

Mevr. 5.1.2E
Lauwerecht 68 BIS
3515 GT UTRECHT

5.1.2E

Behandeld door

5.1.2E

Datum

18 augustus 2022

Doorkiesnummer

Ons kenmerk

CHZ_KLA-22-07376

E-mail

5.1.2E

@utrecht.nl

Onderwerp

Constateringsbrief Illegale bouw

Bijlage(n)

Geen

Verzonden

18 AUG. 2022

Uw kenmerk

Uw brief van

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte mevrouw 5.1.2E

Op 30 juni 2022 heeft mevrouw 5.1.2E inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving van de gemeente Utrecht een controle uitgevoerd op de locatie Lauwerecht 68 BIS te Utrecht.

Deze controle vond plaats vanwege een melding en onze taak om toezicht te houden op de naleving van wet- en regelgeving.

Tijdens het controlebezoek hebben wij geconstateerd dat u niet over een (toereikende) omgevingsvergunning beschikt. U heeft de volgende veranderingen aangebracht:

- Constructieve wijziging kozijn naar hekwerk (afdeling 2.3. Bouwbesluit 2012: Vloerafscheiding) balkon aan de achterzijde
- Wijzigen van het aanzicht (materialisatie) van het balkon aan de achterzijde

Dit is een overtreding 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)
- Wijzigen van een monument (artikel 2.1 lid sub f van de Wabo)

De overtreding kan worden beëindigd door de vloerafscheiding terug te brengen naar de oude situatie of door het indienen van een omgevingsvergunning om de huidige/nieuwe situatie te legaliseren. Ik verzoek u binnen 6 weken na verzending van deze brief een aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen of de overtreding te beëindigen. Het indienen van een omgevingsvergunning geeft geen garantie dat de huidige/nieuwe situatie ook gelegaliseerd kan worden.

Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

Datum 18 augustus 2022
Ons kenmerk CHZ_KLA-22-07376

Dient u geen aanvraag in of u beëindigt de overtreding niet, dan overwegen wij gebruik te maken van de wettelijke sanctiemiddelen om tegen de strijdigheid op te treden. De kosten van het uitvoeren van deze sanctiemiddelen komen voor uw rekening. Wij vertrouwen erop dat u het niet zo ver laat komen.

Wij hebben foto's van de situatie bijgevoegd.



Heeft u vragen?

Voor meer informatie kunt u terecht bij 5.1.2E telefoonnummer: 5.1.2E
e-mailadres: 5.1.2E@utrecht.nl.

Voor meer informatie met betrekking tot de benodigde vergunning kunt u de website www.omgevingsloket.nl bezoeken of contact met ons opnemen via telefoonnummer 5.1.2E

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders,

5.1.2E

drs. J. Kleijwegt
Hoofd Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

Meer informatie over bouwen, wonen en ondernemen vindt u op de website [Bouwen en verbouwen | Gemeente Utrecht](#)

From: "5.1.2E" <5.1.2E@live.nl>
Sent: Mon, 22 Aug 2022 15:23:53 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@live.nl>
Subject: Balkon renovatie Laurewerecht 68 BS
Attachments: Email correspondentie 5.1.2E - Monumentenzorg Utrecht.docx

Geachte mevrouw 5.1.2E / Beste 5.1.2E

Hartelijk dank dat u deze ochtend telefonisch contact met mij heeft opgenomen betreffende het onderhoud/de renovatie aan het balkon van mijn woning op de Lauwerecht 68 BS.

In ons gesprek heb ik aangegeven dat ik geruime tijd geleden ben gestart met het vooronderzoek betreffende deze noodzakelijke renovatie zodat ik weloverwogen de plannen kon maken en uitvoeren. In maart/april 2021 heb ik contact gezocht met monumentenzorg en is 5.1.2E (5.1.2E) bij mij langs geweest om de situatie te beoordelen en te onderzoeken wat de mogelijkheden waren om mijn balkon te renoveren vanwege ernstig achterstallig onderhoud en diverse bouwkundige problemen: lekkages, problemen met afwatering, instabiliteit bij harde wind en storm, houtrot etc. Relevante (delen van) berichten in de digitale converstatie die daarvoor en daarna plaatsvond, heb ik via email toegevoegd (in groen gemarkeerd de belangrijkste conclusies).

