

Caron Realestate & development B.V.

Lichtegaard 8
3511 KT UTRECHT

Behandeld door [REDACTED]
Doorkiesnummer [REDACTED]
E-mail [REDACTED]@utrecht.nl
Bijlage(n) 1 set gewaarmerkte stukken
Leges [REDACTED]

[REDACTED]
Datum 2 november 2017
Ons kenmerk HZ_WABO-17-16992
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden **03 NOV. 2017**
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [REDACTED],

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het adres Hoogravenseweg 21 te Utrecht. Deze aanvraag hebben wij op 29 mei 2017 ontvangen en is geregistreerd onder kenmerk HZ_WABO-17-16992.

Ons besluit over uw aanvraag voor het transformeren van een winkel met bedrijfswoning naar vijf woningen en maken dakopbouw heeft betrekking op de volgende activiteiten in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

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

Besluit

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Hieronder vermelden wij de procedure waarop dit besluit is gebaseerd.

Bij deze omgevingsvergunning hoort een aanhangsel. Hierin vindt u de overwegingen en besluiten, de voorschriften en de aandachtspunten van uw vergunning. Verder hebben wij gewaarmerkte stukken als bijlage toegevoegd. Deze zijn ook onderdeel van uw vergunning.

Procedureel

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij de voorgeschreven procedure uit de Wabo, de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) doorlopen.

Verlengen beslistermijn

Op grond van artikel 3.9 lid 1 van de Wabo moet binnen acht weken worden beslist op de aanvraag omgevingsvergunning. Overeenkomstig artikel 3.9 lid 2 van de Wabo hebben wij op 27 juli 2017 gebruik gemaakt van onze bevoegdheid om deze beslissingstermijn te verlengen.

Aanhouding

Wij hebben uw aanvraag voor de omgevingsvergunning aangehouden. Hierover hebben wij u een brief gestuurd op 12 september 2017.

Publicatie

Op 2 juni 2017 is de ontvangst van uw vergunningaanvraag gepubliceerd op de website www.officielebekendmakingen.nl. Naar aanleiding van de publicatie hebben wij drie reacties ontvangen. Tevens maken wij op deze site bekend dat wij een besluit over uw aanvraag hebben genomen.

Inwerkingtreding

De dag na de verzenddatum van deze brief treedt dit besluit in werking. Binnen zes weken kan door iedere belanghebbende tegen dit besluit bezwaar worden gemaakt. Wij moeten dan ons besluit heroverwegen en beslissen op uw bezwaar. Dit kan tot gevolg hebben dat wij ons besluit geheel of gedeeltelijk moeten herroepen. Verder kan een bezwaarmaker na het maken van bezwaar de voorzieningenrechter vragen om het besluit te schorsen (voorlopige voorziening te treffen). Maakt u direct gebruik van de vergunning, dan is dit voor uw eigen risico. Bij het secretariaat van de bezwaarcommissie kunt u navragen of door ons een bezwaar is ontvangen, telefoonnummer (030) 286 1096.

Bezwaar maken tegen dit besluit

U kunt tegen dit besluit bezwaar (en later beroep) aantekenen. U kunt uw bezwaar digitaal indienen door gebruik te maken van het daarvoor bestemde digitale formulier dat u kunt vinden op de webpagina www.utrecht.nl/bezwaar. Let op: u kunt het bezwaarschrift niet per e-mail insturen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen naar het college van burgemeester en wethouders. Het adres is: Postbus 16200, 3500 CE, Utrecht.

Wij wijzen u op het feit dat uw bezwaarschrift binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden door ons moet zijn ontvangen. Dit voorkomt dat wij moeten besluiten om uw bezwaarschrift niet in behandeling te nemen.

In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:

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

Registratie werkzaamheden

Wij wijzen u op de verplichting voor het tijdig melden van de start van de werkzaamheden zoals dit in het aanhangsel wordt genoemd. Deze melding kan digitaal worden ingediend via een link op de pagina: www.utrecht.nl/bouwtoezicht

Daarnaast moeten de werkzaamheden gereed worden gemeld. Hiervoor kunt u contact opnemen met de inspecteur van Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, [REDACTED], telefoonnummer: [REDACTED], e-mailadres: [REDACTED]@utrecht.nl.

Betaling leges

Zoals wij in eerdere correspondentie hebben aangegeven, zijn de bouwkosten van de door u aangevraagde bouwwerkzaamheden gecontroleerd aan de hand van de kengetallenlijst. De door u opgegeven bouwkosten pasten echter niet binnen de toelaatbare afwijking van de normberekening.

U bent daarom in de gelegenheid gesteld om een opgave van de bouwkosten conform het normblad NEN 2631 in te dienen. Van deze mogelijkheid heeft u geen gebruik gemaakt. Wij hebben dus geen inzicht verkregen in de onderliggende berekening van de door u opgegeven bouwkosten.

Conform de beleidsregel "*vaststellen maatstaf leges bouwkosten*" wordt het legesbedrag, dat op grond van de legesverordening verschuldigd is, op grond van de normberekening bij definitieve aanslag vastgesteld. De hoogte van dit bedrag is [REDACTED]. Hiervoor ontvangt u apart een rekening.

Heeft u vragen?

Voor meer informatie over de inhoud van deze brief kunt u terecht bij [REDACTED]
telefoonnummer: [REDACTED], e-mailadres: [REDACTED]

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders,

[REDACTED]
M. Prijs

Hoofd Vergunningen

Aanhangsel

De volgende voorschriften en overwegingen zijn onderdeel van de omgevingsvergunning, verleend op 2 november 2017 aan Caron Real Estate & development B.V. voor het project het transformeren van een winkel met bedrijfswoning naar vijf woningen en maken dakopbouw op het adres Hoogravenseweg 21 te Utrecht.

De onderdelen van deze omgevingsvergunning zijn gebaseerd op de volgende artikelen:

- Artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo, het bouwen.

Beoordeling reacties

Met betrekking tot de aanvraag om omgevingsvergunning voor het transformeren van een winkel met bedrijfswoning naar vijf woningen, en het maken van een dakopbouw, op het perceel Hoogravenseweg 21 zijn drie reacties ingediend.

Hieronder zijn de reacties samenvattend weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

1. Gevolgen volumetoename

De beoogde tweede etage zal aan de achterzijde voor een deel enorm uitspringen ten opzichte van de buurgevels. De levert een enorme blokkendoos op en zal enorm veel lichtval wegnemen uit de woning van reclamant. Het voorstel van reclamant is om de achtergevel gelijk op te trekken met de achtergevel op de tweede etage van het buurpand. Dit is enige tijd geleden ook gebeurd bij meerdere woningen in de straat, waaronder de woning van reclamant. Zo blijft het één geheel en behouden buurpanden hun woongenot en levert het geen waardevermindering op.

Gemeentelijke beantwoording

Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning vormt een bouwplan zoals dat is ingediend het uitgangspunt. Dit is vaste jurisprudentie. Wij gaan dan ook uit van de ingediende aanvraag. In artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna te noemen: Wabo) staan de weigeringsgronden voor een omgevingsvergunning van de activiteit bouw opgesomd. Het betreft, voor zover van toepassing, de volgende weigeringsgronden: Bouwbesluit, Bouwverordening, bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand. Is één van de genoemde weigeringsgronden aanwezig, dan moet de gevraagde omgevingsvergunning geweigerd worden. Indien er geen weigeringsgrond bestaat, dan zijn wij gehouden de omgevingsvergunning te verlenen.

Het bouwplan voor de Hoogravenseweg 21 past qua volume in het bestemmingsplan. Dit betekent dat wij geen nadere afweging kunnen maken ten aanzien van lichtinval op het buurperceel. Deze afweging is reeds gemaakt bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Verder wordt er ook voldaan aan de regels uit de bouwverordening, het Bouwbesluit en redelijke eisen van welstand. Bureau Commissie Welstand en Monumenten heeft het bouwplan positief beoordeeld.

2. Onjuiste tekening linker zijgevel

De tekening van de linker zijgevel is onjuist. Op deze tekening staat de tweede verdieping even groot getekend als de eerste verdieping.

Gemeentelijke beantwoording

Naar aanleiding van de reactie hebben wij de tekening bekeken en het klopt inderdaad dat de tweede verdieping te groot is ingetekend. Wij hebben contact opgenomen met de aanvrager en de linker zijgevel is op de tekening 'nieuwe situatie, gevels en doorsnede' aangepast.

3. Toename aantal bewoners

Reclamant is tegen het steeds verder opsplitsen van woonruimte in de straat. Grootschalige verhuur past totaal niet bij het karakter van de straat waar op enkele uitzonderingen na er alleen maar huizen voor één partij bestaan. Waar het al is toegestaan vindt er al overlast van fietsen, fietsers en soms ook geluidsoverlast plaats. Verderop in Rotsoord wordt al woonruimte voor studenten gecreëerd. Juist voor jonge gezinnen is de Hoogravenseweg uitermate geschikt. Het bewust toevoegen van studenten aan dit deel van de buurt voegt geen enkele planologische waarde toe.

Gemeentelijke beantwoording

De onderhavige aanvraag betreft het transformeren van een bedrijfsruimte met bestaande bedrijfs – woning naar vier woningen en het maken van een dakopbouw ten behoeve van een vijfde woning op het perceel Hoogravenseweg 21.

De gemeente Utrecht heeft beleid opgesteld inzake splitsen en omzetting van woonruimte (de beleidsnotitie en beleidsregels woningsplitsen en omzetten van 8 december 2015). Het beleid moet goed evenwicht bieden aan meerdere belangen: het belang van goede en voldoende huisvesting voor starters en studenten, het belang van beschermen van schaarse woningen en het belang van beschermen van de leefbaarheid in de stad.

Nu het bestemmingsplan de ontwikkeling op het perceel Hoogravenseweg 21 zondermeer toestaat, kunnen wij dit beleid echter niet betrekken bij de beoordeling van het bouwplan. Zoals ook is beschreven bij de beantwoording van reactie 1, zijn wij gehouden om de aanvraag om omgevings – vergunning te verlenen aangezien er geen weigeringsgronden zijn.

4. Parkeren

Door alle studenten en groter wordende gezinnen komen er in de Hoogravenseweg steeds meer auto's bij terwijl er nu al een tekort is aan parkeerplaatsen. Het onderhavige bouwplan laat de parkeerdruk verder toenemen.

Gemeentelijk reactie

De aanvraag voldoet aan de Bouwverordening in samenhang met de gemeentelijke Parkeernota. Het perceel valt op grond van de Parkeernota "stallen en parkeren" in Gebiedszone B2 (Stedelijk gebied zonder betaald parkeren).

Bij functiewijzigingen (in onderhavig geval van een winkel met bedrijfswoning naar vijf woningen) wordt conform de Parkeernota bij de berekening van de parkeereis rekening gehouden met de parkeervraag van de bestaande situatie conform de maximum parkeernorm (winkel met bedrijfs – woning). Dit is het reeds verkregen niveau. Deze parkeerbehoefte mag vervolgens worden afgetrokken van de parkeereis van de nieuwe functie (vijf woningen) conform de minimum parkeernorm.

Het rechte(n)s verkregen niveau is afgerond vier parkeerplaatsen. De parkeereis van de nieuwe functie bedraagt afgerond ook vier parkeerplaatsen. De ontwikkeling past dus binnen het rechte(n)s verkregen niveau. Bovendien heeft de aanvrager in de aanvraag aangegeven dat de huidige inrit wordt opgeheven wordt en dat hiervoor in de plaats een (openbare) parkeerplaats wordt gerealiseerd. Dit zou betekenen dat er nog een extra parkeerplaats wordt gecreëerd.

Conclusie

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

Activiteit Bouw

Constateringen

- Uw aanvraag is in overeenstemming met de bestemming '*Gemengd-1*' met de bouwaanduiding '*specifieke bouwaanduiding – dakopbouw 6*' van het bestemmingsplan '*Watervogelbuurt-Hoograven-Tolsteeg*'.
- Uw aanvraag valt in gebied waarvoor een voorbereidingsbesluit in werking is getreden of een bestemmingsplan in ontwerp ter inzage is gelegd als bedoeld in artikel 3.3 van de Wabo.
- Uw aanvraag is in overeenstemming met de parkeernormen uit de Nota stallen en parkeren.
- Op grond van artikel 3.3 van de Wabo is een aanhoudingsgrond aanwezig.
- De aanhouding als bedoeld in artikel 3.3 tweede lid Wabo is beëindigd.

Overwegingen

- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag aan het welstandsbeleid getoetst. Uw aanvraag voldoet aan de betreffende criteria.
- Veiligheidsregio Utrecht Brandweer Preventie heeft de bouw aanvraag getoetst aan de regelgeving met betrekking tot brandveiligheid en vluchten van het Bouwbesluit 2012, de Regeling Bouwbesluit 2012 en de Utrechtse Bouwverordening. Verder is beoordeeld of de ingediende gegevens in overeenstemming zijn met het Handboek Brandbeveiligingsinstallaties en de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van Brandweer Nederland.
- Bij de toetsing van het plan is uitgegaan van:
 - Woonfunctie
- Bij de toetsing is uitgegaan van:
 - Verbouw niveau

De aanvraag **voldoet** aan genoemde regelgeving **mits** voldaan wordt aan de onderstaande voorschriften en aanvullende brandveiligheidsvoorwaarden. Voor de volledige tekst van de betreffende artikelen verwijs ik u naar het Bouwbesluit 2012, de Regeling Bouwbesluit 2012 en de Utrechtse Bouwverordening.

Bij onderstaande voorschriften wordt steeds het wetsartikel dat van toepassing is genoemd. Vervolgens is de constatering beschreven en de maatregel die genomen kan worden om aan de voorwaarde te voldoen. Deze maatregel is een mogelijkheid om aan de voorwaarde te voldoen. Andere gelijkwaardige oplossingen kunnen ook voorgedragen worden. Deze moeten besproken worden met de Veiligheidsregio Utrecht Brandweer Preventie.

BOUWBESLUIT 2012

Hoofdstuk 6 Voorschriften bij installaties

Afdeling 6.5 Tijdig vaststellen van brand, nieuwbouw en bestaande bouw

Voorschrift: Artikel 6.21 lid 1 van het Bouwbesluit 2012.

Constatering: Er zijn geen of onvoldoende (gekoppelde) rookmelders conform NEN 2555 aangebracht vanaf de uitgang van de verblijfsruimte tot aan de uitgang van de woonfunctie.

Maatregel: In vluchtroutes vanaf de uitgang van een verblijfsruimte moeten rookmelders volgens NEN 2555 worden aangebracht.

