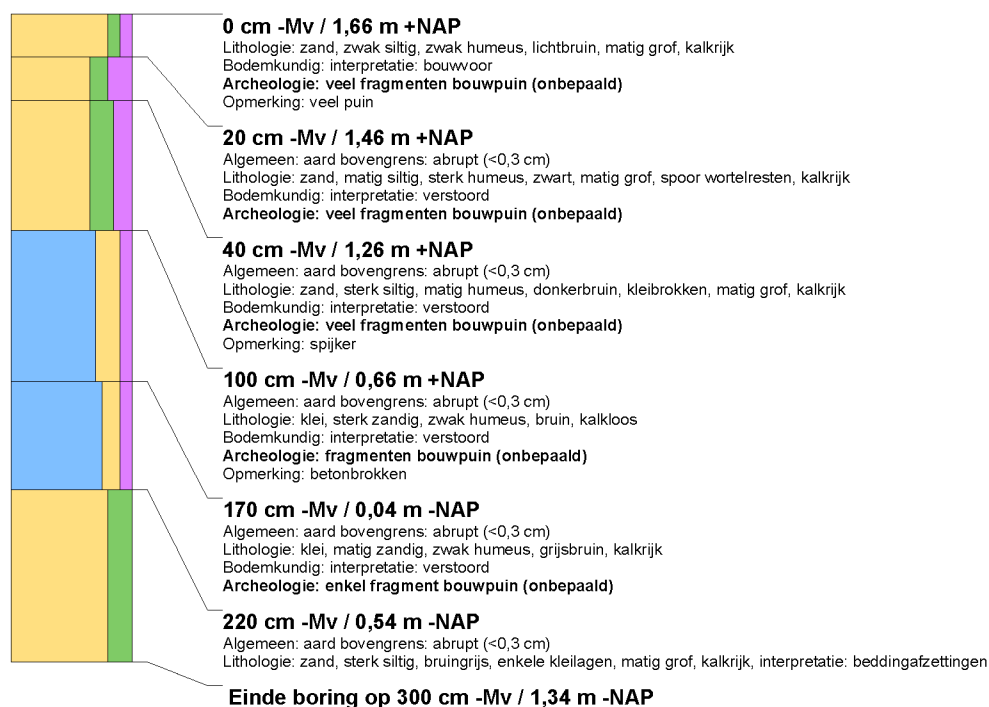




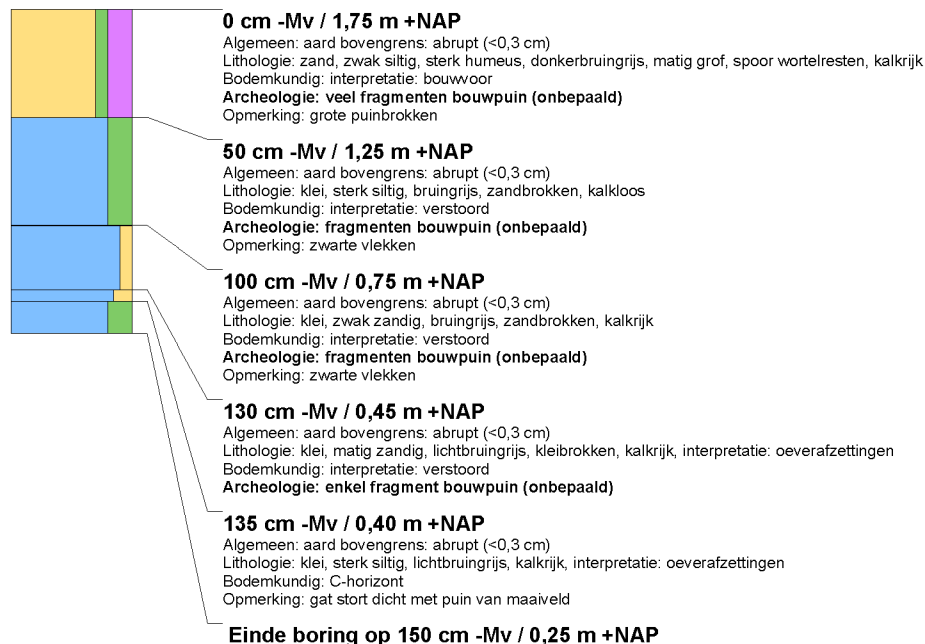
boring: 22637-1

beschrijver: TNA, datum: 1-12-2022, X: 134.981, Y: 457.275, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 31H, hoogte: 1,66, precisie hoogte: 1 m, referentievak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-7 cm, doel boring: archeologie - verkenning, vondstzichtbaarheid: geen, provincie: Utrecht, gemeente: Utrecht, plaatsnaam: Utrecht, opdrachtgever: ZECC, uitvoerder: Transect b.v.



boring: 22637-2

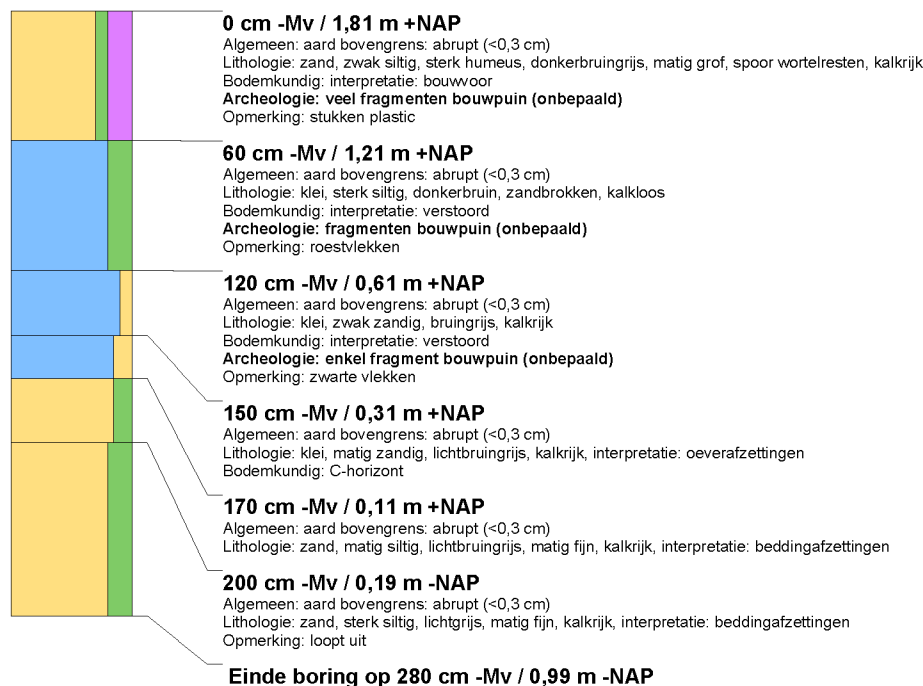
beschrijver: TNA, datum: 1-12-2022, X: 134.962, Y: 457.264, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 31H, hoogte: 1,75, precisie hoogte: 1 m, referentievak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-7 cm, doel boring: archeologie - verkenning, vondstzichtbaarheid: geen, provincie: Utrecht, gemeente: Utrecht, plaatsnaam: Utrecht, opdrachtgever: ZECC, uitvoerder: Transect b.v.





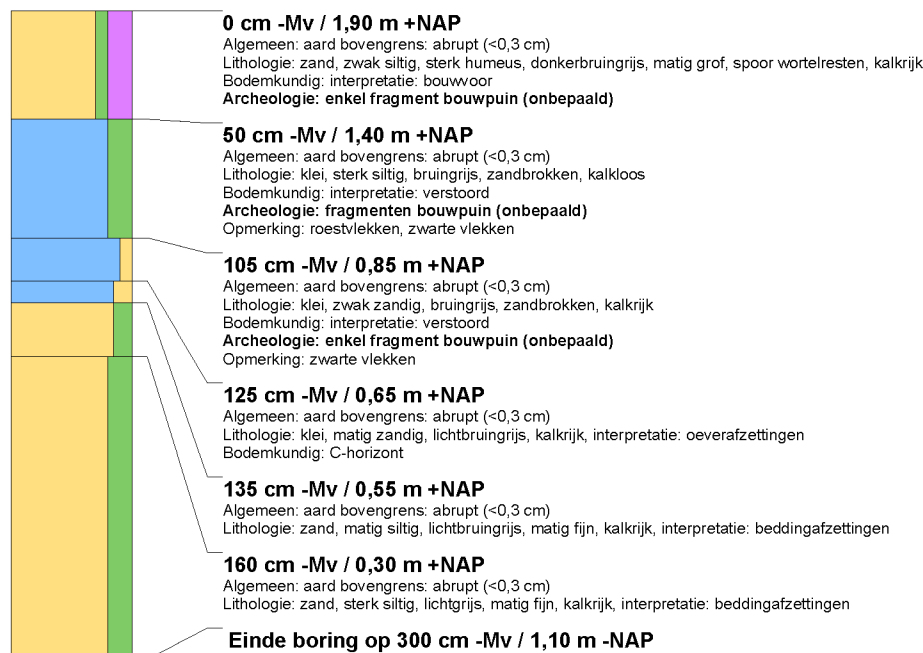
boring: 22637-3

beschrijver: TNA, datum: 1-12-2022, X: 134.975, Y: 457.256, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 31H, hoogte: 1,81, precisie hoogte: 1 m, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-7 cm, doel boring: archeologie - verkenning, vondstzichtbaarheid: geen, provincie: Utrecht, gemeente: Utrecht, plaatsnaam: Utrecht, opdrachtgever: ZECC, uitvoerder: Transect b.v.



boring: 22637-4

beschrijver: TNA, datum: 1-12-2022, X: 134.970, Y: 457.269, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 31H, hoogte: 1,90, precisie hoogte: 1 m, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-7 cm, doel boring: archeologie - verkenning, vondstzichtbaarheid: geen, provincie: Utrecht, gemeente: Utrecht, plaatsnaam: Utrecht, opdrachtgever: ZECC, uitvoerder: Transect b.v.



boring: 22637-5

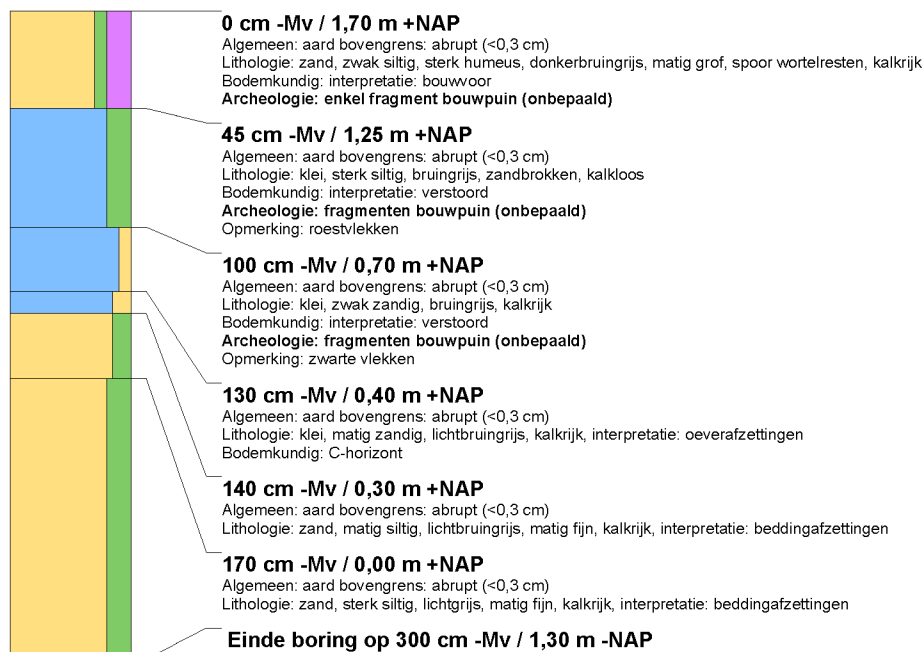
beschrijver: TNA, datum: 1-12-2022, X: 134.970, Y: 457.262, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 31H, hoogte: 1,88, precisie hoogte: 1 m, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-7 cm, doel boring: archeologie - verkenning, vondstzichtbaarheid: geen, provincie: Utrecht, gemeente: Utrecht, plaatsnaam: Utrecht, opdrachtgever: ZECC, uitvoerder: Transect b.v.





