

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Behandeld door [Redacted]
Doorkiesnummer [Redacted]
E-mail [Redacted]
Bijlage(n)
Uw kenmerk:
Uw brief van:

Datum 20 november 2025
Ons kenmerk GU-Z2025-0027897
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [Redacted]

Hierbij besluiten wij een omgevingsvergunning te verlenen aan [Redacted] voor: het splitsen in twee woningen en plaatsen van een balkon op de locatie Poortstraat 20, 3572HJ Utrecht. In deze omgevingsvergunning leest u in de bijlage hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan);
- Bouwactiviteit (technisch).

Procedure

- De aanvraag om omgevingsvergunning is behandeld met de reguliere voorbereidingsprocedure.
- De aanvraag om omgevingsvergunning is bekendgemaakt op de website www.officielebekendmakingen.nl. Naar aanleiding van de bekendmaking van de aanvraag zijn geen reacties ingediend.

Realiseren van uw project

Voor de uitvoering van uw project heeft u geen aanvullende omgevingsvergunning voor een andere activiteit nodig. De werkzaamheden en/of gebruik zoals met dit besluit is vergund kunt u uitvoeren mits wordt voldaan aan de hieronder genoemde andere toestemmingen en juridische aspecten.

De werkzaamheden en/of gebruik is/zijn niet uitvoerbaar voordat u de genoemde vergunningen heeft ontvangen. Daarnaast moet ook worden voldaan aan andere toestemmingen.

Andere toestemmingen

Naast deze omgevingsvergunning kan het zijn dat u andere toestemmingen nodig hebt, zoals voor het gebruiken van woonruimte, het tijdelijk gebruik maken van openbare ruimte of privaatrechtelijk. Als dat zo is, dan moet u daar zelf voor zorgen. Zonder de juiste toestemmingen kunt u mogelijk niet starten met de uitvoering van uw initiatief.

Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking vanaf de dag na de verzending (bekendmaking aan de aanvrager).

Tijdens de bezwaarperiode kan deze vergunning bestreden worden door het indienen van een bezwaarschrift. Dit kan tot gevolg hebben dat we een nieuw besluit moeten nemen in de vorm van een aangepaste vergunning of een weigering. De bezwaarperiode start op de dag na verzenddatum van deze vergunning. Bij het secretariaat van Juridische Zaken, bereikbaar op telefoonnummer: 030 – [REDACTED], kunt u navragen of iemand bezwaar heeft gemaakt tegen deze omgevingsvergunning.

Ook is het mogelijk dat de rechter wordt verzocht om een 'voorlopige voorziening' te treffen. Dit om te voorkomen dat u van deze vergunning gebruik gaat maken. Als dat zo is, dan hoort u dat van de griffier. Bij de griffie van de rechtbank Midden Nederland kunt u informeren of een verzoek om voorlopige voorziening is aangevraagd.

Melding start en beëindiging werkzaamheden

- Beschikt u over de omgevingsvergunning(en) voor alle activiteiten, dan moet u twee dagen voor de start van uw project dit melden via het [Omgevingsloket](#), hier dient u dan de activiteit 'Bouwactiviteit (technisch) - Informatie (Rijk)' in waar u de startdatum aan ons kunt doorgeven.
- Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden moet het werk gereed gemeld worden via het [Omgevingsloket](#), hier dient u dan de activiteit 'Bouwactiviteit (technisch) - Informatie (Rijk)' in waar u de einddatum aan ons kunt doorgeven. U mag het bouwwerk niet in gebruik nemen als deze melding niet is gedaan.

Publicatie

We maken het besluit bekend op www.officielebekendmakingen.nl, zodat iedereen dit besluit kan bekijken en eventueel bezwaar kan maken als die persoon het niet eens is met dit besluit.

Bezwaar aantekenen 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 uw 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. Let op: het is ook mogelijk om de reden van uw bezwaar later aan te vullen. In dat geval geeft u in uw bezwaarschrift aan dat u 'pro-forma' bezwaar maakt. Wij geven u dan extra tijd om de reden van uw bezwaar aan te vullen. U ontvangt hierover een brief.

Voor algemene vragen over de bezwaarprocedure kunt u mailen naar juridischezaken@utrecht.nl

Let op: op bovenstaande wijze kunt u **géén bezwaar maken tegen de legeskosten**. Hiervoor ontvangt u nog een aparte factuur. Pas na ontvangst van deze factuur kunt u binnen zes weken bezwaar indienen tegen de legeskosten. Uw bezwaar dient u bij voorkeur digitaal in. Op de website van BghU (Bezwaar | BghU (<https://bghu.nl/bezwaar>)) leest u hoe u dit doet. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen naar de directie van BghU.

Het adres is: **Postbus 5150, 3502 JD Utrecht.**

Vermeld in uw bezwaarbrief in ieder geval het volgende:

- Het kenmerk dat op de aanslag staat
- Uw naam en adresgegevens
- De datum van de brief
- De reden van uw bezwaar
- Eventuele bewijsstukken ter onderbouwing van uw bezwaar

Kosten

Het verschuldigde legesbedrag voor het behandelen van de aanvraag is [REDACTED]. De aanvrager ontvangt hiervoor apart een rekening. Vooruitlopend op de rekening geven wij in de onderstaande tabel aan hoe de leges zijn opgebouwd.

Verordening op de heffing en invordering van leges omgevingsvergunning gemeente Utrecht 2025		
Artikel	Toelichting	Bedrag
Artikel 2.5 a t/m d.	Als de aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwactiviteit als bedoeld in paragraaf 2.3.2 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, bedraagt het tarief, onverminderd het bepaalde in de andere artikelen van dit hoofdstuk als het ook gaat om de in die artikelen bedoelde activiteiten: afhankelijk van de hoogte van de bouwkosten wordt een percentage van respectievelijk 0,39%, 0,36%, 0,34% of 0,31% van de bouwkosten in rekening gebracht.	€ [REDACTED]
Artikel 2.6.a 1 t/m 4	omgevingsplanactiviteit, bouwactiviteit (ruimtelijke deel) Als de aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een binnenplanse omgevingsplanactiviteit, bedraagt het tarief, onverminderd het bepaalde in de andere artikelen van dit hoofdstuk als het ook gaat om de in die artikelen bedoelde activiteiten: afhankelijk van de hoogte van de bouwkosten wordt een percentage van respectievelijk 2,62%, 2,50%, 2,37% of 2,14% van de bouwkosten in rekening gebracht.	[REDACTED]
Artikel 2.37.b	Als de aanvraag om een omgevingsoverleg als bedoeld in artikel 2.4, onder 1 en onder 3 of een aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.2, aanhef en onderdeel b betrekking heeft op meerdere activiteiten (zoals bouwactiviteit (technisch deel), bouwactiviteit (ruimtelijk deel) of omgevingsplanactiviteiten), bestaat aanspraak op vermindering van leges, met uitzondering van modaliteiten genoemd in paragraaf 2.10. De vermindering bedraagt: bij 5 of meer activiteiten 5%.	[REDACTED]

Vragen over dit besluit

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

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



M. Prijs
Hoofd Vergunningen

Voorschriften

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer GU-Z2025-0027897 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u om dit goed door te lezen. Hierin staan aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

Naast de hieronder vermelde voorschriften treft u ook aanvullende voorschriften aan onder het kopje **Voorschriften woonruimte**. Deze voorschriften hebben specifiek betrekking op de verplichtingen die gelden voor het gebruik van de te realiseren appartementen.

Algemeen / Bouwkundig	
Bouwen overeenkomstig vergunning	U moet de bouwwerkzaamheden precies uitvoeren zoals in de omgevingsvergunning staat. Als in afwijking van deze omgevingsvergunning wordt gehandeld, kunnen wij handhavend optreden.
Constructie principe	Wij hebben kennisgenomen van de hoofdlijnen van de constructie. Conform dit principe moeten de definitieve constructieberekeningen en -tekeningen worden uitgewerkt. Deze gegevens moeten uiterlijk 3 weken voordat de betreffende bouwwerkzaamheden beginnen worden ingediend. Over de voortgang van de constructiecontrole kunt u contact opnemen met de buiteninspecteur.
Attesten	Van bouwproducten met verplichte prestatie/kwaliteitsverklaring moeten de attesten op de bouwplaats aanwezig zijn.
Brandveiligheid	De voordeur van het appartement op de begane grond moet voorzien worden van een vrijloopdranger zodat bij vluchten deze deur niet open blijft staan.

Riolering	
Algemene voorschriften bouwinstallaties voor afvalwater	• Ontwerp en aanleg van nieuwe bouwwerkinstallaties voor afvalwater volgens NEN 3215+C1:2014+A2:2022 en ISSO publicatie 3216 (hierna: NEN3215 en NTR3216). • Nieuwe toestel-, of verzamelleidingen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater (i.c. nieuwe badruimte in souterrain) moeten lucht- en waterdicht aangesloten worden op daartoe geschikte, of geschikt te maken onderdelen van de bestaande bouwwerkinstallaties voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en waarbij die bestaande bouwwerkinstallaties over voldoende capaciteit moet beschikken om de hoeveelheid afvalwater in de nieuwe situatie zonder negatieve gevolgen af te kunnen voeren. Overige onderdelen van bestaande bouwwerkinstallaties voor afvalwater zijn daarin relevant, ondermeer omdat alle bouwwerkinstallaties van zowel boven als onder maaiveld gelegen sanitaire voorzieningen op basis van de gegevens van de aanvraag zijn samengevoegd tot 1 leidingsysteem in en tot buiten het gebouw.
Voorschriften overstromingsgev	Bepalingen voor het leidingsysteem voor de afvoer van afvalwater van de (sanitaire) voorzieningen in de kelder/het souterrain:

oelige aansluitpunten	• Vanwege kwaliteitsniveau “bestaande bouw” (van rechtens verkregen niveau) zijn de bepalingen van Bbl paragraaf 3.7.4 in beginsel van toepassing, in het bijzonder artikel 3.111, 1e lid en artikel 3.112, 2e lid • Tevens zijn de bepalingen in artikel 4.45 4e lid, 5e lid onder g, of 6e lid onder h. Omgevingsplan Utrecht van toepassing, al dan niet met het oog op de bepalingen van artikelen 2.6, 3.5 en 5.2 Bbl en daarmee: ○ regels met het oog op het waarborgen van de (water-) veiligheid, ○ regels met het oog op het beschermen van de gezondheid, ○ regels met het oog op bruikbaarheid van het bouwwerk, ○ regels met het oog op duurzaamheid of klimaatbestendigheid van de fysieke leefomgeving. • Omdat sprake is van overstromingsgevoelige aansluitpunten moeten voorzieningen worden of zijn getroffen zoals bedoeld in NEN 3215 art. 4.1.4 (rioolwaterpomp en/of terugstuwbeveiliging) en NTR 3216 art. 3.4.2 (overstromingsgevoelige aansluitpunten). • Het op de openbare riolering aansluiten van leidingwerk om “onder vrij-verval” afvalwater uit lozingstoestellen beneden straatniveau te kunnen lozen (wat overeenkomt met de toelichting bij de aanvraag) is alleen toegestaan wanneer in de gebouwriolering een terugstuwbeveiliging wordt of is geplaatst zoals bedoeld in NEN 3215 art. 4.1.4 en aan alle voorschriften van genoemd artikel kan worden voldaan: • In de separate verzamelleiding van deze lozingstoestellen een terugstuwbeveiliging aanwezig is, waarbij: ○ bij lozing van fecaliënvrij afvalwater de terugstuwbeveiliging ten minste voldoet aan type 2 van NEN-EN 13564-1 of: ○ bij lozing van fecaliënhoudend afvalwater de terugstuwbeveiliging ten minste voldoet aan type 3 van NEN-EN 13564-1 én ○ Uit een risicoanalyse blijkt dat het niet kunnen afvoeren van het afvalwater, gedurende terugstuw van de perceelaansluitleiding in de verzamelleiding en naar de lozingstoestellen, geen hygiënische en gezondheidsbezwaren opleveren. • Indien hieraan niet wordt voldaan, dan is het (alsnog) plaatsen van een rioolwaterpomp vereist waarmee het lozen van afvalwater uit lozingstoestellen beneden straatniveau op de openbare riolering tot stand wordt gebracht. Wanneer (alsnog) een rioolwaterpomp zal worden geplaatst, gelden daarvoor afzonderlijke aansluitvoorschriften op basis van artikel 4.45 Omgevingsplan Utrecht.
------------------------------	--

Beoordeling omgevingsplanactiviteit

De aanvraag is ter advisering aan het Ambtelijk Overleg Wijziging Samenstelling Woonruimtevoorraad (hierna: het Ambtelijk Overleg) voorgelegd.

Het Ambtelijk Overleg adviseert na uitvoering van de leefbaarheidstoets voorwaardelijk positief over de aanvraag bouwkundige splitsing. Dit advies wordt hieronder toegelicht.

Leefbaarheidstoets

De leefbaarheidstoets bestaat uit twee delen. Bij het eerste deel wordt aan de fysieke kwaliteitseisen getoetst. Dat zijn eisen die worden gesteld aan de te splitsen woning. Indien niet aan deze fysieke leefbaarheidseisen wordt voldaan, wordt de vergunning door het college geweigerd.

Bij het tweede deel wordt aan de algemene leefbaarheid getoetst. Bij deze toets worden alle aspecten van een wijk, buurt of straat met het oog op de leefbaarheid gewogen. Nu de te verbouwen woning een gebruiksoppervlakte van meer dan 200m² heeft, is er een lichtere toets van toepassing (artikel 12 lid 5 en artikel 14 lid 7 van de Nadere Regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht). Het college weigert de vergunning ook wanneer niet aan deze algemene leefbaarheidstoets wordt voldaan. De twee delen van de leefbaarheidstoets zijn dus cumulatief.

Fysieke kwaliteitseisen

Op grond van de fysieke kwaliteitseisen moeten de nieuwe woonruimten voldoen aan eisen die betrekking hebben op de gebruiksoppervlakte en luchtgeluidsisolatie.

Gebruiksoppervlakte

De feitelijk te verbouwen woning moet een oorspronkelijke gebruiksoppervlakte (volgens NEN 2580) van minimaal 140 m² hebben. Daarnaast moeten de nieuw te vormen woonruimten elk een minimale gebruiksoppervlakte hebben van 50 m². Uit de beoordeling van de aangeleverde stukken volgt dat aan deze eisen ruimschoots wordt voldaan.

Luchtgeluidsisolatie

Op grond van de fysieke kwaliteitseisen moeten de nieuwe woonruimten voldoen aan de norm zoals berekend via de NEN 5077 voor luchtgeluidsisolatie voor horizontale of verticale constructies tussen gebruiksruimten.

Met betrekking tot de luchtgeluidsisolatie zijn door de aanvrager voldoende stukken aangeleverd. Uit de ambtelijke beoordeling hiervan blijkt dat aan de gestelde geluidseisen wordt voldaan, mits de aanvullende geluidsisolerende maatregelen worden getroffen.

Het Ambtelijk Overleg adviseert daarom als voorwaarde in de vergunning op te nemen dat zes weken vóór ingebruikname een geluidsmeting bij de gemeente wordt ingediend waaruit blijkt dat ook feitelijk aan de gestelde norm wordt voldaan.

Conclusie

De aanvraag voldoet hiermee aan gestelde fysieke kwaliteitseisen mits de aanvullende geluidsisolerende maatregelen worden getroffen.

Algemene leefbaarheidstoets

Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwkundige splitsing wordt de leefbaarheid in de directe omgeving van de woning waarvoor een vergunning is aangevraagd in kaart gebracht.

WijkWijzer

Om te bepalen hoe het gesteld is met de leefbaarheid in de buurt wordt naar de meest recente WijkWijzer gekeken. Die monitor is gebaseerd op de jaarlijkse enquête die onder de bewoners van Utrecht wordt gehouden en is daarom een belangrijke graadmeter of er signalen zijn dat de leefbaarheid onder druk staat.

Uit de WijkWijzer volgt dat het buurtoordeel van bewoners uit de buurt Wittevrouwen, Zeeheldenbuurt een 8,5 betreft. Dit cijfer ligt hoger dan het gemiddelde cijfer van Utrecht, namelijk een 7,3. Daarnaast volgt uit de cijfers met betrekking tot de sociale cohesie dat de buurt met een 7,0 hoger scoort dan het gemiddelde van Utrecht, namelijk een 5,9. De WijkWijzer is echter een momentopname en onvoldoende om een volledig beeld van de wijk of buurt te krijgen. Daarom wordt ook naar andere aspecten gekeken.

Wijkadviseur en gebiedsmanager veiligheid

het Ambtelijk Overleg doet bij zowel de wijkadviseur als de gebiedsmanager veiligheid navraag over bijzonderheden in de directe omgeving van het pand die in de algemene leefbaarheidstoets moeten worden meegewogen. Daarnaast wordt door hen nagegaan in hoeverre er klachten en meldingen zijn rondom de woning of over de woning waarvoor de vergunning is aangevraagd. Ook worden eventuele reacties naar aanleiding van de publicatie van de aanvraag bij de beoordeling betrokken.

De wijkadviseur en gebiedsmanager veiligheid melden dat de ruimte voor fietsparkeren beperkt is. Het Ambtelijk Overleg merkt op dat uit aanvullende stukken blijkt dat het fietsparkeren op eigen terrein, namelijk in de achtertuin, wordt gerealiseerd. Daarnaast merkt het Ambtelijk Overleg op dat er geen reacties naar aanleiding van de publicatie van de aanvraag zijn ingediend.

Stippenkaart

Uit artikel 12 lid 5 en artikel 14 lid 7 van de Nadere Regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht volgt dat clustervorming in dit geval (splitsing, pand groter dan 200m²) geen onderdeel is van de algemene leefbaarheidstoets indien uit de beoordeling van de Wijkwijzer, informatie van de wijkadviseur en gebiedsmanager veiligheid en overige relevante factoren rondom de woning uitwijst dat er geen sprake is van overlast. Bovenstaande wijst uit dat er geen sprake is van overlast. Dit betekent dat clustervorming geen onderdeel uitmaakt van de algemene leefbaarheidstoets.

Overige overweging(en)

Het Ambtelijk Overleg realiseert zich dat omzetten en woningvormen (splitsen) effect heeft op de leefbaarheid. Daarom dient de lokale uitwerking van het vergunningstelsel in de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht en de uitwerking daarvan in de Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht goed evenwicht te bieden aan meerdere belangen: het belang van de bescherming van de schaarse woonruimtevoorraad, met name ten behoeve van starters en doorstromers, het belang van de bescherming van de leefbaarheid in de stad en het belang van voldoende mogelijkheden om woningen voor studenten en starters te kunnen realiseren (door omzetten en splitsen niet onmogelijk te maken). Vanwege het grote tekort aan studentenwoningen en (starters)woningen is het uitgangspunt in deze belangenafweging dat het omzetten en splitsen van woningen in onze stad niet onmogelijk gemaakt wordt. Door de splitsing van

het pand mag de leefbaarheid in de directe omgeving van het pand uiteraard niet onevenredig worden aangetast.