Toelichting: Het is niet duidelijk of de rookmelders voldoen aan de NEN 2555

Tevens gelden de volgende voorwaarden inzake de brandveiligheid:

– De brandweer moet uitgenodigd worden voor de oplevering van het bouwwerk en de installaties.

- Uit artikel 2.10 van de Wabo en de vermelde constatering volgt dat uw aanvraag voor een omgevingsvergunning verleend moet worden aangezien geen grond aanwezig is om de vergunning te weigeren. In deze situatie kunnen wij privaatrechtelijke belangen niet in de besluitvorming betrekken.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen onder voorwaarden genoemd onder de Voorschriften. Wij verlenen de gevraagde vergunning aangezien het aannemelijk is dat uw aanvraag voldoet aan de relevante toetsingskaders.

Voorschriften

Algemene Voorschriften

- De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening worden uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd zal handhavend worden opgetreden.
- U moet de start van de bouwwerkzaamheden tenminste zeven dagen voor de aanvang melden via de webpagina: www.utrecht.nl/bouwtoezicht.
Wij hebben kennis genomen van de hoofdlijnen van de constructie. Conform dit principe moeten de definitieve constructieberekeningen en –tekeningen worden uitgewerkt. Deze gegevens moeten uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de betreffende bouwwerkzaamheden worden ingediend. Over de voortgang van de constructiecontrole kunt u contact opnemen met de eerdergenoemde buiteninspecteur.
Uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten de volgende gegevens ter beoordeling worden ingediend:
 - a) een definitief blvc / bouwveiligheidsplan met betrekking tot de veiligheid van derden (geen Arbowet).
 - b) een tekening van de inrichting van het bouwterrein.
- Van bouwproducten met verplichte prestatie/kwaliteitsverklaring moeten de attesten op de bouwplaats aanwezig zijn.
- Uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet het werk worden gereed gemeld bij de genoemde inspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving. Voorafgaand aan deze melding mag het bouwwerk niet in gebruik worden genomen.

Aandachtspunten

- Door bouwwerkzaamheden en het aan- en afvoeren van bouw materiaal kan schade aan de openbare weg, straatmeubilair, openbaar groen, straatverlichting en dergelijke ontstaan. Herstelwerkzaamheden en/of aanpassingen ten gevolge daarvan worden door Stadsbedrijven op kosten van de aanvrager uitgevoerd. U dient voor deze werkzaamheden tijdig contact op te nemen met de gebiedsbeheerder van de desbetreffende wijk (bereikbaar via het Klantcontact Centrum van de gemeente Utrecht, telefoon: 14 030).
- Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. Dit betekent dat privaatrechtelijke zaken de uitvoering van de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk kunnen verhinderen.
- De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken indien:
 - a) blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
 - b) de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
 - c) van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;
 - d) de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
 - e) de vergunninghouder dit verzoekt.

Bijlage Riolering

(leidingplan riolering en hemelwaterafvoeren BB 6.15 t/m 6.18)

Het bestaande bouwwerk is voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater in de huidige situatie voorzien van 1 of meerdere perceel aansluitleidingen op de openbare riolering.

Door de voorgenomen wijzigingen in, en het (toekomstig) gebruik van het bouwwerk vindt er een aanpassing plaats aan het bestaande leidingverloop voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater in het bouwwerk en/of op het perceel.

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

Tijdens de sloop- of verbouwwerkzaamheden mag geen schade ontstaan aan de openbare riolering. De aanwezige perceel aansluitleidingen (de leidingdelen gelegen in openbare ruimte) moeten voor rekening van de perceeleigenaar voor de duur van de werkzaamheden (eventueel) tijdelijk worden dichtgezet om te voorkomen dat er schade aan de (openbare) riolering ontstaat. Eventuele schade aan de (openbare) riolering, aantoonbaar ontstaan door de sloop- of (ver)bouwwerkzaamheden kan worden verhaald op de veroorzaker of perceeleigenaar.

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

Voor het aansluiten van nieuw leidingwerk voor riolering en/of hemelwaterafvoeren moet gebruik worden gemaakt van de (gedeeltelijk te handhaven-) bestaande gebouwriolering. De lucht -en waterdichte aansluiting moet op, of binnen 50 cm van de gevellijn/eigendomsgrens worden aangebracht op genoemde leiding en mag alleen worden gebruikt voor de afvoer van afvalwater van het eigen perceel.

De aanlegdiepte en diameter van de nieuwe gebouwriolering ter plaatse van het aansluitpunt op de (gedeeltelijk te handhaven-) bestaande gebouwriolering moet gelijk zijn aan de hoogte en de aanlegdiepte van de (gedeeltelijk te handhaven-) bestaande gebouwriolering.

De bestaande perceel aansluitleiding (het leidingdeel gelegen in openbare ruimte) moet in stand blijven, tenzij de gemeente Utrecht anders beslist.

Gegevens bevoegd gezag

Referentienummer

Datum ontvangst

Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders
van Utrecht

d.d.

03 NOV. 2017

Nr.

KZ WABO-17-16992

Namens Burgemeester en Wethouders
Hoofd Vergunningen

Formulierversie
2017.01

Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

Aanvraagnummer	2997065
Aanvraagnaam	Hoogravenseweg 21, Utrecht
Uw referentiecode	-

Ingediend op	29-05-2017
Soort procedure	Reguliere procedure

Projectomschrijving	opsplitsen van pand in 5 woningen.
Opmerking	transformatie van winkelruimte met bedrijfswoning naar appartementen.
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	-
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Utrecht
Bezoekadres:	Meer informatie over bouwen, wonen en ondernemen vindt u op onderstaand genoemde website.
Postadres:	Vergunningen, Toezicht en Handhaving Afdeling Vergunningen Postbus 8406 3503 RK Utrecht
Telefoonnummer:	030-286 0000
Contactformulier:	www.utrecht.nl/baliebwo
Website:	www.utrecht.nl/baliebwo
Contactpersoon:	VTH Vergunningen

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Overig bouwwerk bouwen

- Bouwen

Overige veranderingen

- Bouwen

Bijlagen

Formuliersversie
2017.01

Locatie

1 Adres

Postcode	3523TG
Huisnummer	21
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Hooggravenseweg
Plaatsnaam	Utrecht

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

☐ Ja
☒ Nee

Bouwen

Overig bouwwerk bouwen

1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van
toepassing?

- ☐ Het wordt geheel vervangen
☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☒ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

dakopbouw

Hebt u voor deze
bouwwerkzaamheden al eerder
een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Hoofdgebouw

3 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto
vloeroppervlakte van het bouwwerk
door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

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

239

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

308

4 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud
van het bouwwerk door de
bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

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

723

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

928

5 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde
oppervlakte van het terrein
na uitvoering van de
bouwwerkzaamheden?

- ☐ Ja
☒ Nee

6 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

- Gaat het om een
seizoensgebonden bouwwerk? ☐ Ja
☒ Nee
- Gaat het om een tijdelijk
bouwwerk? ☐ Ja
☒ Nee

7 Gebruik

- Waar gebruikt u het bouwwerk en/
of terrein momenteel voor? ☒ Wonen
☐ Overige gebruiksfuncties
- Waar gaat u het bouwwerk voor
gebruiken? ☒ Wonen
☐ Overige gebruiksfuncties
- Wat wordt de gebruiksoppervlakte
van de woning in m2 na uitvoering
van de bouwwerkzaamheden? 266
- Wat wordt de vloeroppervlakte
van het verblijfsgebied van de
woning in m2 na uitvoering van de
bouwwerkzaamheden? 167

8 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	stuukwerk	wit
- Plint gebouw		
- Gevelbekleding		
- Borstweringen		
- Voegwerk		
Kozijnen	hout	wit
- Ramen	hout	donkerblauw
- Deuren	hout	donkerblauw
- Luiken		
Dakgoten en boeidelen	hout	wit
Dakbedekking		

Vul hier overige onderdelen en
bijbehorende materialen en kleuren
in. hekwerken verzinkt staal naturel

9 Mondeling toelichten

- Ik wil mijn bouwplan
mondeling toelichten voor
de welstandscommissie/
stadsbouwmeester. ☐ Ja
☒ Nee

Bouwen

Overige veranderingen

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft het bouwwerk een drijvend object? ☐ Ja ☒ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen? ☒ Ja ☐ Nee

Voor welke functie wordt de woning gebouwd? ☐ Eigen bewoning ☐ Zorgwoning ☒ Anders

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing? ☐ Het wordt geheel vervangen ☒ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☐ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting interieurverbouwing t.b.v. splitsing in 5 woningen.

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd? ☐ Ja ☒ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen? Hoofdgebouw

5 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoengebonden bouwwerk? ☐ Ja ☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk? ☐ Ja ☒ Nee

6 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor? ☒ Wonen ☒ Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor gebruikt. winkelfunctie met wonen. wonen is onzelfstandig

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken? ☒ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties

Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 266

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

167

7 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels		
- Plint gebouw		
- Gevelbekleding		
- Borstweringen		
- Voegwerk		
Kozijnen	hout	wit
- Ramen	hout	donkerblauw
- Deuren	hout	donkerblauw
- Luiken		
Balkonhekken		
Dakgoten en boeidelen		
Dakbedekking		

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

dakopbouw benoemd in ander onderdeel

8 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/stadsbouwmeester.

- ☐ Ja
☒ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

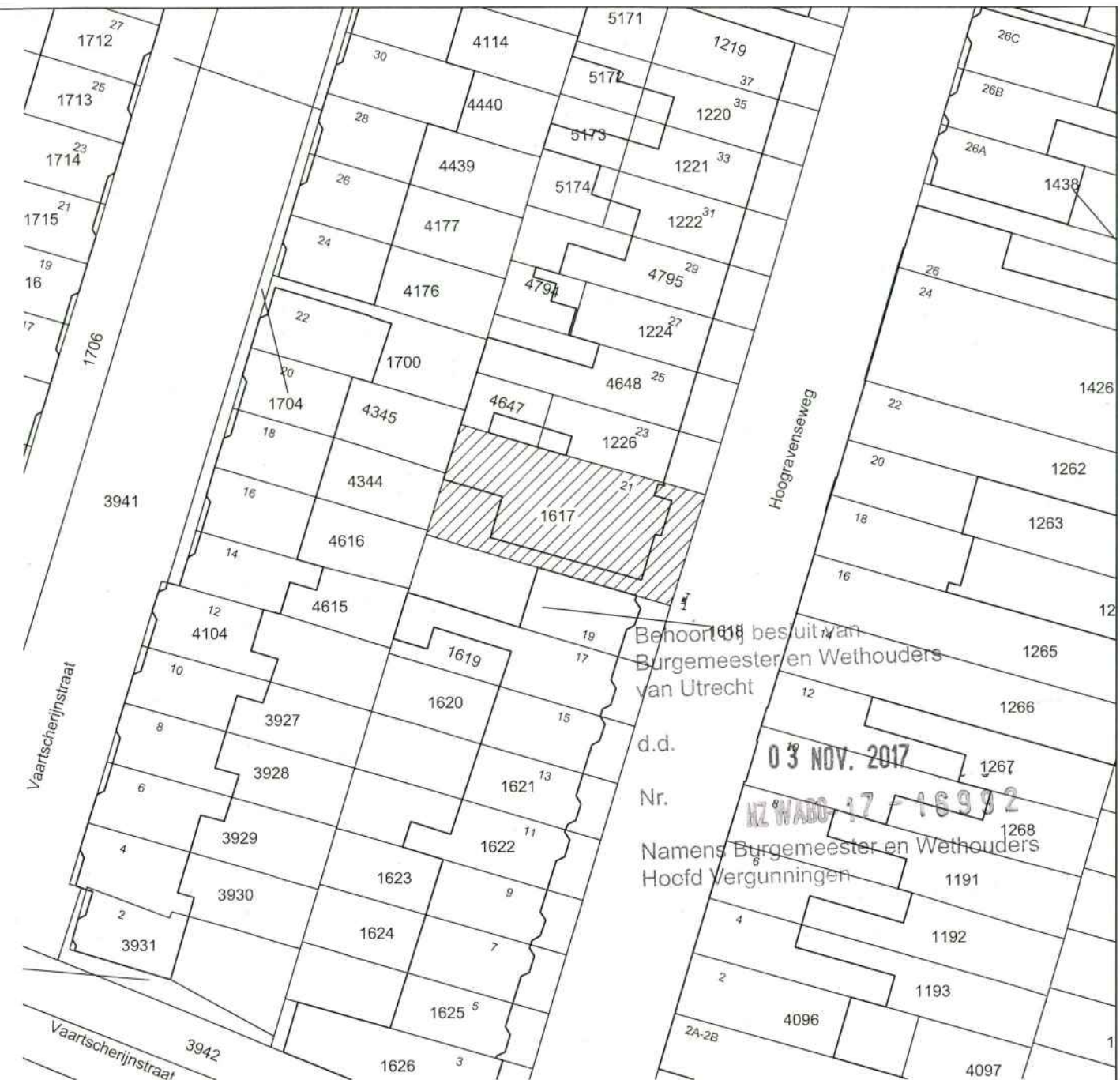
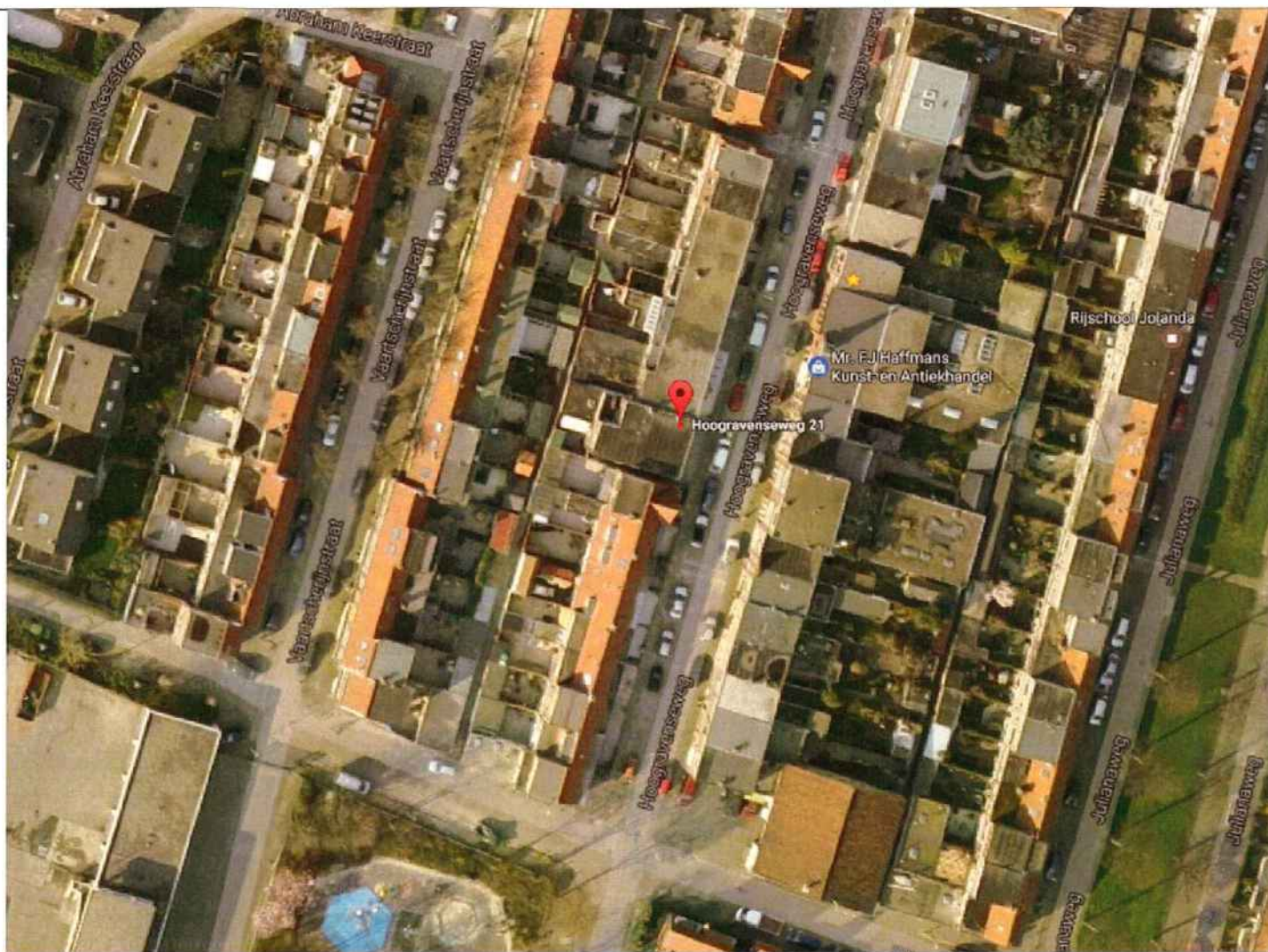
Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
170516_■■■■.pdf	170516_■■■■.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand Brandveiligheid	2017-05-29	In behandeling

Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders
van Utrecht

d.d. **03 NOV. 2017**

Nr.

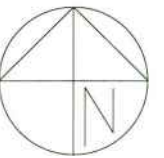
HZWABO-17 - 16992
Namens Burgemeester en Wethouders
Hoofd Vergunningen



12.06.17 :
- toevoegen GO's

23.06.17 :
- toevoegen detaillaanduiding op tekening.
- toevoegen maat naar naastgelegen perceel
- aanpassing Rc waarden dakopbouw
- draairichtingen aangevuld
- tekst toegevoegd m.b.t. stallingsruimte fietsen

01.09.17 ;
- toevoeging/aanpassing GBO bestaande situatie
- toevoeging info BVO woningen bij parkeerberekening
- toevoeging info vloerafscheiding/trappen, tekstueel en detail
- toevoeging meterruimten en info over ventilatie

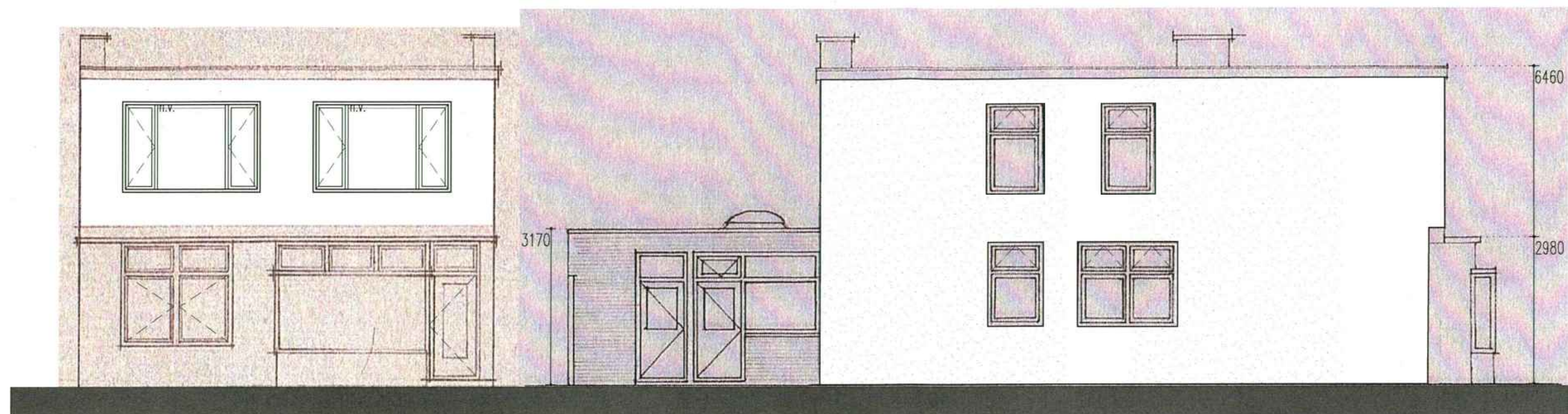


AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING
Hoogravenseweg 21, Utrecht

VOORBLAD
met situatie en foto's

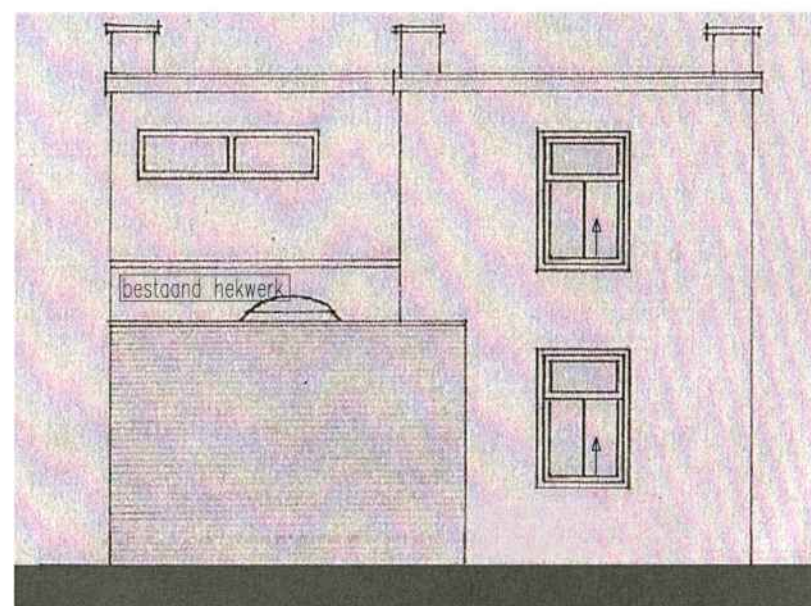
SCHAAL	1:500
GET.	ViWi
DATUM	22.05.17
GEW. 1	12.06.17
GEW. 2	23.06.17
GEW. 3	01.09.17

(mate

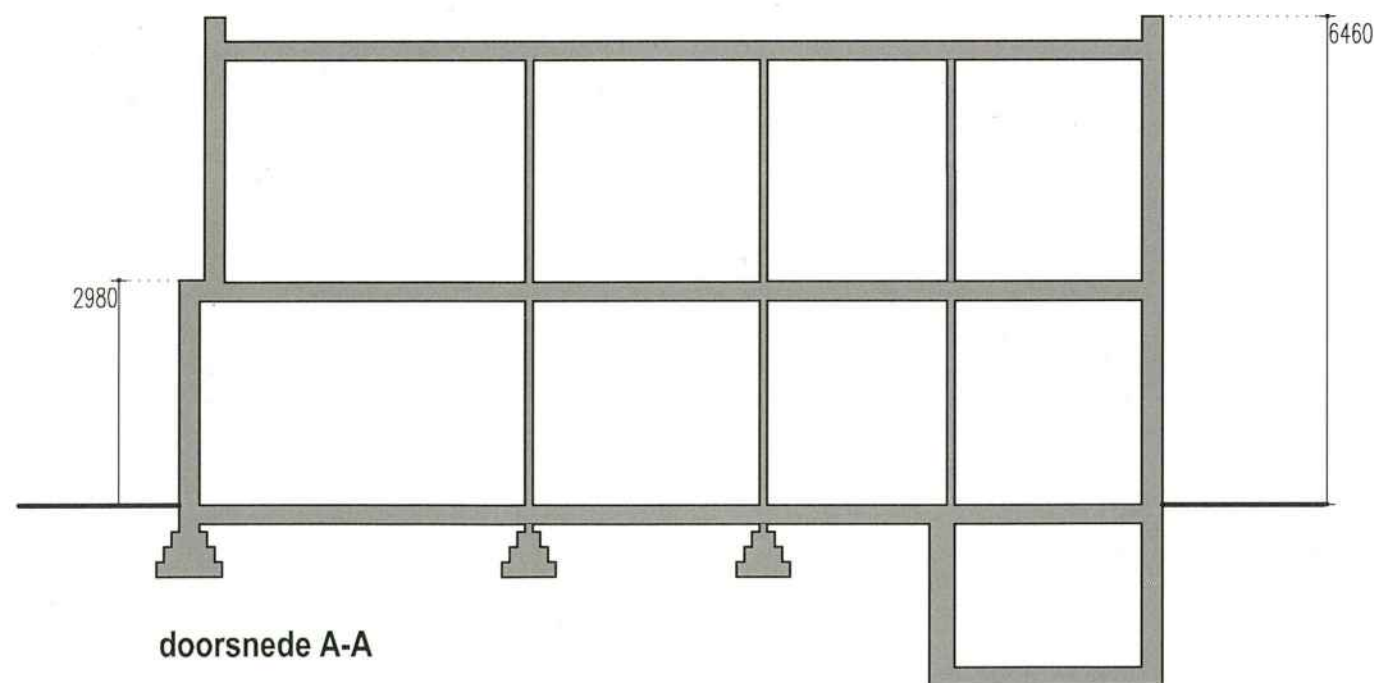


voorgevel

linker zijgevel



achtergevel



doorsnede A-A



AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING
Hooggravenseweg 21, Utrecht