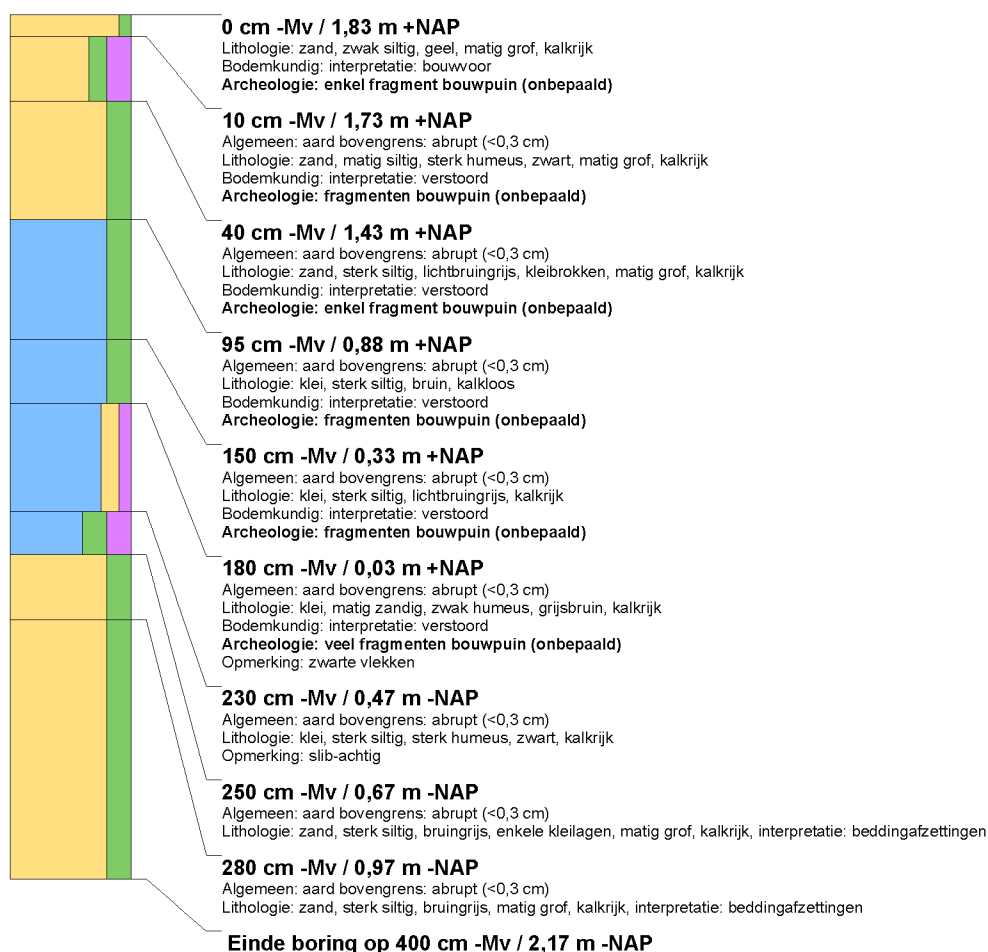
boring: 22637-6

beschrijver: TNA, datum: 1-12-2022, X: 134.969, Y: 457.251, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 31H, hoogte: 1,70, precisie hoogte: 1 m, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-7 cm, doel boring: archeologie - verkenning, vondstzichtbaarheid: geen, provincie: Utrecht, gemeente: Utrecht, plaatsnaam: Utrecht, opdrachtgever: ZECC, uitvoerder: Transect b.v.



boring: 22637-7

beschrijver: TNA, datum: 1-12-2022, X: 134.990, Y: 457.260, precisie locatie: 1 m, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, kaartblad: 31H, hoogte: 1,83, precisie hoogte: 1 m, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: AHN bestand, boortype: Edelman-7 cm, doel boring: archeologie - verkenning, vondstzichtbaarheid: geen, provincie: Utrecht, gemeente: Utrecht, plaatsnaam: Utrecht, opdrachtgever: ZECC, uitvoerder: Transect b.v.



TOELICHTING / REACTIE VERSLAG TT, FASE 2, TERRASWONINGEN

datum: 02-03-2023

Algemeen:

Op dinsdag 31 januari ontvingen via de e-mail we de inhoudelijke reactie op het plan van de terraswoningen. Dit om af te wijken op het bestemmingsplan. Onderstaand per punt een korte toelichting / reactie.

Aerius:

In de bijlage is een nieuwe berekening bijgevoegd. Daarbij is de wettelijke grenswaarden, maar ook aan de WHO-advieswaarden. De ruimtelijke onderbouwing moet hierop aangepast worden. De stikstofdepositie in de bouwfase is opnieuw berekend en de memo is aangepast. Verder zijn de berekeningen uitgevoerd met de nieuwe software van AERIUS.

Ecologie:

Naar aanleiding van de QuickScan is opdracht verstrekt voor nader onderzoek naar vleermuizen volgens vleermuisprotocol 2021. Deze zal later in dit jaar worden uitgevoerd, gezien er exacte periode waarop onderzoek uitgevoerd mag worden.

Bij de provincie Utrecht is een ontheffing Wnb aangevraagd i.v.m loskoppelen, in de bijlage is bewijs van aanvraag bijgevoegd.

Externe veiligheid:

In de bijlage is aangegeven wat de mogelijkheden zijn voor het voorkomen en bestrijden van een ramp (d.w.z. bereikbaarheid voor hulpdiensten). Verder is aangegeven wat de mogelijkheid voor personen zijn om zich in veiligheid te brengen in geval van een dreigende ramp (d.w.z. vluchtroutes).

Overige aandachtspunten:

Opmerking 1: "Woningen zijn erg klein met weinig leefruimte".

Reactie: Er is bewust gekozen voor het woningtypologie van een "eenpersoonswoning", waarbij de woningen inderdaad klein zijn, maar voorzien van alle benodigdheden. Daarnaast zijn er ook enkele gemeenschappelijke voorzieningen in het plan voorzien. In het voortraject is dit afgestemd met de gemeente. Wel zijn de woningen qua indeling nog eens tegen het licht gehouden en iets aangepast. Alle woningen voldoen aan het bouwbesluit (specifiek hoofdstuk 4, bruikbaarheid) .

Opmerking 2: "Mede door het grote woonvolume is vergroening van het terrein minimaal; Bovendien, gaat het groen wel groeien op deze zon-arme locatie?"

Reactie: Aandacht voor groen speelt een belangrijke rol in het ontwerp. Dit zal in een aantal aspecten naar voren komen. Belangrijk om te weten is, dat wanneer de vergunning zijn verleend, er een landschapsarchitect / tuinontwerper betrokken zal worden bij het verder uitwerken van het plan. Uitgangspunten zijn daarbij:
a) Dat de tuin aan de Amsterdamsestraatweg en de patio's, zoveel mogelijk een groen karakter krijgt. (alleen verharding, daar waar noodzakelijk) en aandacht voor waterretentie. b) De daken waar geen zonnepanelen geplaatst

worden, voorzien worden van een groen/sedumdak. c) Terras worden voorzien van grote plantenbakken. d) mogelijk benutten van zijgevels opgaande beplanting.

Daarnaast zijn er bomen aangeplant (ter compensatie van eerder kap) op eigen terrein elders in Utrecht. En na overleg met de gemeente zullen er daarnaast ook nog twee extra bomen in de Hyacintstraat geplant worden.

Opmerking 3: "De auto's worden tussen de woningen gezet; dit gaat ten kosten van de al beperkte open ruimte tussen de woningen. Ook kunnen de uitlaatgassen lastig weg. ventilatie?"

Reactie: Om de parkeerdruk in de buurt, te ontzien wordt het parkeren op eigen terrein opgelost. Om het ruimtebeslag zoveel als mogelijk te beperken wordt er zelfs een dubbellaags-parkeersysteem ingezet. Hierdoor is er ruimte op terrein gewonnen. Dit is ingezet om (in tegenstelling tot het eerdere plan) een tuin rond de watertoren te realiseren, die ook ten goede aan de woningen komt. Ventilatie in de garage is ook voorzien. Aan zowel de zuidwest als aan de noordoost zijde wordt een open hekwerk gerealiseerd. Ter plekke van de patio wordt ook een opening gerealiseerd. In de vergunningsaanvraag, activiteiten bouwen zal de ventilatie-berekening worden toegevoegd. Hieruit blijkt dat de ventilatie van de stallingsgarage ruimschoots voldoet aan de gestelde eisen uit het bouwbesluit (3dm³/s/m², bepaald conform NEN 1087) voldoen.

Opmerking 4: "Verschillende ramen komen uit op deze ruimte, waardoor dit invloed heeft op de ventilatie/mate waarin mensen een raam open kunnen/willen zetten."

Reactie: Op tekening was niet goed aangegeven dat de patio achter het parkeren aan deze zijde wordt dichtgezet. Ventilatie is hier dus goed mogelijk. Overigens zijn deze ramen in de berekening buiten beschouwing gelaten en voldoen de woningen nog steeds.

Opmerking 5: "De daglichttoetreding bij de benedenwoningen wordt mogelijk een probleem. Daarnaast lopen andere mensen vlak langs de woningen waardoor de kans groot is dat mensen hun gordijnen dicht doen. Het idee van een relatie met het binnengebied geldt dan niet meer. ... "In het bijzonder vragen wij aandacht voor onderstaande woning [woningtype W3] . Hier is alleen een raam en voordeur aanwezig, gericht op de watertoren. Dit zal een zeer donkere woning worden. Is hier een daklicht mogelijk?"

Reactie: Alle woningen voldoen aan de daglichtberekening, conform bouwbesluit. Daarnaast is het plan in de verdere uitwerking ook aangescherpt. Voor woningtype W3, heeft dit geresulteerd in een extra raam, naar de patio, en inderdaad een extra daklicht. Ook de indeling is aangepast, (zodat raam niet in badkamer uitkomt, maar in het verblijfsgebied).



Opmerking 6: "Is de wand tussen stallingsgarage en pation een dichte muur?"

Reactie: Ja, dit was niet duidelijk op tekening aangegeven, maar dit is een gesloten wand.

Opmerking 7: "Daarnaast is de situatie van de tuilmuren / perceelgrenzen niet duidelijk; komt / komen hier nieuwe tuilmuren?"

Reactie: In de bijlage is een document toegevoegd met de verschillende aansluitingen op de perceelgrenzen. In hoofdlijnen zijn er vier soorten aansluitingen:

a) Bouwen tegen bestaande woningen: De nieuwe gevelconstructie die wij realiseren zal minimaal voldoen aan de helft van de prestatie-eis die aan nieuwbouw woningen gesteld wordt. (De andere helft mag verlangd worden van het belende pand, spiegelsymmetrie). In de praktijk zullen we echter een hogere waarde halen.

b) Bouwen tegen bestaande woningen, die (deels) op tuinmuur zijn gebouwd. Tuinmuur laten zitten (eventuele uitkragingen wel verwijderen). Wij zetten hiervoor een nieuwe gevel, op eigen fundering. Onze voorkeur heeft het om deze gevels te voorzien van metselwerk maar zal in overleg met burens definitief bepaald worden.

c) Bouwen tegen tuinmuur. In overleg met burens. Het heeft onze voorkeur om tuinmuur hier te verwijderen en metselwerkgevels tot op maaiveld door te zetten. Anders zullen wij een gevel op eigen terrein voor de tuinmuur bouwen.

d) Daar waar wij niet tegen de perceelgrens aanbouwen, laten we de bestaande schuttingen, tuinmuur in principe staan.

Opmerking 8: "Er is/zijn een buitenruimte(n) binnen 2 meter van de perceelsgrens; Dit moet worden aangepast, of akkoord burens".

Reactie: Terrassen zijn aangepast zodat deze overal op twee meter afstand blijft van de erfsgrens. Dit zal worden ingericht als dak / groenzone.



TERRASWONINGEN WATERTOREN

onderdeel | Overzichtstekeningen

opdrachtgever | 5.1.2E

| 136-LB

| datum | 02-03-2023

| fase / status | OGV



ZECC ARCHITECTEN BV TRACTIEWEG 41 3534 AP UTRECHT
THE NETHERLANDS T+31(0)30 273 1289 INFO@ZECC.NL WWW.ZECC.NL
BANK 5.1.1C KVK 30 183 613 LID BNA

GRAUNDED ARCHITECTURE

ZECC

TEKENINGENLIJST

project	136 GRONDGEBONDEN WONINGEN WATERTOREN ASW
datum	2-3-2023
fase	OGV

tekeningnr.	omschrijving	schaal	vorige datum	laatste datum
	3D-impressies	-		2-3-2023
	BVO, GO, aantallen overzicht	-		2-3-2023
	Kleur en materiaalstaat			2-3-2023
	Renvooi			2-3-2023
136-0B-001	Situatietekening, bestaande situatie	1:500 / A3		2-3-2023
136-0N-001	Situatietekening, nieuwe situatie	1:500 / A3		2-3-2023
136-0N-002	Terreintekening, nieuwe situatie	1:500 / A3		2-3-2023
136-1-000	Plattegrond begane grond	1:100 / A2		2-3-2023
136-1-001	Plattegrond 1e verdieping	1:100 / A2		2-3-2023
136-1-002	Plattegrond 2e verdieping	1:100 / A2		2-3-2023
136-1-003	Dakaanzicht	1:100 / A3		2-3-2023
136-2/3-001	Gevelaanzicht Amsterdamsestraatweg	1:100 / A3		2-3-2023
136-2/3-002	Gevelaanzicht achtergevel	1:100 / A3		2-3-2023
136-2/3-003	Doorsnede A-A	1:100 / A3		2-3-2023
136-2/3-004	Doorsnede B-B	1:100 / A3		2-3-2023
136-2/3-005	Doorsnede C-C	1:100 / A3		2-3-2023
136-2/3-006	Gevelaanzicht Hyacintstraat	1:100 / A3		2-3-2023
136-2/3-007	Doorsnede D-D	1:100 / A3		2-3-2023
136-2/3-008	Doorsnede E-E	1:100 / A3		2-3-2023
136-2/3-009	Doorsnede F-F	1:100 / A3		2-3-2023
136-4N	Detailset	1:100 / A3		2-3-2023

tekeningnr.	omschrijving	schaal	vorige datum	laatste datum
-------------	--------------	--------	--------------	---------------

IMPRESSIE

Amsterdamse straatweg





IMPRESSIE

binnenhof 1e verdieping



plantenbakken in metselwerk



IMPRESSIE

Hyacintstraat



zecc

IMPRESSIE

Hyacintstraat



IMPRESSIE

binnenhof van boven



zecc

AANSLUITING BOUWBLOK

geschilderde / gestucte gevels



metselwerk gevels



kleine korrel



diverse op-en aanbouwen



AANSLUITING BOUWBLOK



AANTALLEN		
Omschrijving	inclusief toren	exclusief toren
Aantal woningen	18	14
BVO totaal	1646	817
BVO won tot	1357	603
GO totaal	-	652
GO won tot	-	466
aantal won > 130 BVO	1	0
aantal won 80-130 BVO	3	0
aantal won 55-80 BVO	1	1
aantal won < 55 BVO	13	13