Met de onderhavige aanvraag worden in totaal twee ruime kwalitatief goede woningen gerealiseerd. Het volkshuisvestelijk belang wordt daarmee gediend nu er een tekort aan woningen binnen de Utrechtse woningvoorraad bestaat. Dit heeft het Ambtelijk Overleg bij haar belangenafweging betrokken.

Er zal naar het oordeel van het Ambtelijk Overleg geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de directe omgeving van het pand door het splitsen van de woning in twee zelfstandige woningen. Om overlast zo veel mogelijk te voorkomen, worden wel voorwaarden verbonden aan de vergunning welke strikt moeten worden nageleefd.

Alles afwegende komt het Ambtelijk Overleg tot een voorwaardelijk positief advies.

Voorschriften woonruimte

Het Ambtelijk Overleg adviseert voorwaardelijk positief met betrekking tot de huidige aanvraag. De voorwaarden zijn:

1. De nog te realiseren woningen mogen enkel gebruikt worden als zelfstandige woningen; kamerverhuur vanaf vier personen is dus niet toegestaan;
2. Short Stay, hoe ook genaamd, is ook niet toegestaan;
3. Zes weken vóór de ingebruikname van de woningen dient bij de gemeente een **geluidsmeting** ter goedkeuring te worden ingediend waaruit blijkt dat aan de gestelde normen, dus nadat de aanvullende geluidsisolerende maatregelen zijn uitgevoerd, wordt voldaan. Zonder een dergelijke geluidsmeting mogen de te realiseren woningen niet in gebruik worden genomen;
4. Het fietsparkeren dient op eigen terrein, in de achtertuin, te worden gerealiseerd;
5. Het is niet toegestaan de nog te realiseren woningen te verhuren zonder de benodigde woningvormingsvergunning dan wel te verkopen zonder de benodigde kadastrale splitsingsvergunning. Voordat het pand in gebruik wordt genomen, dient de eigenaar over deze vergunning te beschikken;

N.B. II Volledigheidshalve wijzen wij u er daarnaast op dat sinds 18 maart 2022 de opkoopbescherming in de gehele gemeente Utrecht van kracht is. Voor meer informatie kunt u onze website raadplegen: [Wonen | Gemeente Utrecht <https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/wonen/>](https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/wonen/).

N.B. I Van deze vergunning mag pas gebruik worden gemaakt zodra aan de voorwaarden wordt voldaan. Wij kunnen de vergunning intrekken indien niet aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Aandachtspunten

Algemeen	
Schade aan Openbare weg	Door bouwwerkzaamheden en het aan- en afvoeren van bouw materiaal kan schade aan de openbare weg, straatmeubilair, openbaar groen, straatverlichting en dergelijke ontstaan. Als daardoor herstelwerkzaamheden en/of aanpassingen nodig zijn, worden die op uw kosten door Stadsbedrijven uitgevoerd. U moet voor deze werkzaamheden tijdig contact op te nemen met de gebiedsbeheerder van de desbetreffende wijk (bereikbaar via het Klantcontact Centrum van de gemeente Utrecht, telefoonnummer: 14 030).
Rechten van derden	Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. Dit betekent dat privaatrechtelijke zaken de uitvoering van de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk kunnen verhinderen.
Intrekken omgevings vergunning	De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken als: 1. blijkt dat de vergunning is verleend op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag; 2. de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen; 3. van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 1 jaar na bekendmaking; 4. de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd; 5. de vergunninghouder dit verzoekt.
Parkeren	Op grond van de beleidsregel 'Nota Stallen en Parkeren' is het niet mogelijk dat voor de appartementen parkeervergunningen worden verleend, dit vanwege de onmogelijkheid om op eigen perceel te parkeren en het gebrek aan voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Dit moet aan toekomstige eigenaren of huurder vooraf bekend worden gemaakt.
Boom bescherming	Als er een risico bestaat dat bij het uitvoeren van (bouw)werkzaamheden bomen worden beschadigd, dan moet u boombeschermende maatregelen nemen. De richtlijnen hiervoor treft u aan op de webpagina: richtlijnen boombescherming (Boombescherming op de bouwplaats gemeente Utrecht). De richtlijnen van de Bomenposter gelden hierbij als adequaat beschermingsniveau. U dient deze richtlijnen in acht te nemen.

Riolering	
Toelichting overstromingsgevoelige aansluitpunten	Lozingstoestellen die rechtstreeks in verbinding staan met de openbare riolering moeten boven straatpeil liggen om te voorkomen dat bij hevige regenval rioolwater, via de lozingstoestellen, in het gebouw kan stromen. Het straatpeil is in extreme situaties het overlooppniveau van het rioolstelsel. Lozingstoestellen die lager liggen dan 150 mm boven de kruin van de straat vormen dan een bedreiging voor overstroming. Men spreekt dan ook wel van overstromingsgevoelige aansluitpunten. Uit de gegevens van de aanvraag blijkt dat er sprake is van zgn. overstromingsgevoelige aansluitpunten (sanitaire toestellen die onder maaiveld- of straatniveau zijn gelegen) Ook blijkt uit de aanvraag dat de bouwwerkinstallaties voor afvalwater reeds zijn voorzien in een

	terugstuwbeveiliging (terugslagklep type Staufix, fabrikant Kessel) waarbij verondersteld wordt dat deze voldoet aan type 3 van NEN-EN 13564-1; (i.v.m. fecaliën houdend afvalwater) Het is echter, gelet op de positie van de terugslagklep, niet duidelijk of er gedurende terugstuw van de perceelaansluitleiding in de verzamelleiding en naar de lozingstoestellen, geen risico voor hygiënische- en gezondheidsbezwaren is. Bij een klep in gesloten toestand kunnen alle toestellen die door of via de klep lozen (ook hemelwater of lozingstoestellen die boven het souterrain zijn gelegen) immers niet lozen c.q. afvoeren. Dit kan pas wanneer de terugstuw is beëindigd en de klep terugkeert in open toestand. Met het oog op klimaatverandering en toekomstige neerslaghoeveelheden is het gebruik van alleen een terugstuwbeveiliging allerminst een garantie voor een blijvend correct functioneren van de gebouwriolering, ook al hebben zich volgens de toelichting bij de aanvraag tot op heden geen problemen met overstromingen en/of capaciteitsproblemen voorgedaan. In het bijzonder vormt de toestroom van hemelwater afkomstig van de achterzijde van het gebouw en perceel een risico voor het overlopen van het laagst gelegen toestel in het souterrain (bijvoorbeeld de douche) bij een terugstuwbeveiliging in gesloten toestand. Maar dat kan ook gebeuren door afvalwater dat afkomstig is van de sanitaire voorzieningen gelegen op de bel-etage of hoger bij een terugstuwbeveiliging in gesloten toestand. Bij niet goed functionerende (bestaande) bouwwerkinstallaties voor afvalwater wordt niet voldaan aan artikel 3.111 en/of 3.112 2^e lid van het Besluit bouwwerken leefomgeving, wat neerkomt op een bouwkundig gebrek. Aanbevolen wordt om art 3.4.2 van ISSO publicatie 3216 te raadplegen en desnoods het leidingsysteem voor afvalwater van het souterrain, afzonderlijk van het leidingsysteem voor afvalwater van de bel-etage en hoger, tot buiten het gebouw te (laten) wijzigen.
--	--

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

- Artikel 5.1, lid 1, onder a, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren.
- Op grond van artikel 5.21 van de Omgevingswet zijn wij bevoegd om mee te werken aan de aanvraag/ af te wijken van de regels in het omgevingsplan.
- De beoordelingsregels voor een omgevingsplanactiviteit zijn de artikelen 5.18 en 5.21 van de Omgevingswet.
- Artikel 8.0a lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving waarin staat dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend als de activiteit niet in strijd is met de regels die in het omgevingsplan zijn gesteld.
- Artikel 22.29 van het "Omgevingsplan gemeente Utrecht" is van toepassing. Hierin zijn de beoordelingsregels voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (omgevingsplanactiviteit bouwwerken algemeen) aangegeven.
- De juridische basis voor het verbinden van voorschriften aan een omgevingsvergunning is artikel 5.34 Omgevingswet.
- Meer informatie over het omgevingsplan kunt u vinden op www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.

Ter plaatse gelden de regels van het Omgevingsplan Utrecht en het tijdelijke deel van het Omgevingsplan in de vorm het "Chw bestemmingsplan Witte Vrouwen". Op grond van beide ruimtelijke plannen is het verboden om een woning zo te veranderen dat een extra woning ontstaat. Daardoor is het splitsen van een bestaande woning in strijd met de ruimtelijke regels en is beoordeeld of in dit geval van de regels kan worden afgeweken. De uitkomst van die afweging is voorwaardelijk positief en u treft dit samen met de voorschriften aan in de alinea **Beoordeling omgevingsplanactiviteit**.

Overweging Mobiliteit

- Autoparkeernorm:
Poorstraat 20 valt in A2 gebied en splitsing naar 2 appartementen is kleiner dan 1500 m2 BVO en is er geen parkeereis auto vereist. De bewoners zijn volgens het parkeerbeleid uitgesloten van een parkeervergunning op straat. Dit is verplicht of websites zoals funda te communiceren, zodat huurders/kopers dit vooraf al weten en het mee kunnen nemen in hun beslissing.
Fietsparkeereis en oplossing volgens parkeernormen en bijlage fietsparkeren woningbouw: realiseren op eigen terrein in de tuin. Een achterom kan eventueel gerealiseerd worden via de Pastor Stockmannhof.
Fietsparkeerbalans:
 - Het bestaand recht is: 252 m2 GO = 6 plekken in een rek
 - Nieuw wordt: 103 m2 en 146m2 GO = 10 plekken in een rek
 - Per woning geldt een bezoekersnorm van 0,5 fietsparkeerplaats.Per saldo zijn 11 plekken nodig minus de 6 bestaande waardoor met 5 extra plekken te realiseren in de achtertuin wordt voldaan aan de norm. Deze zijn aangegeven op de afzonderlijke tekening die onderdeel is van deze omgevingsvergunning.

Overweging Riolering

- Overwegende dat:
 1. het bestaande bouwwerk voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater in de bestaande situatie voorzien is van een perceelaansluitleiding op openbare voorzieningen voor afvalwater,
 2. uit de gegevens van de aanvraag blijkt dat er sprake is van-, of aanleiding om nieuwe of te wijzigen bouwwerkinstallaties voor de afvoer of verwerking van huishoudelijk afvalwater aan te brengen, vanwege het toevoegen van een badruimte in het souterrain en,
 3. er is sprake van zogenaamde overstromingsgevoelige lozingstoestellen in het souterrain die lager zijn gelegen dan 150 mm boven straatniveau als bedoeld in art. 4.1.4. van NEN3215, art 3.4.2 van NTR3216 en Omgevingsplan Utrecht artikel 4.45 4e lid, 5e lid onder g, of 6e lid onder h.

Voor deze activiteiten zijn voorschriften van toepassing op het bouwwerk-, en/of terreininstallaties voor afvalwater.

Ruimtelijke aspecten

De wijziging aan de achterzijde past binnen de bouwregels van het bestemmingsplan en vanwege de situering aan niet openbaar toegankelijk gebied gelden hier geen welstandscriteria. Daardoor voldoet de aanvraag aan de welstandsnota die onderdeel is van het Omgevingsplan Utrecht.

Conclusie

Uw project voldoet onder voorwaarde aan het beleid en eisen daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de "Bouwactiviteit (Omgevingsplan)".

Bouwactiviteit (technisch)

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

- De aanvraag omgevingsvergunning betreft een activiteit als bedoeld in artikel 5.1 lid 2 onder a van de Omgevingswet.
- De beoordelingsregels voor deze activiteit zijn de artikelen 5.18 en 5.20 van de Omgevingswet.
Artikel 8.3b lid 1 en 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving waarin staat dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend als aannemelijk is gemaakt dat voldaan wordt aan de technische regels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.
- Meer informatie hierover kunt u vinden op wetten.overheid.nl.

Uw aanvraag is getoetst aan een woonfunctie en het toetsingsniveau verbouw en rechteus verkregen niveau van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Tijdens de beoordeling is geen weigeringsgrond aangetroffen. Voor de constructieve aspecten hebben wij een voorschrift aan deze vergunning verbonden.

Conclusie

U heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat uw project voldoet aan de technische regels zoals opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de "Bouwactiviteit (technisch)".

Documenten behorend bij het Besluit:

Onze bestandsnaam	Uw bestandsnaam	Datum ontvangst
geluidsrapport poortstraat 20.pdf	geluidsrapport poortstraat 20.pdf	21 augustus 2025
Verzoekformulier	verzoekpdf-2025082101423.pdf	21 augustus 2025
Pyrocap-downlicht-cover spots.pdf	Pyrocap-downlicht-cover spots.pdf	21 augustus 2025
besi Rapport_271856_20250807061646477.pdf	besi Rapport_271856_20250807061646477.pdf	21 augustus 2025
Albo-30-min.brw_.-binnendeuren-R-0638-en-R-0036.pdf	Albo-30-min.brw_.-binnendeuren-R-0638-en-R-0036.pdf	21 augustus 2025
VO_Poortstraat 20 20082025.pdf --- tekeningenboekje ---	VO_Poortstraat 20 20082025.pdf	21 augustus 2025
OV_Poortstraat 20 Voorstel fietsen 00	OV_Poortstraat 20 Voorstel fietsen 00.pdf	

Aandachtspunten voor het maken van bezwaar

Bent u het niet eens met het besluit en overweegt u in bezwaar te gaan? Lees dan onderstaande algemene toelichting op veel voorkomende bezwaren. Mogelijk zijn niet alle onderwerpen op uw situatie van toepassing.

Geluidsoverlast

Wonen in een stad als Utrecht brengt met zich mee dat er geluid van omwonenden kan worden gehoord. Wij vinden dit echter niet onoverkomelijk. In een stedelijke omgeving wordt nu eenmaal op een kleine oppervlakte met elkaar gewoond en geleefd waardoor enig geluid van elkaar geaccepteerd moet worden.

Privacy

Van een onacceptabele inbreuk op privacy is volgens het Burgerlijk Wetboek slechts sprake indien de afstand van vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons, dakterrassen of soortgelijke werken tot aan de erfgrans van het naburige erf minder dan twee meter bedraagt én er rechtstreeks uitzicht is op het naastgelegen perceel. Van dit rechtstreeks uitzicht is geen sprake als zicht wordt ontnomen door een privacy scherm, een schutting, een muur en dergelijke.

Vrij uitzicht

Er bestaat geen recht op een vrij en onbelemmerd uitzicht. Uit rechtspraak volgt dat in een stedelijke omgeving, en zeker binnen de bebouwde kom, rekening moet worden gehouden met ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de leefomgeving.

Privaatrechtelijke belemmering

Documenten van de vereniging van eigenaren, notariële akten en huurovereenkomsten zijn privaatrechtelijke aspecten. Dergelijke documenten zijn in principe geen reden om een omgevingsvergunning te weigeren. Een privaatrechtelijk aspect kan alleen een reden zijn om de omgevingsvergunning te weigeren op het moment dat deze is aan te merken als een zogeheten 'evident privaatrechtelijke belemmering'. Een privaatrechtelijke belemmering is evident als deze zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld en er geen twijfel bestaat over het bestaan hiervan. Dit is het geval wanneer de privaatrechtelijke belemmering blijkt uit een vonnis van de burgerlijke rechter, of wanneer op andere wijze eenvoudig (zonder nader onderzoek) kan worden vastgesteld dat er zich een (ernstige) privaatrechtelijke belemmering voordoet. Het is aan de burgerlijke rechter om te bepalen of sprake is van een 'evident privaatrechtelijke belemmering' die ervoor zorgt dat de vergunning niet kan worden uitgevoerd.

Uiterlijk van het bouwwerk

Wij vinden het belangrijk dat een bouwwerk in zijn omgeving past en dat het bouwwerk een goede vormgeving en kwaliteit heeft. Om dat zo objectief, open en eerlijk mogelijk te kunnen toetsen, hebben wij de welstandsnota 'De schoonheid van Utrecht' gebruikt. Het bouwwerk dat met deze omgevingsvergunning wordt toegestaan, voldoet aan de welstandsnota. Wij concluderen dan ook dat het bouwwerk past in de omgeving en een goede vormgeving en kwaliteit heeft. Als u overweegt bezwaar te maken, raden wij u aan om een goede onderbouwing of tegenadvies mee te sturen waaruit blijkt dat niet aan het welstandsbeleid wordt voldaan.

poortstraat 20 publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	Gemeente Utrecht
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (omgevingsplan) Bouwactiviteit (technisch)
Doel	Aanvullen
Status	Aangevuld
Verzoeknummer(s)	20250821 01423 000 (ingediend op 21-08-2025) 20250821 01423 001 (ingediend op 18-09-2025)

Project

Naam van dit project

poortstraat 20

Projectomschrijving

woonruimte splitsen + plaatsen balkon achtergevel

Locatie

Adres

Poortstraat 20, 3572HJ Utrecht

Algemeen

U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen (participatie).

Geen documenten.

Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie.

Geen documenten.

Participatie: anderen betrekken bij uw plannen**Heeft u contact gehad met anderen voor wie uw plannen gevolgen hebben?**

Ja

Hoe heeft u anderen betrokken bij uw plannen?

geen openbare informatie

Welke reacties heeft u gekregen?

geen openbare informatie

Verzoek

Uw verzoek

18-09-2025

Geef uw verzoek een naam

poortstraat 20

Toelichting op uw verzoek

geen openbare informatie

Uw referentienummer

geen openbare informatie

Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Ja

Zijn er gegevens die u later opstuurt? Denk aan bouwtekeningen, foto's, plattegronden, etc. Geef hier aan welke gegevens dat zijn en waarom u die later opstuurt.

geen openbare informatie

Zijn er gegevens die u nu niet opstuurt? Geef aan welke gegevens dat zijn en waarom u die niet opstuurt. Bijvoorbeeld omdat u die eerder heeft opgestuurd.

geen openbare informatie

Uw gegevens

Gegevens van de gemachtigde

Naam van de organisatie

G.P.Z. bureau Bouwkunde

*Vooraf ingevuld antwoord.***KVK-nummer**

30136722

*Vooraf ingevuld antwoord.***Vestigingsnummer**

-

RSIN

-

Straatnaam

Maliestraat

*Vooraf ingevuld antwoord.***Huisnummer**

7

*Vooraf ingevuld antwoord.***Huisletter**

-

Huisnummertoevoeging

-

Postcode

3581SH

*Vooraf ingevuld antwoord.***Plaatsnaam**

Utrecht

Vooraf ingevuld antwoord.

Contactgegevens van de gemachtigde

Naam van contactpersoon of afdeling

geen openbare informatie

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Gegevens van de initiatiefnemer

Voorletters

geen openbare informatie

Voorvoegsel

geen openbare informatie

Achternaam

geen openbare informatie

Straatnaam

geen openbare informatie

Huisnummer

geen openbare informatie

Huisletter

geen openbare informatie

Huisnummertoevoeging

geen openbare informatie

Postcode

geen openbare informatie

Plaatsnaam

geen openbare informatie

Contactgegevens van de initiatiefnemer**E-mailadres**

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Vragen en antwoorden

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Algemeen

Beschrijf de werkzaamheden waarvoor u een vergunning aanvraagt in een paar zinnen.

woonruimte splitsen 2 appartementen + balkon achtergevel plaatsen 1ev

Vink alle werkzaamheden aan die u wilt aanvragen.

