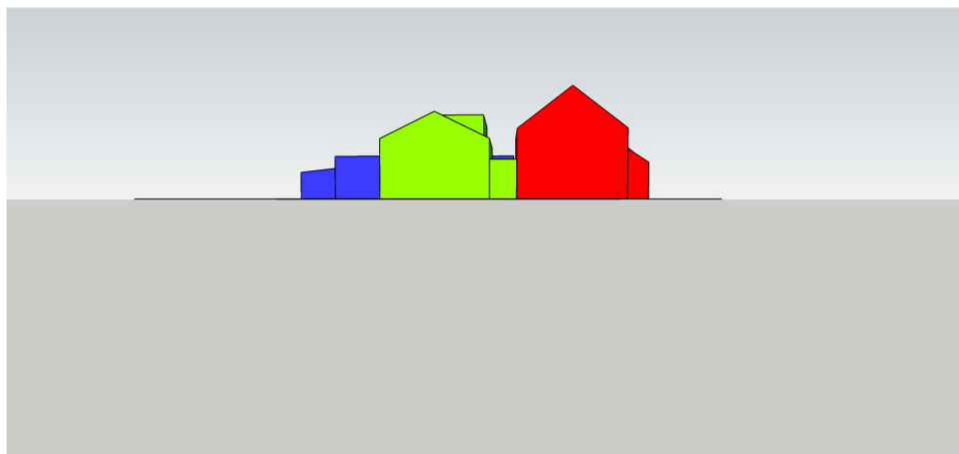
Huis Koningsweg 135A Links

Huis Koningsweg 135A Rechts

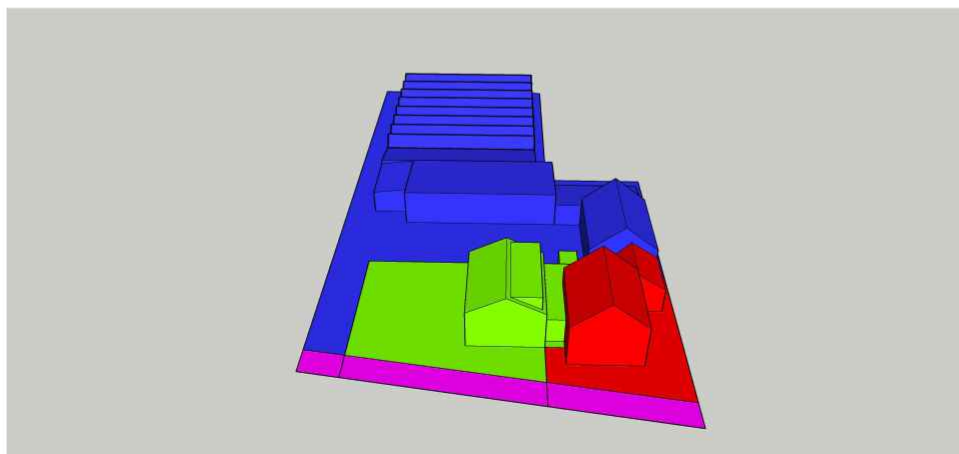




Bovenaanzicht



Vooraanzicht



Vogelperspectief vanuit Noord

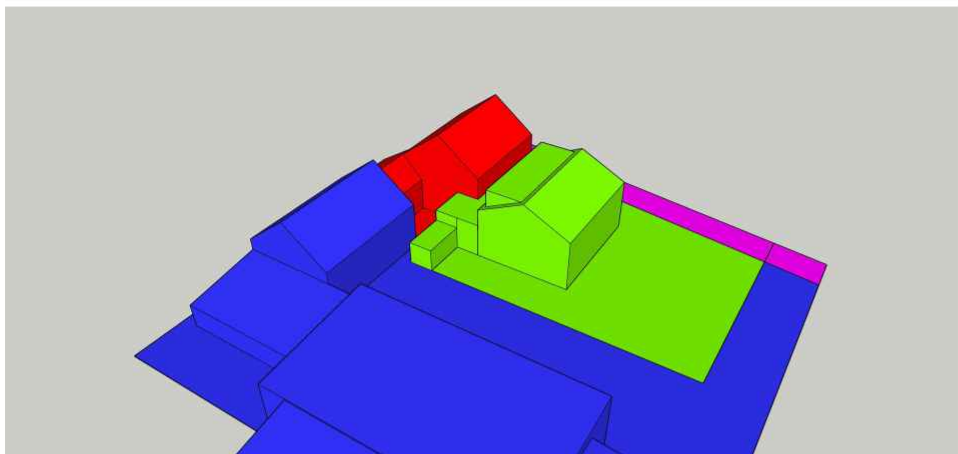
## Legenda:

- Katastraalnummer 664  
Koningsweg 135A RECHTS
- Katastraalnummer 664\*  
Bedrijf 5.1.2E gedeelte verhuurt aan St. Koningshof Utrecht
- Katastraalnummer 663  
Koningsweg 135A LINKS - A.A. (Jos) Jongerius
- Gemeentelijke grond