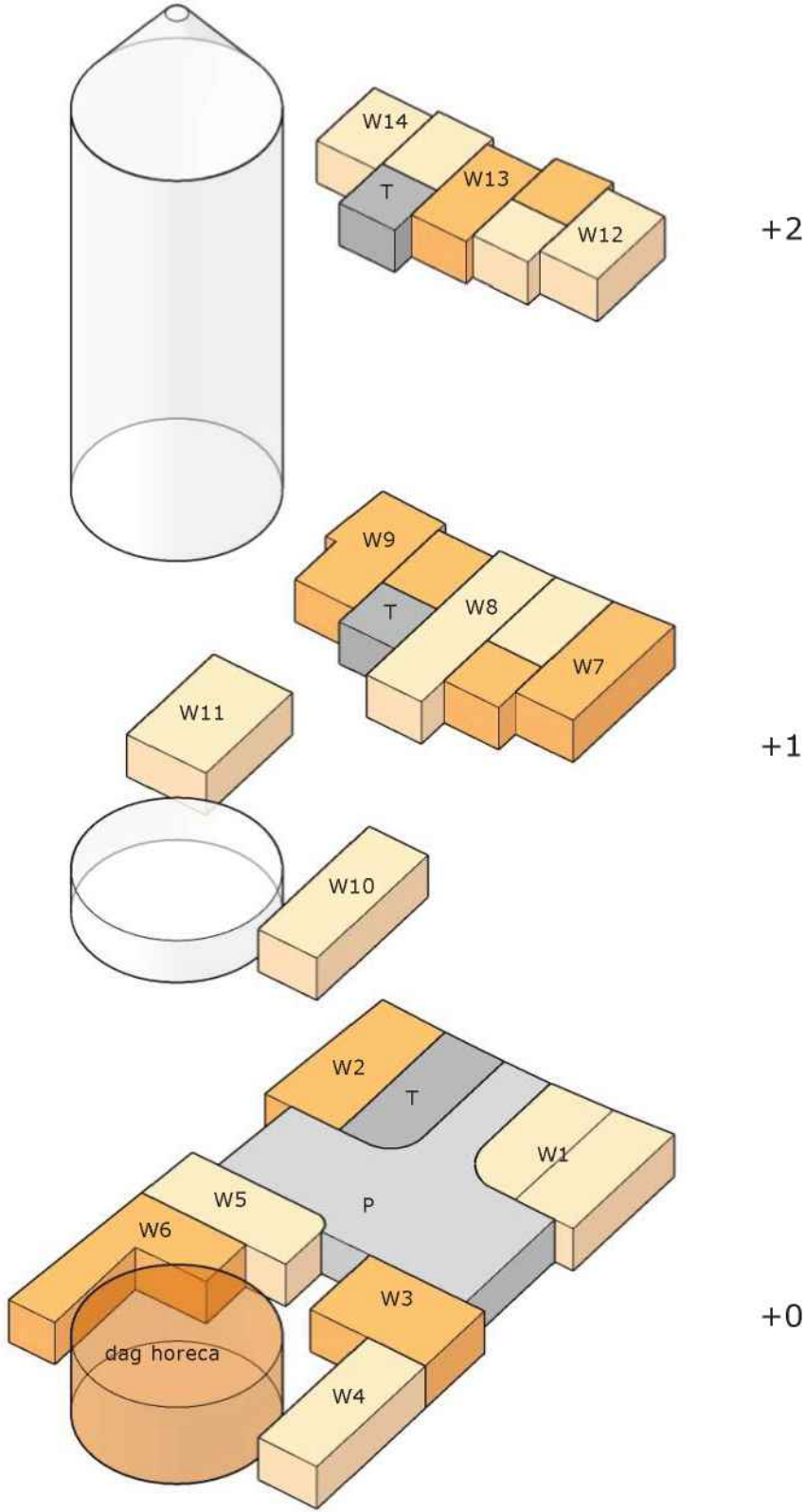
OPPERVLAK			
woning	BVO [m2]	GO [m2]	VG [m2]
W1	52,8	39,1	35,0
W2	41,1	31,0	27,2
W3	39,3	31,7	28,1
W4	36,7	27,5	22,7
W5	35,2	27,6	22,9
W6	45,4	33,0	18,9
W7	48,6	37,2	31,0
W8	65,6	54,7	43,0
W9	51,7	40,8	37,2
W10	37,3	27,1	23,6
W11	38,1	30,1	20,1
W12	33,7	24,9	21,9
W13	40,1	31,9	28,3
W14	37	29,0	25,4
toren	-	-	-
S1	92,0	-	-
S2	92,0	-	-
S3	92,0	-	-
W VAT	478,0	-	-
HORECA	75,0	-	-
PARK	153	138,6	0,0
TRAP	61,7	48,2	0,0
INSTALL	0,0	-	0,0

AUTO PARKEREN							
zone	type (BVO) [m2]	min.	bezoek (Aw1)	waarde	deelauto (Aw3)	fiets (Aw2)	waarde
B2	<55m2	0,43	0	0,43	-10%	0	0,39
B2	<55m2	0,43	0	0,43	-10%	0	0,39
B1	<55m2	0,43	-0,2	0,23	-50%	-15%	0,08
B1	<55m2	0,43	-0,2	0,23	-50%	-15%	0,08
B1	<55m2	0,43	-0,2	0,23	-50%	-15%	0,08
B1	<55m2	0,43	-0,2	0,23	-50%	-15%	0,08
B2	<55m2	0,43	0	0,43	-10%	0	0,39
B2	55-80m2	0,89	0	0,89	-10%	0	0,80
B2	<55m2	0,43	0	0,43	-10%	0	0,39
B1	<55m2	0,43	-0,2	0,23	-50%	-15%	0,08
B1	<55m2	0,43	-0,2	0,23	-50%	-15%	0,08
B2	<55m2	0,43	0	0,43	-10%	0	0,39
B2	<55m2	0,43	0	0,43	-10%	0	0,39
B2	<55m2	0,43	0	0,43	-10%	0	0,39
bestaande vergunning toren, totaal 1,5 parkeerplekken							1,50
"							
"							
"							
"							
-							
-							
-							

FIETSPARKEREN				
zone	type (GO)	prive (m2)	gelijkw. (stuk)	bezoek (stuks)
B2	< 50m2	1,5		0
B2	< 50m2	1,5		0
B1	< 50m2	1,5		0
B1	< 50m2	1,5		0
B1	< 50m2	1,5		0
B1	< 50m2	1,5		0
B2	< 50m2	1,5		0,5
B2	50-75		3	0,5
B2	< 50m2	1,5		0,5
B1	< 50m2	1,5		0,5
B1	< 50m2	1,5		0,5
B2	< 50m2	1,5		0,5
B2	< 50m2	1,5		0,5
B2	< 50m2	1,5		0,5
bestaande vergunning toren				
"				
"				
"				
"				
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

totaal (niet afgerond):	5,49
autoparkeren nodig volgens p-norm:	5
aantal plekken deelauto:	1
autoparkeren nodig volgens p-norm:	6

fietsenberging:	19,5m2
compensatie berging:	3
extra fietspark (Aw2):	1
bezoek (eigen terrein):	4
19,5m2	4
	4



AFWERKSTAAT

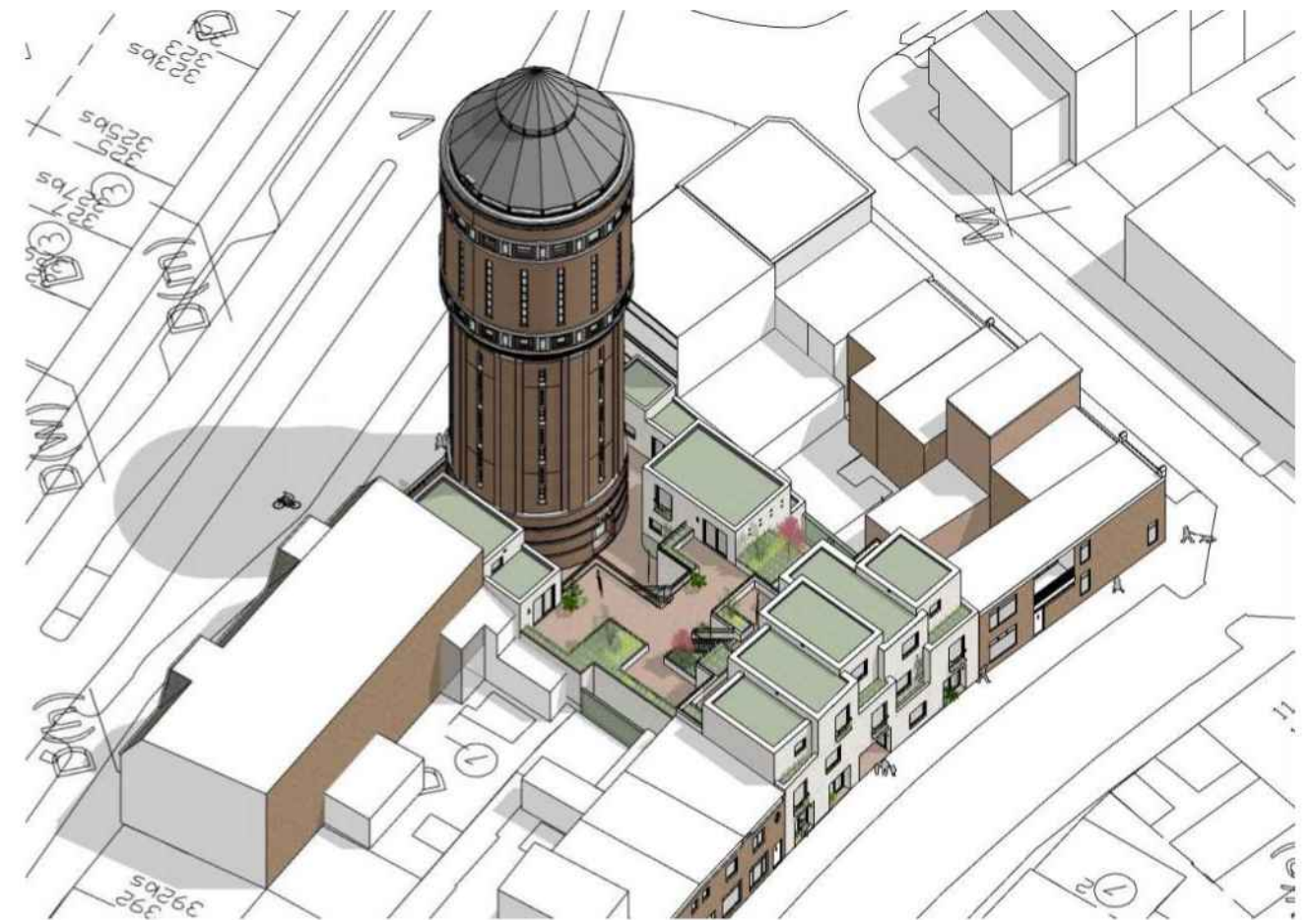
project 136 Watertoren Tuinwoningen
 datum 27 september 2022
 fase OGV (concept)

0	Bouwconstructies				
onderdeel	materiaal	afwerking	kleur	opmerking	
0.1	Zie rapportage Bouwstructuur. (stalen boorpalen, betonfundering / kelder, HSB scheidingswanden en buitengevels, vloeren met houten balklagen vv plafond)				
1	buitenwanden/gevels				
onderdeel	materiaal	afwerking	kleur	opmerking	
1.1	gevelafwerking	Voorgevel traditioneel metselen, terugliggend gevels, plafonds en binnenhof afwerken met steenstripsmetselwerk. Hagemeister, type Weimar HS, normalformat (240x15x71mm), metselwerkverband ntb. Verschijning van beide afwerkingen identiek.	doorstrijkmortel, vlak gevoegd (uitbloeiarm)	wit / crème, voegkleur n.t.b.	referentie: https://www.hagemeister.de/produkt/klinke-riemchen-nf/weimar-hs-nf-riemchen
1.2	Specificaties traditioneel metselwerk	negge 70/100mm. Dilataties voorkomen/beperken evt. dmv ankerloos metselwerk/murfor. Toepassen rollagen en/of staandverband ntb. Toepassen van rollaagbeugels.			
1.3	Specificaties keramische steenstrips	Verlijmen op (geventileerde) achterconstructie. Exacte detaillering en uitwerking afstemmen met leverancier. negge 70/100mm. Hoeken en bovenzijde negge vv. pas/hoek-stukken. Evt. dilataties nader te bepalen (zoveel mogelijk beperken/uit het zicht). Toepassen rollagen en/of staandverband ntb.			
1.4	bloembakken dakterras	Bloembakken vv. steenstrips. Verschijning identiek aan gevel. Engineering ntb (mogelijk principe prefab schoorstenen, met stalen planten bakken voorzien van steenstrips. Echter naden/dilataties zvm. voorkomen)			
1.5	gemetselde balustrade	Zowel binnen als buitenzijde bekleden.			
1.6	wanden/schutting belending	nader te bepalen, in overleg met aangrenzende buur			
2	kozijnen, deuren (exterieur)				
onderdeel	materiaal	afwerking	kleur	opmerking	
2.1	aluminium kozijn (vast, draaikiep, deuren, frans balkon ect.)	slim line 38 Cubic, aluminium kozijnen	gepoedercoat in kleur (verborgen afwatering, schanieren exterieur, drangers ect. in kleur)	n.t.b.	referentie: https://www.reynaers.nl/producten/ramen/slimline-38/cubic/technical-info#
2.2	lekdorpels	aluminium, merk/type ntb. vv. antidreun (geen kopschotjes uitkragend)	gepoedercoat in kleur	n.t.b.	
2.3	onderdorpels (deuren)	kunststeen		donker / ntb.	
2.4	ventilatie-roosters/suskasten	-	verborgen gedetailleerd		
2.5	glasafstandhouders kozijnen, ramen en deuren	kunststof spacers		standaard kunststof zwart	
3	balustrades & hekwerken				
onderdeel	materiaal	afwerking	kleur	opmerking	
3.1	hekwijk / trap (ca 1m)	staal/aluminium, spijlenhekwijk	gepoedercoat in kleur	n.t.b.	
3.2	hekwijk bovenop balustrade	staal/aluminium. Spijlen hekwijk, verborgen verankring balustrade (montage onder muurafdekker (roval og))		n.t.b.	
3.3	hekwijk fransbalkon	stalen spijlenhekwijk. Gemonteerd op staalplaatbodem (zonder balustrades en onderregel)		n.t.b.	
3.4	speedgate / sectionaaldeur (K31)	Type nader te bepalen (ivm beperkte doorrijbreedte) aluminium / staal. Nette integratie van randzaken (doorrij hoogte/tag te openen/evt. stoplicht ect)	voorzien van geperforeerde plaat / lamellen	n.t.b.	
3.5	toegangshek stallingsgarage (K32)	staal/aluminium, nader afstemmen met K31	voorzien van geperforeerde plaat / lamellen	n.t.b.	
3.6	hekwijk tuinmuur (K33)	houten hekwijk	gelijke afwerking /uitsraling als voordeur watertoren	n.t.b.	
3.7	hekwijk stallingsgarage naar patio	carlstahl, kabelnet	buitentoepassing	n.t.b.	