Andere veranderingen aan bestaande bouwwerken

Verandert het aantal woningen of wooneenheden door de werkzaamheden?

Nee

Wat zijn de totale geschatte bouwkosten in euro's (exclusief BTW)?

██████████

Geef hier eventueel een toelichting op de geschatte bouwkosten.

woonruimte splitsen

balkon plaatsen + g

Indien er over uw bouwplan advies wordt gevraagd aan bijvoorbeeld een commissie die over welstand adviseert. Wilt u het bouwplan dan mondeling toelichten aan de adviseur?

Nee

Gebruik

Waarvoor gebruikt u het bouwwerk of het perceel nu?

Wonen

Gaat u het bouwwerk en/of het perceel ergens anders voor gebruiken?

Nee

Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

Nee

Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

Nee

Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Aan of op het hoofdgebouw

Geef hier eventueel een toelichting op de plaats van het bouwwerk.

balkon achtergevel 1e

Hoogte bouwwerk

Hoeveel bouwlagen heeft het bouwwerk?

4

Parkeervoorzieningen

Heeft of krijgt u parkeervoorzieningen op het eigen terrein?

Nee

Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een seizoengebonden bouwwerk?

Nee

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een tijdelijk bouwwerk?

Nee

Bodemonderzoek

Is er een bodemonderzoek uitgevoerd?

Nee

Bouwactiviteit (technisch)

Algemeen

Wat gaat u bouwen?

intern + balkon achtergevel

Gaat het om de bouw van één of meer gebouwen of om iets anders?

Iets anders dan een gebouw

Wat zijn de geschatte bouwkosten in euro's (exclusief BTW)?

geen openbare informatie

Zijn er gegevens en bescheiden die u later wilt indienen? Geef dan hier aan welke gegevens en bescheiden u later wilt indienen.

constructieve opgave balkon .

Gebruiksfunctie

Voor welke functie wilt u het bouwwerk geen gebouw zijnde gaan gebruiken?

Andere bouwwerk geen gebouw zijnde

Betreft het bouwwerk een woonboot of een ander drijvend object?

Nee

Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een seizoengebonden bouwwerk?

Nee

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een tijdelijk bouwwerk?

Nee

Informatie over stikstof en veiligheid bij uitvoering van bouwwerkzaamheden

Levert u ook de gegevens aan over de stikstofemissies en de veiligheid bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden?

Nee

Bijlagen

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Bodemonderzoek

Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

Document	Vertrouwelijk
VO_Poortstraat 20 20082025.pdf	Nee

Situatietekening nieuwe toestand

Geen documenten.

Uiterlijk van het bouwwerk

Document	Vertrouwelijk
VO_Poortstraat 20 20082025.pdf	Nee

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
poortstraat 20_parkeerberekening.pdf	Nee

Bouwactiviteit (technisch)

Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen

Document	Vertrouwelijk
VO_Poortstraat 20 20082025.pdf	Nee

Constructieve berekening

Geen documenten.

Constructieve veiligheid

Geen documenten.

Toelichting op ontwerp constructie

Geen documenten.

Beschermen van de gezondheid

Document	Vertrouwelijk
geluidsrapport poortstraat 20.pdf	Nee

Mechanische ventilatie

Geen documenten.

Duurzaamheid

Geen documenten.

Thermische isolatie

Geen documenten.

Bruikbaarheid en toegankelijkheid

Geen documenten.

Bouwwerkinstallaties

Document	Vertrouwelijk
aanvulling memo riool.pdf	Nee

Kwaliteitsverklaringen en CE-markeringen

Geen documenten.

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing

Document	Vertrouwelijk
Albo-30-min.brw_-.binnendeuren-R-0638-en-R-0036.pdf	Nee
besi Rapport_271856_20250807061646477.pdf	Nee
Pyrocap-downlicht-cover spots.pdf	Nee

T.a.v.

Medewerker Vergunningen Gebouwde Omgeving

Telefoonnummer:

e-mail

Memo . Nav opmerkingen zaaknummer :GU-Z2025-0027897 dd. 11 september 2025

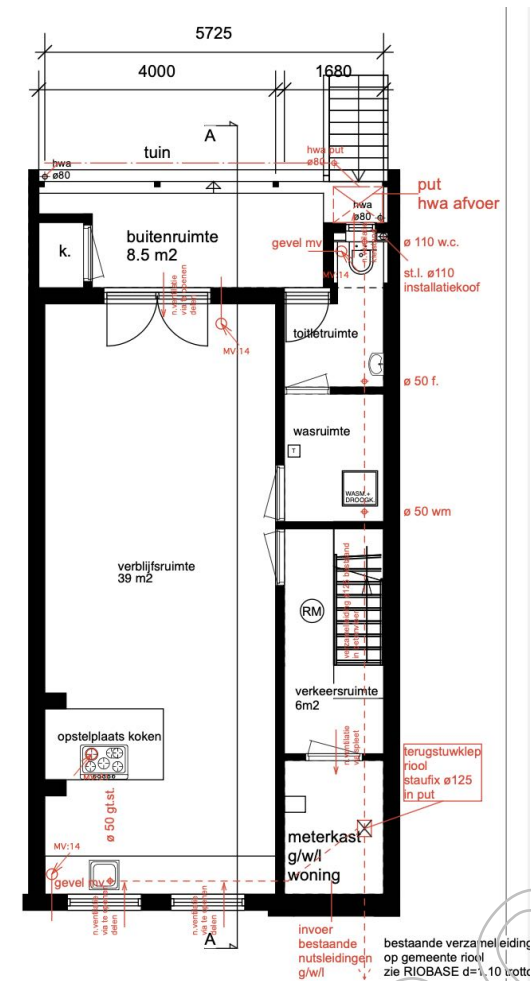
Aan te leveren gegevens

De gegevens die u moet aanleveren zijn als volgt:

Aanvulling Riolering

- De aangeleverde gegevens aangaande bouwwerk- en terreininstallaties voor afvalwater en/of afvloeiend hemelwater zijn onvoldoende ter beoordeling aan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving en het Omgevingsplan.
- Vanwege de aard en omvang van de aanvraag moeten voldoende gegevens worden aangeleverd die de (noodzakelijke) wijzigingen aan-, - of nieuwe aanleg van bouwwerk-, en/of terreininstallaties voor de afvoer of verwerking van afvalwater aantonen of aannemelijk en realistisch maken.
- Onder voldoende gegevens en ter goede beoordeling van het verzoek wordt hier verstaan:
 - Bij (gedeeltelijk) hergebruik in de nieuwe situatie van bestaande bouwwerk- of terreininstallaties voor afvalwater binnen het perceel een toelichting waarin wordt aangetoond of aannemelijk gemaakt dat het bestaande leidingwerk in de nieuwe situatie over voldoende capaciteit beschikt om hergebruikt te kunnen of mogen worden.
 - Er is sprake van het plaatsen van nieuwe sanitaire voorzieningen, in het bijzonder in het souterrain. Deze nieuwe voorzieningen (badruimte, wasmachine) zijn, evenals de bestaande sanitaire voorzieningen in het souterrain **overstromingsgevoelig**. Daarom moet vanwege nieuwe (en bestaande) overstromingsgevoelige lozingstoestellen die lager zijn gelegen dan 150 mm boven straatniveau worden aangetoond dat voor die toestellen de benodigde rioolwaterpomp en/of terugstuwbeveiliging wordt of is toegepast en waar die voorzieningen zijn of worden geplaatst en uitgevoerd.
 - Met het voornoemde moet worden aangetoond dat de wijzigingen aan-, of nieuwe aanleg van bouwwerkinstallaties voor afvalwater te realiseren is en geen onacceptabel risico vormt voor de gezondheid, (water-)veiligheid en bruikbaarheid van gebruikers waarvoor die aanleg is bedoeld.

Bestaand versus nieuw + rioolplan



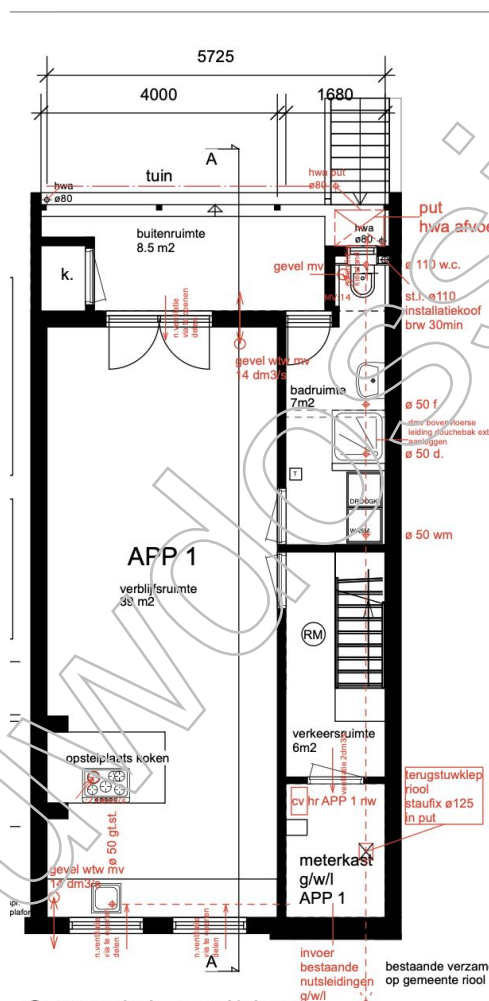
Souterrain bestaande situatie
GO 54m²

totaal GO woning 252m²

REVISIE 15.09.2025
riool bestaand betonvloer

Figuur 1. Bestaande situatie riool

Reed terugslagklep aanwezig



Souterrain beoogd/nieuw
GO 54m²

totaal GO APP 1 103 m²
totaal GO APP 2 146 m²

REVISIE 15.09.2025
riool bestaand betonvloer

figuur 2. Nieuwe situatie riool

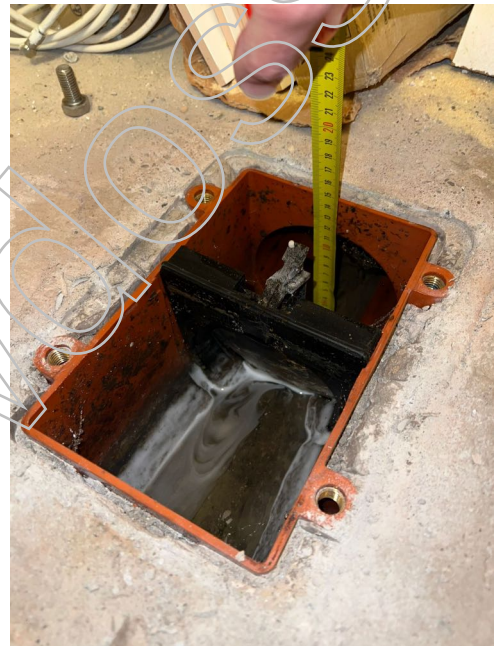
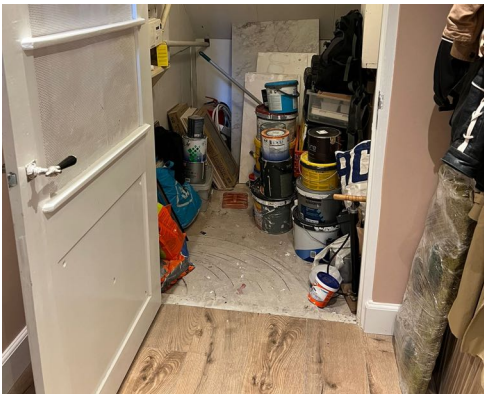
1x extra aansluiting souterrain t.w. douche
t.o.v. de bestaande situatie

Toelichting:

De bestaande situatie omvat reeds bestaande installatievoorziening aansluitingen (toilet, wasmachine, gootsteen, cv-keteltje+ hwa achter) in het souterrain gedeelte. In de bestaande betonnen vloer ligt een verzamelleiding $\varnothing 125$ (waarschijnlijk eerdere verbouw gelegd) . Zie foto .

Bij de voorgevel zit in de souterrainvloer een terugstuwklep in de vloer , waarna deze uitmondt op de huisaansluiting gemeenteriool. Het risico van terugstromen wordt hiermee voorkomen. Zie foto deksel (Kessel staufix DN125). terugstuwbeveiliging Staufix.

In de nieuwe situatie komt er enkel 1 douche afvoervoorziening bij (overige al bestaand). Deze wordt aangesloten op het bestaande riool via de bestaande wasmachine aansluiting.



HWA systeem bestaand verloopt via de achtertuin en wordt opgevangen in een centraal opvangsysteem en aangesloten op het hoofdriool(gemengd). Zie foto's bestaand en tekeningen.



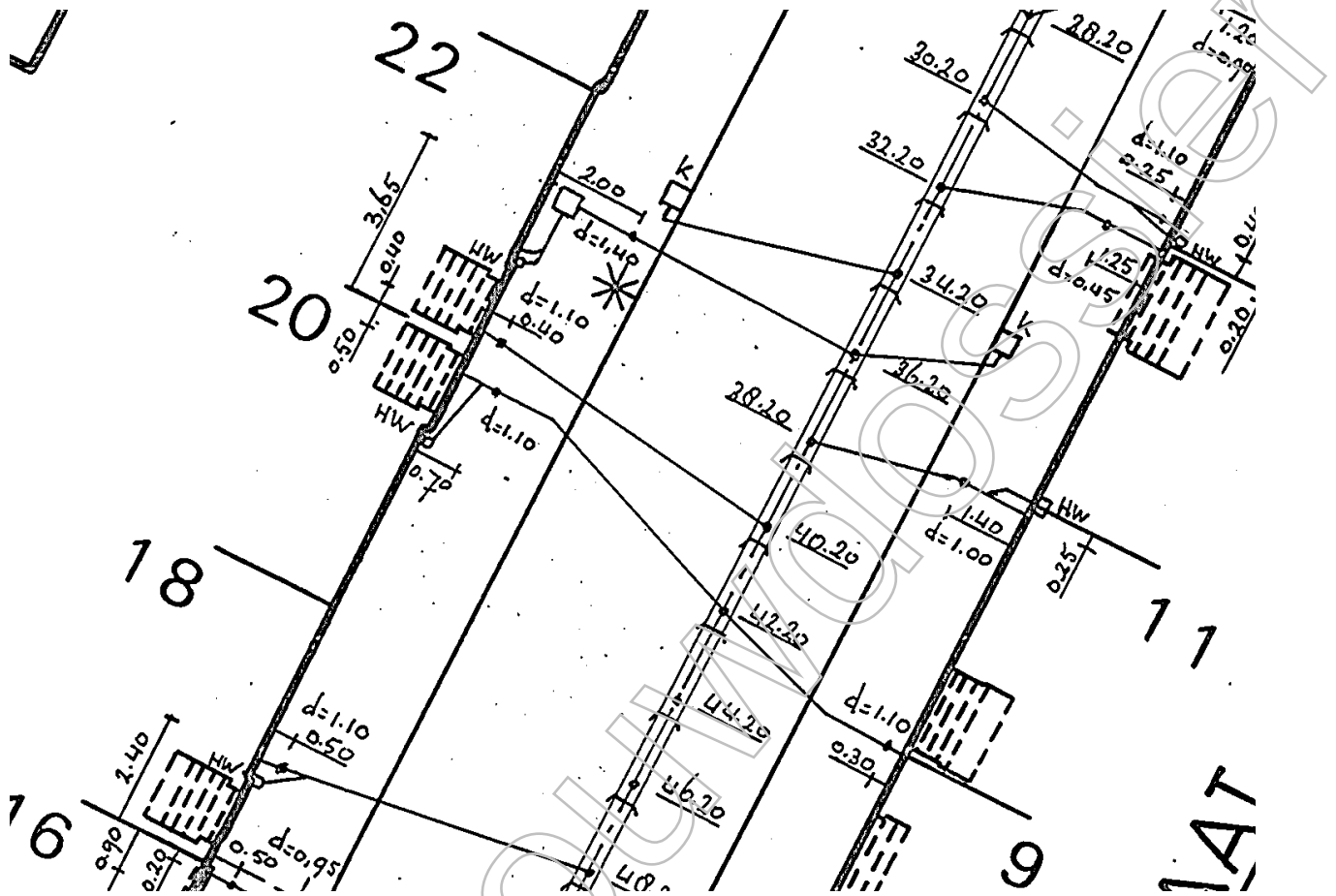
Figuur 3. Terras putten en hwa pijp aansluitingen achtertuin .



Figuur4. Lager gelegen veranda deel afvoer. Hwa

In het verleden zijn er geen problemen geweest met overstromingen en/of capaciteit problemen op souterrain nivo. Het risico zal heel beperkt zijn aangezien 1x een aansluiting bijkomt t.o.v. bestaand(douchebak) . De bestaande verzamelleiding heeft voldoende capaciteit, zo heeft het immers altijd gelopen met de toevoeging dat er eerder terugslagkleppen geplaatst zijn intern.

Informatieblad RIOBASE bestaand (opgevraagd). Hoofdriool aansluitingen gemeente.
Huisaansluiting op souterrain nivo nummer 20.





Albo 30 minuten brandwerende binnendeuren

EN-1634 Rapportnummer R-0638 en R-0036 tbv enkele deur en deurstellen

Toepassing	Stompe binnendeur 30 minuten brandwerend getest volgens EN-1634 geschikt voor woningbouw, utiliteitsbouw en renovatieprojecten.
Deurdikte	39 mm en 52 mm
Afmeting	Geteste afmeting 930 × 2315. Uitbreiding tot 15% in hoogte of breedte tot maximaal 20% van deuropervlak. Maximale afmeting 980 × 2660 mm of 1070 × 2430 mm. Bij afmetingen hoger en/of breder en bij deurstellen wordt rapport R0036 toegepast waarbij de deur rondom wordt voorzien van opschuimend materiaal. Geteste afmeting 1080 × 2400 mm. Uitbreiding tot 15% in hoogte of breedte tot maximaal 20% van deuropervlak. Maximale afmeting 1230 × 2540 mm of 1150 × 2760 mm.
Vulling	Volspaen.
Randhout	Rondom hardhouten randhout ± 35 × 33 mm. Onder- en boven voorzien van opschuimend materiaal. Voorzien van dubbele onderregel t.b.v. een valdorpel en een dubbele bovenregel t.b.v. een deurdranger.
Toplaag	HDF voorberekt, HPL, Fineer of Aluplex®.
Boring	Alle standaard boringen voor hang & sluitwerk zijn mogelijk.
Kozijn	Houten kozijn (vol. massa ≥ 550 kg/m ³) of stalen kozijn met een aanslag van 15 x 46 mm of 25x46 mm.
Glasopeningen	Glasopening maximaal ± 650 x 1600 mm. Stijlbreedte + bovendorpel minimaal 140 mm. mits voorzien van 30 minuten brandwerend glas. E.e.a. conform uitbreiding toepassingsgebied rapportnr.: C 1328-1-RA.
Garantie	1 jaar.
Testrapport	Samenvatting van onderzoek is op aanvraag leverbaar of te downloaden via onze website albodeuren.nl
Levertijd	HDF voorberekt en HPL Formica F-1040 MAT in diverse afmetingen uit voorraad leverbaar. Overige standaard kleuren Formica Door Collection 6 werkweken o.o.v. Sprints-service en overig HPL op aanvraag.