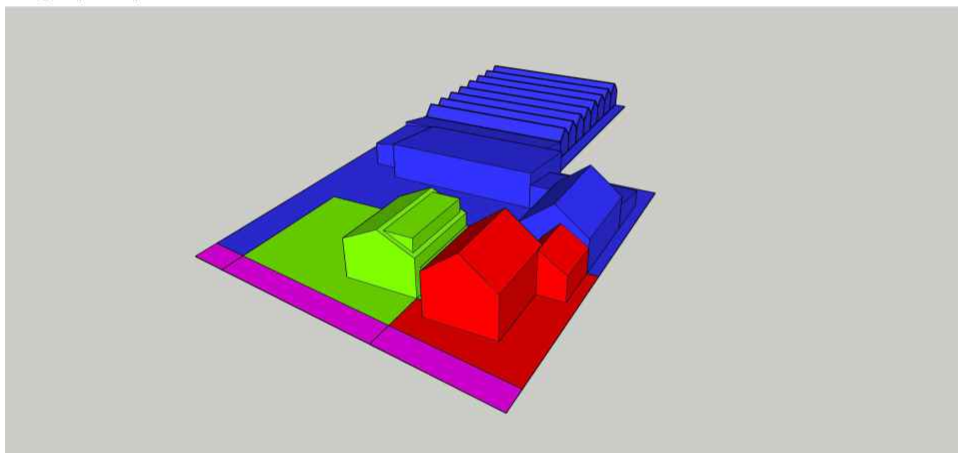
\*niet gehele perceel op tekeningen weergegeven

## Oorspronkelijke situatie:

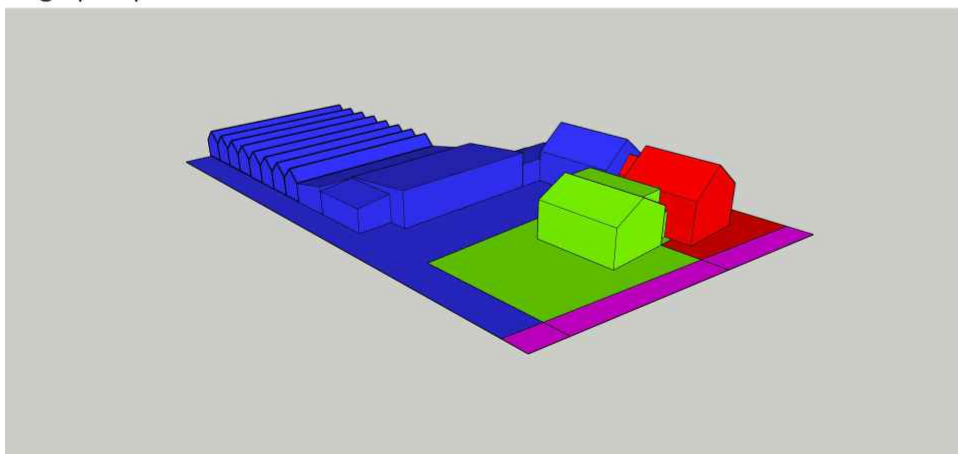
In de jaren '60 is Koningsweg 135a RECHTS gebouwd (het rode huis) voor de 5.1.2E 5.1.2E. Toen het gezin uit de woning begon te groeien is Koningsweg 135a LINKS (het groene huis) aangebouwd om zo iedereen een plekje te geven. In de loop van de jaren is iedereen uit huis vertrokken en heeft 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E het linker huis gekocht. In de jaren '80 is de verhuur van het rode huis gestart, voornamelijk aan studenten. Het huis is nog steeds in bezit van 5.1.2E. Achter de huizen ligt de tuin van 5.1.2E waar een agrarische bestemming op zit.



Vogelperspectief vanuit Zuid-Oost



Vogelperspectief vanuit Noord-West



Vogelperspectief vanuit Noord-Oost

### Huidige situatie:

Op dit moment wonen [5.1,2E] en [5.1,2E] nog steeds in het groene huis en wordt het rode huis aan 4 studenten verhuurd. Het rode huis is inmiddels in bezit van de kinderen [5.1,2E] het huis is [PA] hun bezit gekomen. De erfgenamen zijn met de afronding van de erfenis bezig en hebben daarbij besloten het huis te verkopen. Op dit moment zijn beide panden bedrijfspanden en horen bij de tuin die er achter ligt. Dit was van [5.1,2E] [5.1,2E] en is overgenomen door [5.1,2E] [5.1,2E] [5.1,2E] [5.1,2E]. De tuin is op dit moment verhuurd aan Stichting Koningshof Utrecht. In het bestuur van de stichting zit onderander [5.1,2E] [5.1,2E] [5.1,2E] [5.1,2E]. Samen met [5.1,2E] en [5.1,2E] beheren zij deze stichting en het land. [5.1,2E] is zeer betrokken bij deze stichting en is hierbij het dichtsbij wonende aanspreekpunt.

Naast dat de panden bedrijfspanden zijn hebben ze ook hetzelfde nummer, beide 135a. Bij de gemeente is wel bekend dat het gaat om 135a LINKS en 135a RECHTS. De panden hebben ook hun eigen kadastraalnummer. Links staat op kadastraalnummer 663 en rechts staat op kadastraalnummer 664. Op kadastraalnummer 664 staan ook de bedrijfspanden van [5.1,2E] (in de tekening blauw aangegeven).

### Gewenste situatie:

In de gewenste situatie splitsen we het linker pand(groen) en het rechter pand (rood) van elkaar en komt er op het rechter pand een woonbestemming. Het rode gedeelte krijgt een eigen kadastraalnummer en zal dus ook gesplitst worden van de bedrijfspanden achter (blauw). De woning zal gekocht worden van de familie Jongerius waarmee zij de erfenis kunnen afronden en het huis zal niet meer verhuurd worden.

Voor de stichting Koningshof is het van belang dat er iemand in het huis zal wonen die betrokken is bij de stichting. De bijdrage van [5.1,2E] zal afnemen in verband met zijn leeftijd dus is er een nieuw aanspreekpunt gewenst. Dit zal zorgen voor continuïteit van het stadslandbouw project van de stichting. Daarom heeft [5.1,2E] samen met zijn vriendin [5.1,2E] interesse getoond in de koop van het huis. Naast de koop zullen ze het huis ook gaan opknappen na achterstalling onderhoud.