AFWERKSTAAT

project 136 Watertoren Tuinwoningen
datum 27 september 2022
fase OGV (concept)

4	daken				
onderdeel	materiaal	afwerking	kleur	opmerking	
4.1	groene daken (exactie locatie afstemmen met mogelijke zonnepanelen)	natuurdak	kruiden-grassen-sedum, evt. struikgewassen, type n.t.b.		referentie: https://www.optigruen.nl/systemen/natuurdek/systeemopbouw/
4.2	dakrandafwerking	aluminium dakkappen	gepoedercoat in kleur	n.t.b.	
4.3	inrichting dakplan	geen installaties hoger dan dakrand. Exacte inrichting nader te bepalen. Voorzieningen als aanlijnbeveiliging, dakluik, grind in overleg. (moet er mooi/netjes uitzien vanuit de watertoren)			
4.4	spuwers	aluminium, afmeting gelijk aan één steen. Exacte posities nader te bepalen.	gepoedercoat in kleur	n.t.b.	
4.5	hwa's	hwa's binnendoor deels via schacht en hsb element	kunststof (uit het zicht)		
5	afwerking / accessoires hoofdentree				
onderdeel	materiaal	afwerking	kleur	opmerking	
5.1	exterieur verlichting hoofdentree / inrit parkeergarage	(2x) spots in metselwerk plafond	matte afwerking in kleur	n.t.b.	
5.2	postkasten (vlak in metselwerk)	aluminium, briefklep in kleur frontplaat met huisnummers nee/nee sticker en naam plaat in briefklep. Huisnummer gegraveerd in briefklep.			
5.3	intercom	Intercom/Camera/speaker geïntegreerd, alles in 1 kleur			
6	afwerking / accessoires woningen				
onderdeel	materiaal	afwerking	kleur	opmerking	
6.1	deurbeslag entree & terrasdeuren	knop rond	gepoedercoat in kleur	n.t.b.	
6.2	sleutelrozet entree & terrasdeuren	3404498 - vh-rozet rond KT 56mm	gepoedercoat in kleur	n.t.b.	
6.3	beldrukker naast voordeur (14x)	3404509 - beldrukker rond 55mm	gepoedercoat in kleur	n.t.b.	
6.4	huisnummer naast voordeuren (14x)	RVS losse cijfers 'lettertype Robust ICG'	matte afwerking in kleur, blind bevestigd	n.t.b.	
6.5	verlichtingsarmaturen plafond entree (3 x)	plafondarmaturen geïntegreerd in metselwerk plafond,			
6.6	verlichtingsarmaturen wand bij voordeuren en terrasdeuren (14x)	rechthoekige down- & uplighter Gino 2	n.t.b.		
7	overige afwerkingen				
onderdeel	materiaal	afwerking	kleur	opmerking	
7.1	Buiten trappen	rake stalen trap buitentrapp (maatwerk)	gepoedercoat in kleur	n.t.b.	
7.2	overige aansluitingen divers	diversen zetwerken, profieltjes, kunststof hoekjes, lekdorpels, bevestigingen ect. in kleur	n.t.b.		
8	inrichting terrein / dek / stallingsgarage (*uitwerking nader af te stemmen met BGSV)				
onderdeel	materiaal	afwerking	kleur	opmerking	
8.1	beplanting en bomen in bloembakken	Nader uit te werken met n.t.b. door tuinarchitect	bewateringsstelsel in plantenbakken, type beplanting ntb.		
8.2	bestrating stallingsgarage, hellingsbaan / dakterrassen en nissen entree	Artisan catalan red tegel, afmeting 20x20mm			referentie: https://tegel.be/product/artisan-catalan-red-151520-44stm2
8.3	terreininrichting binnentuin rondom Watertoren	Artisan catalan red tegel, afmeting 20x20mm , afgewisseld met beplanting n.t.b. door tuinarchitect			
8.4	nestkasten voor vogels integreren in gevels (10x)	weggewerkt achter het metselwerk met strips voorlangs	positie n.t.b.		
8.5	autolift	dubbel parkeren. WOHR parkeerlift 340-155/150 (1x 2400+ 2x2500). Voorzien van aansluitpunt elektrische auto's	gepoedercoat in kleur	n.t.b.	
9	installaties				
onderdeel	materiaal	afwerking	kleur	opmerking	
9.1	NTB (concept installaties nader te bepalen)				
10	interieur / afwerking algemene ruimtes				
onderdeel	materiaal	afwerking	kleur	opmerking	
10.1	Afwerkingen gemeenschappelijk interieur nader te bepalen				
	(vloerafwerking (Artisan catalan red tegels op vloer en in plint) kast/wasmachines (stelpost 5000,-) beton trappen, hoogwaardige verlichtingsarmaturen, akoestisch plafond, verdiepte inloopmat, signing ect.)				



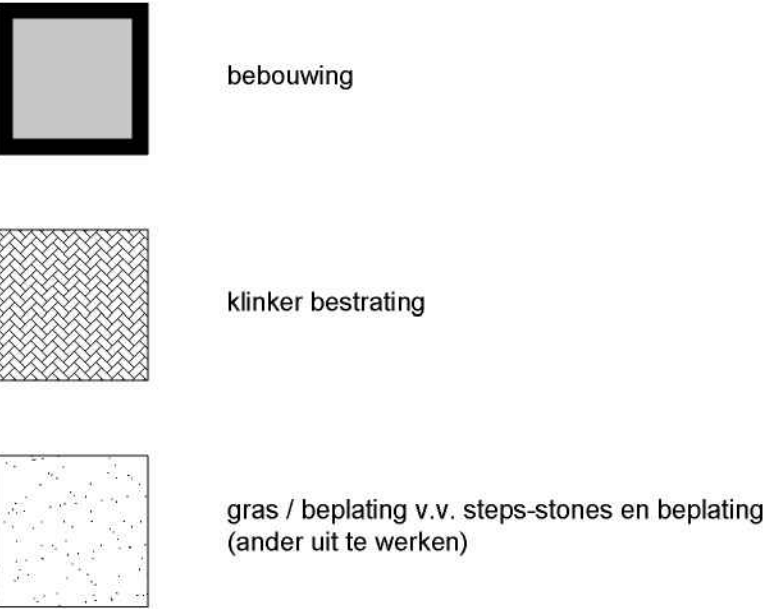
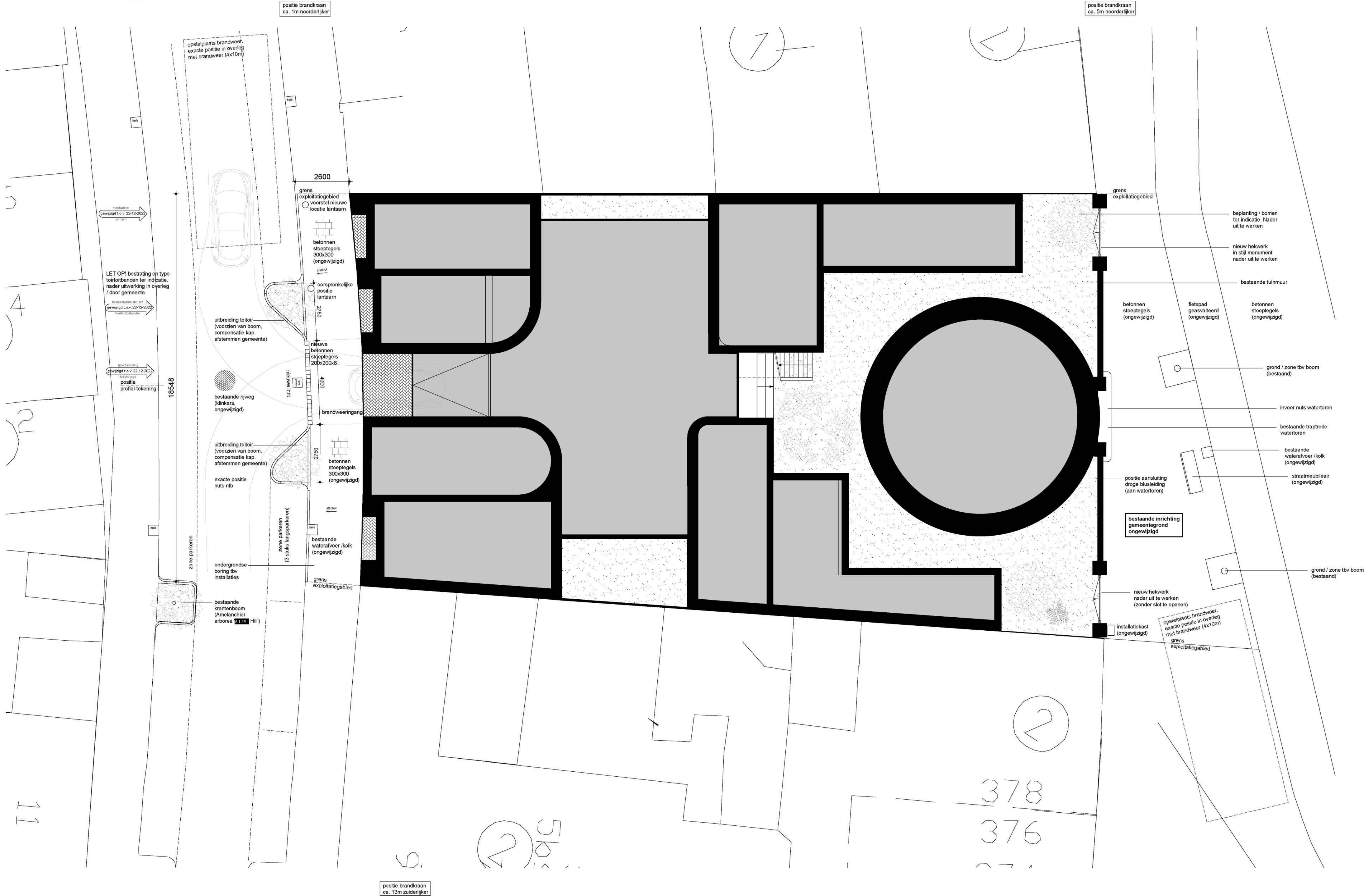
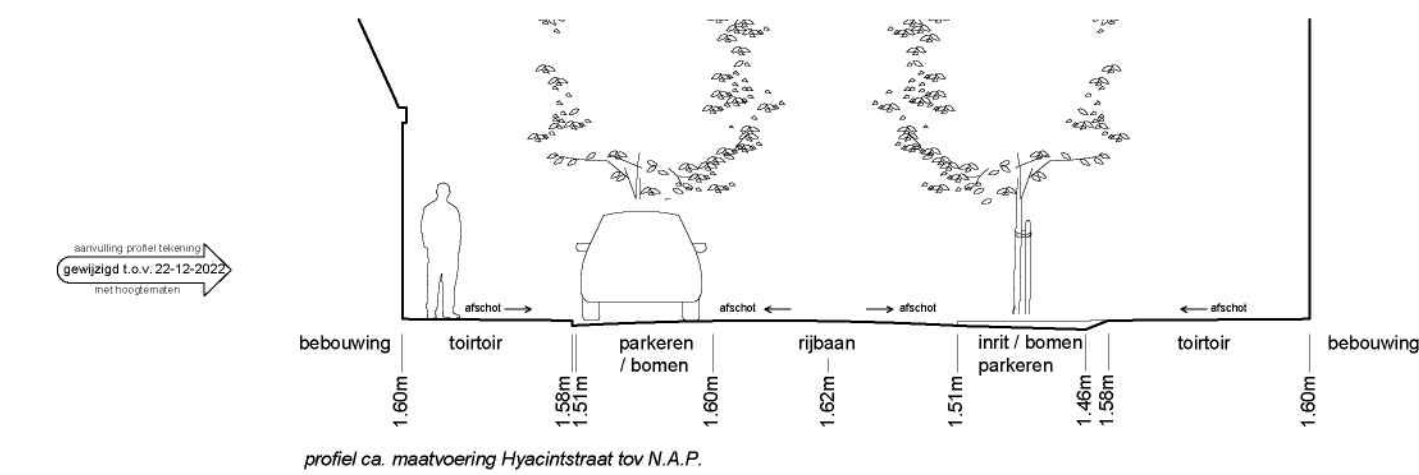
kadastrale gemeente	CATHARIJNE	huisnummer	380
sectie	B	oppervlak	388 m2
perceel	5148 / 5149	oppervlak	320 m2

TERRASWONINGEN WATERTOREN		136-ON-001	
onderdeel	Situatietekening, nieuwe situatie	OGV	
datum	a: 22-12-2022 b: 02-03-2023 c:	d:	schaal 1:500 / A3

ZECC ARCHITECTEN BV TRACTIEWEG 41 3534 AP UTRECHT
THE NETHERLANDS T+31(0)30 273 1289 INFO@ZECC.NL WWW.ZECC.NL
BANK 5.1.1C KVK 30 183 613 LID BNA