TECHNISCHE GEGEVENS	HDF of HPL toplaag
Massa in kg/m ²	19
Brandwerendheid	30 minuten EN-1634
Rookwerendheid	45 minuten indicatief
Geluidsisolatiewaarde	Rw. 26 dB
Warmteweerstand	R = 0,60 m ² K/W indicatief
Warmtedoorgangscoefficiënt	Ud = 1,30 W/m ² K indicatief
Vormstabiliteit (NEN-EN 1121)	Klasse 1
Inbraakwerendheid	Weerstandsklasse 2 indicatief
Vochtbestendigheid	matig

TECHNISCHE GEGEVENS	ALUPLEX® toplaag	ALUPLEX® toplaag
	Dikte 43 mm	Dikte 56 mm
Massa in kg/m ²	23	26
Brandwerendheid	30 minuten EN-1634	30 minuten EN-1634
Rookwerendheid	45 minuten indicatief	45 minuten indicatief
Geluidsisolatiewaarde	Rw. 27 dB indicatief	Rw. 25 dB indicatief
Warmteweerstand	R = 0,18 m ² K/W	R = 0,52 m ² K/W
Warmtedoorgangscoefficiënt	Ud = 2,86 W/m ² K	Ud = 1,46 W/m ² K
Vormstabiliteit (NEN-EN 1121)	Klasse 3 indicatief	Klasse 3 indicatief
Inbraakwerendheid	WK2 indicatief	WK2 indicatief
Vochtbestendigheid	matig	matig

Aanvraagdatum : 07-08-2025

Rapportnummer : 271856

Rapport Beschermde SoortenIndicator (BeSI)

Op 07-08-2025 heeft u de Beschermde SoortenIndicator (BeSI) geraadpleegd. Dit rapport geeft u inzicht in mogelijk nadelige effecten van uw werkzaamheid op beschermde plant- en diersoorten op de door u aangegeven locatie.

Werkzaamheid

De werkzaamheid die u heeft aangegeven uit te willen voeren is:

Bouwwerk of deel van een bouwwerk slopen, of asbest verwijderen

Locatie

De locatie waar u deze werkzaamheid uit wil voeren, heeft u als volgt aangegeven:



Locatie: 137593,50 / 456477,30 Oppervlakte: 157 m2

De beschermde plant- en diersoorten die mogelijk nadelige effecten ondervinden van de uit te voeren werkzaamheid op de door u aangegeven locatie worden hieronder beschreven, inclusief een advies over hoe u met de soort rekening kunt houden. Bij iedere soort wordt vermeld of het een 1) vogel, 2) een zoogdier, 3) een andere diersoort dan vogel of zoogdier of 4) een plant is. Het BeSI-rapport heeft een signalerende functie. Informatie over de mogelijke vergunningsplicht van uw werkzaamheid krijgt u door de [Vergunningcheck](#) te doen. Dit rapport kunt u daarbij gebruiken om de vragen over natuur te beantwoorden.

In de bijlage van het rapport worden de genoemde soorten uitgesplitst naar beschermingsregels.

Rapport Beschermde SoortenIndicator (BeSI)

Antwoorden op vragen uit de Vergunningcheck

Welke beschermde dieren en/of planten kunnen aanwezig zijn op de locatie van uw werkzaamheid?

Vogels	Ja
Zoogdieren	Ja
Andere diersoorten dan vogels of zoogdieren	Ja
Planten	Ja

Zie de volgende pagina's voor meer informatie over de leefgebieden van deze wettelijk beschermde dieren en planten en een advies over hoe u met deze soorten rekening kunt houden.

Vogels

Kunnen er op de locatie van uw werkzaamheid vogels aanwezig zijn waarvan het nest het hele jaar beschermd is?	Ja
Kunnen er op de locatie van uw werkzaamheid vogels aanwezig zijn waarvan het nest alleen tijdens het broedseizoen beschermd is?	Ja

Lees altijd de adviezen van de mogelijk aanwezige vogelsoorten. Sommige provincies hebben voor bepaalde soorten uitzonderingen.

Zoogdieren

Kies alle zoogdieren die aanwezig kunnen zijn op de locatie van uw werkzaamheid.

Vleermuizen	Ja
Eekhoorns	Nee
Steenmarters	Ja
Andere marterachtige dan steenmarters	Nee
Andere zoogdieren	Ja

Rapport Beschermde SoortenIndicator (BeSI)

Soorten en adviezen

Vogels

Gierzwaluw

Beschrijving leefgebied:

De gierzwaluw leeft en broedt vooral in gebouwen en vangt zijn voedsel in de lucht. Het voedsel bestaat uit kleine insecten. De gierzwaluw broedt in spouwmuren, onder dakpannen, in spleten in muren, nestkasten/-stenen, zelden in boomholten.

Advies voor deze soort:

Werk buiten het broedseizoen; de periode waarin het nest wordt gebouwd of waarin eieren en/of jongen aanwezig zijn. Voor de gierzwaluw is dat van eind april (soms half april) tot eind augustus (soms half september). De gierzwaluw broedt meestal in groepen variërend van tientallen nesten in één gebouw tot nesten verspreid in een complete woonwijk. De gierzwaluw is zeer honkvast en keert elk jaar terug naar dezelfde locatie. Daarom zijn de nesten jaarrond beschermd. Haal nesten van de gierzwaluw nooit weg. Raadpleeg voor meer informatie het kennisdocument over deze soort op de website van BIJ12.

Huismus

Beschrijving leefgebied:

De huismus komt meestal voor in de buurt van mensen en leeft dan vooral in struiken, het liefst met stekels die het hele jaar groen blijven, loofbomen en klimplanten. De huismus broedt in gebouwen, bijvoorbeeld onder dakpannen, en soms in klimop.

Advies voor deze soort:

Werk buiten het broedseizoen; de periode waarin het nest wordt gebouwd of waarin eieren en/of jongen aanwezig zijn. Voor de huismus is dat van maart tot half augustus (soms tot eind september). De huismus is zeer honkvast en is het hele jaar rondom het nest aanwezig. Daarom zijn de nesten jaarrond beschermd. Haal nesten nooit weg. Houd daarnaast bij werkzaamheden rekening met het behoud van het leefgebied van de huismus. Bijvoorbeeld door struiken of klimplanten rondom de nesten te laten staan. Raadpleeg voor meer informatie het kennisdocument over deze soort op de website van BIJ12.

Kauw

Beschrijving leefgebied:

De kauw leeft vooral in een bebouwde omgeving. Ook in de kauw te vinden op akkers en kleinschalige weides en in kleinere bossen. Kauwen broeden vooral in gebouwen (schoorstenen), maar ook in holle bomen en zelfs in konijnenholten.

Advies voor deze soort:

Werk buiten het broedseizoen; de periode waarin het nest wordt gebouwd of waarin eieren en/of jongen aanwezig zijn. Voor de kauw is dat van half maart tot begin juli. Dan zijn nesten beschermd.

Rapport Beschermde SoortenIndicator (BeSI)

Zoogdieren

Boombewonende vleermuizen

Beschrijving leefgebied:

Boombewonende vleermuizen leven in bossen, bosranden, lanen en parken. Ze verblijven daar in boomhoites, in scheuren in bomen en ruimten achter bast. Voorbeelden zijn de rosse vleermuis en de watervleermuis.

Advies voor deze soort:

De holtes en spleten waar boombewonende vleermuizen in leven zijn beschermd. Laat daarom in het leefgebied van boombewonende vleermuizen bomen staan. Hetzelfde geldt voor bossen, bosranden, lanen en parken omdat ze dienen als vliegroute en jachtterrein. Voorkom daarnaast het verlichten van de bomen en het leefgebied. Raadpleeg voor meer informatie over de rosse vleermuis en de watervleermuis de kennisdocumenten op de website van BIJ12.

Gebouwbewonende vleermuizen

Beschrijving leefgebied:

Gebouwbewonende vleermuizen leven in alle typen landschappen. Deze vleermuizen verblijven in gebouwen, onder andere achter betimmering en daklijsten, in spouwmuren, of onder dakpannen.

Advies voor deze soort:

Spleten en openingen in gebouwen waarin vleermuizen leven, zijn beschermd. Voorkom het verlichten van gevels waarin vliegopeningen zitten en het dichtmaken van invliegopeningen en holle ruimtes in muren en daken. Behoud bomenrijen, bosjes en water omdat ze dienen als vliegroute en jachtterrein. Voor meer info over de gewone dwergvleermuis en de gewone grootoorvleermuis: zie de kennisdocumenten op de website van BIJ12. Let op! Dit sluit het voorkomen van andere vleermuissoorten niet uit. Check daarnaast ook altijd natuurvriendelisoleren.nl.

Huisspitsmuis

Beschrijving leefgebied:

De huisspitsmuis leeft in allerlei soorten gebieden. Voorwaarde is dat de bodem bedekt is met planten.

Advies voor deze soort:

In alle provincies geldt voor de huisspitsmuis het hele jaar een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Niettemin geldt de zorgplicht. Houd bij werkzaamheden rekening met het behoud van het leefgebied van de huisspitsmuis, bijvoorbeeld door te zorgen voor ruig terrein met veel kruiden.

Steenmarter

Beschrijving leefgebied:

De steenmarter leeft in Nederland op verschillende soorten plekken, maar is vooral te vinden in de buurt van dorpen, boerderijen en (zelfs in) grote steden. De steenmarter is vooral 's nachts actief.

Advies voor deze soort:

Vermijd werkzaamheden in de kwetsbare periode. Voor de steenmarter is dit de periode dat de jongen worden geboren en bij de moeder blijven. Deze periode loopt van maart tot en met juli. In Friesland geldt voor de steenmarter het hele jaar een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. In Limburg geldt van 15 augustus tot en met eind februari een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling of bestendig beheer en onderhoud. Deze vrijstelling geldt niet voor het doden van steenmarters. Kijk voor meer informatie in de Omgevingsverordening van de provincie.

Rapport Beschermde SoortenIndicator (BeSI)**Andere diersoorten dan vogels of zoogdieren****Alpenwatersalamander**Beschrijving leefgebied:

De alpenwatersalamander is een amfibie en leeft onder andere in bospoelen, vennen, sloten en tuinvijvers. De winterslaap begint ongeveer half oktober en eindigt rond eind februari. De meeste alpenwatersalamander overwinteren op het land.

Advies voor deze soort:

Vermijd werkzaamheden in de voortplantingsperiode (water) en tijdens de winterrust (land). Voor alpenwatersalamanders betekent dit dat werkzaamheden in en nabij het water het beste kunnen worden uitgevoerd in de periode van 1 augustus tot en met 15 oktober. Werkzaamheden op het land worden bij voorkeur niet tussen half oktober en eind februari uitgevoerd. Houd bij werkzaamheden rekening met het behoud van het leefgebied van de alpenwatersalamander. Bijvoorbeeld door te zorgen voor houtstronken of houtstapels om onder te overwinteren.

Bruine kikkerBeschrijving leefgebied:

De bruine kikker is een amfibie en leeft o.a. in sloten, poelen, vennen en tuin- en stadsvijvers. De soort leeft zowel in het water maar vaker nog op het land. De bruine kikker heeft een voorkeur voor water waar weinig of geen vis zit.

Advies voor deze soort:

In alle provincies geldt het hele jaar een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Niettemin geldt de zorgplicht; zorg daarom voor kleine oppervlaktewateren met weinig of geen vis zodat de larven van de bruine kikker niet worden opgegeten. Een deel van de dieren verblijft ook na de voortplanting in of bij het water. Laat daarom, ook in het kader van de zorgplicht, bij baggeren verwijderde modder en planten 24 uur op de oevers liggen zodat de bruine kikkers eruit kunnen kruipen.

Gewone padBeschrijving leefgebied:

De gewone pad is een amfibie en plant zich voort in poelen, vijvers, vennen, sloten en weteningen en zwak stromende beken. De gewone pad leeft buiten de voortplantingstijd (maart) vooral op het land.

Advies voor deze soort:

In alle provincies geldt het hele jaar een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Niettemin geldt de zorgplicht; zorg daarom voor poelen, vijvers en sloten waarin de gewone pad zich kan voortplanten. Voorkom sterfte op wegen door in de paartijd, als de padden trekken, schermen te plaatsen en/of wegen tijdelijk af te sluiten.

Aanvraagdatum : 07-08-2025

Rapportnummer : 271856

Rapport Beschermde SoortenIndicator (BeSI)**Kleine watersalamander**Beschrijving leefgebied:

De kleine watersalamander is een amfibie en leeft in poelen, vennen, sloten, en tuin- en stadsvijvers. De kleine watersalamander overwintert in vorstvrije en ruimten zoals muizenholen, tussen boomwortels en in spleten in muren of hout.

Advies voor deze soort:

In alle provincies geldt het hele jaar een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Niettemin geldt de zorgplicht; zorg voor water en oevers met veel planten om te kunnen schuilen en stenen en houtstronken om onder te overwinteren. Kleine watersalamanders verblijven vanaf maart tot in de zomermaanden in het water. Laat daarom, ook in het kader van de zorgplicht, bij baggeren de verwijderde modder en planten 24 uur op de oevers liggen zodat de kleine salamanders eruit kunnen kruipen.

VroedmeesterpadBeschrijving leefgebied:

De vroedmeesterpad is een amfibie en leeft in een kale omgeving met hier en daar een poeltje. Ideaal zijn voormalige groeves en ruderaal terreinen. Ze zijn vooral 's nachts actief. Het is een pionierssoort, d.w.z. dat ze zich vaak als eerste vestigen.

Advies voor deze soort:

Vermijd werkzaamheden in de voortplantingsperiode. Na de paring draagt het mannetje de bevruchte eitjes 3-7 weken met zich mee. Als de eitjes bijna uitkomen gaat het mannetje naar het water en kruipen de larven uit het ei. Omdat dit moment moeilijk is te voorspellen moet van plek tot plek worden bekeken wanneer werkzaamheden het beste kunnen worden uitgevoerd. Houd bij werkzaamheden rekening met het behoud van het leefgebied van de vroedmeesterpad. Bijvoorbeeld door te zorgen voor een kale (open) omgeving met poeltjes zodat ze zich kunnen voortplanten en stenen om zich onder te verstoppen.

Planten**Stijve wolfsmelk**Beschrijving leefgebied:

De stijve wolfsmelk groeit op akkers en kaalgekapte bospercelen, in bermen en bosranden en langs heggen, waterkanten en dijken. De plekken waar de stijve wolfsmelk groeit zijn meestal open en er zit veel kalk in de grond.

Advies voor deze soort:

Voer zo min mogelijk werkzaamheden uit, bijvoorbeeld door het onderhoud te beperken, in het gebied waar de stijve wolfsmelk groeit. Voer werkzaamheden in de bodem bij voorkeur uit als de zaden rijp zijn. Voor stijve wolfsmelk begint deze periode in september. Hierdoor kunnen nieuwe planten makkelijker kiemen.

WolfskersBeschrijving leefgebied:

Wolfskers groeit vooral in bossen, maar komt soms ook voor in parken en stedelijke gebieden.

Advies voor deze soort:

Houd bossen open zodat wolfskers veel licht kan ontvangen en laat planten in de bebouwde kom staan.

Aanvraagdatum : 07-08-2025

Rapportnummer : 271856

Rapport Beschermde SoortenIndicator (BeSI)

Hoe BeSI is gerealiseerd wordt beschreven in de onderstaande twee documenten:

1. Kwaliteitsborging Beschermde SoortenIndicator
2. Toelichting kansenskaarten beschermde soorten

[Bekijk deze documenten](#)

Disclaimer:

In de Omgevingswet is vastgelegd dat iedere Nederlander zorgdraagt voor levende dieren en planten en hun directe omgeving. Dit noemen we de zorgplicht voor natuur. De Beschermde SoortenIndicator (BeSI) helpt u om aan deze zorgplicht te voldoen.

In principe houdt BeSI rekening met alle Vogelrichtlijn-, Habitatrichtlijn- en andere wettelijk beschermde soorten. Ook wordt rekening gehouden met Rode-lijst soorten met een status 'Bedreigd' of 'Ernstig bedreigd'. De voorwaarde die hierbij altijd geldt, is dat het mogelijk moet zijn om te berekenen hoe groot de kans is dat een soort voorkomt (kansenskaart).

BeSI houdt alleen rekening met beschermde en bedreigde planten en dieren. Mogelijk gelden er ook andere natuurbeschermingsregels. Indien u daar meer informatie over wilt, [Klik dan hier](#)

Het BeSI-rapport heeft alleen een signalerende functie van de mogelijk nadelige effecten van uw werkzaamheid op beschermde en bedreigde planten en dieren op de door u aangegeven locatie. Het BeSI-rapport is dus geen bindend advies.

Het BeSI-rapport geeft geen informatie over een mogelijke vergunningsplicht van uw werkzaamheid. Het geeft ook geen enkel oordeel over de inhoud of status van een vergunningsplichtig voorgenomen werkzaamheid. Raadpleeg hiervoor de vergunningcheck uit het Omgevingsloket.

Het BeSI-rapport wordt gemaakt op basis van de huidige beschikbare informatie over beschermde en bedreigde planten en dieren. Als u later dan drie maanden na het maken van het BeSI-rapport start met uw werkzaamheid, dan wordt geadviseerd een nieuw actueel rapport te maken.

Bewaar het door u gemaakte BeSI-rapport goed. Het kan zijn dat ernaar wordt gevraagd, bijvoorbeeld door de gemeente waar u de werkzaamheid uitvoert.