Aangezien [5.1,2E] al sinds het begin betrokken is zal hij een goede bewoner zijn van het huis en voor de toekomst van het Koningshof.



# Stadlandbouwproject Stichting Koningshof Utrecht







# Vergaderverslag

Bijeenkomst Toetsteam overleg  
Datum 22 mei 2018  
Tijdstip 09:00–10.30 uur  
Plaats S4

Verslag door

5.1.2E

## Agendapunten

---

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

## Deelnemers

5.1.2E (voorzitter), 5.1.2E (STeM), 5.1.2E (STeM), 5.1.2E (VGO),  
5.1.2E (JZA), 5.1.2E (JZA), 5.1.2E (VG), 5.1.2E (5.1.2E) en 5.1.2E  
5.1.2E (MiDu)

Afwezig: 5.1.2E (EZ)

---

## Verslag

---

### 1 Verslag

Het verslag van 15 mei 2018 wordt na enkele tekstuele aanpassingen goedgekeurd.

### 2 Actielijst

#### 2.1

ABA  
5.1.2E



	<div data-bbox="312 199 1361 1991"><div data-bbox="312 199 1361 1030">ABA</div><div data-bbox="312 1030 1361 1550">5.1,2E</div></div>
2.2	<div data-bbox="312 1550 1361 1991">5.1,2E</div>

	<div>ABA</div> <div>5.1,2E</div>
2.3	<div>5.1,2E</div>
2.4	

	ABA
2.5	5.1,2E
2.6	5.1,2E

	<div>ABA</div> <div>5.1,2E</div>
2.7	<div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div>
2.8	<div>5.1,2E</div>

	<div>ABA</div> <div>5.1,2E</div>
2.9	
2.10	<div>5.1,2E</div>

2.11	<div>ABA</div> <div>5.1,2E</div> <div></div>
2.12	<div>5.1,2E</div> <div></div> <div>5.1,2E</div> <div></div> <div>5.1,2E</div> <div></div>
2.13	<div>5.1,2E</div> <div></div>



	<div>ABA</div> <div>5.1,2E</div>
2.14	<div>5.1,2E</div>

## Nieuwe plannen

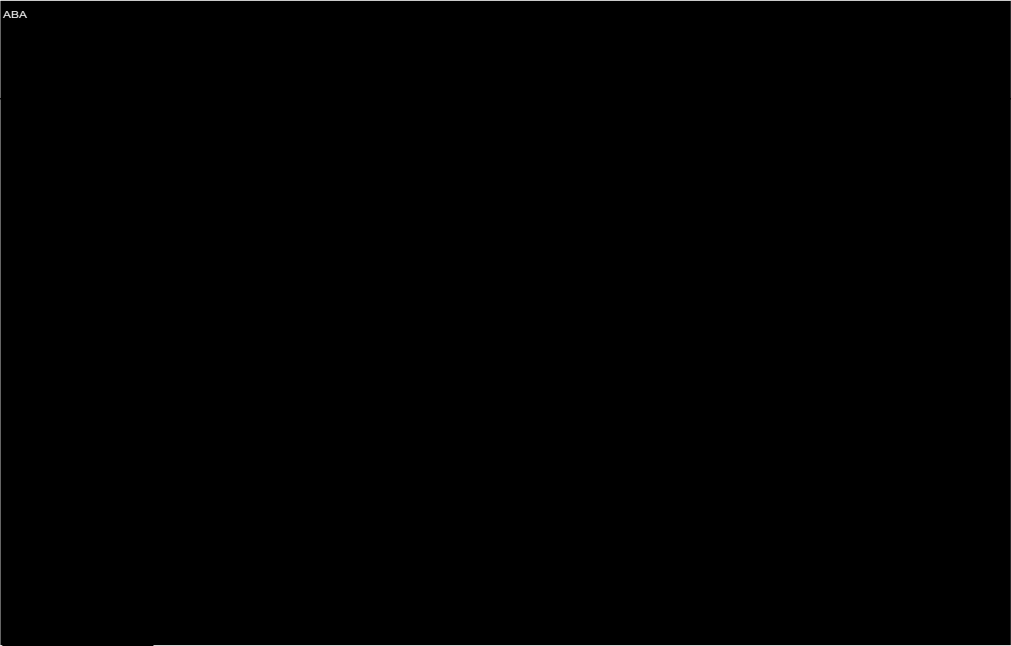
3.1	<div>ABA</div> <div>5.1,2E</div>
-----	----------------------------------

	<div>ABA</div> <div>5.1,2E</div>
3.2	<div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div>
3.3	<div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div>
3.4	<div>5.1,2E</div>

	<div>ABA</div> <div></div>
3.5	<div>5.1,2E</div> <div></div> <div>5.1,2E</div> <div></div>
3.6	<div>5.1,2E</div> <div></div> <div>5.1,2E</div> <div></div>

	ABA
3.7	5.1.2E
	5.1.2E
3.8	5.1.2E
3.9	5.1.2E
	5.1.2E
	5.1.2E

	<div>ABA</div> <div></div>
3.10	<div>5.1,2E</div> <div></div> <div>5.1,2E</div> <div></div>
3.11	<div></div> <div></div> <div>5.1,2E</div> <div></div>
3.12	<div>5.1,2E</div> <div></div>

	
3.13	
3.14	<p>WABO_IA-18-15884 Koningsweg 135A</p> <p>VGO: Betreft het wijzigen van een bedrijfswoning en schuur in wonen. Dit moet ook op deze wijze omschreven worden in Squit.</p> <p>STeM:: Aanhouden om uit te zoeken of dit plan past bij de ontwikkelingen in dit gebied en de ontwikkelingsstrategie.</p> <p>MiDu: Indien het plan past in het bestemmingsplan geluidswerende maatregelen op basis van 58 dB in het kader van het Bouwbesluit. Indien plan niet past binnen het bestemmingsplan is formeel akoestisch onderzoek en een geluidsprocedure vereist.</p> <p><u>Aanhouden</u></p>