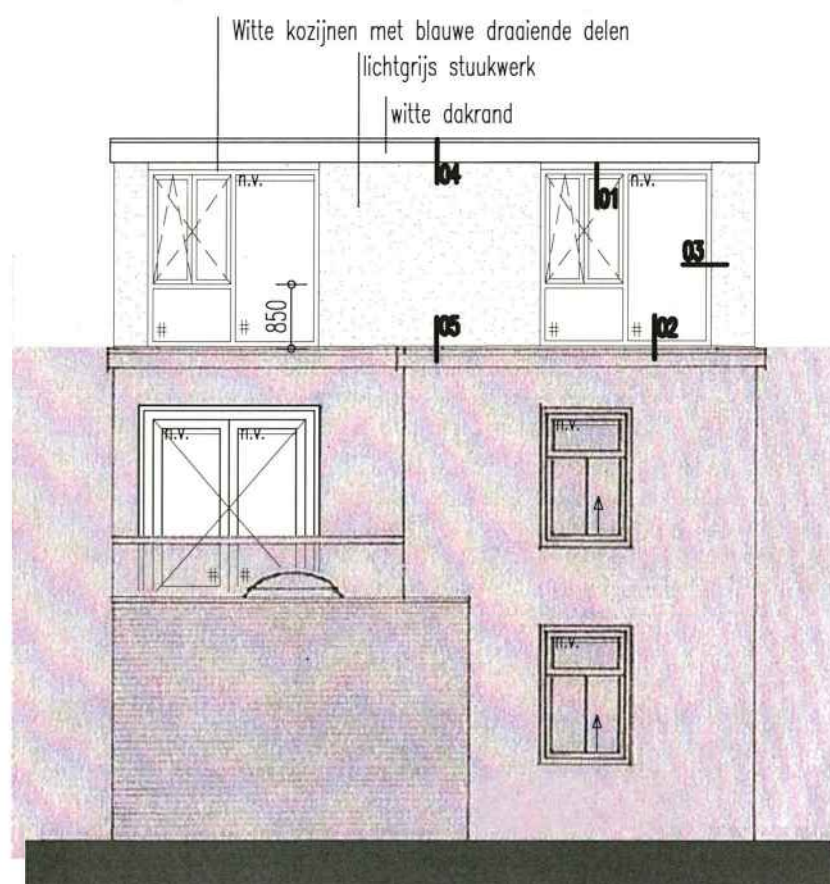
bestaande situatie
gevels en doorsnede

SCHAAL 1:100
GET. ViWi
DATUM 26.04.17
GEW. 1
GEW. 2
GEW. 3

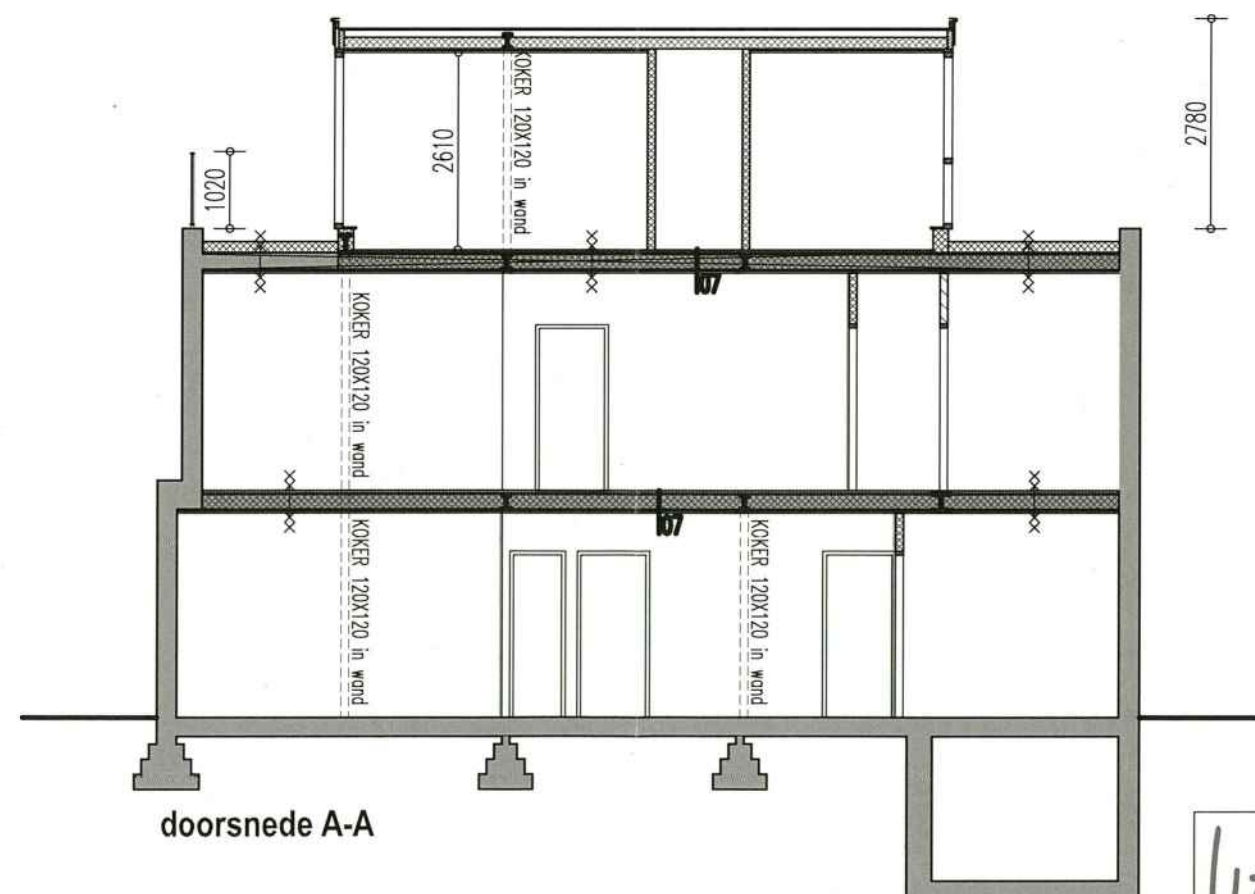


voorgevel

linker zijgevel



achtergevel



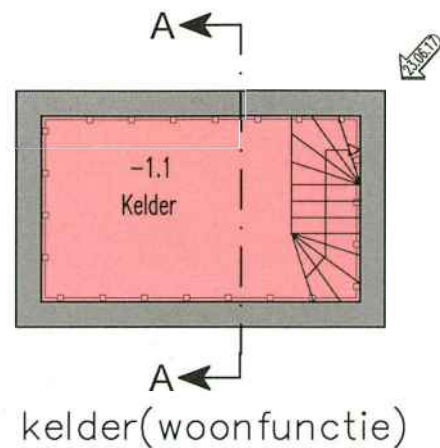
doorsnede A-A



AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING
Hoogravenseweg 21, Utrecht

nieuwe situatie
gevels en doorsnede

SCHAAL 1:100
GET. ViWi
DATUM 26-04-17
GEW. 1
GEW. 2
GEW. 3



oppervlakten ruimten

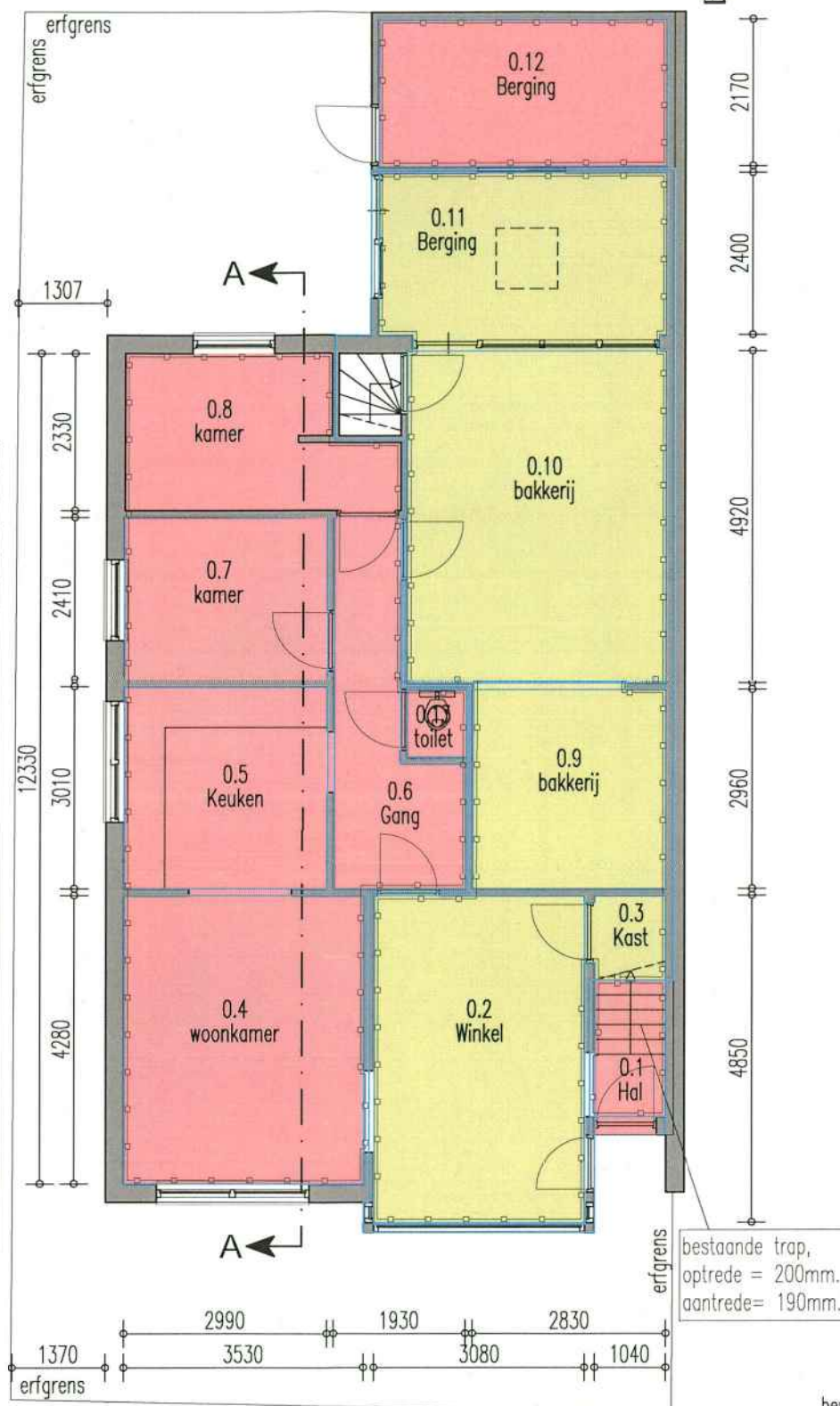
m2	winkel			woning						
	winkelruimte	bakkerij	berging	verblijfsr.	badr.	toilet	berging	hal	balkon	
	Verblijfsruimte	industriefunctie?	bergruimte				bergruimte	verkeersr.	buitenr.	
-1,1							7,8			
0,1								1,0		
0,2	14,9									
0,3			1,3							
0,4	15,1									
0,5				9,0						
0,6								7,1		
0,7				7,2						
0,8				5,9						
0,9		8,4								
0,10		18,6								
0,11			10,1							
0,12							9,2			
0,13						0,9				
1,1								11,0		
1,2				13,2						
1,3				17,8						
1,4				8,3						
1,5				7,3						
1,6				9,2						
1,7							8,7			
1,8									8,0	
1,9						1,2				
1,10					2,0					

BVO/GB0 en gebruiksfuncties

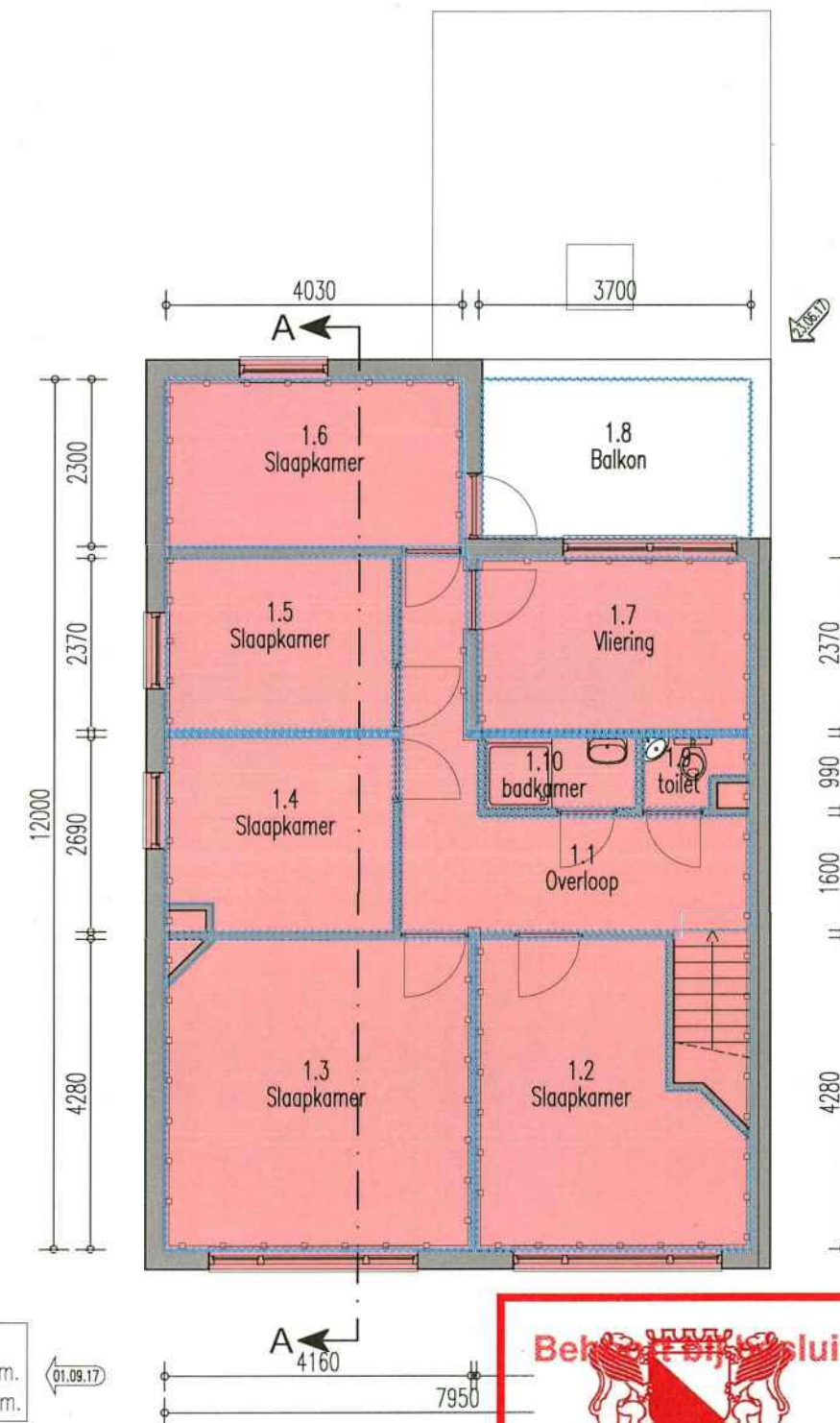
(m2)	bvo	gbo bestaand					parkeren (zone B2)	totaal
	totaal	totaal	kelder	gane grond	verdieping	verdieping	norm t.o.v. bvo	
detailhandel/bakkerij	60,2	54,6		54,6			3,7 (/100m2)	2,0
woning	163,7	154,0	10,2	60,4	83,4		1,5	1,5
							totaal te salderen	3,5

(maten i.h.w. te controleren)

begane grond



1ste Verdieping



bestaande situatie zoals getekend is van de archieftekeningen uit 1933, bestaand gebruik is echter dat de winkel kleiner is en er meer woonoppervlakte is dan nu getekd.

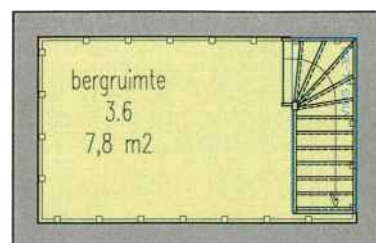


AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING
Hoogravenseweg 21, Utrecht

bestaande situatie
plattegronden

SCHAAL 1:100
GET. ViWi
DATUM 26-04-17
GEW. 1 12.06.17
GEW. 2 23.06.17
GEW. 3

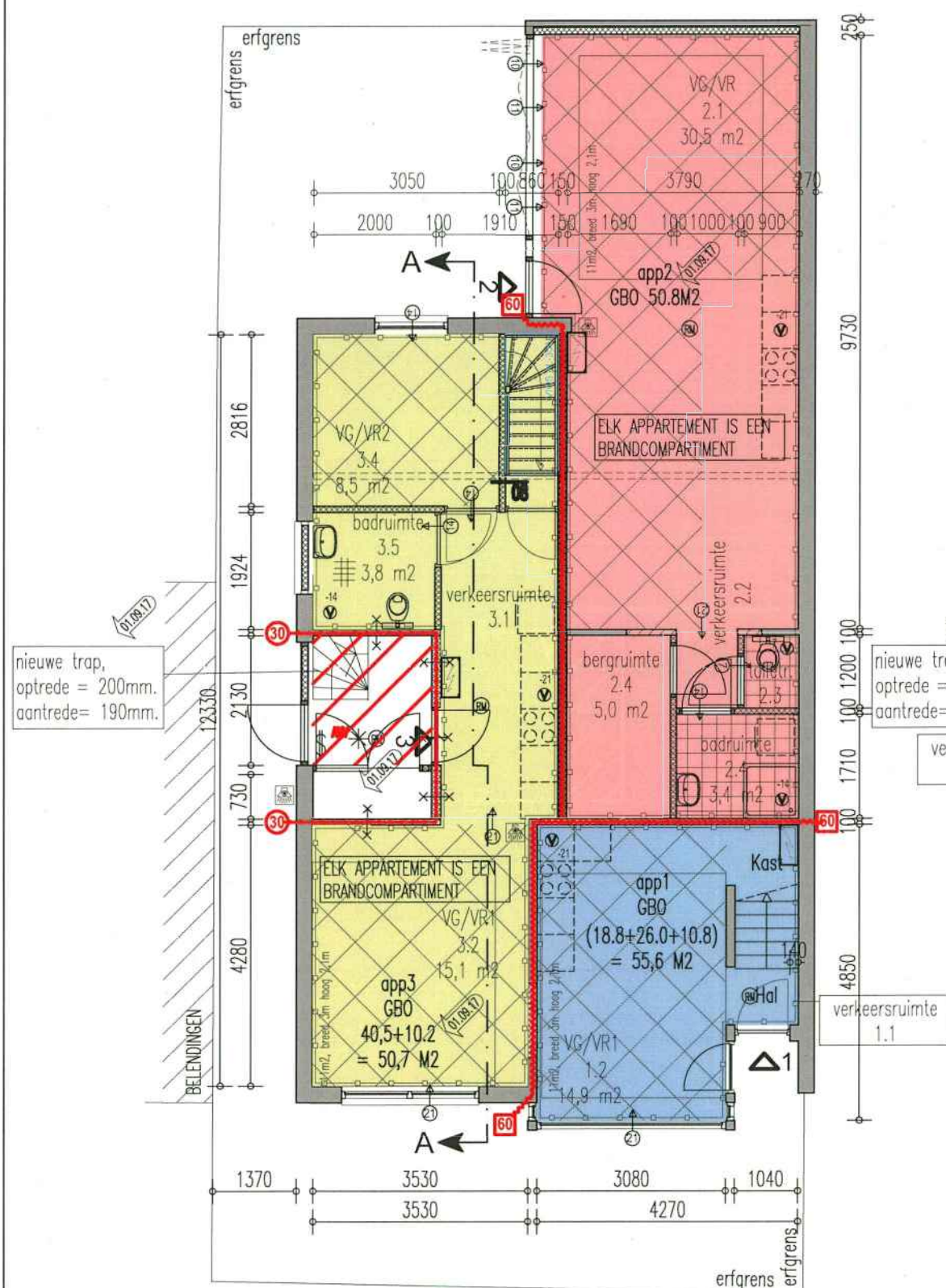
0cm 5cm 10cm



kelder(woonfunctie)