Rapport Beschermde SoortenIndicator (BeSI)**Soorten uitgesplitst naar beschermingsregels****Vogelrichtlijn**

Gierzwaluw

- Apus apus
- Kansenkaart in gebruik sinds: 28-11-2022

Huismus

- Passer domesticus
- Kansenkaart in gebruik sinds: 29-11-2022

Kauw

- Corvus monedula
- Kansenkaart in gebruik sinds: 29-11-2022

Habitatrichtlijn

Boombewonende vleermuizen

- Boombewonende vleermuizen
- Kansenkaart in gebruik sinds: 24-03-2023

Gebouwbewonende vleermuizen

- Gebouwbewonende vleermuizen
- Kansenkaart in gebruik sinds: 24-03-2023

Vroedmeesterpad

- Alytes obstetricans
- Kansenkaart in gebruik sinds: 30-11-2022

Overige wettelijk beschermde of rode lijst soorten

Alpenwatersalamander

- Ichthyosaura alpestris
- Kansenkaart in gebruik sinds: 02-12-2022

Bruine kikker

- Rana temporaria
- Kansenkaart in gebruik sinds: 28-11-2022

Gewone pad

- Bufo bufo
- Kansenkaart in gebruik sinds: 28-11-2022

Huisspitsmuis

- Crocidura russula
- Kansenkaart in gebruik sinds: 28-11-2022

Kleine watersalamander

- Lissotriton vulgaris
- Kansenkaart in gebruik sinds: 28-11-2022

Steenmarter

Aanvraagdatum : 07-08-2025

Rapportnummer : 271856

Rapport Beschermde SoortenIndicator (BeSI)

- Martes foina

- Kansenkaart in gebruik sinds: 30-11-2022

Stijve wolfsmelk

- Euphorbia stricta

- Kansenkaart in gebruik sinds: 01-12-2022

Wolfskers

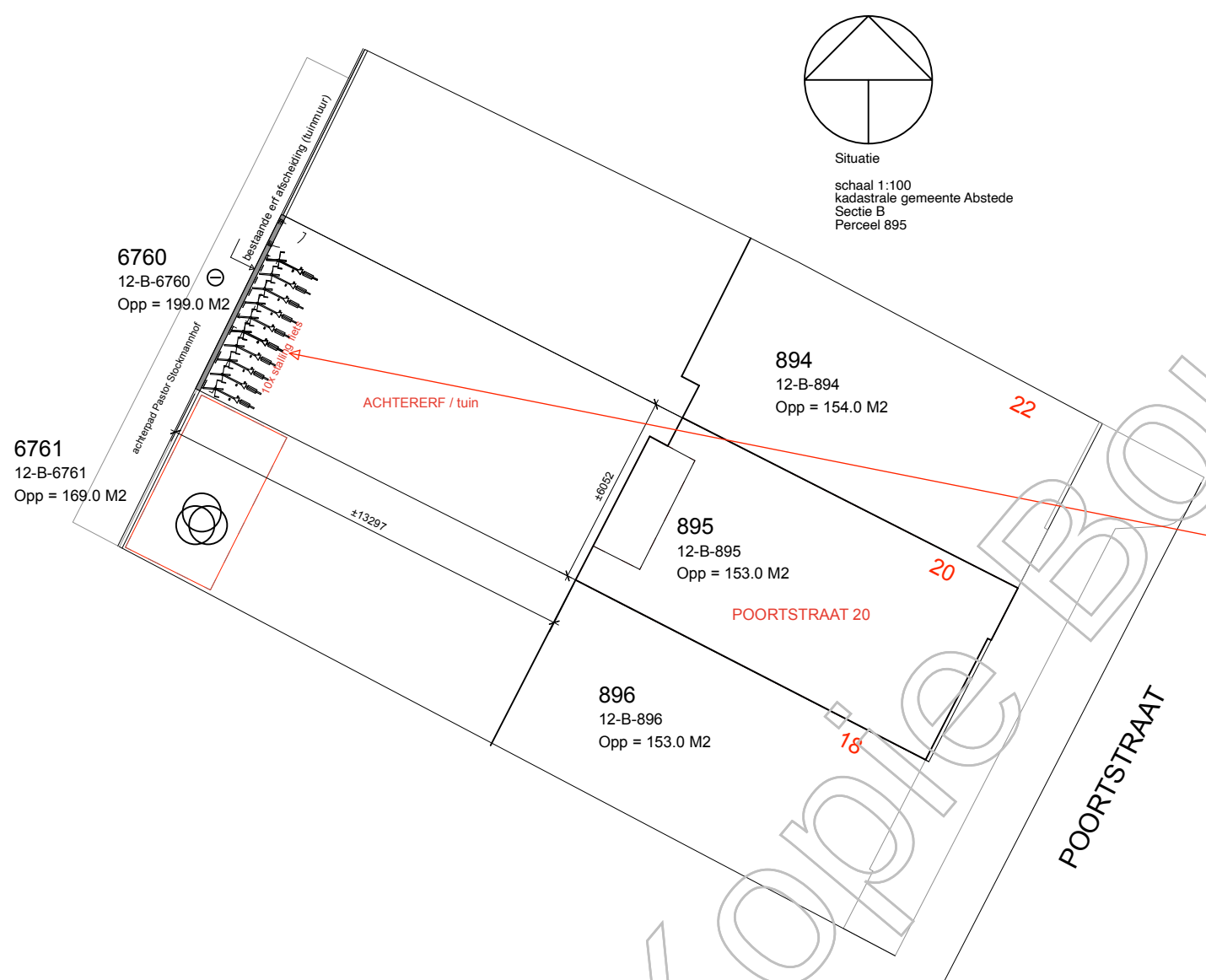
- Atropa bella-donna

- Kansenkaart in gebruik sinds: 30-11-2022

POORTSTRAAT 20 OMGEVINGSVERGUNNING

- verbouw tot 2 zelfstandige appartementen (eigen gebruik)

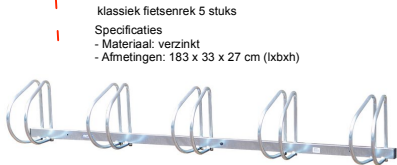
VOORSTEL STALLINGSRUIMTE FIETSPARKEREN



BESTAANDE SITUATIE ACHTERERF



Fietsenrek principe tegen bestaande tuinmuur 2x rek stallingsruimte



Geluidsrapport eisen gemeente

Vier opties

- 1) Huidige situatie wordt gemeten en voldoet;
- 2) Huidige situatie voldoet niet, zo blijkt uit meting, en wordt aangevuld met extra materialen;
- 3) Huidige situatie wordt niet gemeten maar berekend op basis van de NEN-EN 12354 deel 1, 2,3, 4 en 6;
- 4) Principe details worden aangeleverd van alle materialen.**

Zie hieronder per optie aanvullende gegevens.

Te allen tijde nodig

Plattegrond en doorsnede van de woning waarbij zowel horizontale als verticale scheidingen, ook tussen woningen onderling, zijn omschreven.

Aanvullende gegevens per optie:

1) Een meting van zowel horizontale als verticale scheidingen moet plaatsvinden. De metingen moeten voldoen aan de NEN 5077. Derhalve is een formeel meetrapport vereist.

2) Zie informatie onder punt 1, aangevuld met gegevens over nieuwe details (zie punt 4).

3) Een volledige rapportage conform de NEN-EN 12354 deel 1, 2,3,4 en 6. Dit is een zeer uitgebreide rapportage waar door middel van een 3D-model gerekend wordt.

4) De volgende details moeten worden beschreven:

- Horizontale en verticale scheiding;
- Doorsnede detail grote vlak plafondconstructie;
- Detail wandaansluiting/plafond;
- Details plafond op doorvoeren, kokers, centraal/lasdozen;
- Detail indien van toepassing: koofconstructie langs gevelvlakken;
- Detail indien van toepassing: boven schuifdeuren bij kamer en suite;
- Detail indien van toepassing: onderzijde trap;
- Doorsnede detail grote vlak wandconstructie (s);
- Detail wandaansluiting/vloer/plafond;
- Detaillering van wandcontactdozen in scheiding (ook situering);
- Detaillering wandaansluiting op kozijn;
- Eventuele bijzondere details.

Beschrijving kan plaatsvinden op twee manieren:

- 1) Door middel van Komo-certificaten (standaard bouwoplossingen);
- 2) Een overzicht van de gebruikte materialen per detail.

Eisen bouwbesluit Woningscheidende wanden/Vloeren:

- Luchtgeluid, isolatie ten opzichte van verblijfsgebied: $D_{nT,A,k} \geq 52$ dB
- Luchtgeluid, isolatie ten opzichte van niet-verblijfsgebied: $D_{nT,A,k} \geq 47$ dB
- Contactgeluid, isolatie ten opzichte van verblijfsgebied: $L_{nT,A} \leq 54$ dB
- Contactgeluid, isolatie ten opzichte van niet-verblijfsgebied: $L_{nT,A} \leq 59$ dB

Zie principe details tekeningen

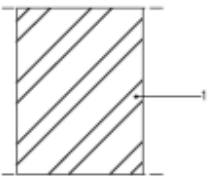
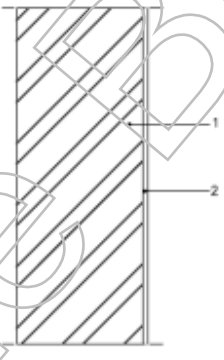
Bestaande woningscheidende wanden naar ander perceel hebben minimaal 220mm dikte

Horizontale woningscheidende constructies (wanden)

Indien de woningscheidende wand bestaat uit tenminste steensmetselwerk₁ met aan beide zijden een laag stucwerk van minimaal 1 cm dikte is voldoende geluidsisolatie aanwezig.

Uitgangspunt : "rechtens verkregen nivo" of het actuele kwaliteitsnivo. Geen functie wijzigingen

Het rechtens verkregen niveau bij woningscheidende wanden, in relatie tot een ander perceel, betekent dat de geluidisolatie van de wand niet slechter mag zijn dan de bestaande situatie (voorafgaand aan de verbouwing)

Constructie: Constructie wanden								Bouwstijelperiode: 1910 – 1920		type WB		1912.01			
Oorspronkelijke constructie								Verbeterde constructie							
Basis Wandtype	Dikte mm	Massa kg/m ²	DNTA dB*	Rw dB	ILU dB	LNTA dB*	lco dB	Variant	Dikte mm	Massa kg/m ²	DNTA dB	Rw dB	L _{u,k} dB	LNTA dB	lco dB
1912	220	396	54	55	+2	57	+2	1912.01	230	421	56	57	+4	53,5	+5,5
Oorspronkelijke constructie								Verbeterde constructie							
															
Voltoet aan eis $D_{nT,A,k} > 47\text{dB}$ (of $l_{u,k} 0\text{ dB}$) & aan eis $L_{nT,A} < 59\text{dB}$ (of $l_{co} > 0\text{dB}$)															
Normen: NEN EN 12354-1 & NEN EN 12354-2								Normen: NEN EN 12354-1 & NEN EN 12354-2							
Gegevens: Targemantje vestiging Buitjes (2012) metingen: Targemantje 00 d.d. 1-11-1988 - Constructieve wanden Appendix Y (NEN EN 12354-1) & Appendix Z (NEN EN 12354-2)								Gegevens: Targemantje vestiging Buitjes (2012) metingen: Targemantje 00 d.d. 1-11-1988 - Constructieve wanden Appendix Y (NEN EN 12354-1) & Appendix Z (NEN EN 12354-2)							
Stucwerk aangebracht op de wanden ter verbetering van de geluidwerendheid van de woning								Woning voldoet aan eisen brandveiligheid (bouwbesluit 2012)							

Woningscheidende vloeren intern. Horizontaal



Geluidsoverlast ?

Easycell maakt het isoleren eenvoudig

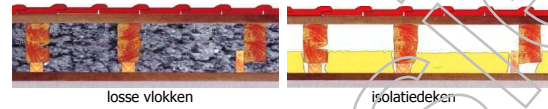


Isoleren van **houten vloeren, daken en wanden** is nu eenvoudig geworden met Easycell. Hierdoor is het de ideale oplossing voor geluidsoverlast in woningen.

Het grote voordeel van isoleren met Easycell

1. het is de **betere** isolatiemethode. $\pm 30\%$ hoger rendement door de toepassing van losse vlokken.

Easycell bestaat uit losse vlokken van cellulose met lange vezels. Deze vlokken worden onder druk ingeblazen en dichtten alle naden en kieren af. Hierdoor ontstaat één homogene deken isolatiemateriaal en blijven er geen lekken over waar door nog warmte of geluid kan ontsnappen.



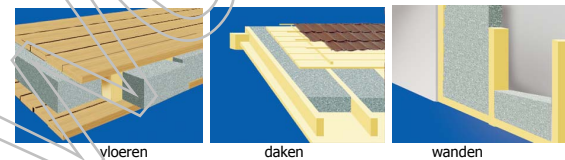
2. **gemakkelijk** uit te voeren. Gewoon gat boren – inblazen – gat dicht – klaar!

Het verwerken van Easycell is niet moeilijk. Op de verpakking staat een duidelijke instructie waarbij de werkzaamheden stap-voor-stap beschreven worden. Indien u ervoor kiest het materiaal aan te laten brengen kunnen wij u helpen aan een professionele verwerker bij u in de buurt. Voor zeer grote of complexe projecten is het aan te bevelen een ervaren verwerker in te schakelen.

3. geen last meer van **ongedierte** zoals, muizen, boktorren, bonte knaagkevers, pissebedden, etc

Ongedierte gebruikt vaak de holle ruimtes van een woning om zich te nestelen en te verplaatsen. Doordat de naden en kieren worden afgesloten met isolatiemateriaal wordt dit onmogelijk gemaakt. De toevoeging van zouten aan het isolatiemateriaal zorgt ervoor dat ze er niet aan knagen en de isolatielaag niet aantasten.

Toepassing



Easycell ©

Waarom Easycell?

4. het is goedkoper dan andere isolatiemethoden

Met de inblaasmethode van Easycell is een ingrijpende en dure verbouwing niet nodig. Het isoleren van bestaande holle ruimtes zoals vloeren, daken en wanden kost met Easycell veel minder tijd dan het aanbrengen van isolatiedekens of platen. Hiervoor moeten meestal eerst de bestaande vloer- of wandafwerking verwijderd worden voordat geïsoleerd kan worden. En hierna moeten deze zelfde delen weer teruggeplaatst worden. Dit maakt het isoleren arbeidsintensief en duur.

5. aan te brengen in iedere gewenste dikte

Door gebruik te maken van verlaagde plafonds of voorzetwanden is het mogelijk het isoleren tot vrijwel ieder gewenst isolatieniveau.

6. geschikt voor holle ruimtes in vloeren, daken en wanden

Het materiaal is vochtregulerend, het neemt vocht uit de lucht op en staat het ook geleidelijk weer af. Hierdoor is een dampremmende laag niet nodig. Dit komt het leefklimaat ten goede en wordt voorkomen dat het vocht en condens in het hout terecht komt waardoor het verrot.

Andere voordelen

7. brandwerend

Door de toevoeging van zouten aan de samenstelling van het isolatiemateriaal wordt het brandwerend. Volgens de Euroklasse normering gaat het materiaal bij langdurige verhitting smeulen maar het brandt niet. Zo vertraagt het een brand en draagt het bij aan de brandveiligheid van de woning.



brandwerend



milieuvriendelijk

8. milieuvriendelijk

Easycell heeft een aantal internationale milieukeurmerken. Het is een recycling product en vervaardigd van gebruikte papierproducten waaraan natuurlijke zouten aan toe zijn gevoegd. Het materiaal heeft een lange levensduur en kan zelfs prima hergebruikt worden. Ook wordt tijdens de productie slechts een fractie van de hoeveelheid energie gebruikt in vergelijking met vele andere isolatieproducten.

9. het jeukt niet bij verwerking

Verwerken van Easycell leidt niet tot jeuk of andere huidirritaties.

Easycell ©

Werkwijze



inblazen in de praktijk

Het isoleren met Easycell is gemakkelijk uit te voeren. Gewoon een gat boren – inblazen – gat dicht – klaar!

Technische gegevens

Isolatiewaarden	dikte	5 cm	10 cm	15 cm	20 cm	25 cm
Geluidsreductie	llu	5 dB	7 dB	9 dB	11 dB	15 dB
Thermisch	R-waarde	1.25	2.5	3.75	5	6.25
Warmteweerstand	λ	0.040 W/mK				
Brandklasse EuroNorm		C - S2 d0				
Vochtregulatie (opnemend vermogen)		8.8 %				
Zuurgraad		7.6 Ph				
Verbruik gewicht per M ³ (1000 liter)	Vloer	35 kg/m ³				
	Kap	45 kg/m ³				
	Wand	55 kg/m ³				

Certificaten en keurmerken



Informatie

Voor nadere informatie kunt u vrijblijvend contact met ons opnemen of zelf een prijsberekening maken voor uw isolatieklus op onze website.

Post: postbus 92, 1000 AB Amsterdam
Website: www.easycell.nl

Telefoon: 020-463 90 57

EasyCell ©

Contactgeluidisolatie woningscheidende vloer

PRODUCT INFORMATIE

Rigidur® E 30 MW

Voor de verbetering van de (contact-) geluidsisolatie van bestaande vloeren



voor het verbeteren van de vlakheid en (contact)geluidsisolatie van bestaande vloeren.

Voordelen

- vlak eindresultaat
- droog systeem
- hoge contactgeluidsisolatie
- snelle montage

Beschrijving

	Het Rigidur E30 MW estrichelement is samengesteld uit 2 verspringend gipsvezelplaten met een liplas van 50 mm met daaronder 10 mm steenwol.
Kleur van de plaat	• Voorzijde: bruin • Rugzijde: geel MW

Technische data

Normering		
Type	NEN EN 14190:2014	paneel uit gipsvezelplaat type GF-C1-I-W2 metalen frame component
Reactie bij brand	NEN EN 13501-1:2010	A2-s1, d0