GROUND ED ARCHITECTURE



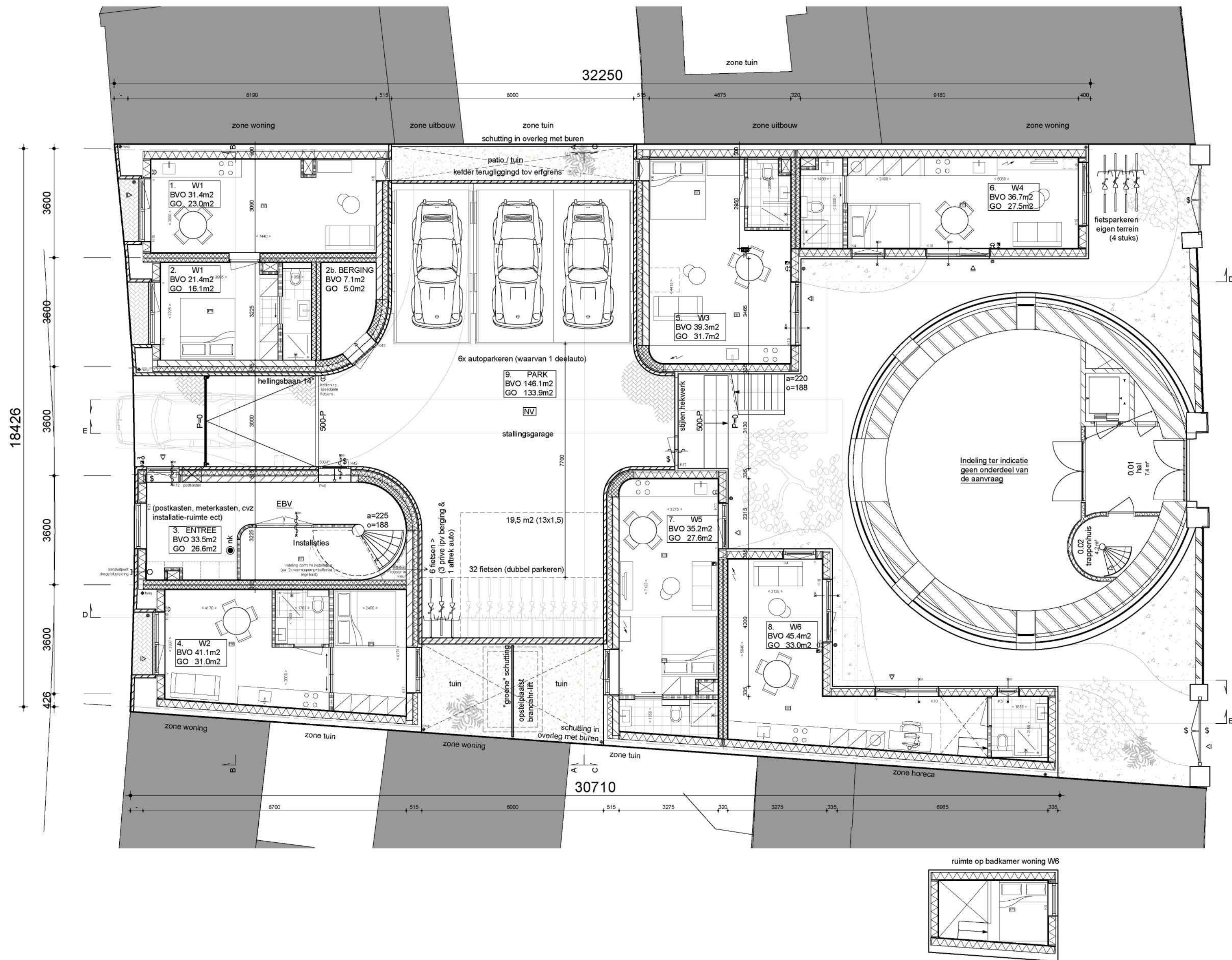
kadastrale gemeente	CATHARIJNE	huisnummer	380
sectie	B	oppervlak	388 m2
perceel	5148 / 5149	oppervlak	320 m2

TERRASWONINGEN WATERTOREN		136-0-002	
onderdeel	Situatietekening	OGV	
datum	a: 01-02-2023 b: 14-02-2023 c: 17-02-2023 d: 02-03-2023	schaal	1:100 / A1

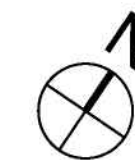
ZECC ARCHITECTEN BV TRACTIEWEG 41 3534 AP UTRECHT
THE NETHERLANDS T+31(0)30 273 1289 INFO@ZECC.NL WWW.ZECC.NL
BANK 1234 5678 9012 3456 7890 1234 5678 9012 3456 7890



GROUNDLED ARCHITECTURE



OPPERVLAK			
woning	BVO [m ²]	GO [m ²]	VG [m ²]
W1	52,8	39,1	35,0
W2	41,1	31,0	27,2
W3	39,3	31,7	28,1
W4	36,7	27,5	22,7
W5	35,2	27,6	22,9
W6	53,1	37,1	38,9
W7	48,6	37,2	31,0
W8	65,6	54,7	43,0
W9	51,7	40,8	37,2
W10	47,9	34,4	23,6
W11	38,1	30,1	20,1
W12	35,7	24,9	21,9
W13	40,1	31,9	28,3
W14	37	29,0	25,4
boren	-	-	-
S1	92,0	-	-
S2	92,0	-	-
S3	92,0	-	-
W VAT	478,0	-	-
HORECA	75,0	-	-
PARK	153	138,6	0,0
TRAP	61,7	48,2	0,0
INSTALL	0,0	-	0,0

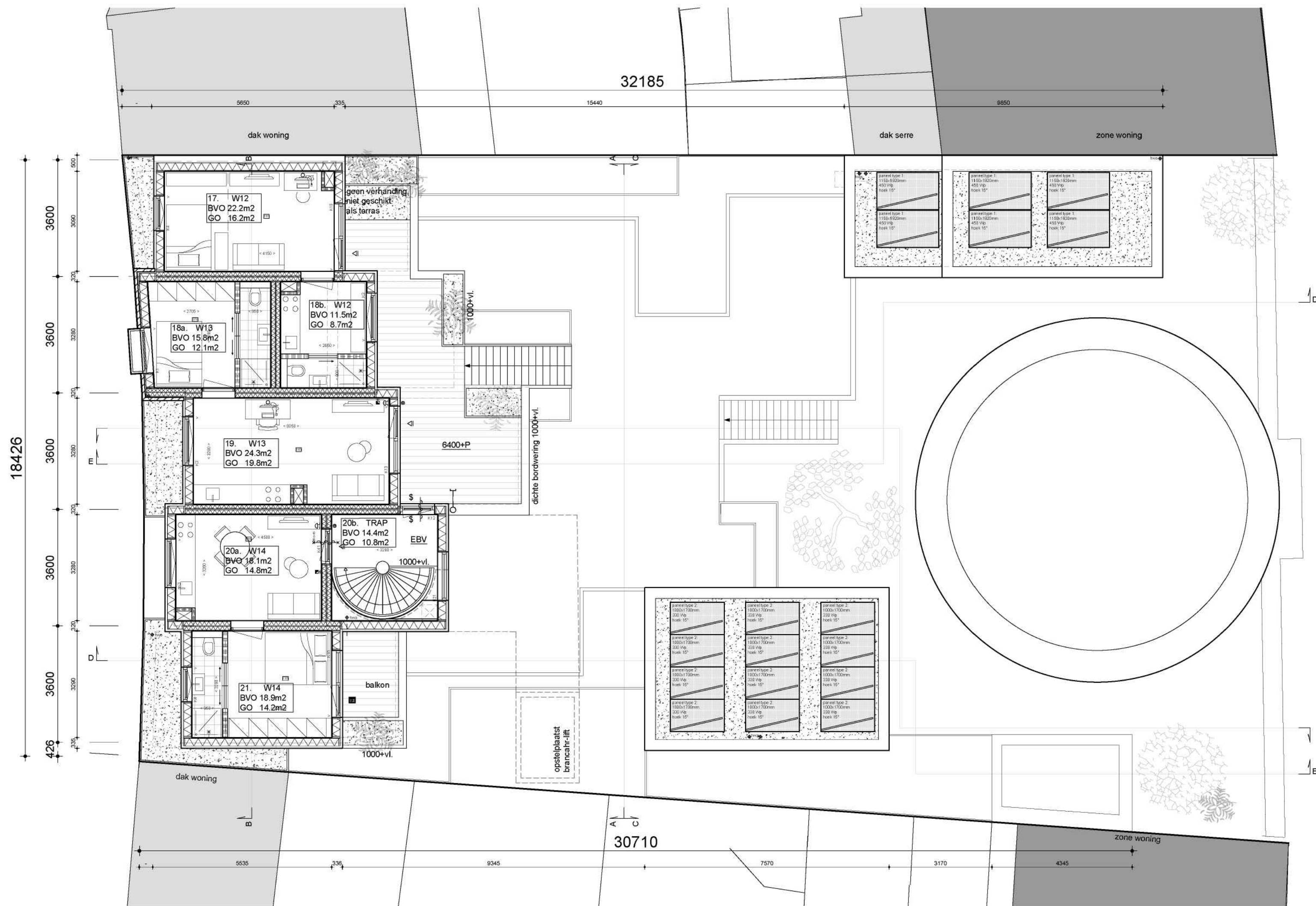


TERRASWONINGEN WATERTOREN				136-LB-1-000	
onderdeel	Plattegrond begane grond			OGV	
datum	a: 22-12-2022	b: 02-03-2023	c:	d:	schaal 1:100 / A2

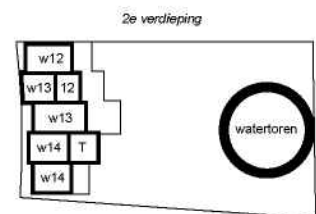
ZECC ARCHITECTEN BV TRACTIEWEG 41 3534 AP UTRECHT
THE NETHERLANDS T+31(0)30 273 1289 INFO@ZECC.NL WWW.ZECC.NL
BANK 611C KVK 30 183 613 LID BNA

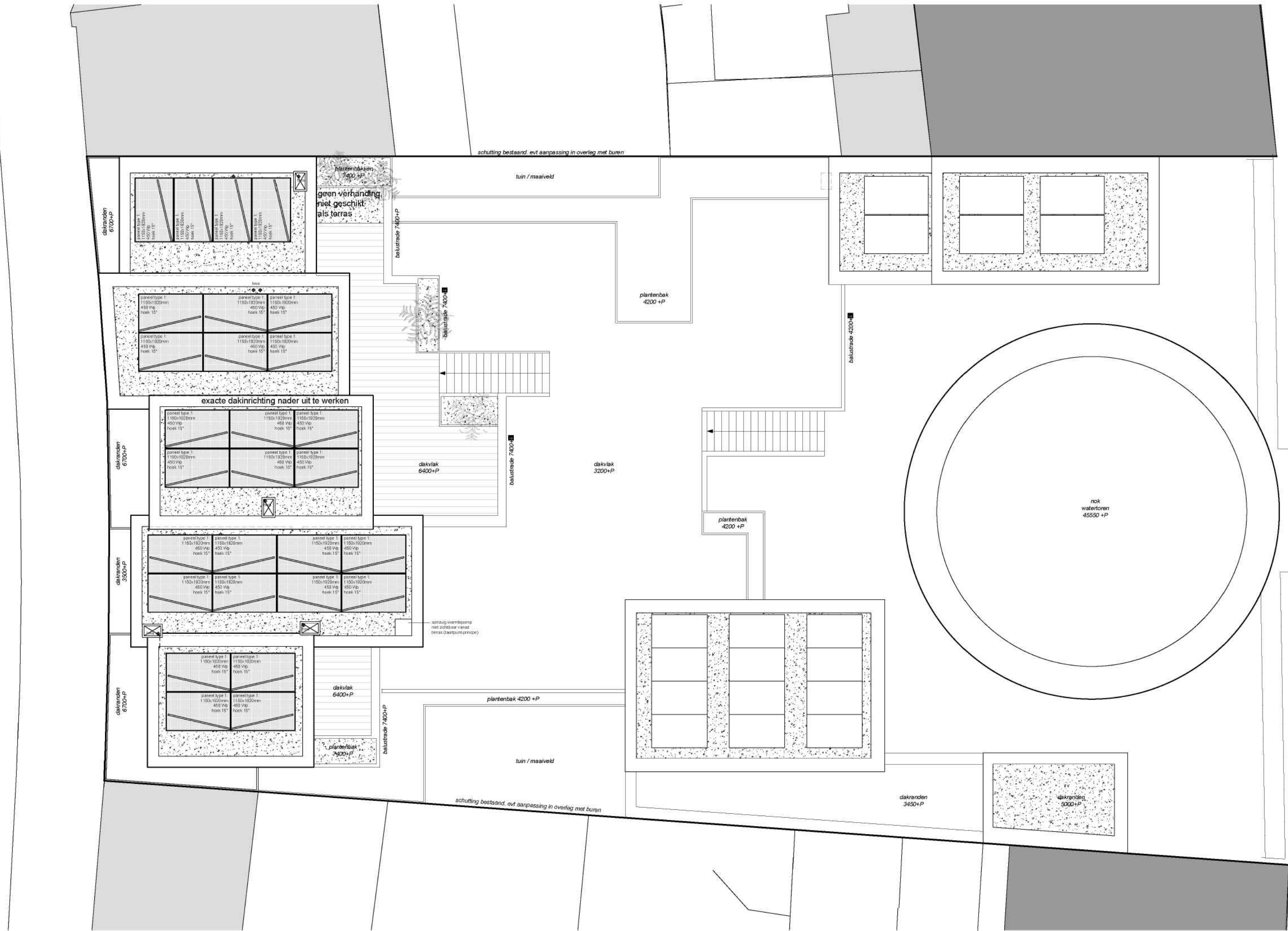
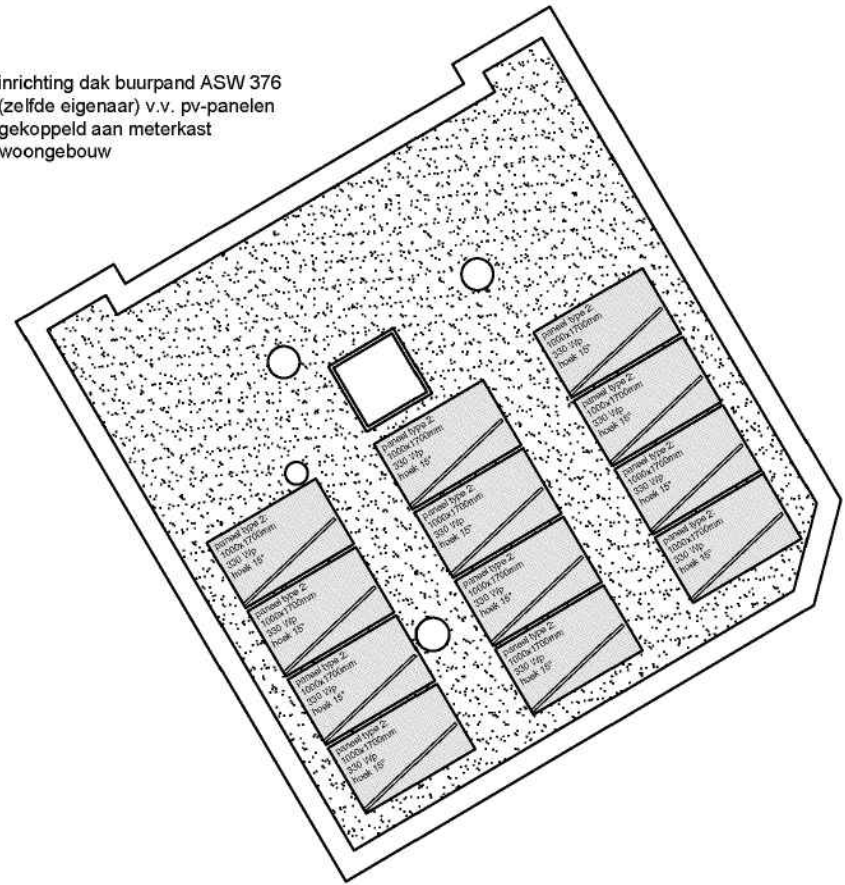