- = GBO app1
- = GBO app2
- = GBO app3
- = GBO app4
- = GBO app5

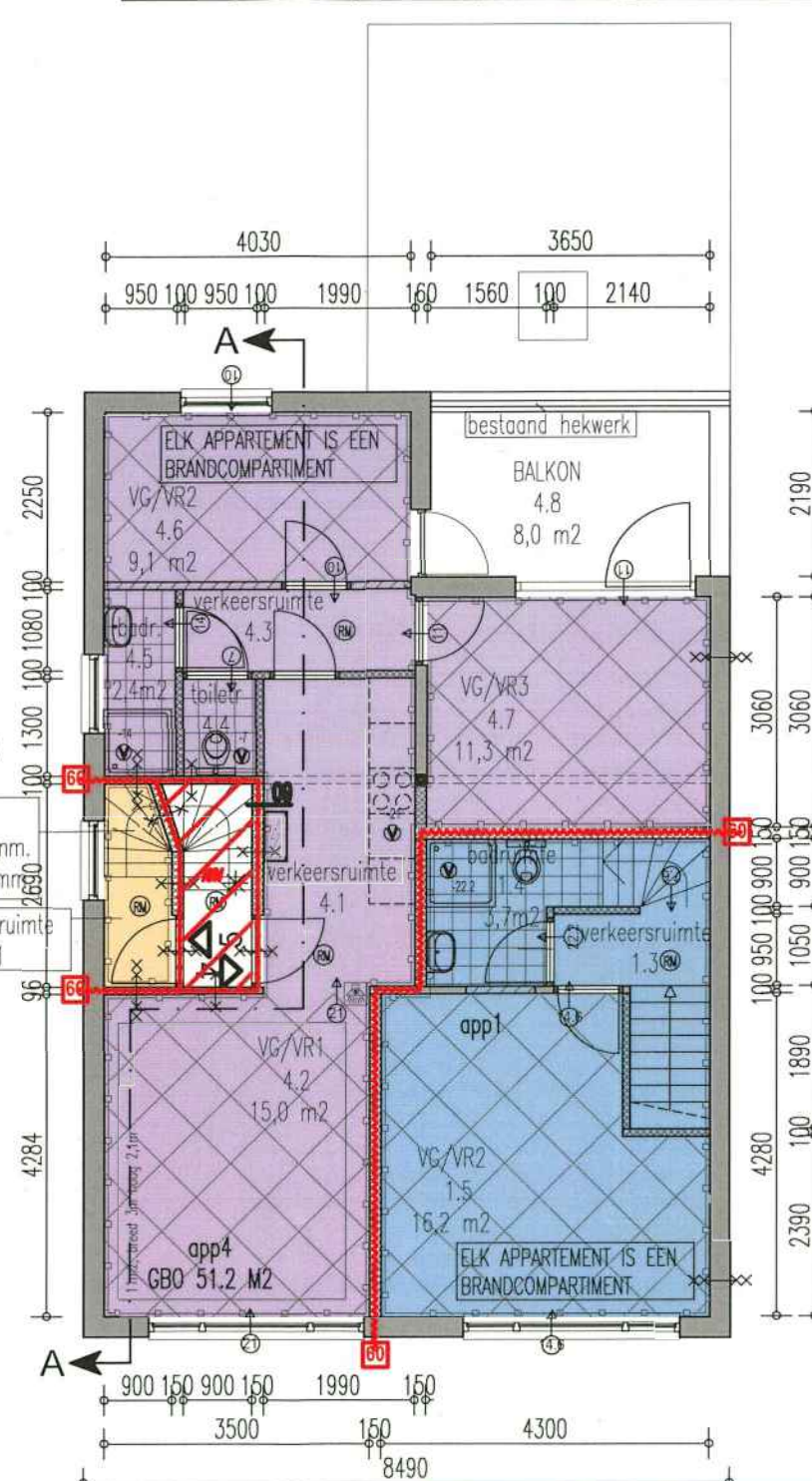
	gbo nieuw (m2)					vg/vr1	vg/vr2	vg/vr3	badk	berging	kelder
	totaal	kelder	begane grond	1e verdieping	2e verdieping				buitenr.	bergr.	bergr.
algemeen											
app1	55,6		18,8	26,0	10,8	14,9	16,2	8,4	3,7		
app2	50,8	0,0	50,8	0,0	0,0	30,5			3,4	5,0	
app3	50,7	10,2	40,5	0,0	0,0	15,1	8,5		3,8		7,8
app4	51,2	0,0	0,0	51,2	0,0	15,0	9,1	11,3	2,4		
app5	51,1	0,0	0,0	2,4	48,7	20,2	9,8	7,7	1,8		
	259,4	10,2	110,1	79,6	59,5						



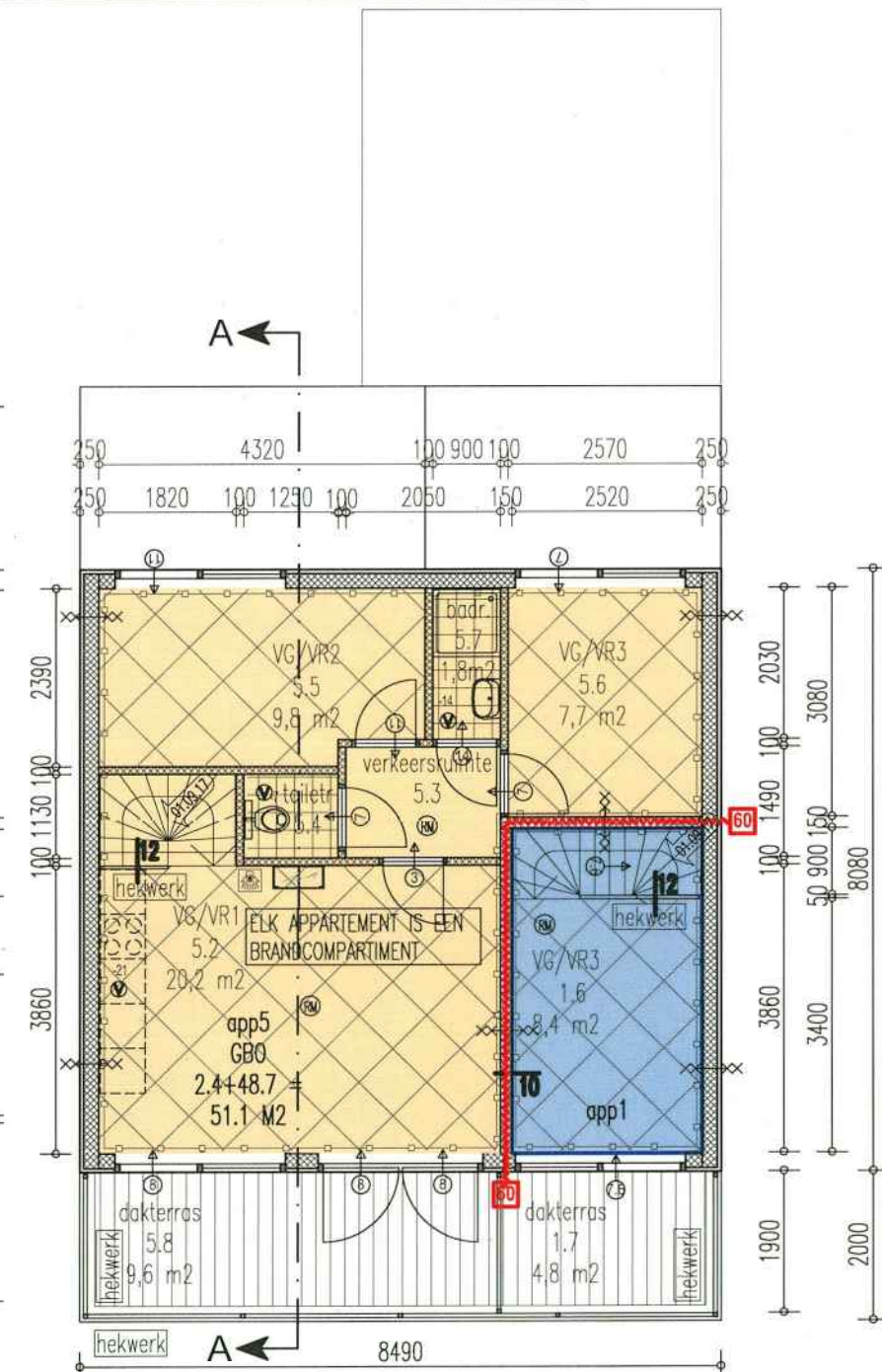
begane grond
(woonfunctie)

Buitenberging/fietsenstalling;
- rechts verkregen niveau en is niet aanwezig.
evt. zullen fietsen in de voor- en achtertuin gestald worden.

(maten i.h.w. te controleren)



1e Verdieping
(woonfunctie)



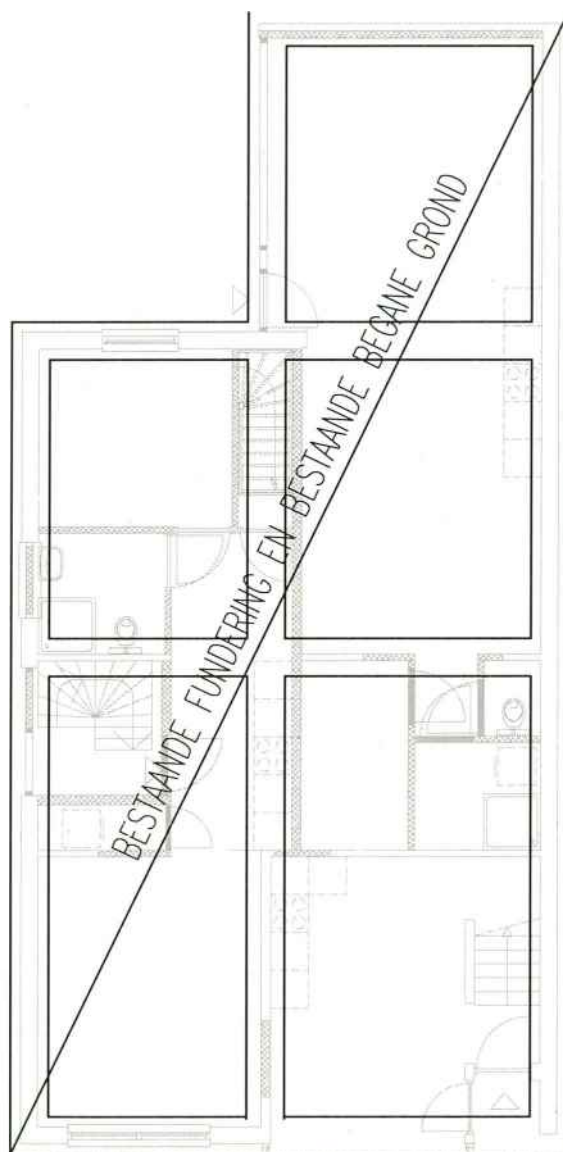
2e Verdieping
(woonfunctie)



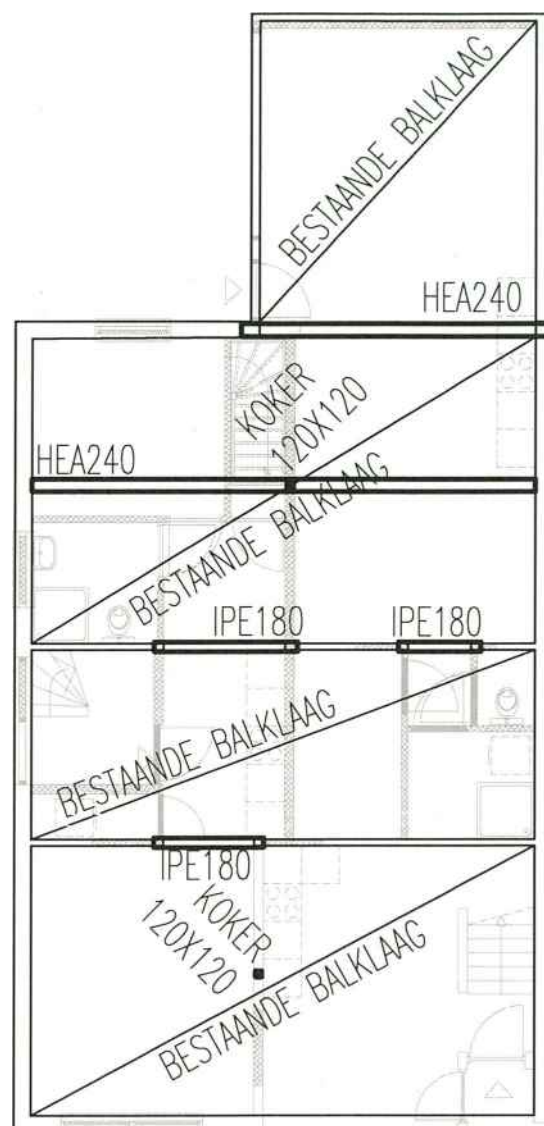
AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING
Hooggravenseweg 21, Utrecht