Saint-Gobain Gyproc Nederland
Postbus 73, 4130 EB Vianen
Gyproc Helpdesk: 0347-325 165
E-mail: helpdesk@gyproc.nl

www.gyproc.nl

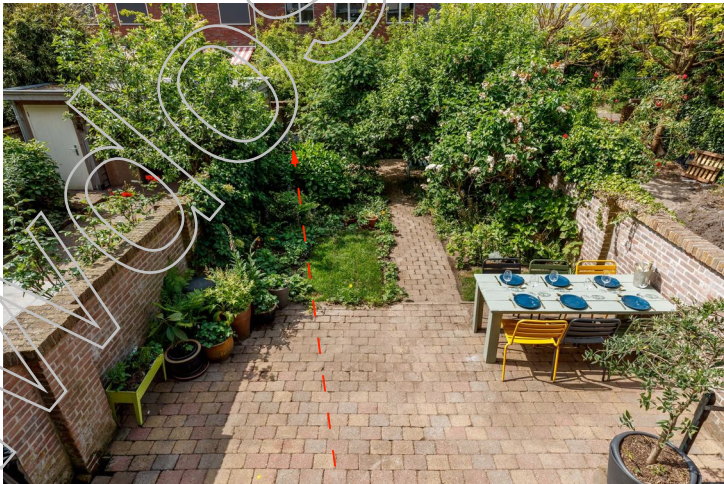
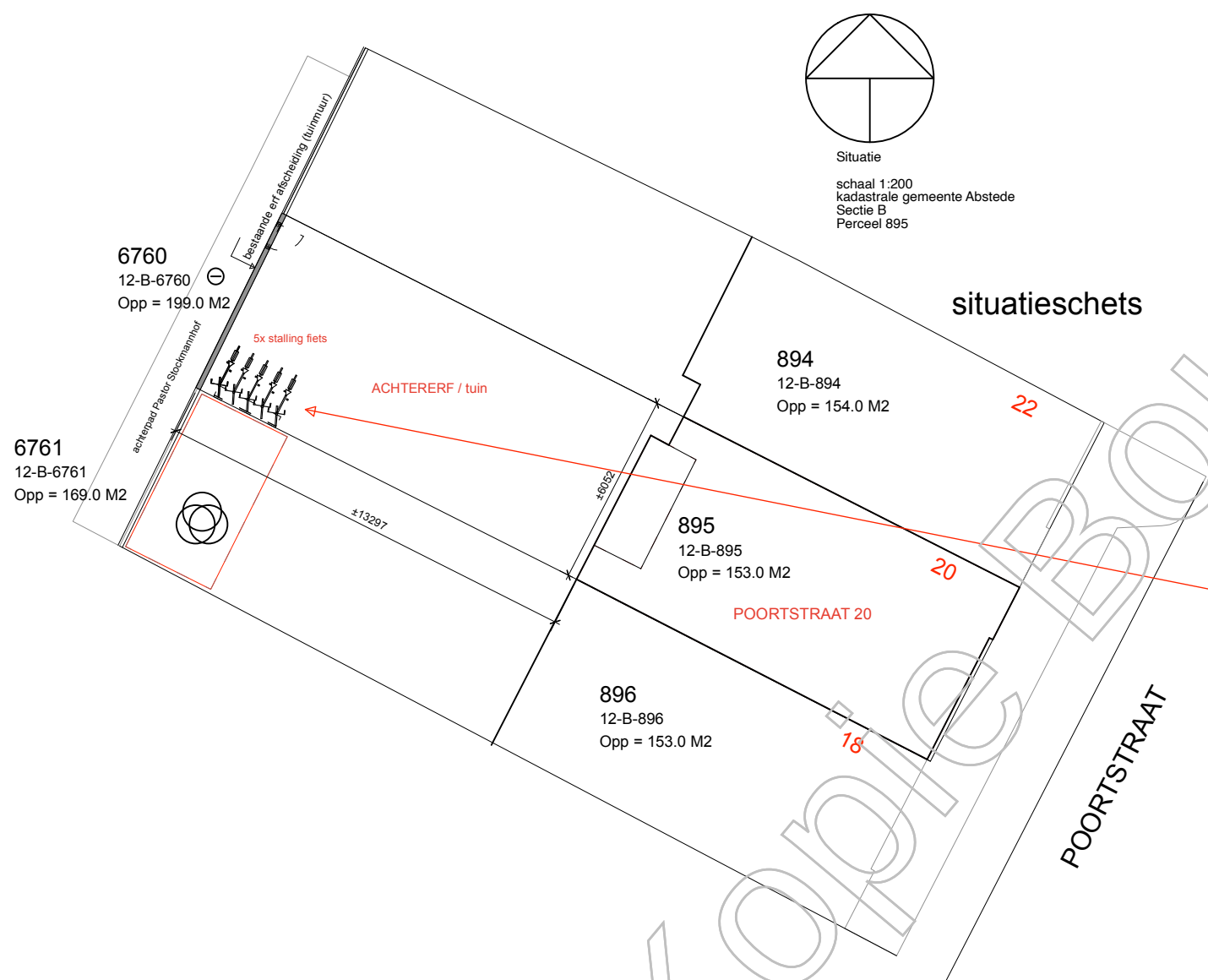
06/08/2025

gyproc
SAINT-GOBAIN

POORTSTRAAT 20 OMGEVINGSVERGUNNING

- verbouw tot 2 zelfstandige appartementen (eigen gebruik)

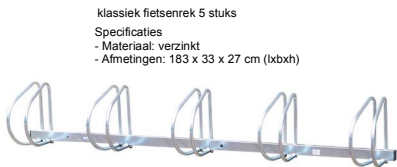
VOORSTEL STALLINGSRUIMTE FIETSPARKEREN DD. 15.10.2025



BESTAANDE SITUATIE ACHTERERF



Fietsenrek principe tegen bestaande tuinmuur 5x stallingsruimte



PYROCAP

Downlichtcover

Voor toepassing in plafonds t.b.v. inbouwspots



Omschrijving:

Brandwerende downlight covers van SEAC International worden geplaatst bovenop brandwerende plafonds t.b.v. inbouwspots. Dit om door- en overslag van brand via deze zwakke plekken in het brandwerende plafond te voorkomen.

De brandwerende downlight covers van SEAC International zijn getest volgens de Europese norm EN 1364-2: 1999 en kunnen afhankelijk van de brandwerende eigenschappen van het plafond bijdragen aan het in standhouden van de brandweerstand tot maximaal 120 minuten.

De brandwerende downlight covers zijn zeer eenvoudig te plaatsen en zijn voorzien van ventilatieopeningen zodat de warmte van de lampen onder normale omstandigheden weg kan.

De brandwerende downlight cover bestaat uit een minerale wol vermengd met grafietdeeltjes. Bij verhitting schuimt de downlight cover van SEAC International volledig dicht en zorgt zo dat er een compacte isolerende, brandwerende massa ontstaat.

PYROCAP

Downlichtcover

Voor toepassing in plafonds t.b.v. inbouwspots



Voor de brand (gedeeltelijk opengewerkt)

Toepassing:

Rook en vuur kunnen onmogelijk door de sparing dringen. De kap biedt extra beschermende isolatie voor het bovenliggend plenum.

Doordat warmteopbouw wordt verhinderd, kunnen brandbare stoffen, zoals aanwezige stofdeeltjes en isolatiemateriaal, niet ontbranden.

Zij hebben zich bewezen in een breed veld van toepassingen in offshore, scheepvaart, spoorwegen en in de bouw.



Na de brand (gedeeltelijk opengewerkt)

Technische informatie:

Eigenschappen:

- PYROCAP brandwerende beschermkap is flexibel, heeft een gering gewicht en kan vanaf de onder- of bovenzijde van het plafond gemonteerd worden.
- De kap heeft ventilatiegaten om warmteopbouw in het armatuur te voorkomen.
- Kan worden gebruikt bij allerlei soorten plafonds.
- Geen schroeven of ander bevestigingsmateriaal nodig.
- Geschikt voor een breed scala van 230 Volts en laagspannings spots en downlighters.
- Voorkomt dat de brand overslaat naar de loze ruimte boven het plafond, daardoor blijft de integriteit van de constructie gehandhaafd.
- PYROCAP brandwerende beschermkap is vochtbestendig, onderhoudsvrij en niet giftig.

Contact

SEAC International
Schonervaardersstraat 8c
NL-7418 CC DEVENTER
Netherlands

+31 (0)570 – 632 409

info@seacinternational.nl
www.seacinternational.nl

POORTSTRAAT 20 OMGEVINGSVERGUNNING

- verbouw tot 2 zelfstandige appartementen (eigen gebruik)

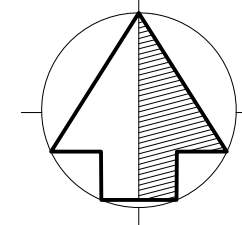
BESTAANDE SITUATIE

20.08.2025



Situatie

schaal 1:500
kadastrale gemeente Absteede
Sectie B
Perceel 895



straatgevel poortstraat 20

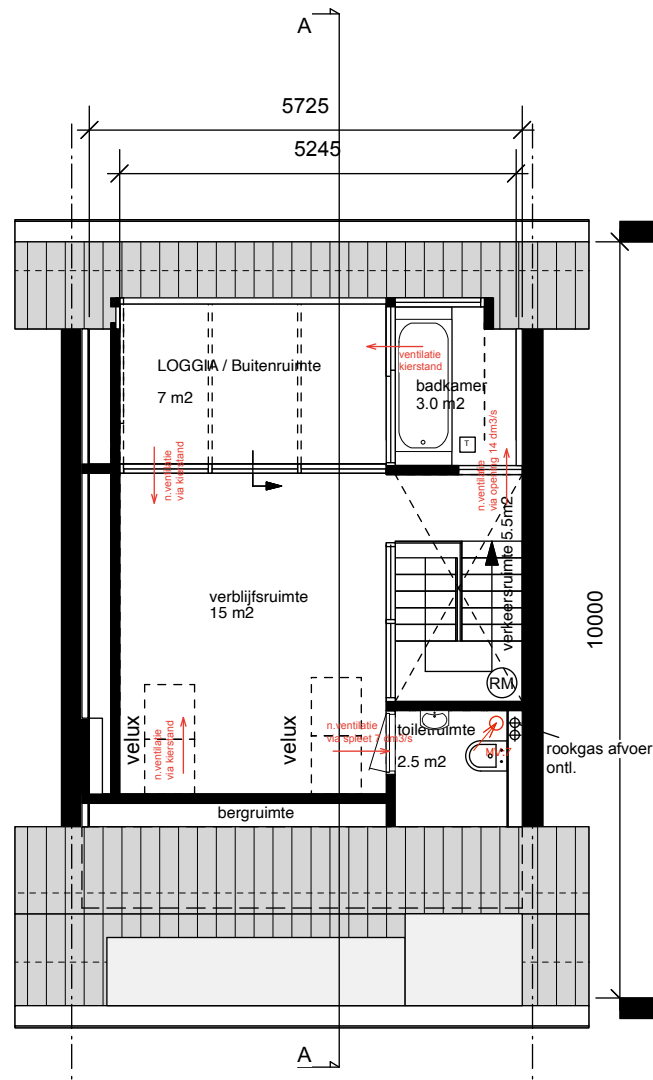


achtergevel poortstraat 20

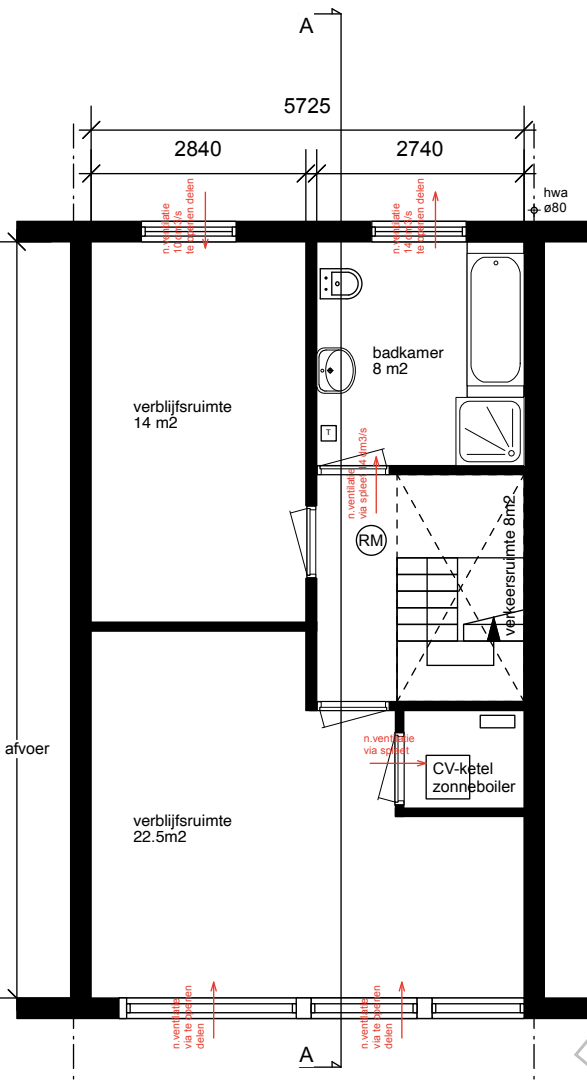
SITUATIE

Project: Poortstraat 20 Utrecht

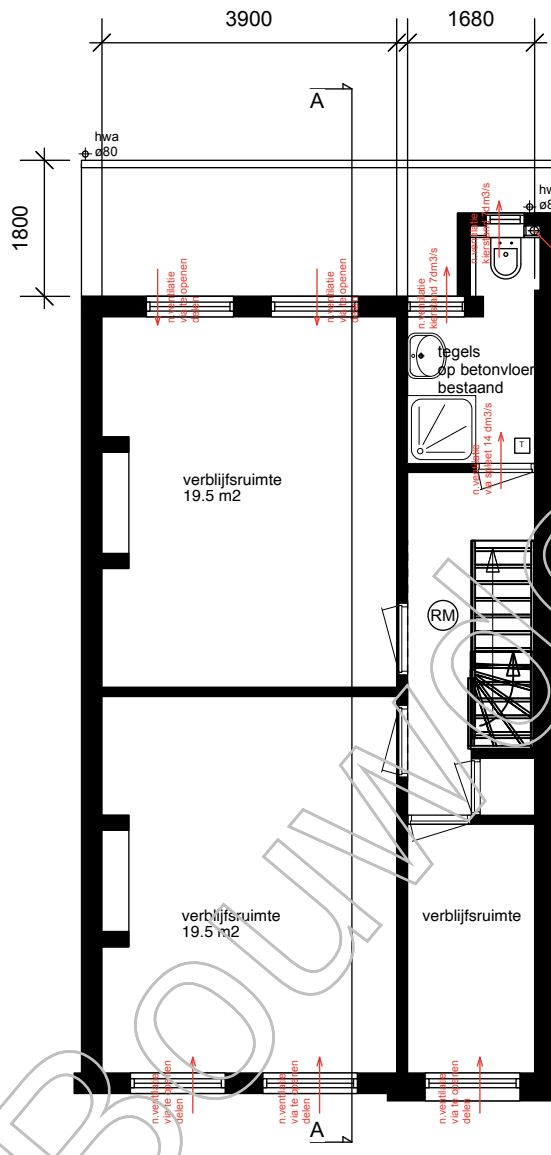
Onderwerp: verbouw tot 2 appartementen bestaande situatie
Tekenaar: PZ
Datum: 21.07.2025/04.08.2025
Formaat: A3
Schaal: 1:100
Tekeningnummer: 2025.999.XX.01



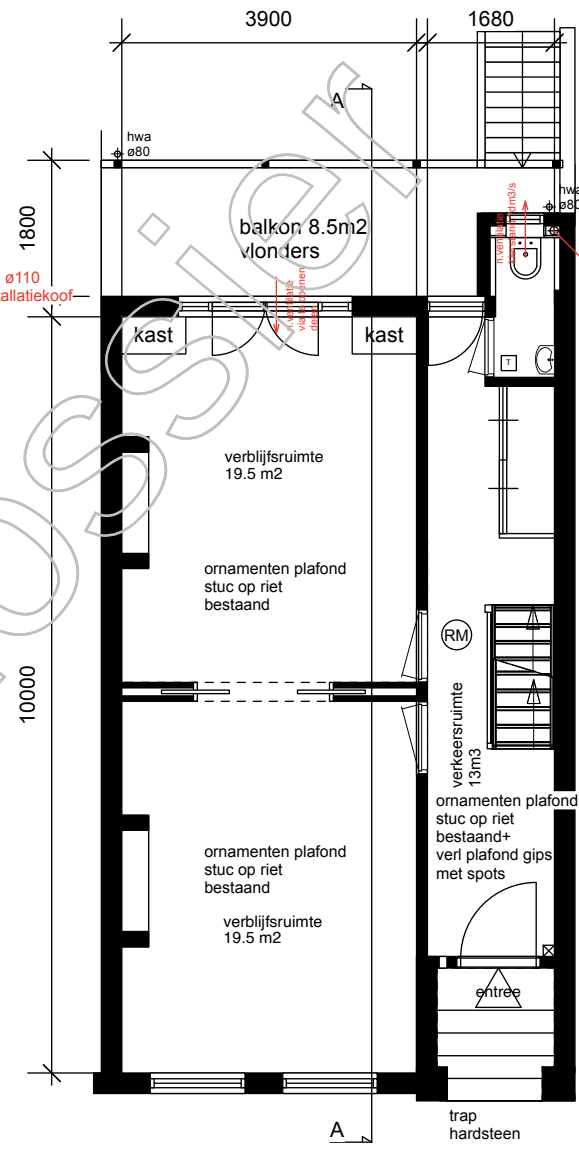
zolderverdieping bestaande situatie
GO 30m²



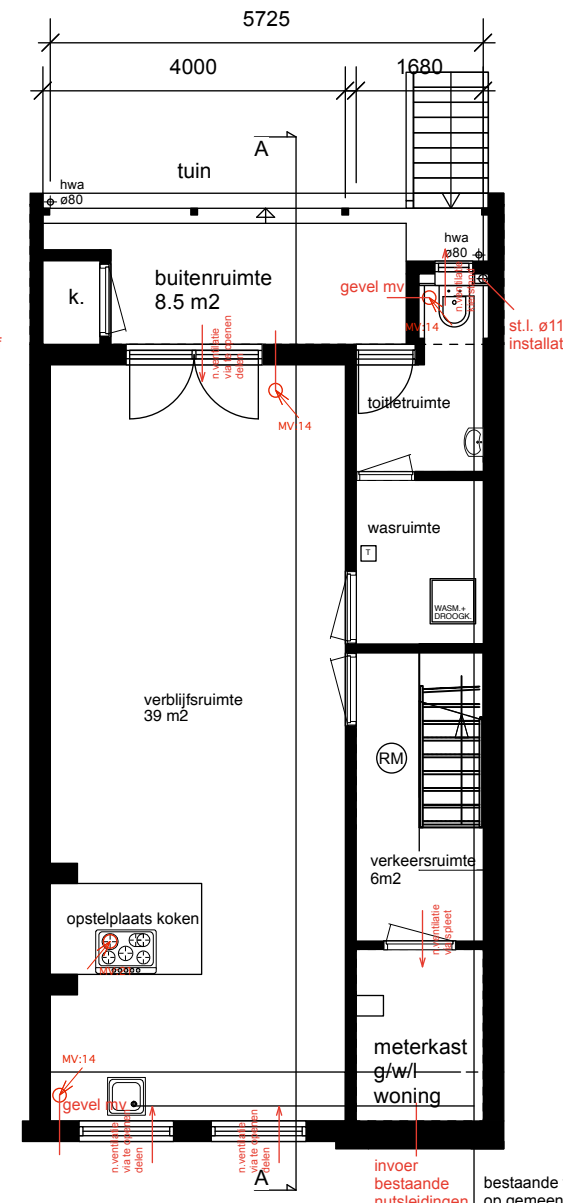
2e verdieping bestaande situatie
GO 57m²