#### 4 Rondvraag

Actielijst

ABA				
	5.1,2E			
	5.1,2E			
	5.1,2E			
	5.1,2E			
	5.1,2E			
	5.1,2E			
	5.1,2E			
	5.1,2E			
	5.1,2E			
	5.1,2E	5.1,2E		
	5.1,2E			
	5.1,2E			
	5.1,2E			
	5.1,2E	5.1,2E		

		5.1.2E		
		5.1.2E		
		5.1.2E	5.1.2E	
22	22-05-2018	Koningsweg 135A	STeM	29-05-2018



# Vergaderverslag

Bijeenkomst      Toetsteam overleg  
Datum              29 mei 2018  
Tijdstip            09:00–10.30 uur  
Plaats              11B

Verslag door

5.1.2E

## Agendapunten

---

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

## Deelnemers

5.1.2E (voorzitter), 5.1.2E (EZ), 5.1.2E (STeM), 5.1.2E (STeM),  
5.1.2E (VGO), 5.1.2E (JZA), 5.1.2E (JZA), 5.1.2E (VG), 5.1.2E  
(5.1.2E) en 5.1.2E (MiDu)

## Afwezig:

---

## Verslag

---

### 1 Verslag

Het verslag van 22 mei 2018 wordt na enkele tekstuele aanpassingen goedgekeurd.

### 2 Actielijst

#### 2.1

ABA  
5.1.2E

5.1.2E

	<div>ABA</div> <div></div>
2.2	<div>5.1.2E</div> <div></div>

	<div>ABA</div> <div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div>
2.3	<div>5.1,2E</div>

	ABA
2.4	
2.5	5.1,2E

	<div>ABA</div> <div></div>
2.6	<div>5.1,2E</div> <div></div> <div>5.1,2E</div>

	<div>ABA</div> <div></div>
2.7	<div>5.1,2E</div> <div></div> <div>5.1,2E</div> <div></div>
2.8	<div>5.1,2E</div> <div></div>

2.9	<div data-bbox="312 199 341 219">ABA</div> <div data-bbox="312 199 1358 741"></div>
2.10	<div data-bbox="312 788 357 808">5.1,2E</div> <div data-bbox="312 788 1358 1700"></div>
2.11	<div data-bbox="312 1747 357 1767">5.1,2E</div> <div data-bbox="312 1747 1358 2033"></div>

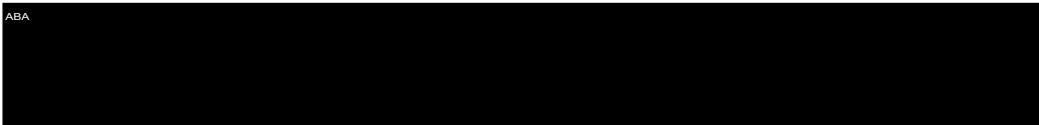
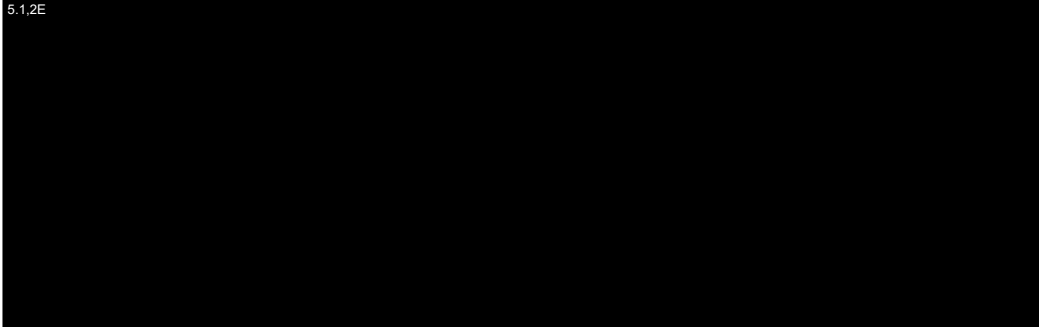
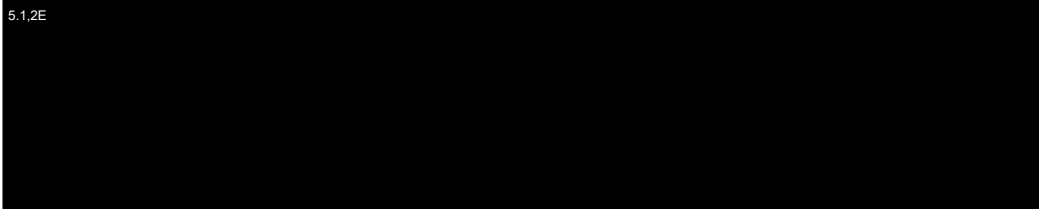
	ABA
2.12	5.1,2E
	5.1,2E
	5.1,2E
2.13	5.1,2E



	<div>ABA</div> <div></div>
2.14	<div>5.1,2E</div> <div></div> <div>5.1,2E</div> <div></div>
2.15	<div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div> <div></div> <div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div> <div></div>
2.16	<div>5.1,2E</div> <div></div>

	<div>ABA</div> <div></div>
2.17	<div>5.1,2E</div> <div></div> <div>5.1,2E</div> <div></div>
2.18	<div>5.1,2E</div> <div></div> <div>5.1,2E</div> <div></div>

	<div>ABA</div> <div></div>
2.19	<div>5.1,2E</div> <div></div> <div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div>
2.20	<div>5.1,2E</div> <div></div>