5.1.2E heeft mij destijds bevestigd dat het balkon geen monumentale waarde heeft, omdat het in 2000 is toegevoegd aan de woning (tijdens splitsing) en zich aan de achterzijde van mijn woning bevindt (niet in het straatbeeld zichtbaar is). Ze heeft mij ook laten weten dat er daarom geen vergunning nodig was voor het onderhoud/de renovatie daarvan. Ze moedigde mijn plannen om de huidige situatie aan te passen met andere materiaalkeuzes zelfs aan.

Op advies van mijn aannemer besloot ik plannen te maken om de slechte constructie van hout vervangen door een poedercoated stalen hekwerk met bamboe schutting/privacy scherm: duurzaam, onderhoudsvrij, weersbestendig, bouwkundig sterk. De oorspronkelijke afmetingen van het balkon en de omheining hebben we behouden, omdat in mijn vooronderzoek en gesprekken met de burens duidelijk werd dat een van de achterburen waarborging van haar privacy erg belangrijk vindt en omdat het aanpassen van de hoogte van de omheining mogelijk wel vergunningsplichtig zou zijn en ik discussies/ruzies en mogelijke bezwaren op verleende vergunningen wilde voorkomen.

Enige tijd voordat de renovatiewerkzaamheden daadwerkelijk plaatsvonden, zijn er ook twee inspecteurs vanuit de Gemeente Utrecht langsgeweest om op basis van een melding uit de buurt de situatie te bekijken en met mij te bespreken. Waarschijnlijk kwam de melding van dezelfde buurvrouw waarmee - zoals besproken - het contact erg moeizaam verloopt ondanks het feit dat ik meerdere malen geprobeerd heb met haar in gesprek te gaan en rekening heb gehouden met haar wensen. Ik heb ze het balkon laten zien en mijn plannen om de houten shotten van het balkon te vervangen door een stalen hekwerk met bamboe schutting beschreven/besproken. Deze inspecteurs hebben mij bevestigd dat de melding totaal geen relevantie had en dat het uitvoeren van de renovatie vergunningsvrij is en ik mijn plannen gewoon door kon zetten. Ik neem aan dat u van dit controlebezoek ook een verslag terug kunt vinden in bestaande dossiers op mijn adres.

Ik ga er vanuit dat ik op de eerdere oordelen/toezeggingen van diverse specialisten van de Gemeente Utrecht kan vertrouwen en ik aan mijn plicht om vooronderzoek te doen bij het plannen van een renovatie/onderhoud aan mijn woning heb voldaan. Zonder tegenbericht ga ik er - zoals telefonisch besproken - vanuit dat het verzoek dat beschreven wordt in de brief verzonden op 18 augustus met kenmerk CHZ_KLA-22-07376 (een vergunning aanvragen of de situatie terugbrengen naar oorspronkelijke staat) ingetrokken wordt en ik deze brief als niet verzonden kan beschouwen.

Mocht u aanvullende vragen hebben, neem dan gerust contact met mij op via onderstaande gegevens. Daarnaast nodig ik u van harte uit om de situatie in mijn woning te komen bekijken en verder te bespreken.

Fijne dag en hartelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E Utrecht

T: 5.1.2E

E: 5.1.2E [@live.nl](mailto:5.1.2E@live.nl)

www.linkedin.com/in/5.1.2E

Verzonden: dinsdag 6 april 2021 15:21

Aan: SO-STEDMON Monumenten, <[REDACTED]@utrecht.nl>

Onderwerp: Historie Lauwerecht 68 BS - afspraak inplannen?

Geachte heer/mevrouw,

Ik heb enkele weken geleden telefonisch een collega gesproken over mijn vraagstuk. Zij zou mij een email bericht sturen om verder in contact te gaan, maar helaas heb ik nog niets mogen ontvangen.

Ik heb in 2020 een woning gekocht (Lauwerecht 68, BS of BIS) die ik inmiddels betrokken heb. Er zijn een aantal rennovaties nodig aan de achtergevel en daarbij wil ik ook graag kijken naar eventuele aanpassingen. Ik weet van omliggende bewoners dat er in het verleden ook verbouwingen hebben plaatsgevonden aan de achterzijde van het huis. Graag zou ik de historie willen inzien zodat ik op basis daarvan aan de slag kan met plannen.

Is het mogelijk om een online afspraak in te plannen om hier doorheen te lopen en daarnaast de vervolgstappen te bespreken voor rennovatie/verbouwing?

Ik hoor graag!

Hartelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] BS

[REDACTED] Utrecht

T: [REDACTED]

E: [REDACTED]@live.nl

[www.linkedin.com/in/\[REDACTED\]](http://www.linkedin.com/in/[REDACTED])

Beste mevrouw 5.1.2E 5.1.2E

JA! Dat was ik! Heel onhandig: ik had uw telefoonnummer niet, maar het emailadres (en verschillende versies daarvan) die ik had genoteerd was niet juist... kreeg een bericht dat het emailadres niet correct was. Met verschillende opties voor het adres is het mij niet gelukt. Dankuwel dat u contact opneemt!

Is het een idee om een afspraak bij u ter plaatse te maken? Wellicht heeft u al een schetsplan (bijvoorbeeld op de funda plattegrond als u deze nog heeft?), dan kunnen wij de mogelijk plannen voorbespreken en kan ik aangeven wat mogelijk wel/ niet past binnen het monument? De plannen kan ik dan voorleggen aan mijn collega's Erfgoed in het Planoverleg Erfgoed (elke maandagmiddag). Zo kan er getoetst worden of er vanuit Erfgoed ('monumentenzorg') restricties zijn of niet.

Om daad bij woord te voegen: schikt het u bijvoorbeeld vrijdag 16 april om 10.00 uur?
Hoor het graag!

Met hartelijke groet,

5.1.2E
5.1.2E 5.1.2E

5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Afwezig: woensdag



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

Verzonden: donderdag 8 april 2021 14:52

Aan: SO-STEDMON Monumenten, <[redacted]@utrecht.nl>

Onderwerp: Re: Historie Lauwerecht 68 BS - afspraak inplannen?

Beste [redacted]

Dank voor jouw bericht. Fijn dat we elkaar toch te pakken hebben via deze weg.

Het lijkt me een goed plan om een afspraak te maken, **vrijdag 16 april om 10.00 uur** is wat mij betreft helemaal goed.

Ik heb alleen uit het bouwkundig rapport een aantal foto's van de achtergevel (zie hieronder). Ik kan er namelijk zelf niet bij zonder via de tuin van de woongroep aan de achterzijde te gaan. Vanuit het balkon kun je het wel wat beter zien als je over de ballustrade kijkt. Zoals je op de foto's ziet heeft de achtergevel wat meer aandacht nodig :)

Mijn wens is eigenlijk vooral: de schotten van het balkon eventueel vervangen (door schotten met een lagere hoogte - regulier voor balkons) en wellicht in een ander duurzamer materiaal aangezien het hout zo sterk is aangetast, uiteraard passend bij de stijl van de woning. Wat er precies mogelijk is en wat de beste keuzes zijn, dat zal ik ook verder moeten onderzoeken met een aannemer. Het is voor mij vooral belangrijk inderdaad om te weten wat op voorhand al de mogelijkheden/onmogelijkheden zijn. Daarbij is het ook belangrijk om te weten of het toegestaan is de schotten te verlagen.

Ik zal de situatie verder laten zien/uitleggen wanneer we elkaar zien op 16 april.

Tot dan!

Hartelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted] BS

[redacted] Utrecht

T: [redacted]

E: [redacted]@live.nl

[www.linkedin.com/in/\[redacted\]](http://www.linkedin.com/in/[redacted])

Balkon/dakterras	
<ul style="list-style-type: none"> Hoe is algemeen de conditie van het balkon/dakterras? 	Matig
Hersteladviezen: - Voor renovatie van het balkon is een stelpost opgenomen (o.a. geheel nieuw hekwerk/balustrade aanbrengen, lekkage verhelpen indien nodig een nieuwe dakbedekking, onderliggend boeiboord en de vergaarbak vernieuwen).	Direct € 5.128
	Op termijn

Van: [redacted]

Verzonden: maandag 12 april 2021 14:16

Aan: [redacted] <[redacted]> @live.nl

Onderwerp: RE: Historie Lauwerecht 68 BS - afspraak inplannen?

Dag [redacted]

Alvast bedankt voor de aanvullende informatie.

Hieronder voor de zekerheid nog mijn contactgegevens.

En via deze weg: aanstaande vrijdag -16 april- om 10.00 uur staat genoteerd in mijn agenda!

Tot dan!

Hartelijke groet,

[redacted]
[redacted] [redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Afwezig: woensdag



5.1.2E

<5.1.2E

@utrecht.nl>

?

?

?

?

Aan:

• U

Vr 16-4-2021 12:16



Registerblad_gem mon 3440170_Lauwerecht 68bs-68.pdf

66 kB

?