1e verdieping bestaande situatie
GO 57m²



Beletage bestaande situatie
GO 54m²



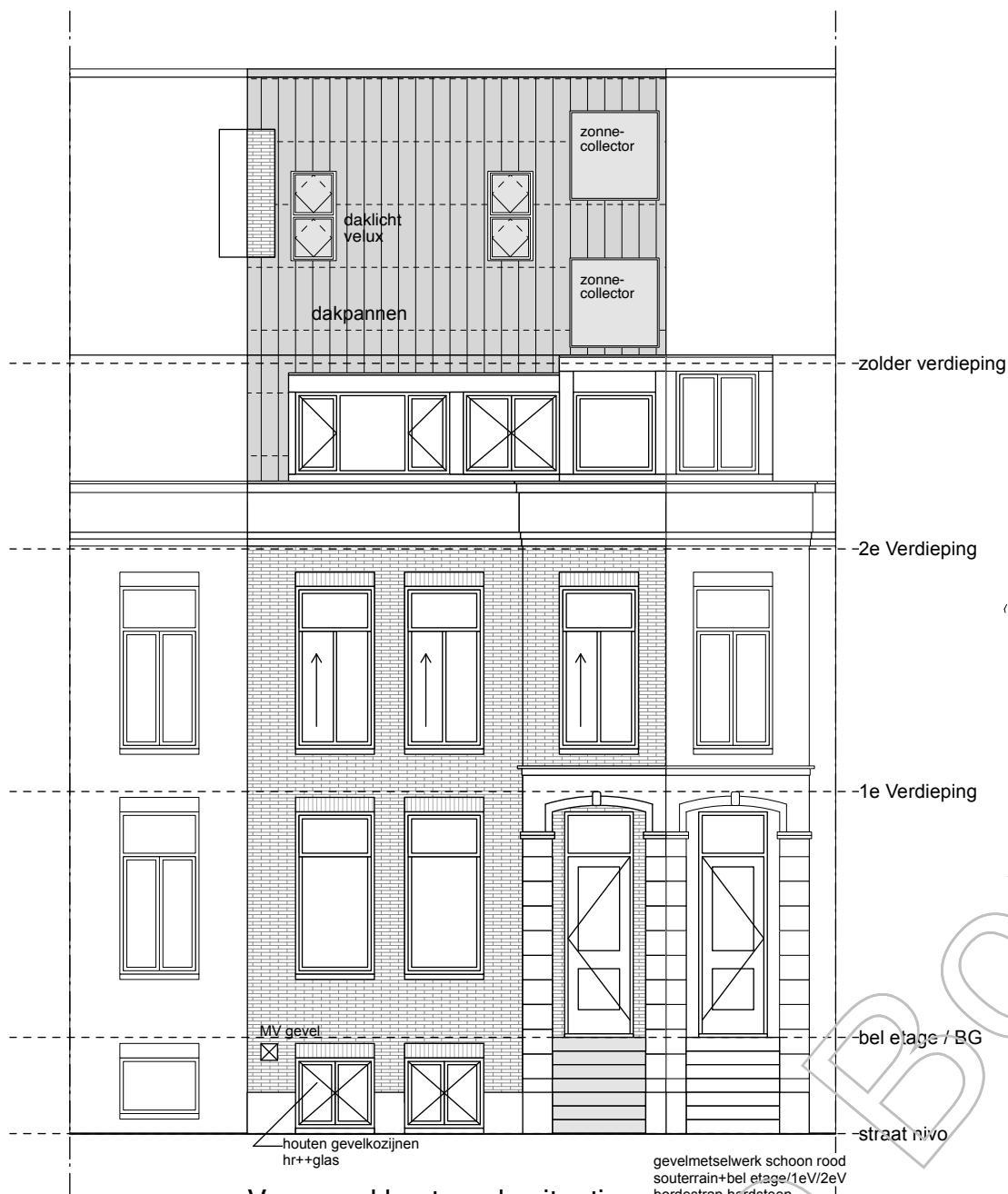
Souterrain bestaande situatie
GO 54m²

totaal GO woning 252m²

BESTAAND

Project: Poortstraat 20 Utrecht

Onderwerp: verbouw tot 2 appartementen bestaande situatie
Tekenaar: PZ
Datum: 21.07.2025/04.08.2025
Formaat: A3
Schaal: 1:100
Tekeningnummer: 2025.999.XX.01



Voorgevel bestaande situatie

poortstraat 20

gevelmetselwerk schoon rood
souterrain+bel etage/1eV/2eV
bordestrap hardsteen
plint grijs stucwerk
gootlijsten hout kleur wit
houten gevelkozijnen wit/groen
idem dakkapellen
dakpannen keramisch antraciet



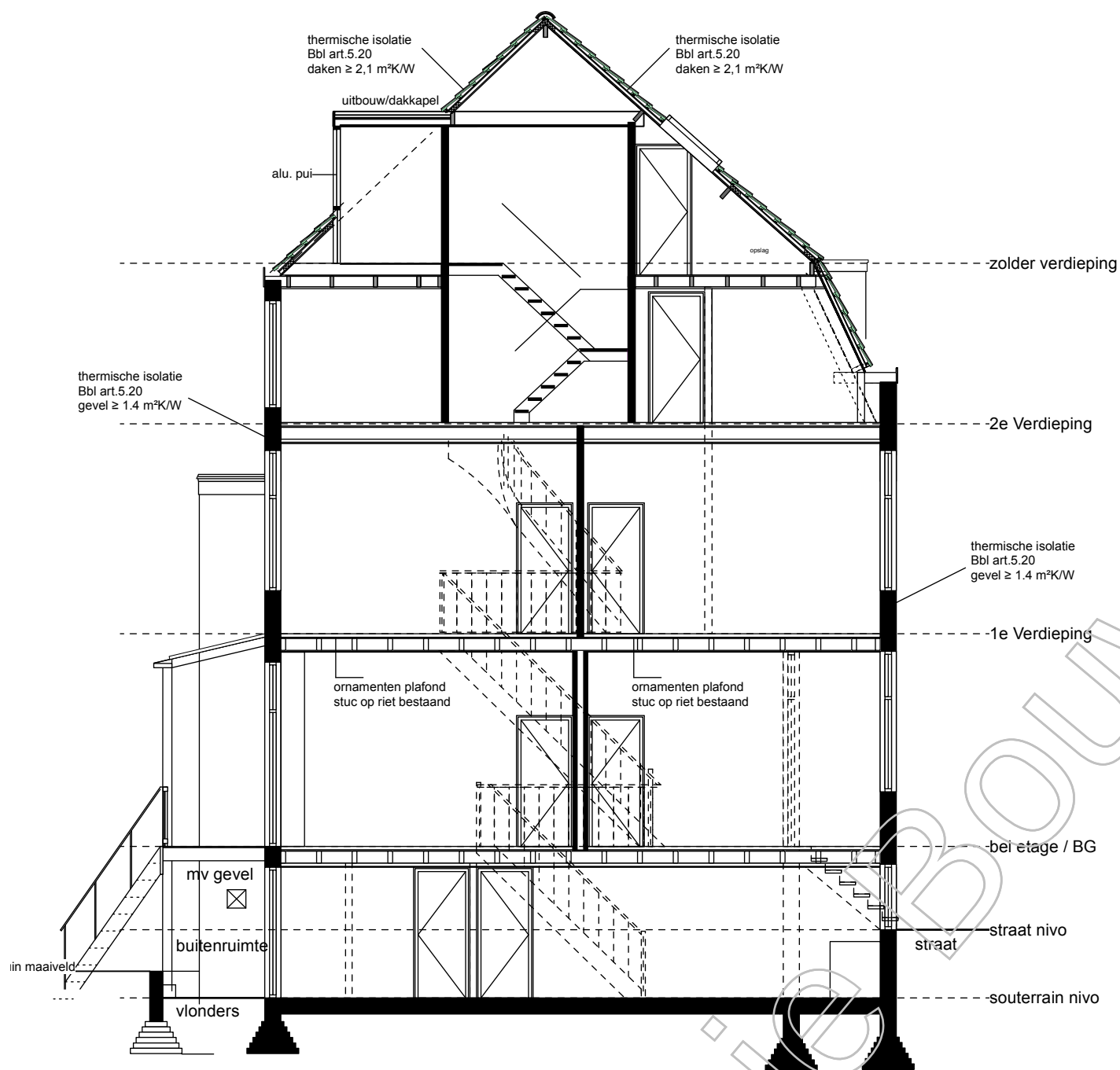
Achtergevel bestaande situatie

stucwerk gevel geel
souterrain+bel etage
gevelmetselwerk schoon rood
1eV/2eV
veranda+tran+ halustraden+nootlijsten orren

BESTAAND

Project: Poortstraat 20 Utrecht

Onderwerp: verbouw tot 2 appartementen bestaande situatie
Tekenaar: PZ
Datum: 21.07.2025
Formaat: A3
Schaal: 1:100
Tekeningnummer: 2025.999.XX.01

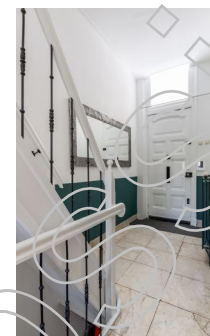


Doorsnede A-A bestaande situatie

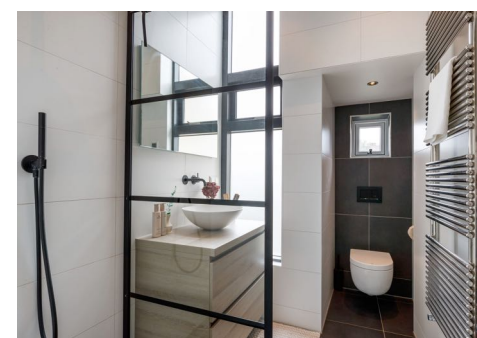
SOUTERRAIN



BEL ETAGE



1e VERDIEPING



2e VERDIEPING



ZOLDER
3e VERDIEPING



BESTAAND / HUIDIGE SITUATIE

Project: Poortstraat 20 Utrecht

Onderwerp: verbouw tot 2 appartementen bestaande situatie
 Tekenaar: PZ
 Datum: 21.07.2025
 Formaat: A3
 Schaal: 1:100
 Tekeningnummer: 2025.999.XX.01

POORTSTRAAT VERBOUW TOT 2 APPARTEMENTEN

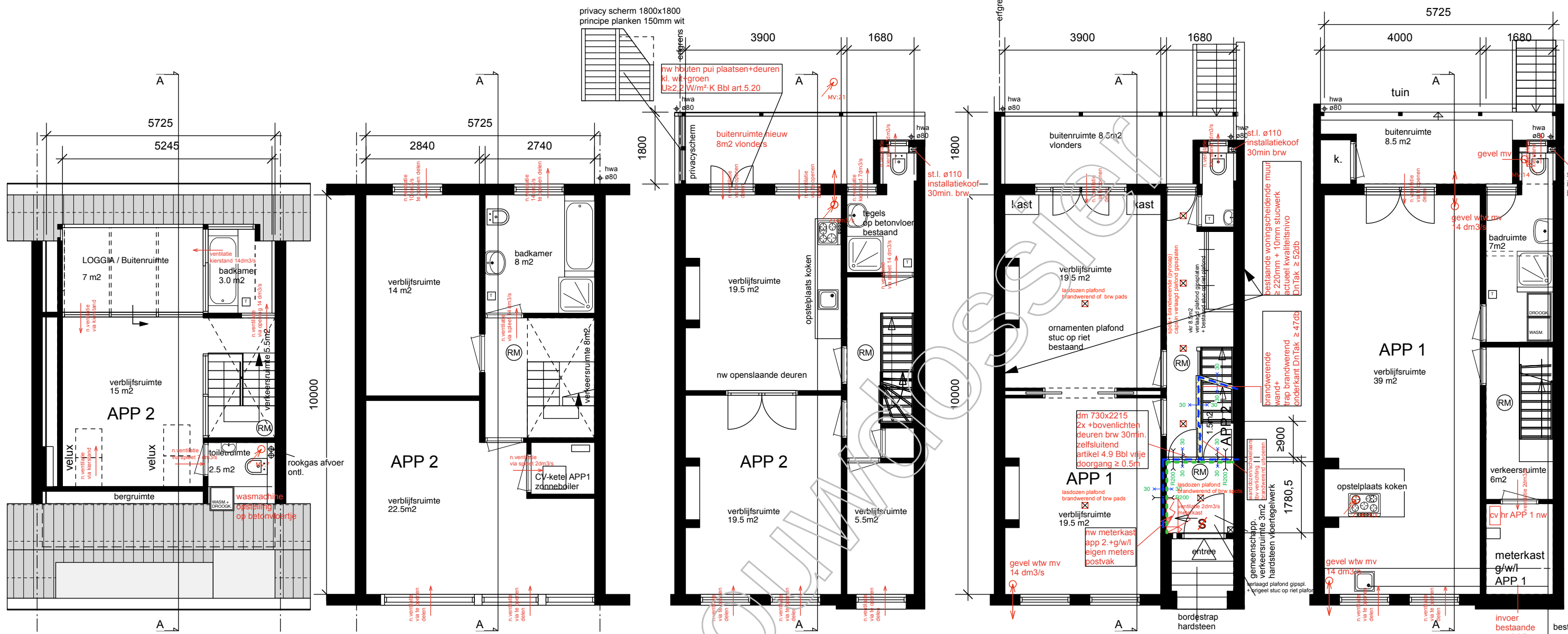
DEFINITIEF ONTWERP

BEOOGDE NIEUWE SITUATIE

- interne verbouw, vestibule 2x entree deuren. gemeenschappelijke hal
- beneden-bovenwoning (2 zelfstandige appartementen/ eigen gebruik)
- balkon achtergevel 1eV + gevelkozijn wijzigen terras toegang

parkeereis = 0, gebied A2
ontwikkeling < 1500m²

20.08.2025



zolderverdieping beoogd/nieuw
APP 2 GO 30m2

2e verdieping beoogd/nieuw
APP 2 GO 57m2

1e verdieping beoogd/nieuw
APP 2 GO 57 m2

Beletage beoogd/nieuw
APP 1 GO 49 m2
APP 2 GO 2 m2

Souterrain beoogd/nieuw
GO 54m2

totaal GO APP 1 103 m2
totaal GO APP 2 146 m2

renvooi

- beton 'situ' (drsn)
- schoonmetselwerk
- bestaande wanden mw of licht
- vuilmetselwerk nieuw
- ms geïsoleerde wanden of lichte wanden
- ventilatirooster(s)/kozijnglas
- lichte scheidingswand danwel niet dragend
- woningscheidend DnT,A,k > 52dBA
+ > 30min. brandwerend
- voorzetswand geïsoleerd Rm > 1.4
- vloertegels / wandtegels tot 2100+vl.p.
danwel waterafstotend materiaal
- afzuigpunt mechanische ventilatie
- mv
- mechanische ventilatie
- hwa
- hemelwater afvoer zink voorgevel /pvc overig

- NV noodverlichtings armatuur 1 Lux.
- RM gecertificeerde rookmelder (BRL 6501) op lichtnet met backupbatterij geplaatst volgens NEN 2555 (onderling gekoppeld)
Let op! minimaal 30cm uit de wand te plaatsen : alleen de woonfunctie
- verlichting : algemene verlichtingssterkte besloten ruimte minimaal 1 lux
- draagbare schuimblusser 6kg
- brandscheiding 30 minuten brandcompartimenten woonruimten onderling
- brandscheiding 30 minuten brandcompartimenten t.p.v. hal/trappenhuis/entree
- WRD (weerstand tegen rookdoorgang) R200 Bbl art. 5.13
tussen subbrandcompartiment naar een besloten ruimte (gemeensch. entree)
- deur van binnenuit te openen zonder gebruik van sleutel of losse voorwerpen

	Brandklasse	rookdichtheid
Binnenoppervlak	B	S2
Buitenoppervlak	D	n.v.t.
Beleegoppervlak	D	S1

centrale leidingschachten in woongebouw
Binnenzijde leidingschachten brandklasse A2 vlg NEN-EN 13501-1 : min. 30minuten wdbdo

Het dak volgens NEN 6063 is niet brandgevaarlijk

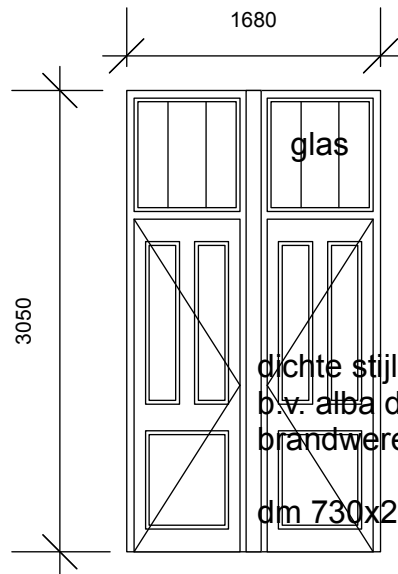
toetsing a/d verbouwvoorschriften bouwbesluit 2012 (danwel het van rechts verkregen niveau)
in verband veiligheid en kwaliteit wordt waar mogelijk een hoger niveau aangehouden

thermische isolatie buitenschil Bbl art. 5.20
gevel $\geq 1.4 \text{ m}^2/\text{K/W}$, dak $2.1 \text{ m}^2/\text{K/W}$ en glas $U \leq 2.2 \text{ W/m}^2/\text{K}$

daglicht: Bbl artikel 3.82 (bestaande bouw) minimaal 0.5 m^2 daglichtoppervlakte Aeq per verblijfsruimte

Woningscheidende wanden/vloeren

Luchtgeluid, isolatie ten opzichte van verblijfsgebied: DnT,A,k $\geq 52 \text{ dB}$
Luchtgeluid, isolatie ten opzichte van niet-verblijfsgebied: DnT,A,k $\geq 47 \text{ dB}$
Contactgeluid, isolatie ten opzichte van verblijfsgebied: LnT,A,s 54 dB
Contactgeluid, isolatie ten opzichte van niet-verblijfsgebied: LnT,A,s 59 dB

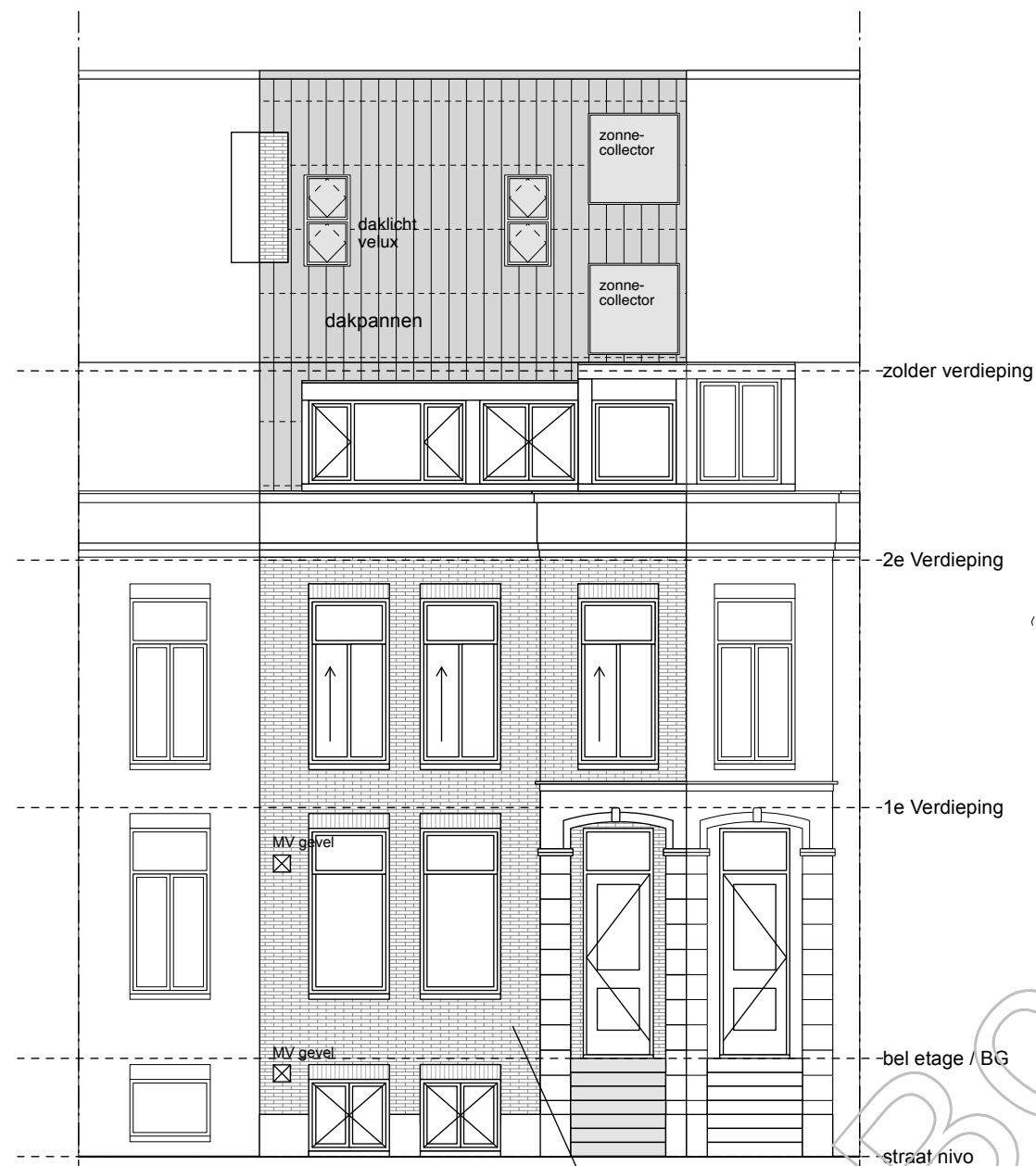


deurkozijn volumiek massa $\geq 550 \text{ kg/m}^3$ (meranti):30 minuten brw
bovenlichten uitgevoerd brandwerende beglazing brw 30min helder.
de deuren voorzien van deurdrangers