	<div>ABA</div> 
2.21	<div>5.1.2E</div>  <div>5.1.2E</div> 
2.22	<p>WABO_IA-18-15884 Koningsweg 135A</p> <p>VGO: Betreft het wijzigen van een bedrijfswoning en schuur in wonen. Dit moet ook op deze wijze omschreven worden in Squit.</p> <p>STeM: Aanhouden om uit te zoeken of dit plan past bij de ontwikkelingen in dit gebied en de ontwikkelingsstrategie.</p> <p>MiDu: Indien het plan past in het bestemmingsplan geluidswerende maatregelen op basis van 58 dB in het kader van het Bouwbesluit. Indien plan niet past binnen het bestemmingsplan is formeel akoestisch onderzoek en een geluidsprocedure vereist.</p> <p><u>Aanhouden</u></p>

### Nieuwe plannen

3.1	<div>ABA</div> <div>5.1.2E</div> 
-----	---

	<div>ABA</div>
3.2	<div>5.1.2E</div>
3.3	<div>5.1.2E</div> <div>5.1.2E</div>
3.4	<div>5.1.2E</div>

	<div>ABA</div>
3.5	<div></div>
3.6	<div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div>

4 Rondvraag

ABA

ABA

5.1,2E

5.1,2E

## Actielijst

Nr.	Datum	Actie	Wie	Gereed
ABA		5.1.2E		
		5.1.2E		
		5.1.2E		
		5.1.2E	5.1.2E	
		5.1.2E	5.1.2E	
		5.1.2E		
		5.1.2E	5.1.2E	
		5.1.2E		
10	22-05-2018	Koningsweg 135A	STeM	05-06-2018
ABA		5.1.2E		
		5.1.2E		



# Vergaderverslag

Bijeenkomst Toetsteam overleg  
Datum 5 juni 2018  
Tijdstip 09:00–10.30 uur  
Plaats U22

Verslag door

5.1,2E

## Agendapunten

---

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

## Deelnemers

5.1,2E (voorzitter), 5.1,2E (EZ), 5.1,2E (STeM), 5.1,2E (STeM),  
5.1,2E (VGO), 5.1,2E (VGO), 5.1,2E (JZA), 5.1,2E (JZA), 5.1,2E  
(VG),

Afwezig: 5.1,2E (5.1,2E), input per mail en 5.1,2E (MiDu)

---

## Verslag

---

### 1 Verslag

Het verslag van 29 mei 2018 wordt na enkele tekstuele aanpassingen goedgekeurd.

### 2 Actielijst

#### 2.1

ABA

5.1,2E


5.1,2E

	<div>ABA</div> <div></div>
2.2	<div>5.1.2E</div> <div></div> <div>5.1.2E</div> <div></div>
2.3	<div></div>

	<div>ABA</div> <div></div>
2.4	<div>5.1,2E</div> <div></div>
2.5	<div>5.1,2E</div> <div></div> <div>5.1,2E</div> <div></div>

	<div>ABA</div> <div>5.1,2E</div>
2.6	<div>5.1,2E5.1,2E</div> <div>5.1,2E5.1,2E</div> <div>5.1,2E5.1,2E</div>
2.7	<div>5.1,2E</div>

	<div>ABA</div> <div>5.1.2E</div>	
2.8	<div>5.1.2E</div> <div>5.1.2E</div>	
2.9	<div>5.1.2E</div>	

	<div data-bbox="316 197 1313 331"> <div>ABA</div>  </div>
2.10	<p>WABO_IA-18-15884 Koningsweg 135A</p> <p>VGO: Betreft het wijzigen van een bedrijfswoning en schuur in wonen. Dit moet ook op deze wijze omschreven worden in Squit.</p> <p>STeM: Niet akkoord. Volgens het bestemmingsplan is bij de agrarische bestemming één bedrijfswoning toegestaan. Er is een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen in wonen-1. Het splitsen van de bedrijfswoning past niet binnen de agrarische bestemming. De functiewijziging past niet binnen de wijzigingsbevoegdheid omdat het agrarische bedrijf niet wordt beëindigd en de agrarische bedrijfsgebouwen niet worden gesloopt.</p> <p>Daarnaast is hier sprake van een situatie waar de Provinciaal ruimtelijke Verordening niet in voorziet. Bij het afwijken van de bestemming moet de gemeente rekening houden met het provinciaal beleid.</p> <p>Daarnaast is bij een functiewijziging overlast van het agrarische bedrijf niet uitgesloten voor de geplande burgerwoningen. De burgerwoning zou minder bescherming krijgen van het bedrijf. De nieuwe situatie moet wel in overeenstemming met de milieuregels zijn.</p> <p>Initiatiefnemer kan contact opnemen met een medewerker van Ruimte om de mogelijkheden voor dit perceel te bespreken.</p> <p>MiDu: Indien het plan past in het bestemmingsplan geluidswerende maatregelen op basis van 58 dB in het kader van het Bouwbesluit. Indien plan niet past binnen het bestemmingsplan is formeel akoestisch onderzoek en een geluidsprocedure vereist.</p> <p><u>Niet akkoord</u></p>

2.11

ABA

5.1,2E



2.12	<div>ABA</div> <div>5.1.2E</div> <div>5.1.2E</div>
------	--

Nieuwe plannen

3.1	<div>ABA</div> <div>5.1.2E</div> <div>5.1.2E</div>
3.2	
3.3	



<b>3.4</b>	<div data-bbox="316 197 1343 546"><div data-bbox="316 197 343 219">ABA</div><div data-bbox="316 232 359 255">5.1,2E</div></div>
<b>3.5</b>	<div data-bbox="316 600 359 622">5.1,2E</div>
<b>3.6</b>	<div data-bbox="316 1039 359 1061">5.1,2E</div>
<b>3.7</b>	<div data-bbox="316 1778 359 1800">5.1,2E</div>