GROUND architecture

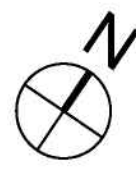


OPPERVLAK			
woning	BVO [m2]	GO [m2]	VG [m2]
W1	52,8	39,1	35,0
W2	41,1	31,0	27,2
W3	39,3	31,7	28,1
W4	36,7	27,5	22,7
W5	35,2	27,6	22,9
W6	53,1	37,1	38,9
W7	48,6	37,2	31,0
W8	65,6	54,7	43,0
W9	51,7	40,8	37,2
W10	47,9	34,4	23,6
W11	38,1	30,1	20,1
W12	35,7	24,9	21,9
W13	40,1	31,9	28,3
W14	37	29,0	25,4
boren	-	-	-
S1	92,0	-	-
S2	92,0	-	-
S3	92,0	-	-
W VAT	478,0	-	-
HORECA	75,0	-	-
PARK	153	138,6	0,0
TRAP	61,7	48,2	0,0
INSTALL	0,0	-	0,0





aangegeven hoogtes zijn exclusief ondergeschikte onderdelen (als bijvoorbeeld afvoeren installaties, zonnepanelen, liftuitloop)
Door verdere bouwkundige uitwerking kan de maatvoering iets afwijken, mocht dit bouwtechnisch noodzakelijk zijn.

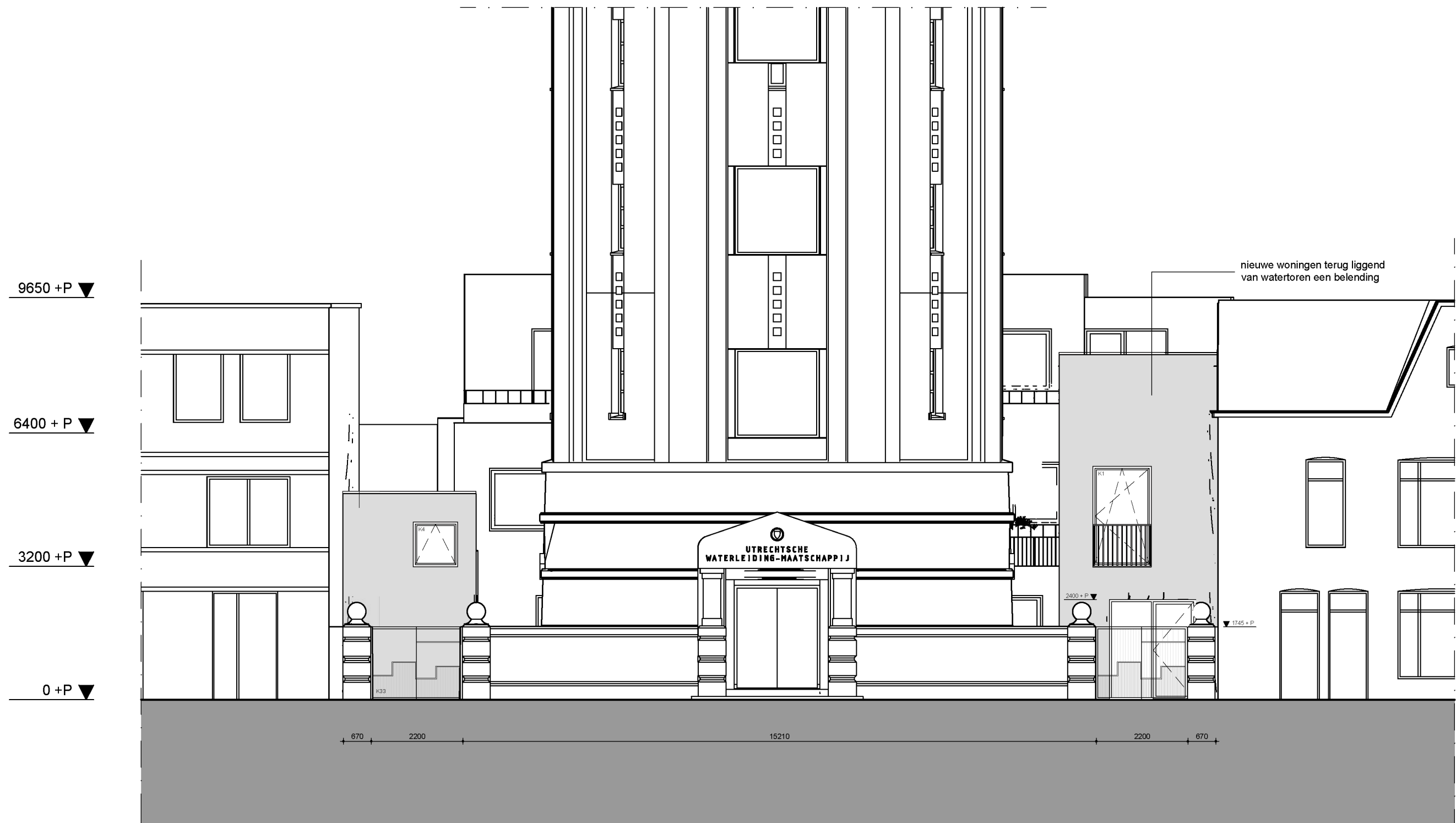


TERRASWONINGEN WATERTOREN					136-LB-1-003	
onderdeel	Plattegrond dakaanzicht				OGV	
datum	a: 22-12-2022	b: 02-03-2023	c:	d:	schaal	1:1 / A2

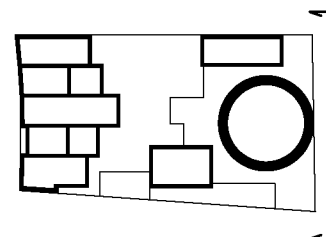
ZECC ARCHITECTEN BV TRACTIEWEG 41 3534 AP UTRECHT
THE NETHERLANDS T+31(0)30 273 1289 INFO@ZECC.NL WWW.ZECC.NL
BANK 611C KVK 30 183 613 LID BNA



GROUND architecture



Aanzicht zuidwest gevel (Amsterdamsestraatweg)



TERRASWONINGEN WATERTOREN

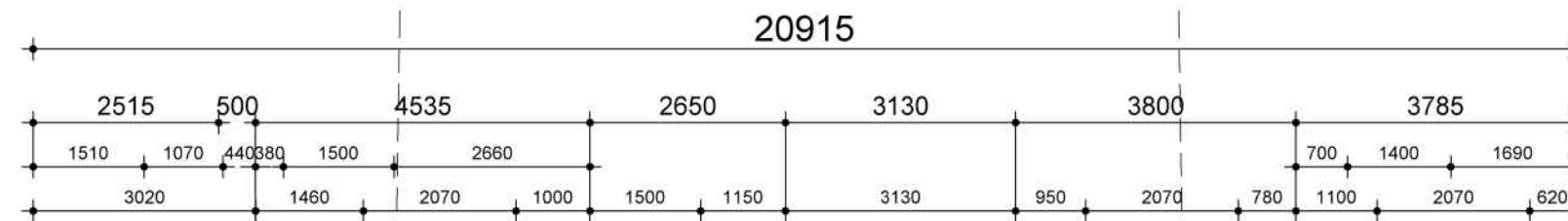
| 136-LB-2/3-001

onderdeel	Gevelaanzicht / doorsnede				OGV	
datum	a: 22-12-2022	b: 02-03-2023	c:	d:	schaal	1:100 / A3

ZECC ARCHITECTEN BV TRACTIEWEG 41 3534 AP UTRECHT
THE NETHERLANDS T+31(0)30 273 1289 INFO@ZECC.NL WWW.ZECC.NL
BANK 5.1.1C KVK 30 183 613 LID BNA

ZECC

GROUND E D A R C H I T E C T U R E



9650 +P ▼

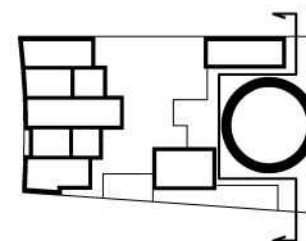
6400 +P ▼

3200 +P ▼

0 +P ▼



Aanzicht zuidwest gevel (achter watertoren)



TERRASWONINGEN WATERTOREN

| 136-LB-2/3-002

onderdeel | Doorsnedes

| OGV

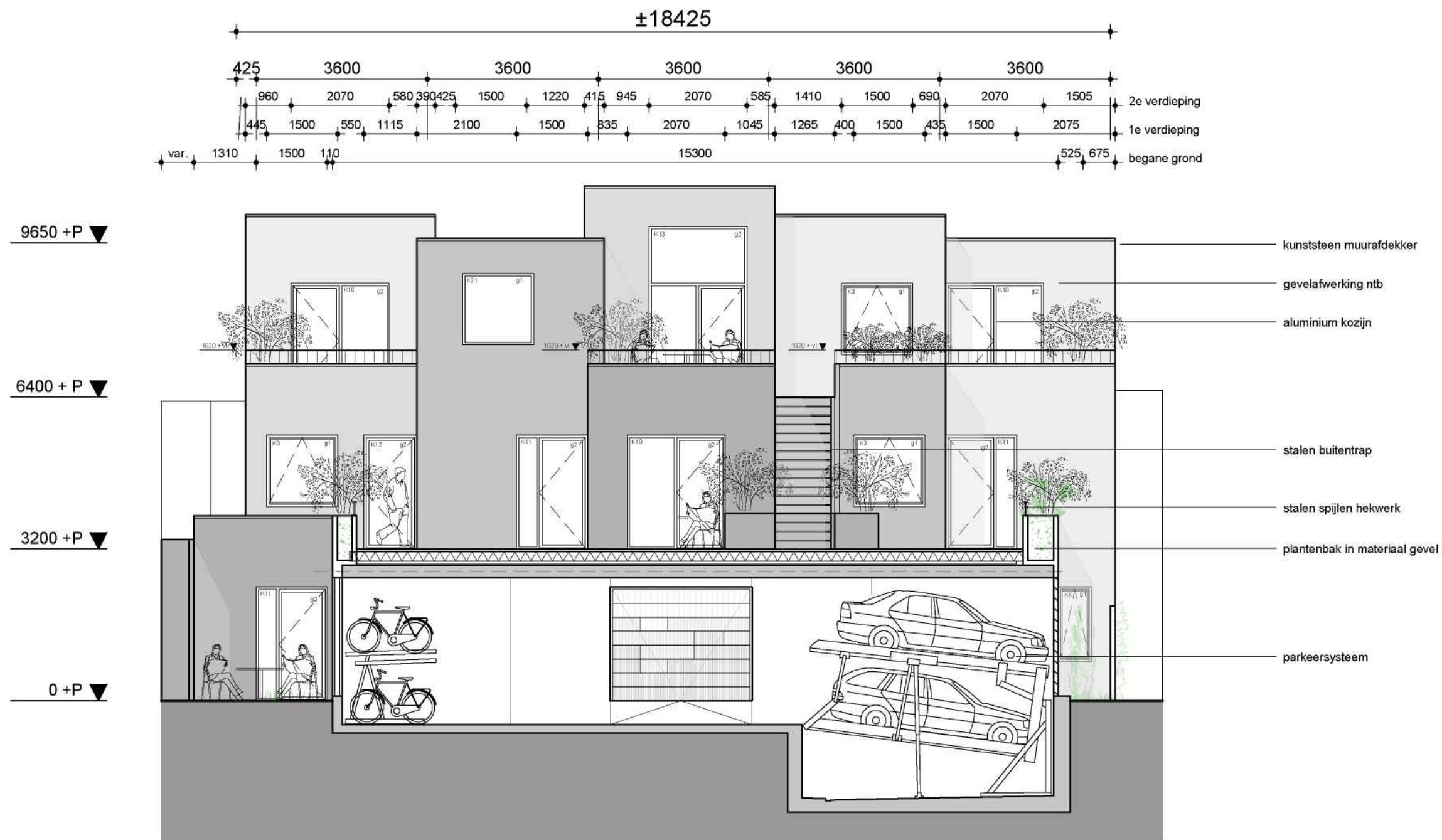
datum | a: 22-12-2022 | b: 02-03-2023 | c: | d:

| schaal | 1:100 / A2

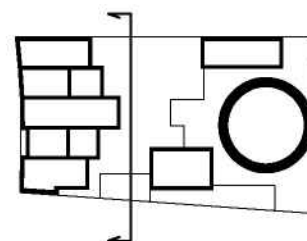
ZECC ARCHITECTEN BV TRACTIEWEG 41 3534 AP UTRECHT
THE NETHERLANDS T+31(0)30 273 1289 INFO@ZECC.NL WWW.ZECC.NL
BANK 5.1.1C KVK 30 183 613 LID BNA