BEOOGD/ NIEUW

Project: Poortstraat 20 Utrecht

Onderwerp: verbouw tot 2 appartementen bestaande situatie
Tekenaar: PZ
Datum: 21.07.2025/08.08.2025/20.08.2025
Formaat: A3
Schaal: 1:100
Tekeningnummer: 2025.999.XX.01



Voorgevel beoogd/nieuw
(ongewijzigd)

poortstraat 20

gevelmetselwerk schoon rood
souterrain+bel etage/1eV/2eV
bordestap hardsteen
plint grijs stucwerk
gootlijsten hout kleur wit
houten gevelkozijnen, wit/groen
idem dakkapellen
dakpannen ke/amisch antraciet



Achtergevel beoogd/nieuw

wijzigingen

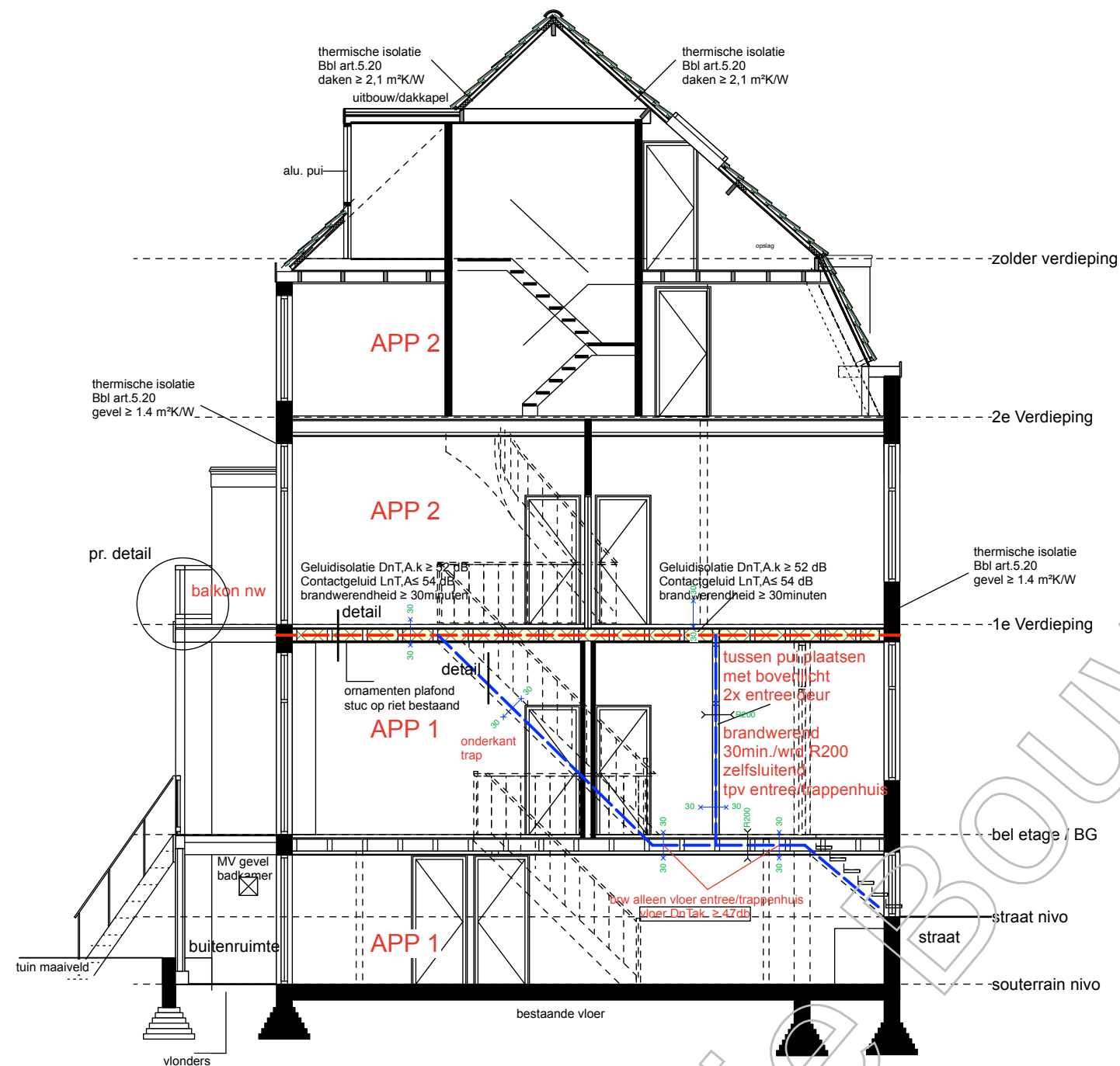
- verwijderen overkapping bel etage veranda
- plaatsen nieuw balkon 1eV met identiek hekwerk bel-beletage
- vervangen kozijn door deurkozijn 1eV t.b.v. entree dakterras

overige is regulier onderhoud

BEOOGD/ NIEUW

Project: Poortstraat 20 Utrecht

Onderwerp: verbouw tot 2 appartementen bestaande situatie
Tekenaar: PZ
Datum: 21.07.2025/08.08.2025
Formaat: A3
Schaal: 1:100
Tekeningnummer: 2025.999.XX.01



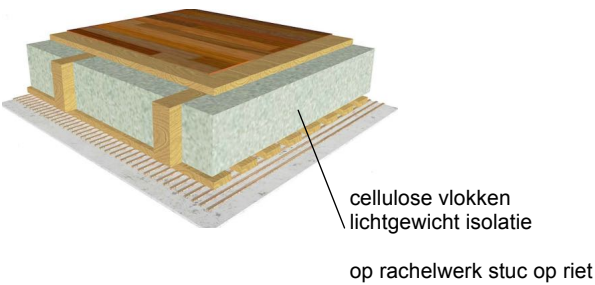
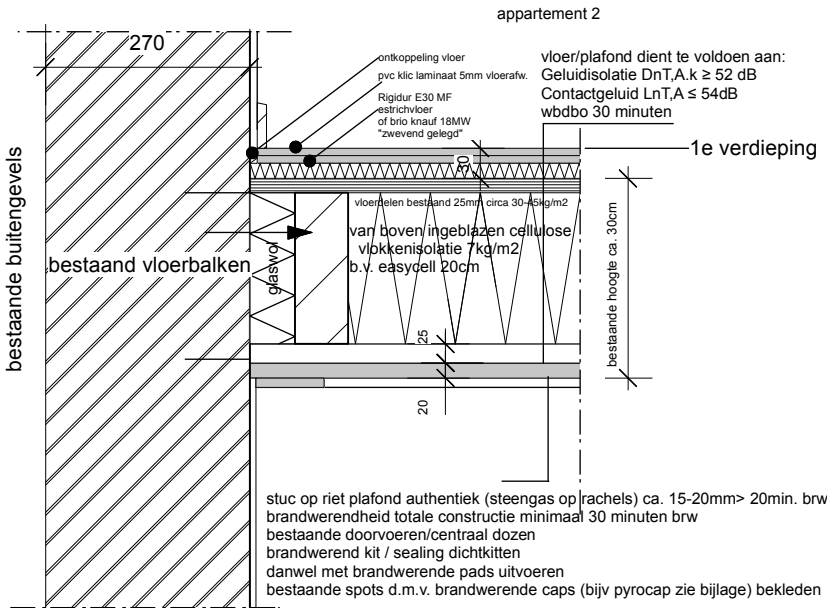
Doorsnede A-A beoogd/nieuw

BEOOGD/ NIEUW

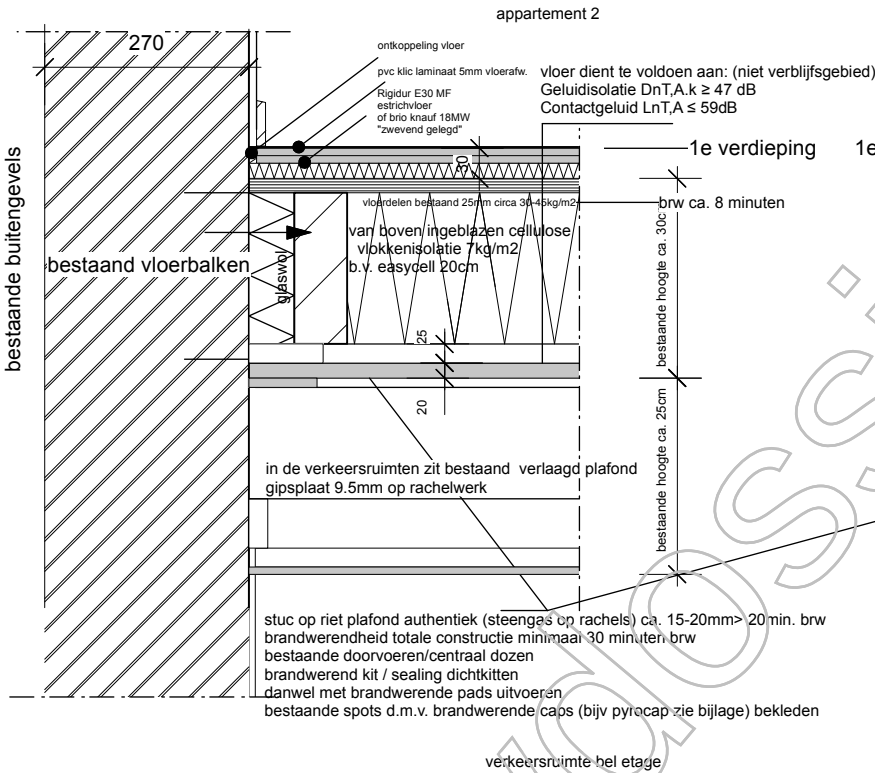
Project: Poortstraat 20 Utrecht

Onderwerp: verbouw tot 2 appartementen bestaande situatie
Tekenaar: PZ
Datum: 21.07.2025/08.08.2025/20.08.2025
Formaat: A3
Schaal: 1:100
Tekeningnummer: 2025.999.XX.01

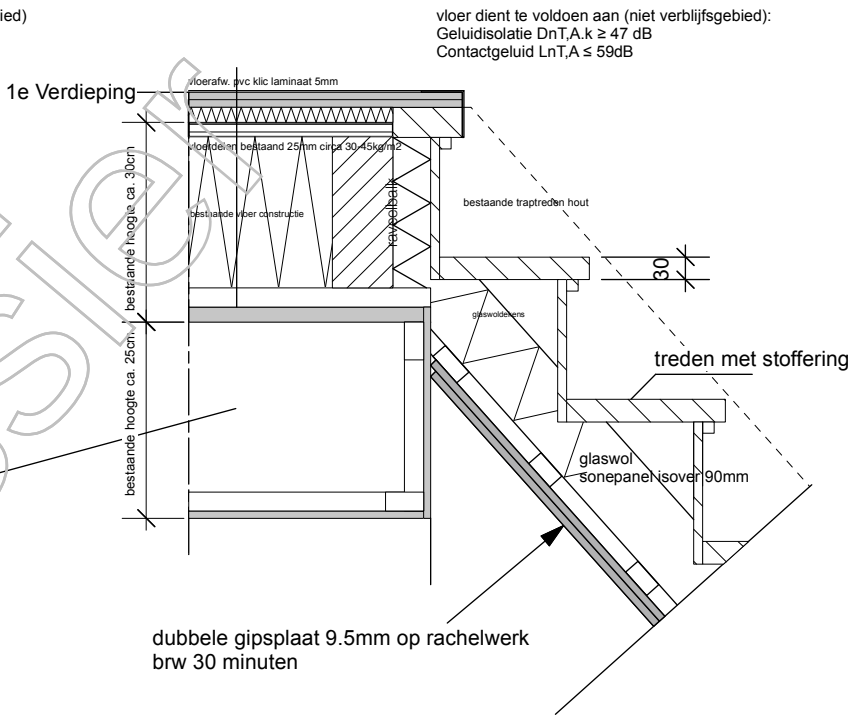
Principe detail woningscheidende vloer 1:10
verblijfsruimten onderling



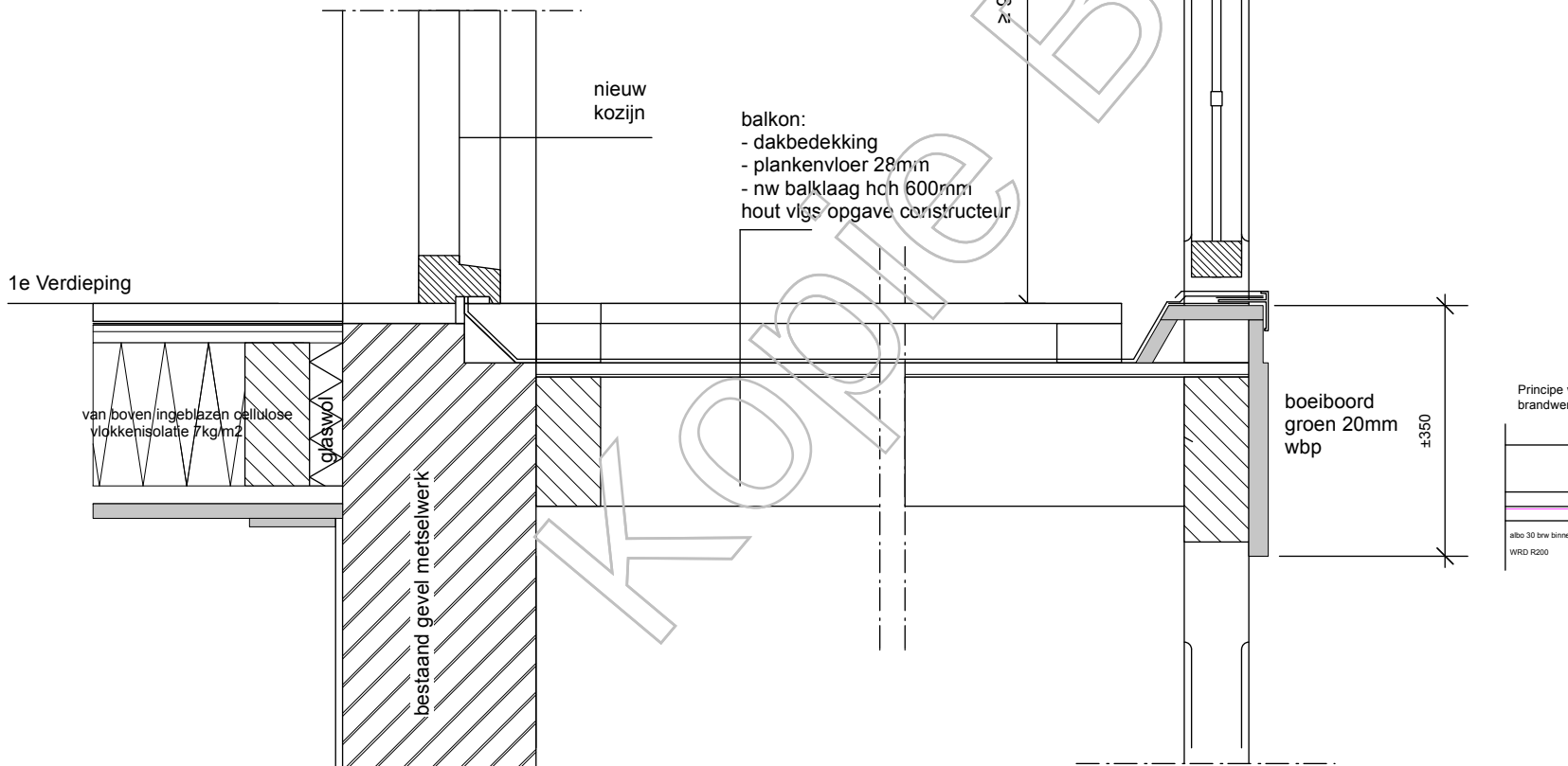
Principe detail woningscheidende vloer 1:10
tov niet verblijfsgebieden t.w. verkeersruimte bel-etage



onderkant bestaande trapdetail 1:10



Principe detail balkon nieuw te plaatsen 1:10
nw deurkozijn + balkon+balustrade



Overzicht

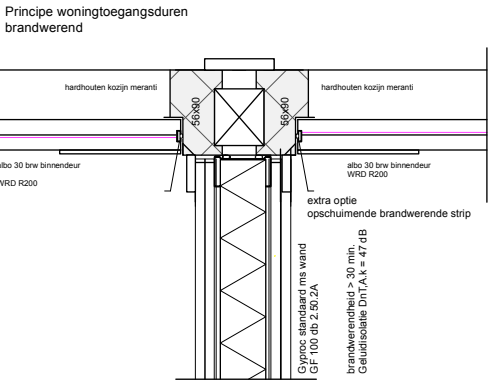
Systeemcode:	GF 100 dB/2.50.2.A
Luchtgeluidisolatie R _w :	57 dB
Luchtgeluidisolatie D _{nT,A,k} :	49 dB
Brandwerendheid:	90 minuten ¹
Wandhoogte toepassingsgebied I:	4000 mm
Wandhoogte toepassingsgebied II:	4000 mm
i.c.m. brand:	
Wandhoogte toepassingsgebied II:	3500 mm
Stootvastheid klasse:	2
Wanddikte:	100 mm
Beplating:	2x Gyproc® dB 12,5
Profielen:	--
Minerale wol:	1x 40 mm ISOVER® Sonepanel
Gewicht:	45 kg/m ²
Activ'Air:	Nee
Remontabel:	Nee

De slankste wand met optimaal geluidcomfort.



principe detail woningscheidende tussenwand trappenhuis

principe contactdozen in tussenwand brandwerend



principe details

Project:	Poortstraat 20 Utrecht
Onderwerp:	verbouw tot 2 appartementen bestaande situatie
Tekenaar:	PZ
Datum:	08.08.2025/20.08.2025
Formaat:	A3
Schaal:	1:100
Tekeningnummer:	2025.999.XX.01