	ABA
3.8	5.1,2E
3.9	
3.10	5.1,2E
3.11	5.1,2E

3.12	<div>ABA</div> <div>5.1,2E</div> <div></div>
3.13	<div>5.1,2E</div> <div></div>
3.14	<div></div>

4 Rondvraag

<div>5.1,2E</div> <div></div> <div>5.1,2E</div> <div>5.1,2E</div>
---



Actielijst

ABA				
		5.1,2E		
	5.1,2E		5.1,2E	
	5.1,2E			
	5.1,2E		5.1,2E	
	5.1,2E		5.1,2E	
	5.1,2E			
	5.1,2E			

5.1.2E  
5.1.2E 5.1.2E  
5.1.2E UTRECHT

Behandeld door 5.1.2E 5.1.2E 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 16 mei 2018  
Ons kenmerk WABO\_IA-18-15884  
Onderwerp Brief in behandeling nemen  
indicatieaanvraag

Verzonden

**16 MEI 2018**

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte 5.1.2E 5.1.2E

U heeft een indicatie aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het adres Koningsweg 135A te Utrecht. Deze hebben wij op 14 mei 2018 ontvangen en is geregistreerd onder kenmerk WABO\_IA-18-15884.

#### Ontvankelijkheid

Uw aanvraag bevat voldoende informatie om deze in behandeling te kunnen nemen.

De behandeling van een indicatieaanvraag neemt gemiddeld acht weken in beslag. U ontvangt per brief de uitkomst van de behandeling van uw aanvraag waarin het ambtelijk standpunt over uw initiatief wordt toegelicht.

#### Betaling leges

Voor zover u de aanvraag niet via ons Digitale Loket heeft ingediend, zal achteraf voor het in behandeling nemen van u indicatieaanvraag het bedrag van € 5.1.2B in rekening worden gebracht.

#### Heeft u vragen?

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

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

M. Prijs  
Hoofd Vergunningen

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E UTRECHT

Behandeld door De heer 5.1.2E  
Doorkiesnummer 030 - 5.1.2E  
E-mail 5.1.2E@utrecht.nl

Datum 15 mei 2018  
Ons kenmerk WABO\_IA-18-15884  
Onderwerp Ontvangstbevestiging  
indicatieaanvraag

Bijlage(n)

Uw kenmerk

Uw brief van

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte 5.1.2E 5.1.2E

U heeft een indicatie aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het adres Koningsweg 135A te Utrecht. Deze hebben wij op 14 mei 2018 ontvangen en is geregistreerd onder kenmerk WABO\_IA-18-15884.

Wij beoordelen binnenkort of uw aanvraag voldoende informatie bevat om deze te kunnen behandelen. Hiervan krijgt u schriftelijk bericht.

Voor zover u de aanvraag niet via ons digitale loket heeft ingediend, zal achteraf voor het in behandeling nemen van uw indicatieaanvraag het bedrag van € 5.1.2B in rekening worden gebracht.

#### Heeft u vragen?

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

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

M. Prijs

Hoofd Vergunningen

## Omschrijving

De aanvraag betreft het splitten van een woning ten behoeve van twee woningen – Toets Indicatieaanvraag  
Toetsteam SO

## Planologisch kader (BP, beheersverordening, beleidsregels, voorbereidingsbesluit)

*Rijnsweerd, maarschalkerweerd*

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

*De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:*

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met uitzondering van intensieve veehouderij;*
- b. ter plaatse van de aanduiding 'kas' voor glastuinbouw;*
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' voor ten hoogste één bedrijfswoning;*
- d. ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' tevens voor een caravanstalling;*
- e. ander gebruik als ondergeschikte nevenactiviteit van de agrarische bedrijfsvoering, namelijk: 1. bewerking en opslag van agrarische producten;*
- 2. verkoop van zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup> per agrarisch bedrijf;*
- 3. horeca zoals opgenomen in de categorie D2 van de bij dit bestemmingsplan behorende Lijst van Horeca-activiteiten, tot een maximum oppervlakte van 50m<sup>2</sup>*
- f. water, waterbeheer en waterberging;*
- g. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' voor een ontsluitingsweg;*
- h. wandelpaden;*
- i. de bij de bestemming behorende tuinen en erven.*

#### 3.2 Bouwregels

*Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:*

##### 3.4.2 Wijzigingsbevoegdheid naar Wonen – 1

*Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 2' de bestemming 'Agrarisch' van de gronden die bij een agrarisch bedrijf horen, wijzigen in de bestemming 'Wonen – 1', indien vaststaat dat het agrarisch bedrijf op de betreffende gronden is beëindigd, met in achtneming van de volgende regels:*

- a. alleen de bedrijfswoning en het bijbehorende, aangrenzende erf krijgen de bestemming 'Wonen – 1', waarbij de aanduiding 'bedrijfswoning' wordt gewijzigd in een bouwvlak;*
- b. indien een oppervlakte van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen of minimaal 5.000 m<sup>2</sup> kassen wordt gesloopt, mag naast een bestaande al of niet voormalige bedrijfswoning, de bestemming 'Wonen – 1' worden gelegd met een bouwvlak voor één extra woning;*
- c. de inhoud van de onder b bedoelde extra woning, exclusief bijbehorende bouwwerken, mag niet meer dan 600 m<sup>3</sup> bedragen;*
- d. indien de onder b bedoelde gesloopte oppervlakte minimaal 1.500 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen of minimaal 7.500 m<sup>2</sup> kassen bedraagt, mag de inhoud van de onder b bedoelde extra woning in afwijking van het bepaalde onder c, maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen.*