ZECC

GROUND E D A R C H I T E C T U R E



Doorsnede B-B



TERRASWONINGEN WATERTOREN

| 136-LB-2/3-003

onderdeel | Gevelaanzicht

| OGV

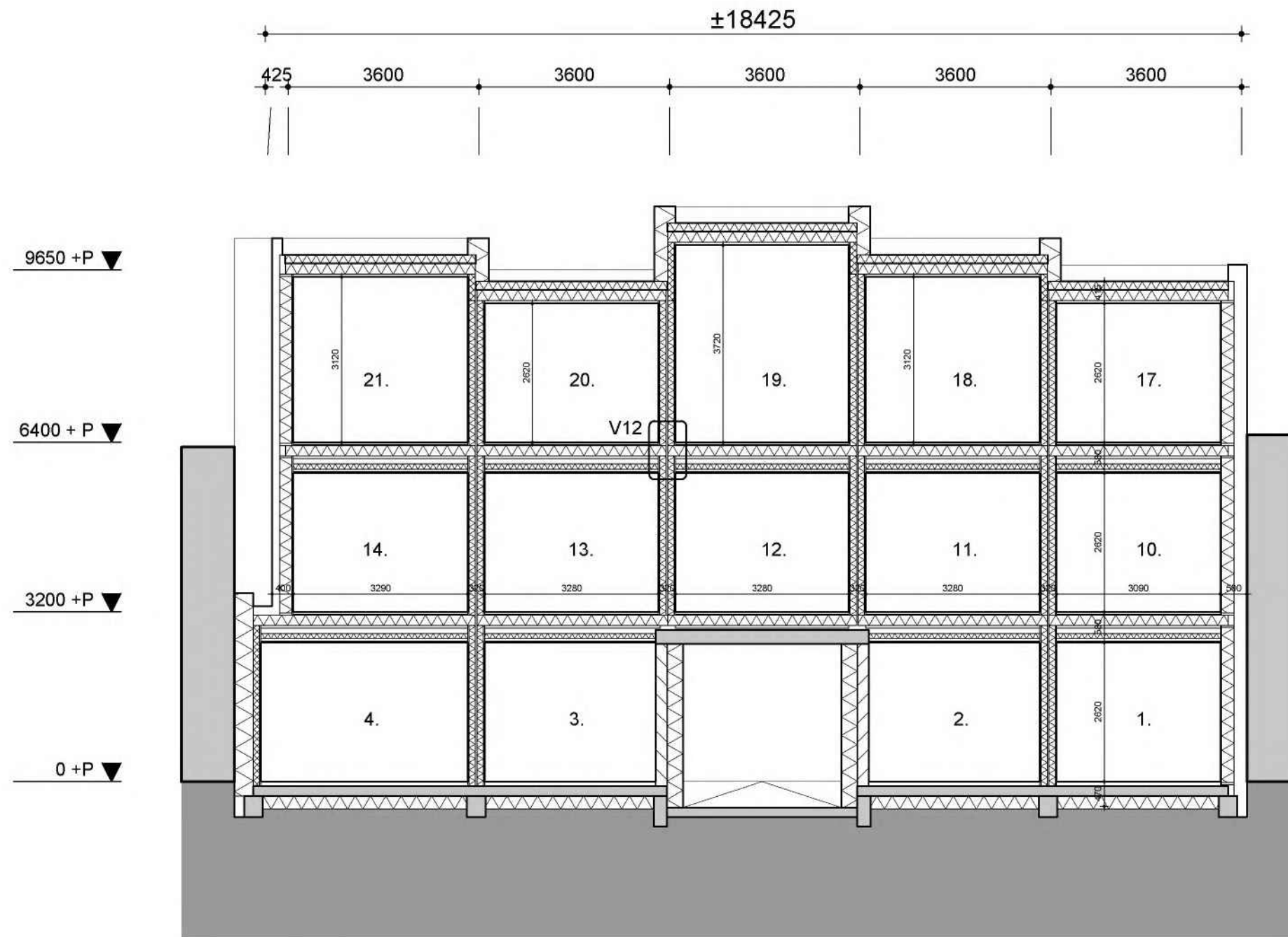
datum | a: 22-12-2022 | b: 02-03-2023 | c: | d:

| schaal | 1:100 / A3

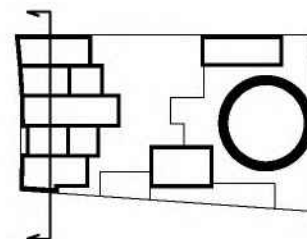
ZECC ARCHITECTEN BV TRACTIEWEG 41 3534 AP UTRECHT
THE NETHERLANDS T+31(0)30 273 1289 INFO@ZECC.NL WWW.ZECC.NL
BANK 5.1.1C KVK 30 183 613 LID BNA

ZECC

GROUND E D A R C H I T E C T U R E



Doorsnede C-C



TERRASWONINGEN WATERTOREN

| 136-LB-2/3-004

onderdeel | Doorsnedes

| OGV

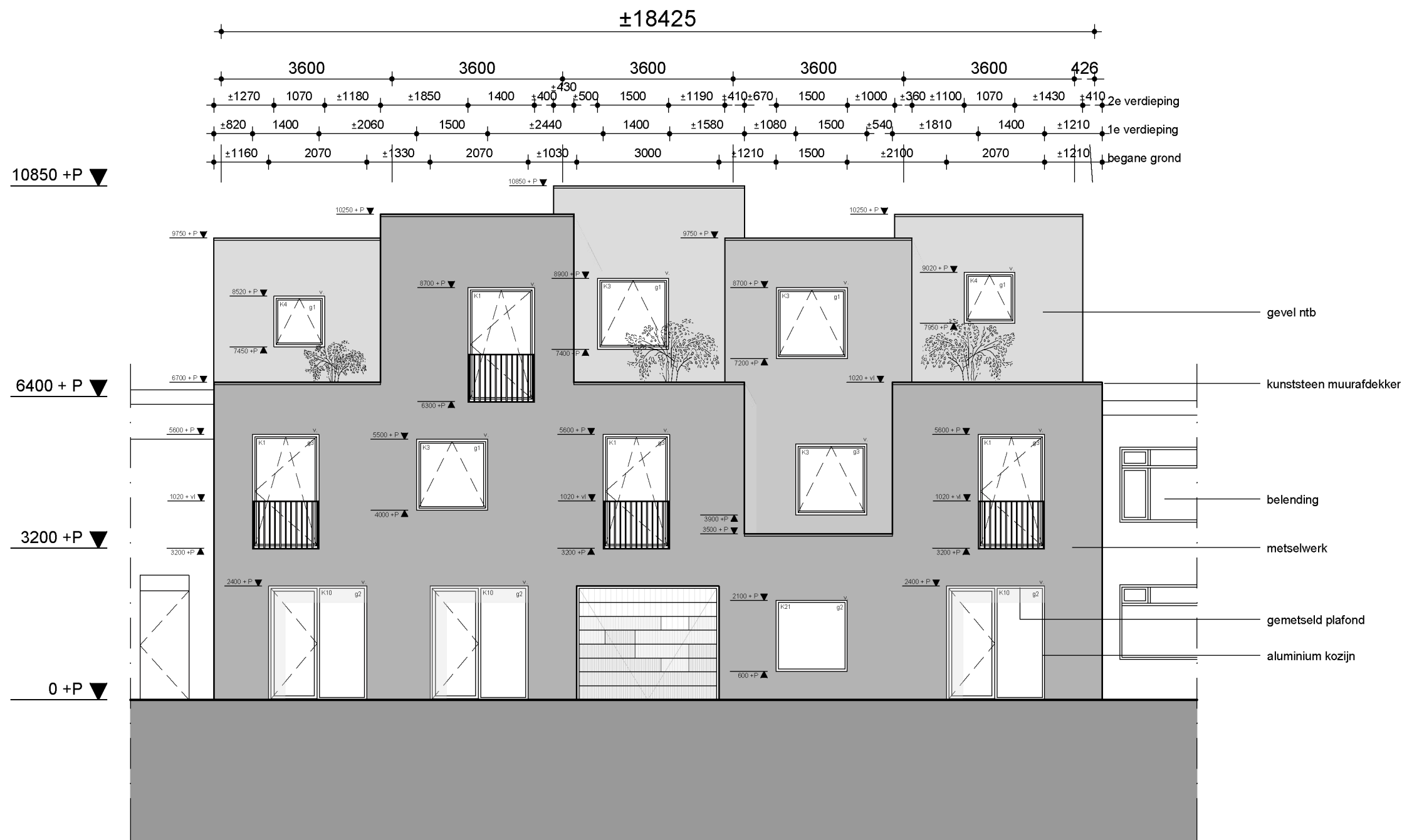
datum | a: 22-12-2022 | b: 02-03-2023 | c: | d:

| schaal | 1:100 / A3

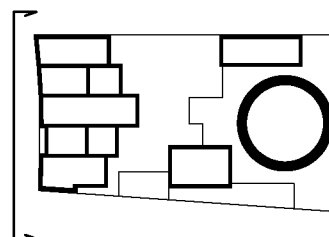
ZECC ARCHITECTEN BV TRACTIEWEG 41 3534 AP UTRECHT
THE NETHERLANDS T+31(0)30 273 1289 INFO@ZECC.NL WWW.ZECC.NL
BANK 5.1.1C KVK 30 183 613 LID BNA

ZECC

GROUND E D A R C H I T E C T U R E



Aanzicht zuidwest gevel (Hyacintstraat)

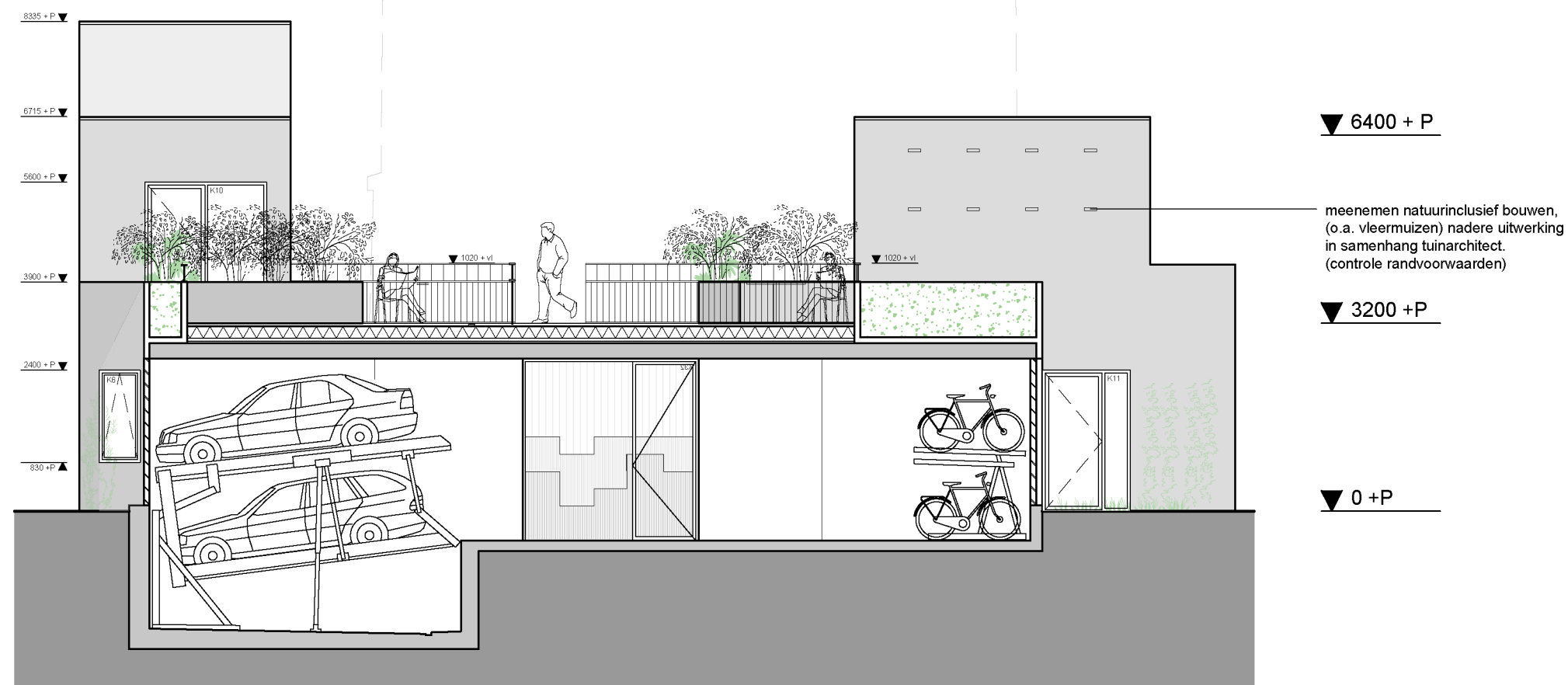
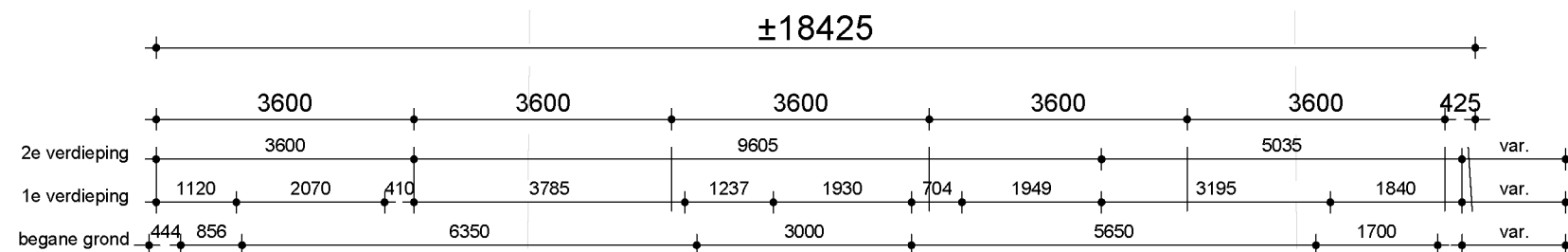