**nieuwe situatie
plattegronden**

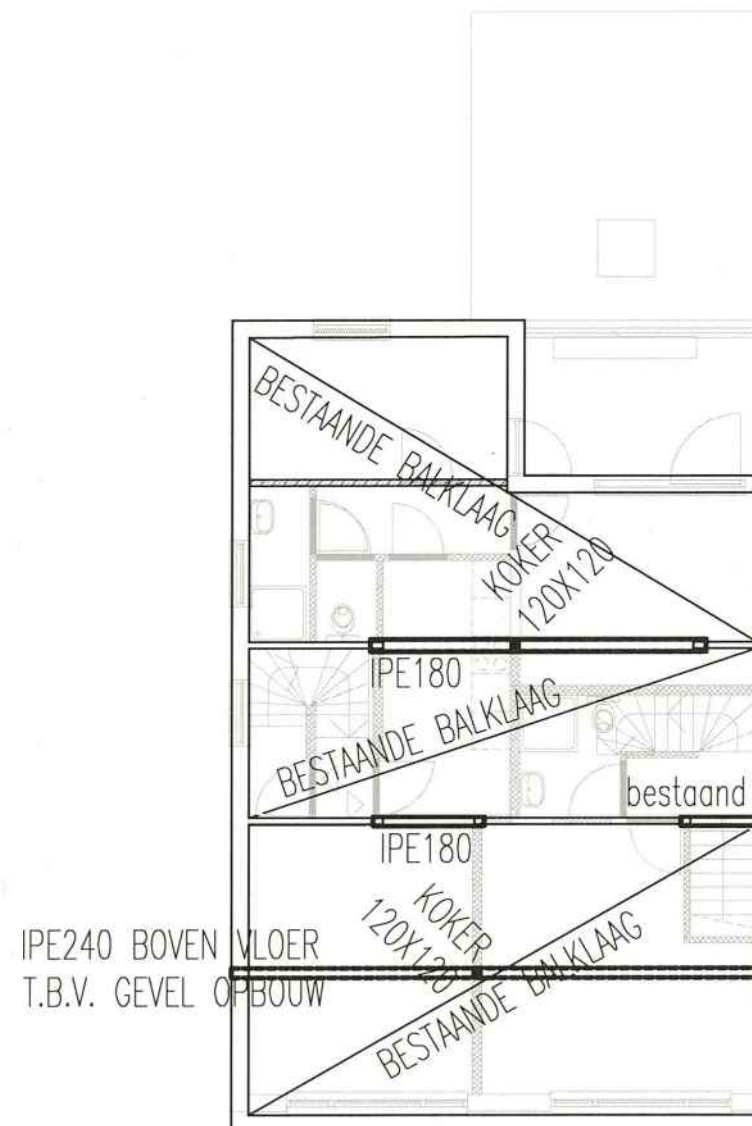
SCHAAL 1:100
GET. ViWi
DATUM 26-04-17
GEW. 1 12.06.17
GEW. 2
GEW. 3



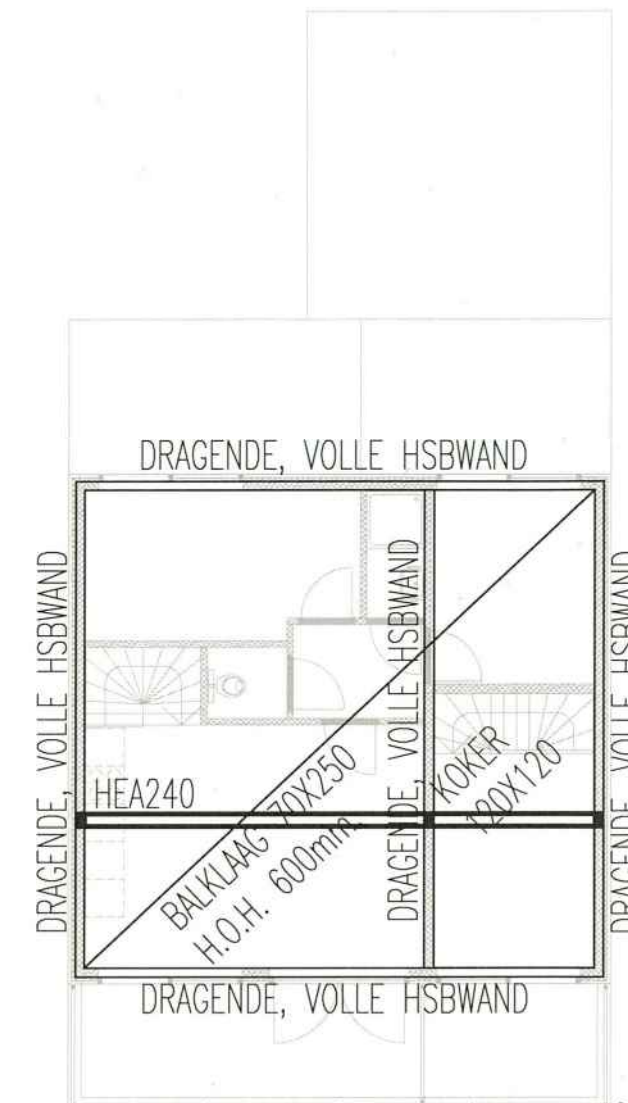
fundering en
begane grondvloer



1e verdiepingvloer



2e verdiepingvloer



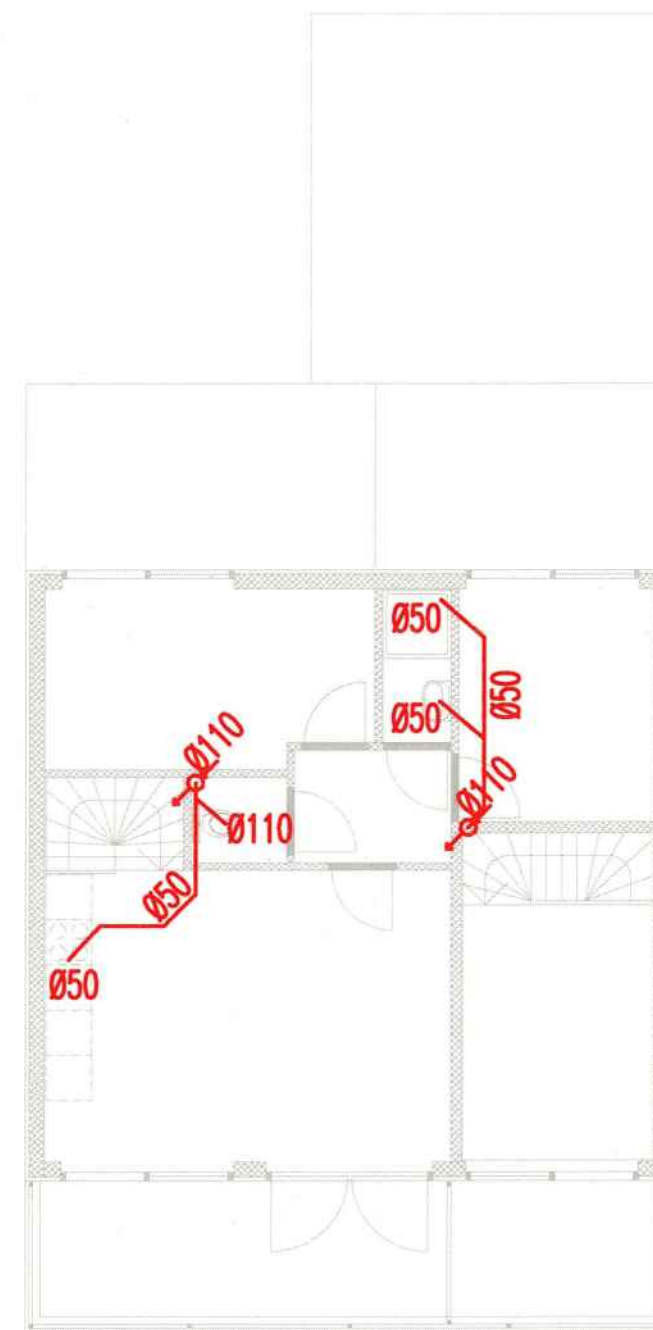
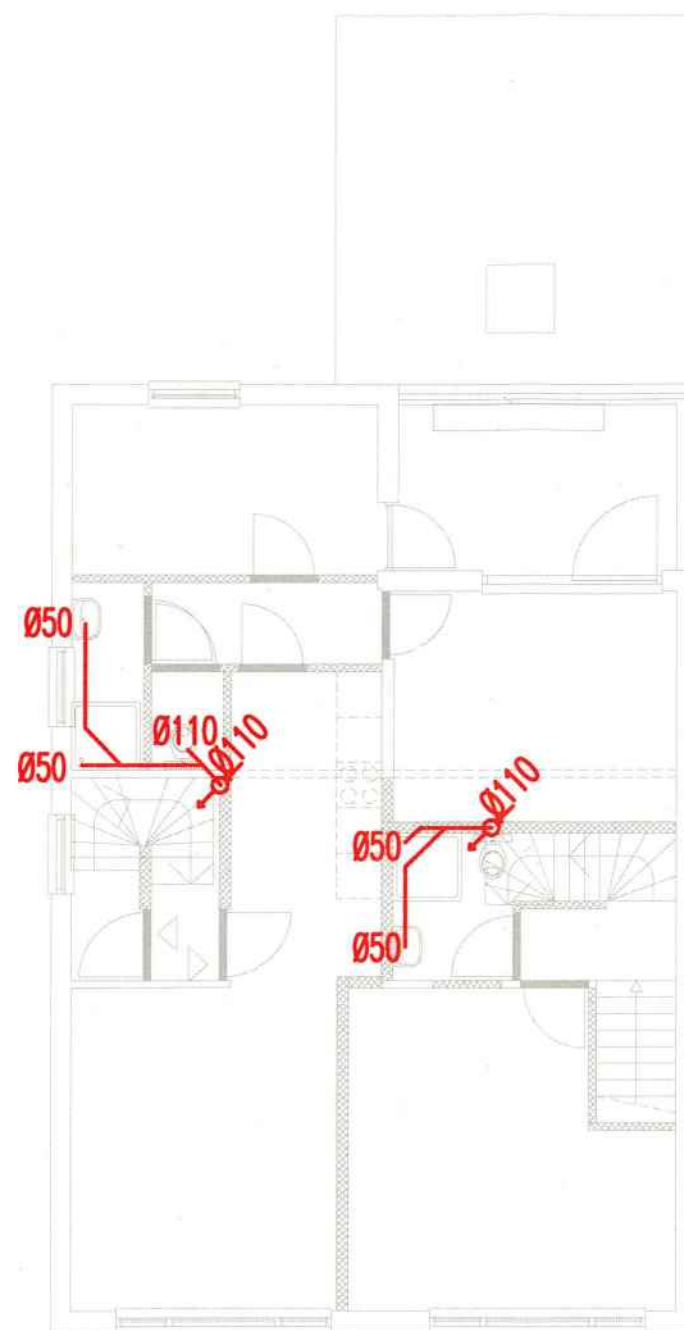
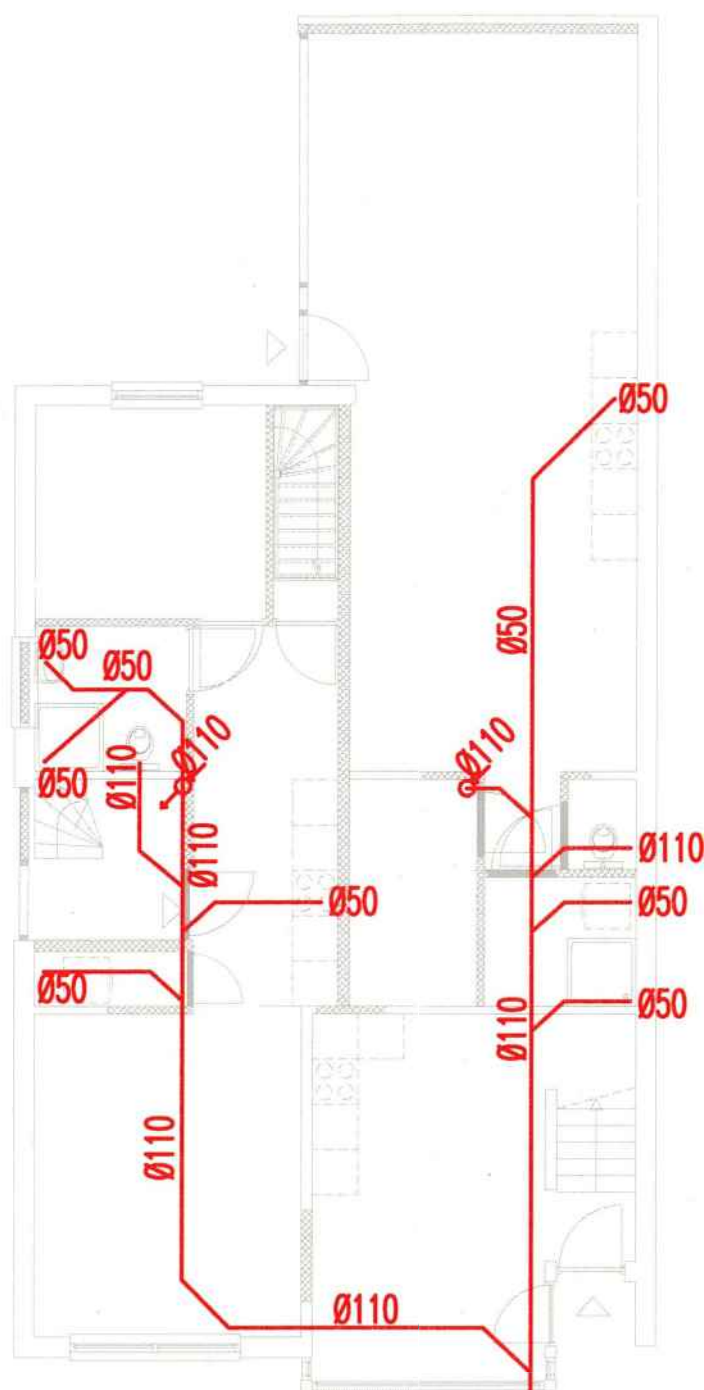
dakconstructie



AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING
Hoogravenseweg 21, Utrecht

**nieuwe situatie
constructieprincipe**

SCHAAL -
GET. ViWi
DATUM 26-04-17
GEW. 1
GEW. 2
GEW. 3



huishoudelijk afvalwater
aansluiten op gemeenteriool.
aanlegdiepte t.p.v. aansluiting
gemeenteriool 600mm. -peil
als bestaande aansluiting voldoet, deze hergebruiken
schoonwater/hwa;
blijft ongewijzigd, dak(opper)vlak blijft gelijk.
e.e.a. volgens opgave installateur en eisen gemeente.



AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING
Hooggravenseweg 21, Utrecht

nieuwe situatie
leiding/rioleringsschema

SCHAAL -
GET. ViWi
DATUM 26-04-17
GEW. 1
GEW. 2
GEW. 3

- uitgaan van rechtens verkregen niveau
- 30 constructie met 30min WBDBO
- 60 constructie met 60min WBDBO
- zelfsluitende deur (dranger aan halzijde gesitueerd)
- meterruimte met boven- en onderin de deur van de meterruimte ventilatieopeningen volgens NEN 2768 met elk een minimale capaciteit van 200 cm²

- rookmelder
- doorloop/doorvalveilig glas

n.v. ventilatieroosters boven in het glas

mechanisch afvoer ventilatie

ventilatiesstoomschema

extra beschermde vluchtroute

aanrecht (opstelplaats) met opstelplaats
kooktoestel en gootsteen

hekwerk, hoogte => 1 meter
spijlen h.o.h. 100mm. van vloer tot bovenregel

douche

Toilet

Wastafel

opstelplaats wasmachine

- bovenzijde van de vloer/trap/hellingbaan in het trappenhuis voldoet aan brandklasse C(fi)/ rookklasse s(1fi) bepaald volgens NEN 13501-1

\$ deur v.v. knopcyclinder en is zonder sleutel te openen t.b.v. het vluchten

* Noodverlichting, geeft binnen 15 seconden na het uitvallen van de voorziening voor elektriciteit gedurende ten minste 60 minuten een op een vloer, een tredevlak of een hellingbaan gemeten verlichtingssterkte van ten minste 1 lux.

bel-sprek installatie

RECHTENS VERKREGEN NIVEAU T.A.V.;

- daglicht
- spuiventilatie
- op- en aantrede trap (als bestaand)

Parkeren;

te salderen parkeerplaatsen, zie tabel bij bestaande plattegronden = 3,5

Bestaande kruis/laadplek vervalt, hier komt een parkeerplaats voor in de plaats. (op kosten van aanvrager) voor de nieuwe situatie zijn nodig 4,3.

Dat betekent dat de parkeerdruk afneemt met 0,2 parkeerplekken en wij voldoen aan de parkeernorm.

- bestaande constructie
- kalkzandsteen
- lichte scheidingswand

VERBLIJFSRUIMTE

VERBLIJFSGEBIED

VERBLIJFSRUIMTE

VERBLIJFSGEBIED

VERBLIJFSRUIMTE

VERBLIJFSGEBIED

VERBLIJFSRUIMTE

VERBLIJFSGEBIED

VERBLIJFSRUIMTE

VERBLIJFSGEBIED

VERBLIJFSRUIMTE

VERBLIJFSGEBIED

VERBLIJFSRUIMTE

VERBLIJFSGEBIED

VERBLIJFSRUIMTE

REGELGEVING ALGEMEEN;

BETREFT OMSCHRIJVING

trappen - bestaande trappen handhaven, keldertrap als bestaand (op en aantrede)

vluchtroute - Een vluchtroute is vanaf de uitgang van het subbrandcompartiment waarin de vluchtroute begint een extra beschermde vluchtroute, tenzij die uitgang direct grenst aan het aansluitende terrein. er zijn niet meer dan 6 woonfuncties aan deze extra beschermde vluchtroute aangewezen waarvan het totale GBO minder is dan 800m² dus (iedere woning GBO<150m²) er kan gebruik gemaakt worden van de "portieksituatie".

Bescherming tegen geluid van installaties, nieuwbouw

- rechtens verkregen niveau

Beperking van galm, nieuwbouw

- rechtens verkregen niveau

Geluidwering tussen ruimten, nieuwbouw

- rechtens verkregen niveau

Luchtverversing - rechtens verkregen niveau

Spuivoorziening - rechtens verkregen niveau

Toevoer van verbrandingslucht en afvoer van rookgas

- rechtens verkregen niveau

Daglicht - rechtens verkregen niveau >> op plattegrond aangegeven met;

Bereikbaarheid en toegankelijkheid, nieuwbouw

- rechtens verkregen niveau waarbij geen rekening wordt gehouden met de

toegankelijkheidssector(en)

Verblijfsgebied en verblijfsruimte

- rechtens verkregen niveau met een hoogte van minimaal 1.8 meter

Toiletruimte/badruimte - rechtens verkregen niveau met een hoogte van minimaal 1.8 meter

Buitenberging - rechtens verkregen niveau, niet aanwezig maar ook niet geeist.

Buitenruimte - rechtens verkregen niveau

inbraakwerendheid - van nieuwe kozijnen inbraak klasse 2

electrische installaties - volgens NEN 1010 uitwerking installateur

rookmelders - volgens NEN 2555 door installateur

brandvoortplanting - volgens NEN 1775 uitwerking adviseur

brandwerendheid - volgens NEN 6069, NEN 6071, NEN6072

sterkte bij brand - volgens NEN-EN 1992,1993,1994,1995,1996,1999 of NEN6069

brandoverslag - volgens NEN 6068, NEN 6091 door adviseur

brandbeveiliging - bepalingsmethode volgens NEN 6082

bouwbesluitnormen - volgens NEN 2000 (aanstuuringsdocument)

oppervlakten/inhoud - bepalingen volgens NEN 2580 en RechtensVerkregenNiveau

luchtverversing/vent. - volgens NEN 1087, NEN 8087 door adviseur

daglicht - volgens NEN 2057 op basis van rechtens verkregen niveau

HWA en afvalwater - ongewijzigd

inr. drink, warm water - volgens NEN 1006 uitwerking installateur

isolatie/kierdichting - uitwerking volgens NEN 1068 NEN 2686

rookgasafvoer - volgens NEN2757, NEN2758 door installateur

> 3,5+

> 1+

> 4,3-

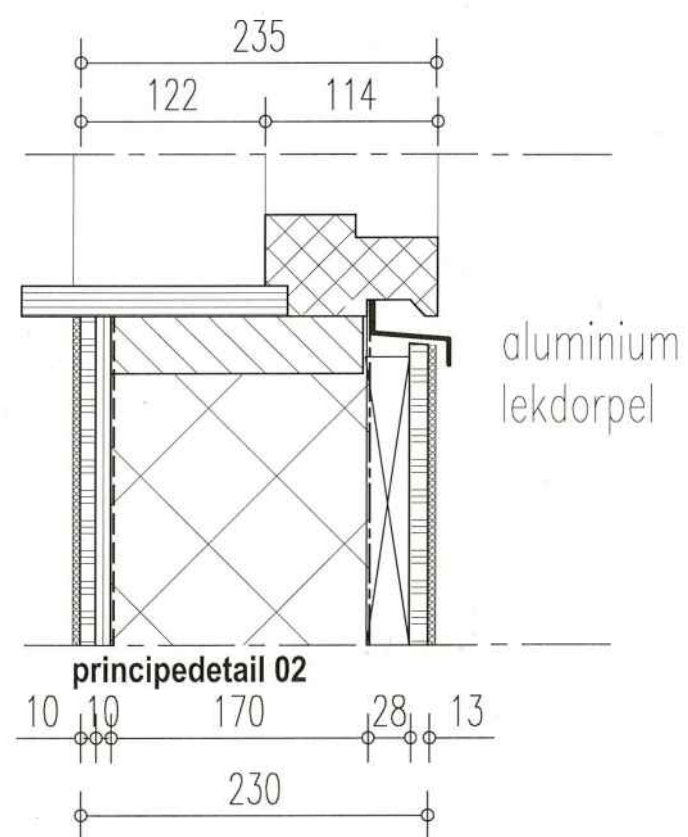
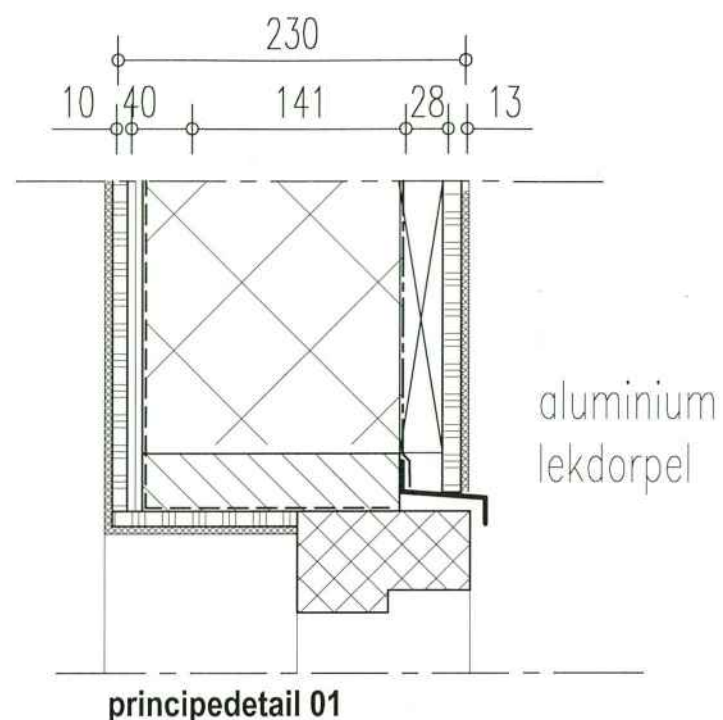
totaal > 0,2-

	BVO (m²)	kelder	Beg.Gr.	1e Verd.	2e Verd.	
app1	63,5		20,8	29,8	12,9	1.1 pp
app2	54,8		54,8			0.5 pp
app3	54,9	10,2	44,7			0.5 pp
app4	60,6			60,6		1.1 pp
app5	57,5			3,5	54,0	1.1 pp

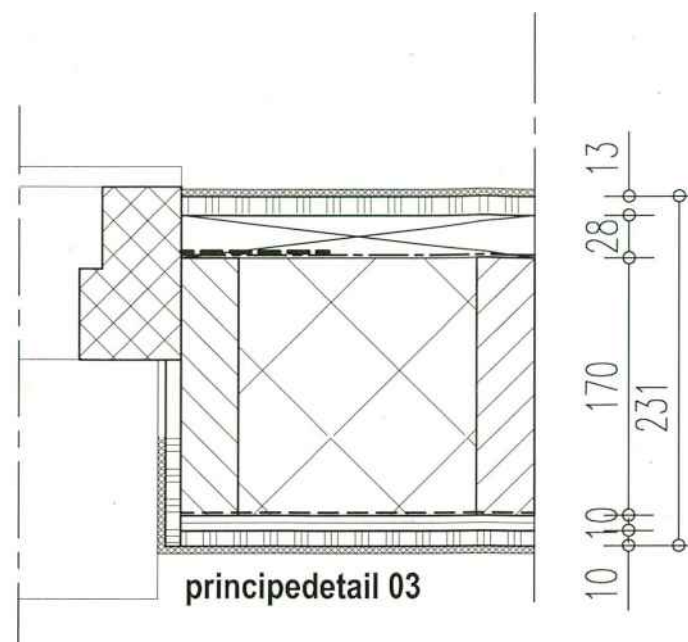
4.3 parkeerplaatsen nodig



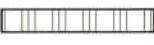
Gemeente Utrecht



kozijndetails in gestuukte HSB-wand



horizontaal kozijndetail in gestuukte HSB-wand

-  bestaande constructie
-  kozijnhout
-  houtconstructie
-  thermische isolatie (wol)
-  thermische isolatie met gesloten cel
-  multiplex
-  gips afwerking
-  diamondboard o.g.
-  regelwerk
- dampremmende folie
- waterkerende slabbe/dakbedekking
- dampopen, waterkerende folie
- bitumineuse dakbedekking

Bekendmakend
Gemeente Utrecht

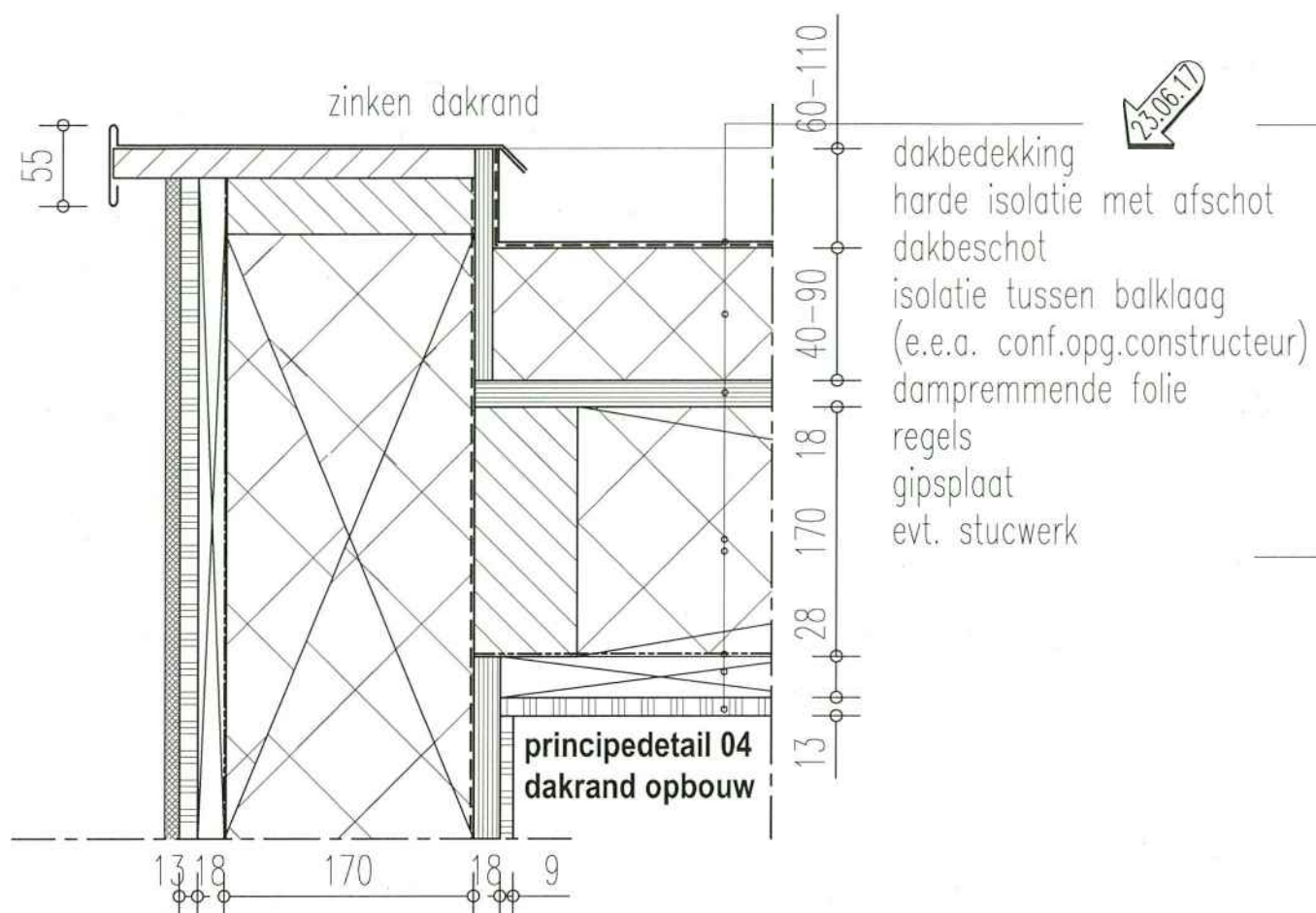
ViWi
ontwerp en tekenbureau
www.viwi.nl

AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING
Hoogravenseweg 21, Utrecht