## Beoordeling planologisch kader

*Er is slechts een bedrijfswoning toegestaan. Met de wijzigingsbevoegdheid is ook maar een woning toegestaan binnen het bouwvlak.*



*Bouwvoorschriften*

Er kan medewerking worden verleend aan het plan middels kruimelontheffing

**Advies gewenst over:**

*Ro (stedenbouw)*

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E UTRECHT

\*-IA-WABO\_IA-18-15884\*

Behandeld door De heer 5.1.2E  
Doorkiesnummer 030 - 5.1.2E  
E-mail 5.1.2E@utrecht.nl

Datum 3 juli 2018  
Ons kenmerk WABO\_IA-18-15884  
Onderwerp Uitspraak indicatieaanvraag  
omgevingsvergunning

Bijlage(n)

Leges Reeds voldaan met Ideal

Verzonden  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp  
vermelden

Geachte 5.1.2E 5.1.2E

U heeft een indicatieaanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het adres Koningsweg 135A te Utrecht. Deze hebben wij op 14 mei 2018 ontvangen en is geregistreerd onder kenmerk WABO\_IA-18-15884. Uw aanvraag betreft het splitsen van een woning ten behoeve van twee woningen.

#### Planologisch kader

Op het betreffende perceel is het bestemmingsplan "Rijnsweerd, maarschalkerweerd" van toepassing. Volgens de plankaart behorende bij dit bestemmingsplan geldt voor het perceel de bestemming "Agrarisch". In artikel 3 van de voorschriften is bepaald dat de voor "Agrarisch" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met uitzondering van intensieve veehouderij;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'kas' voor glastuinbouw;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' voor ten hoogste één bedrijfswoning;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' tevens voor een caravanstalling;
- e. ander gebruik als ondergeschikte nevenactiviteit van de agrarische bedrijfsvoering, namelijk: 1. bewerking en opslag van agrarische producten;
2. verkoop van zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup> per agrarisch bedrijf;
3. horeca zoals opgenomen in de categorie D2 van de bij dit bestemmingsplan behorende Lijst van Horeca-activiteiten, tot een maximum oppervlakte van 50m<sup>2</sup>
- f. water, waterbeheer en waterberging;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' voor een ontsluitingsweg;
- h. wandelpaden;
- i. de bij de bestemming behorende tuinen en erven.

#### Vorbereidingsbesluit

Uw initiatief ligt in gebied waarvoor de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit heeft genomen. Het doel van een voorbereidingsbesluit is het beschermen van gebieden waar een (herziening van het) bestemmingsplan wordt voorbereid.

### **Toetsing aan het planologisch kader**

Uw indicatieaanvraag is in strijd met artikel 3 van het bestemmingsplan. Er is slechts een bedrijfswoning toegestaan op het perceel.

Het college van burgemeester en wethouders heeft de bevoegdheid om met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

### **Beoordeling aanvraag op onderdelen**

Om uw initiatief op relevante onderdelen te beoordelen heb ik uw indicatieaanvraag voorgelegd aan de betrokken vakafdelingen. De reacties op uw plan zijn per onderdeel hierna samengevat.

### **Reactie betreffende planologisch kader**

Voor uw initiatief kan niet worden afgeweken van de voorschriften van het bestemmingsplan om de volgende redenen: Volgens het bestemmingsplan is bij de agrarische bestemming één bedrijfswoning toegestaan. Er is een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen in wonen-1. Het splitsen van de bedrijfswoning past niet binnen de agrarische bestemming. De functiewijziging past niet binnen de wijzigingsbevoegdheid omdat het agrarische bedrijf niet wordt beëindigd en de agrarische bedrijfsgebouwen niet worden gesloopt.

Daarnaast is hier sprake van een situatie waar de Provinciaal ruimtelijke Verordening niet in voorziet. Bij het afwijken van de bestemming moet de gemeente rekening houden met het provinciaal beleid.

Daarnaast is bij een functiewijziging overlast van het agrarische bedrijf niet uitgesloten voor de geplande burgerwoningen. De burgerwoning zou minder bescherming krijgen van het bedrijf. De nieuwe situatie moet wel in overeenstemming met de milieuregels zijn.

Initiatiefnemer kan contact opnemen met 5.1.2E 5.1.2E telefoon 5.1.2E 5.1.2E emailadres 5.1.2E @utrecht.nl, medewerker van de afdeling Ruimte om de mogelijkheden voor dit perceel te bespreken.

### **Reactie Commissie Welstand en Monumenten**

De Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag niet beoordeeld vanwege de negatieve stedenbouwkundige beoordeling.

### **Conclusie**

Op grond van de redenen die bij het advies betreffende het planologisch kader zijn genoemd zal het college van burgemeester en wethouders geen gebruikmaken van de bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan.

Het resultaat van de beoordeling van uw plan betekent dat negatief besloten moet worden op een aanvraag voor een omgevingsvergunning overeenkomstig het indicatieplan.

Dit ambtelijk standpunt verliest zijn betekenis zodra nieuw beleid in werking treedt of in voorbereiding wordt genomen, zoals de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan of beheersverordening.

Dit ambtelijk standpunt over uw indicatieaanvraag is geen besluit. Daarom kunt u dit standpunt niet aanvechten middels bezwaar en beroep. Dit is wel mogelijk indien een besluit is genomen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Voor meer informatie over de omgevingsvergunning kunt u terecht op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) of [www.utrecht.nl/omgevingsvergunning](http://www.utrecht.nl/omgevingsvergunning).

#### Betaling leges

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag moet u leges betalen.

Deze leges bedragen € 5.1.2B Deze legeskosten heeft u inmiddels via IDEAL voldaan.