2 bijlagen (462 kB) ? Alles opslaan in OneDrive ? Alles downloaden

Hoi 5.1.2E !

Leuk om jou te ontmoeten en ontzettend fijne plek heb je!

Hierbij het beloofde plaatje.

Het balkon heeft geen monumentale waarde; doordat je ook last hebt van lekkage ben je genoodzaakt om dit bouwkundig weer in orde te brengen. Iets wat vanuit monumentenzorg (mijn afdeling) erg wordt gestimuleerd!

Goed om te weten: het huis is aangewezen tot gemeentelijk monument in 1987 (in toegevoegd document kan je dit terugvinden, hier staat ook het monumentnummer in = 3440170. Ik kan terugvinden dat er in 2000 een vergunning is aangevraagd voor "het veranderen van de indeling en het kadastraal splitsen van twee woningen". Helaas kan ik daarvan de stukken niet opvragen, ik verwacht stiekem dat toentertijd het balkon is gemaakt. Laten we het in ieder geval hopen!! 😊

Voor nu! Succes met de volgende stap. En bij vragen, weet mij te vinden! Daar ben ik voor.

Hartelijke groet! 5.1.2E

T

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

@utrecht.nl

www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Afwezig: woensdag

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 10 juni 2021 16:52
Aan: [redacted] <[redacted]> @live.nl
Onderwerp: RE: Verbouwing/onderhoud balkon - Lauwerecht 68 BS

Hee [redacted]

Èrg vervelend van de lekkage!! Hopelijk gaat daar snel iemand aan het werk.. Jouw foto's zijn duidelijk hoor; hier kan ik wat mee. Ik zal dit inbrengen in ons Planoverleg Erfgoed.

Wat je zegt over de medewerking van de burens als je bij het balkon wilt komen... ik denk dat je het beste met ze in gesprek kan gaan. Begrip bij elkaar helpt denk ik het beste. Dan zal ik wel aankloppen bij de eigenaar van het pand en in een later stadium met de bewoners... want als je elkaar kent dan vind je het niet zo erg dat je iemand op z'n balkonnetje ziet zitten...

Nog een laatste: **het onderhoud aan het balkon en herstel van de goot is sowieso vergunningvrij. Je moet het pand onderhouden. Dus daarvoor hoef je geen vergunning aan te vragen**, wèl voor het verlagen van de schutting, mocht je daarvoor kiezen...

Jouw andere mail "Ik vond trouwens nog dit"... heeft mij aan het denken gezet. Als je namelijk een **nieuwe omheining** maakt, misschien moet je het gesloten uitvoeren, maar is het ook **mogelijk om met lamellen te werken? Zodat je gesloten wand ook open kan zetten?**

Ben zelf fan van Pinterest (beter goed gepikt dan slecht zelf bedacht 😊). Ik zocht op "schutting verticaal lamellen", kwam al ver! Misschien kan je dat nog in overweging nemen (en als voorstel delen met de burens).

Houd vol!
Eerst maar eens die lekkage de kiem in smoren..

Ik hoop dat ik het aanstaande maandag kan inbrengen in ons Planoverleg, laat je weten wat daaruit komt!

Groetjes [redacted]

T [redacted] / [redacted]
Afdeling Erfgoed (Ontwikkelorganisatie Ruimte)
Afwezig: woensdag

ht doorgestuurd op Wo 21-4-2021 16:44

Aan:

Di 15-6-2021 10:55

Dag [redacted]!

Gistermiddag in het Planoverleg Erfgoed de foto's en jouw plan voorgelegd. Vanuit Erfgoed èn -informeel- Welstand was er sowieso een **positief geluid voor het wijzigen van de bestaande situatie.**

• U

Wel werd gewezen op de bestaande hoogte van het hekwerk, dat deze mogelijk gelijk moet blijven (wie weet met jaloezieën??) i.v.m. privacy e.d. Maar wie weet hoever je komt met een gesprek met de burens.... (hoop het zo!).

Meeste zorg was nu de lekkage: is het dakterras verkeerd bouwkundig verkeerd uitgevoerd? Mogelijk kan het water niet goed weglopen? Ik denk dat de aannemer hier goed naar zal kijken, je kan hem er altijd op wijzen 😊

Benieuwd wat je vervolgstappen zijn! Succes met de te maken keuzes...

Groetjes 5.1.2E

T 5.1.2E / 5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Afwezig: woensdag