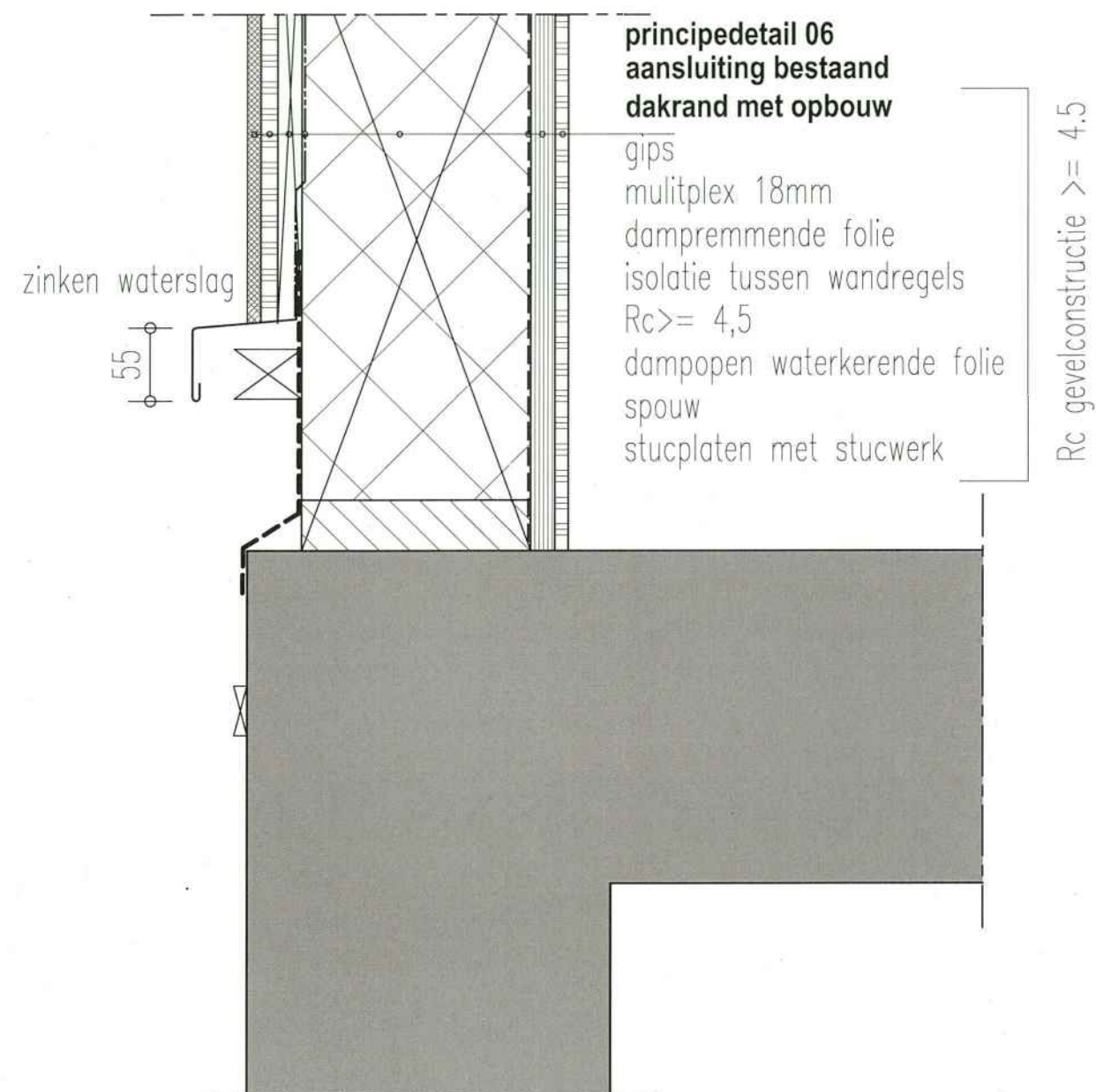
principe details
blad 01 van 05

01.09.17

SCHAAL 1:5
GET. ViWi
DATUM 22.05.17
GEW. 1 23.06.17
GEW. 2 01.09.17
GEW. 3



Rc dakconstructie ≥ 6.0



gips
multitplex 18mm
dampremmende folie
isolatie tussen wandregels
 $R_c \geq 4,5$
dampopen waterkerende folie
spouw
stucplaten met stucwerk

Rc gevelconstructie ≥ 4.5

principle detail 05
aansluiting bestaand
dak/vloer met opbouw

Bekendmaking
Gemeente Utrecht

VIWi
ontwerp en tekenburo
www.viwi.nl

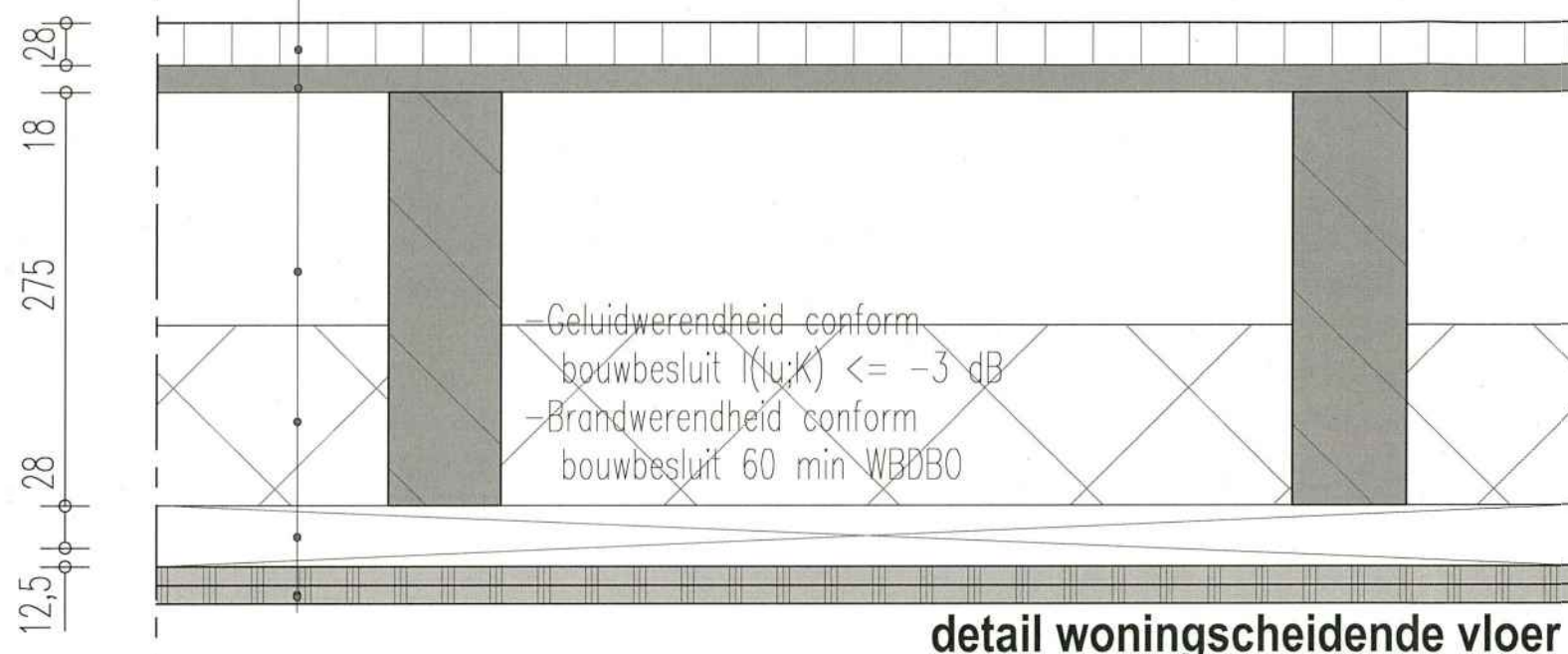
AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING
Hooggravenseweg 21, Utrecht

principe details
blad 02 van 05

SCHAAL 1:5
GET. VIWi
DATUM 22.05.17
GEW. 1 23.06.17
GEW. 2 01.09.17
GEW. 3

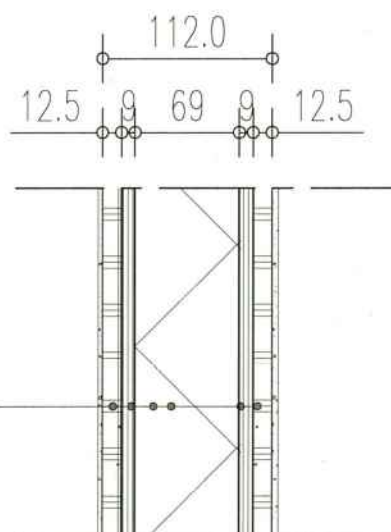
principedetail 07
DETAIL OPBOUW WONINGSCHIEDENDE VLOER

Knauf Brio vloerdelen 28mm. o.g.
vloerdelen bestaand
bestaande balklaag
Spijkerflens dekens dik => 100mm. tussen balklaag
Rachelwerk dik 28mm.
2x 12,5mm. diamondboard o.g.
(verwerking; wand-, vloer - en
plafondaansluitingen conform Knauf Diamond Board 09/2008)



-Geluidwerendheid conform
bouwbesluit $I(lu;K) \leq -3$ dB
-Brandwerendheid conform
bouwbesluit 60 min WBDBO

12.5mm. gips
9mm. multiplex
2en3'en (44x69mm)
spijkerflensdekens dik = 70mm.
9mm. multiplex
12.5mm. gips

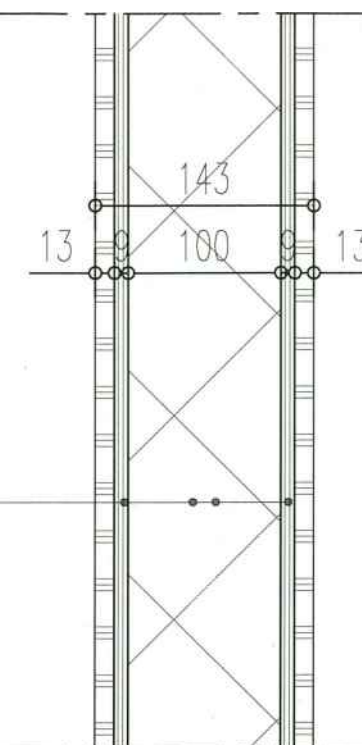


principedetail 08
opbouw binnenwand

principedetail 09
wand tussen woning en
gemeenschappelijke
verkeersruimte

12.5mm. gipsplaat
12mm. multiplex
Metal Stud wand dik 100mm.
Spijkerflensdekens dik = 100mm.
12mm. multiplex
12.5mm. gipsplaat

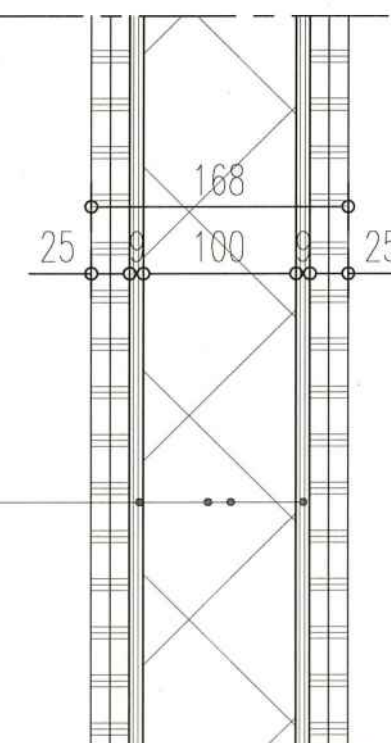
-Geluidwerendheid conform
bouwbesluit $I(lu;K) \leq -3$ dB
-Brandwerendheid conform
bouwbesluit 30 min WBDBO



principedetail 10
detail woningscheidende wand

12.5mm. gipsplaat
12.5mm. gipsplaat
12mm. multiplex
Metal Stud wand dik 100mm.
Spijkerflensdekens dik = 100mm.
12mm. multiplex
12.5mm. gipsplaat
12.5mm. gipsplaat

-Geluidwerendheid conform
bouwbesluit $I(lu;K) \leq -3$ dB
-Brandwerendheid conform
bouwbesluit 60 min WBDBO



Bouwbesluit

Gemeente Utrecht



AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING
Hoogravenseweg 21, Utrecht

principe details
blad 03 van 05

01.09.17

SCHAAL 1:5
GET. ViWi
DATUM 22.05.17
GEW. 1 23.06.17
GEW. 2 01.09.17
GEW. 3

waterdichte aansluiting v.v.
neopreen ringen o.i.d.
constructie t.b.v. montage
hekwerk op dakconstructie

bestaande
dakconstructie

principe detail 11

handregel

hekwerk

balusters 50x50mm.
afdekplaat

terrasdelen

100
10 90

bestaande
dakconstructie

materialenlijst:

baluster : verzinkt staal (grijs)
spijlen : verzinkt staal (grijs)
terrasdelen : hout (naturel)

900

1000

100

principe detail 12

bovenregel 44x69mm.

spijlen h.o.h. 100mm.

1000

1020

bovenzijde afgewerkte vloer

bestaande vloer

20

100 100 100 100

Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders
van Utrecht

d.d. 03 NOV. 2017

Nr. HZ WABO-17 - 16992
Namens Burgemeester en Wethouders
Hoofd Vergunningen



AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING
Hoogravenseweg 21, Utrecht

SCHAAL 1:5
GET. ViWi
DATUM 01.09.17
GEW. 1
GEW. 2
GEW. 3

principe details
blad 05 van 05