#### Heeft u vragen?

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

Hoogachtend,

M. Prijs  
Hoofd Vergunningen



Vergunningen, Toezicht en Handhaving  
Afdeling Vergunningen  
Ons Kenmerk WABO\_IA-18-15884

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

UTRECHT

5.1.2E

Behandeld door De 5.1.2E  
Doorkiesnummer 5.1.2E  
E-mail 5.1.2E@utrecht.nl

Bijlage(n)

Leges Reeds voldaan met Ideal

Datum 3 juli 2018  
Ons kenmerk WABO\_IA-18-15884  
Onderwerp Uitspraak indicatieaanvraag  
omgevingsvergunning

Verzonden **04 JULI 2018**  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp  
vermelden

Geachte 5.1.2E 5.1.2E

U heeft een indicatieaanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het adres Koningsweg 135A te Utrecht. Deze hebben wij op 14 mei 2018 ontvangen en is geregistreerd onder kenmerk WABO\_IA-18-15884. Uw aanvraag betreft het splitsen van een woning ten behoeve van twee woningen.

### Planologisch kader

Op het betreffende perceel is het bestemmingsplan "Rijnsweerd, maarschalkerweerd" van toepassing. Volgens de plankaart behorende bij dit bestemmingsplan geldt voor het perceel de bestemming "Agrarisch". In artikel 3 van de voorschriften is bepaald dat de voor "Agrarisch" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met uitzondering van intensieve veehouderij;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'kas' voor glastuinbouw;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' voor ten hoogste één bedrijfswoning;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' tevens voor een caravanstalling;
- e. ander gebruik als ondergeschikte nevenactiviteit van de agrarische bedrijfsvoering, namelijk: 1. bewerking en opslag van agrarische producten;
2. verkoop van zelfgemaakte, -bewerkte, -gekteelde of -geteelde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup> per agrarisch bedrijf;
3. horeca zoals opgenomen in de categorie D2 van de bij dit bestemmingsplan behorende Lijst van Horeca-activiteiten, tot een maximum oppervlakte van 50m<sup>2</sup>
- f. water, waterbeheer en waterberging;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' voor een ontsluitingsweg;
- h. wandelpaden;
- i. de bij de bestemming behorende tuinen en erven.

### Vorbereidingsbesluit

Uw initiatief ligt in gebied waarvoor de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit heeft genomen. Het doel van een voorbereidingsbesluit is het beschermen van gebieden waar een (herziening van het) bestemmingsplan wordt voorbereid.





### **Toetsing aan het planologisch kader**

Uw indicatieaanvraag is in strijd met artikel 3 van het bestemmingsplan. Er is slechts een bedrijfswoning toegestaan op het perceel.

Het college van burgemeester en wethouders heeft de bevoegdheid om met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

### **Beoordeling aanvraag op onderdelen**

Om uw initiatief op relevante onderdelen te beoordelen heb ik uw indicatieaanvraag voorgelegd aan de betrokken vakafdelingen. De reacties op uw plan zijn per onderdeel hierna samengevat.

#### **Reactie betreffende planologisch kader**

Voor uw initiatief kan niet worden afgeweken van de voorschriften van het bestemmingsplan om de volgende redenen: Volgens het bestemmingsplan is bij de agrarische bestemming één bedrijfswoning toegestaan. Er is een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen in wonen-1. Het splitsen van de bedrijfswoning past niet binnen de agrarische bestemming. De functiewijziging past niet binnen de wijzigingsbevoegdheid omdat het agrarische bedrijf niet wordt beëindigd en de agrarische bedrijfsgebouwen niet worden gesloopt.

Daarnaast is hier sprake van een situatie waar de Provinciaal ruimtelijke Verordening niet in voorziet. Bij het afwijken van de bestemming moet de gemeente rekening houden met het provinciaal beleid.

Daarnaast is bij een functiewijziging overlast van het agrarische bedrijf niet uitgesloten voor de geplande burgerwoningen. De burgerwoning zou minder bescherming krijgen van het bedrijf. De nieuwe situatie moet wel in overeenstemming met de milieuregels zijn.

Initiatiefnemer kan contact opnemen met 5.1.2E 5.1.2E telefoon 5.1.2E 5.1.2E emailadres 5.1.2E 5.1.2E@utrecht.nl, medewerker van de afdeling Ruimte om de mogelijkheden voor dit perceel te bespreken.

#### **Reactie Commissie Welstand en Monumenten**

De Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag niet beoordeeld vanwege de negatieve stedenbouwkundige beoordeling.

### **Conclusie**

Op grond van de redenen die bij het advies betreffende het planologisch kader zijn genoemd zal het college van burgemeester en wethouders geen gebruikmaken van de bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan.

Het resultaat van de beoordeling van uw plan betekent dat negatief besloten moet worden op een aanvraag voor een omgevingsvergunning overeenkomstig het indicatieplan.

Dit ambtelijk standpunt verliest zijn betekenis zodra nieuw beleid in werking treedt of in voorbereiding wordt genomen, zoals de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan of beheersverordening.

Dit ambtelijk standpunt over uw indicatieaanvraag is geen besluit. Daarom kunt u dit standpunt niet aanvechten middels bezwaar en beroep. Dit is wel mogelijk indien een besluit is genomen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Voor meer informatie over de omgevingsvergunning kunt u terecht op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) of [www.utrecht.nl/omgevingsvergunning](http://www.utrecht.nl/omgevingsvergunning).

#### Betaling leges

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag moet u leges betalen.

Deze leges bedragen € 5.1.2B Deze legeskosten heeft u inmiddels via IDEAL voldaan.

#### Heeft u vragen?

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

Hoogachtend,

5.1.2E

M. F.

Hoofd Vergunningen