TERRASWONINGEN WATERTOREN				136-LB-2/3-005	
onderdeel	Gevelaanzicht			OGV	
datum	a: 22-12-2022	b: 02-03-2023	c:	d:	schaal 1:100 / A3

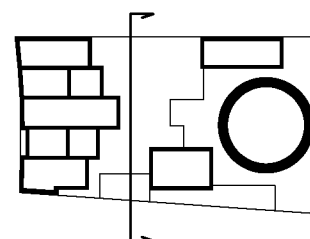
ZECC ARCHITECTEN BV TRACTIEWEG 41 3534 AP UTRECHT
 THE NETHERLANDS T+31(0)30 273 1289 INFO@ZECC.NL WWW.ZECC.NL
 BANK 5.1.1C KVK 30 183 613 LID BNA



GROUND E D A R C H I T E C T U R E



Doorsnede A-A

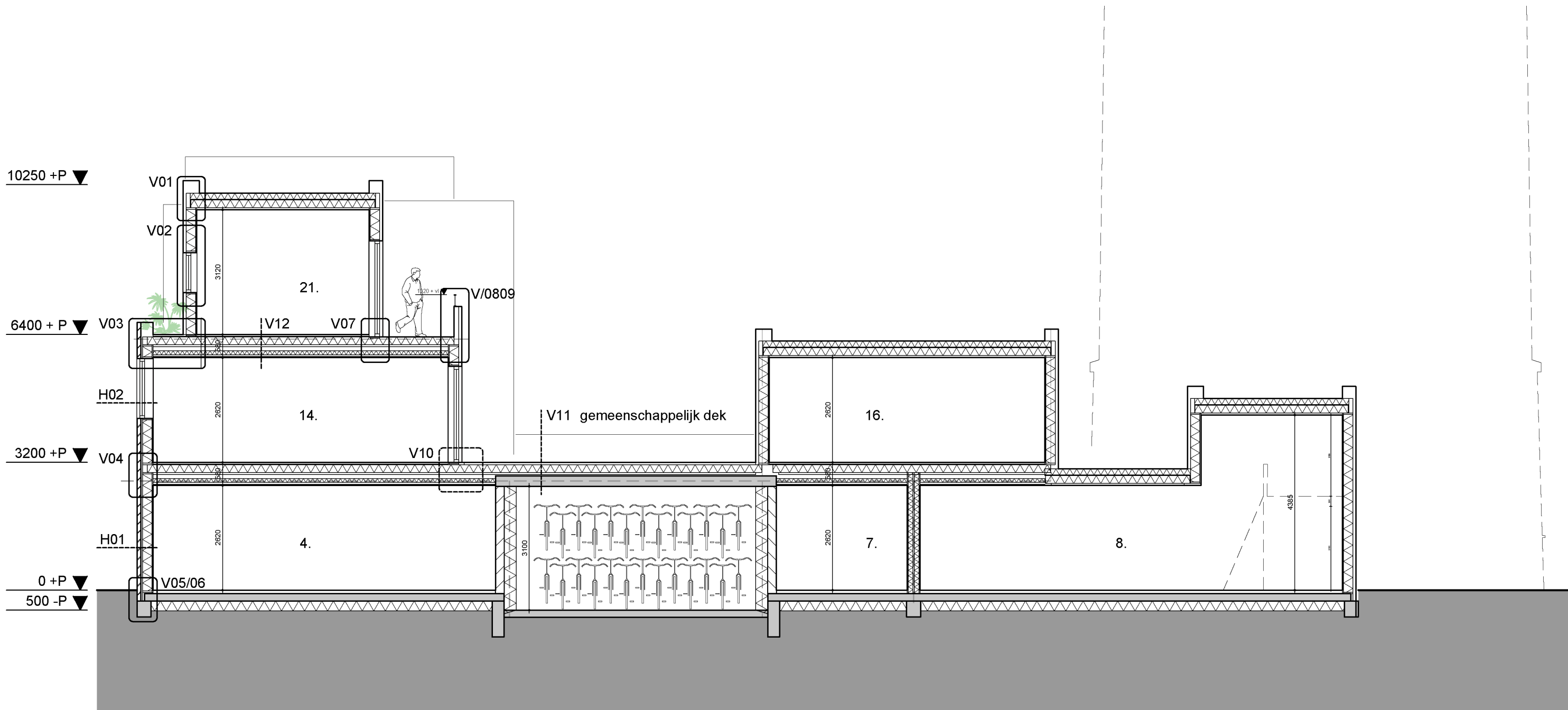


TERRASWONINGEN WATERTOREN				136-LB-2/3-006	
onderdeel	Gevelaanzicht			OGV	
datum	a: 22-12-2022	b: 02-03-2023	c:	d:	schaal 1:100 / A3

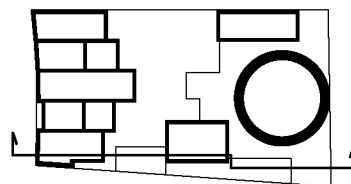
ZECC ARCHITECTEN BV TRACTIEWEG 41 3534 AP UTRECHT
 THE NETHERLANDS T+31(0)30 273 1289 INFO@ZECC.NL WWW.ZECC.NL
 BANK 5.1.1C KVK 30 183 613 LID BNA



GROUND E D A R C H I T E C T U R E



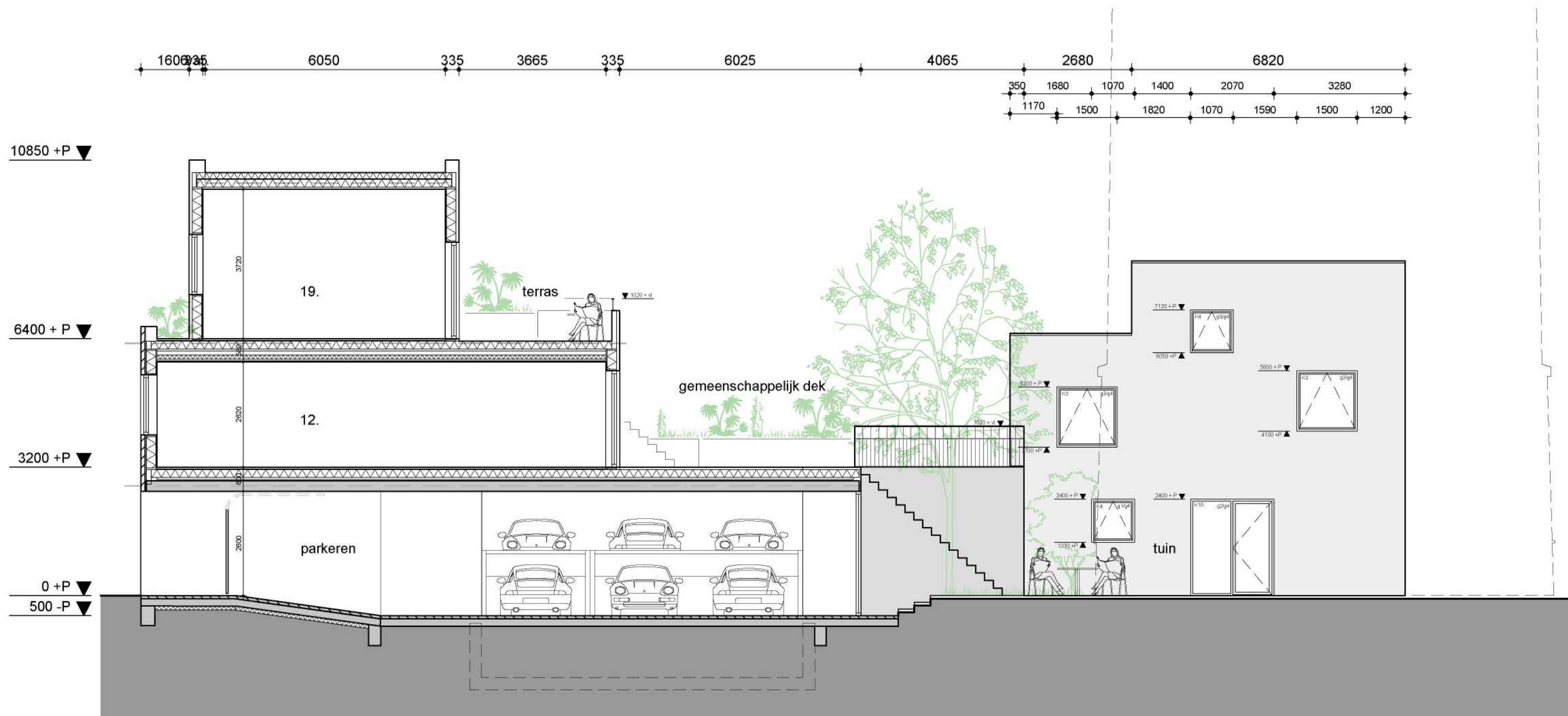
Doorsnede D-D



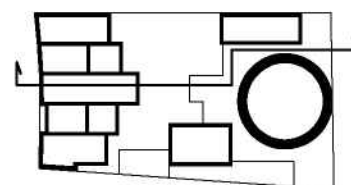
TERRASWONINGEN WATERTOREN				136-LB-2/3-007	
onderdeel	Gevelaanzicht / doorsnede			OGV	
datum	a: 22-12-2022	b: 02-03-2023	c:	d:	schaal 1:100 / A3

ZECC ARCHITECTEN BV TRACTIEWEG 41 3534 AP UTRECHT
THE NETHERLANDS T+31(0)30 273 1289 INFO@ZECC.NL WWW.ZECC.NL
BANK 5.1.1C KVK 30 183 613 LID BNA





Doorsnede E-E



TERRASWONINGEN WATERTOREN

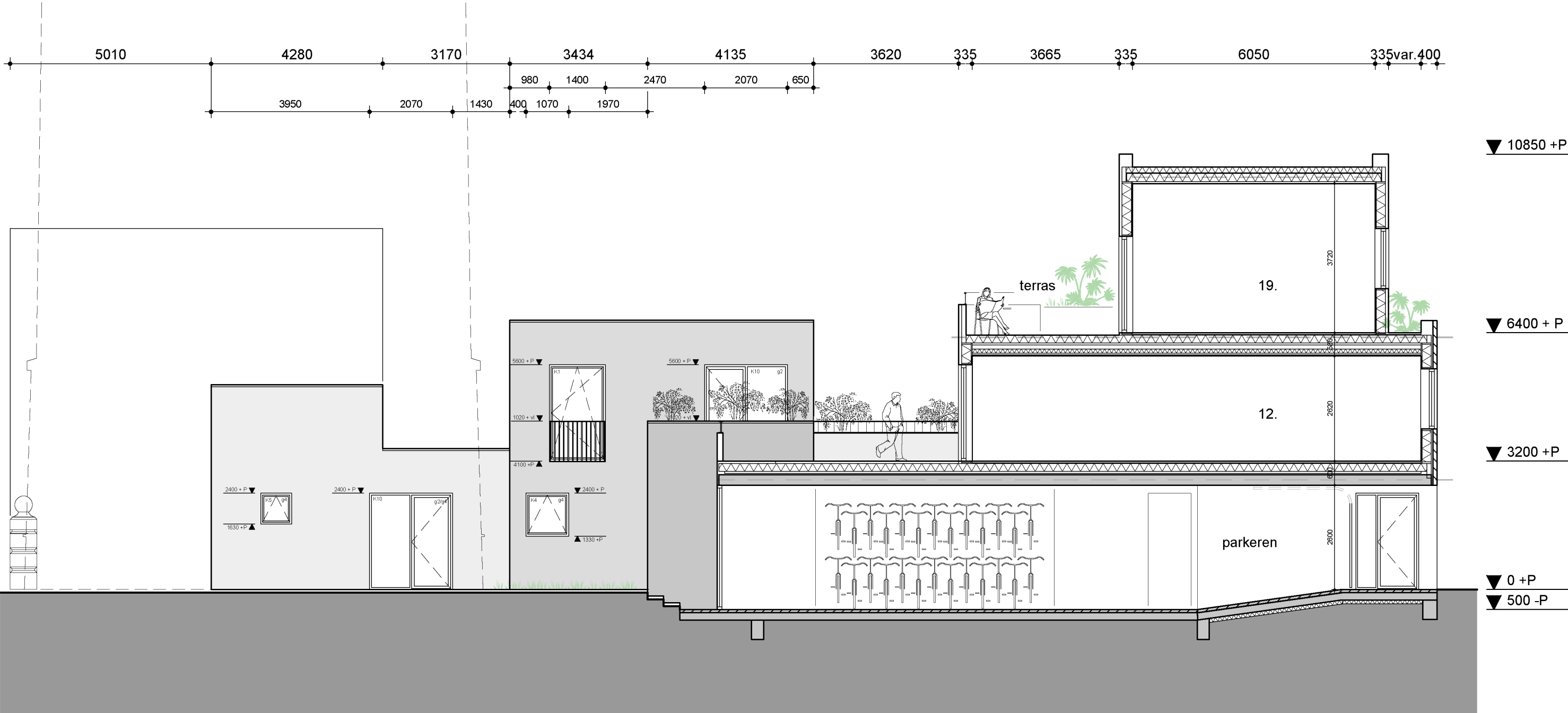
| 136-LB-2/3-008

onderdeel	Gevelaanzicht / doorsnede				OGV	
datum	a: 22-12-2022	b: 02-03-2023	c:	d:	schaal	1:100 / A3

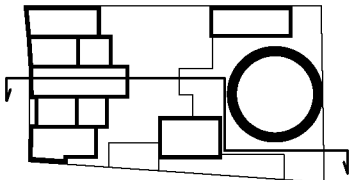
ZECC ARCHITECTEN BV TRACTIEWEG 41 3534 AP UTRECHT
 THE NETHERLANDS T+31(0)30 273 1289 INFO@ZECC.NL WWW.ZECC.NL
 BANK 5.1.1C KVK 30 183 613 LID BNA

ZECC

GROUND E D ARCHITECTURE



Doorsnede F-F



TERRASWONINGEN WATERTOREN | **136-LB-2/3-009**

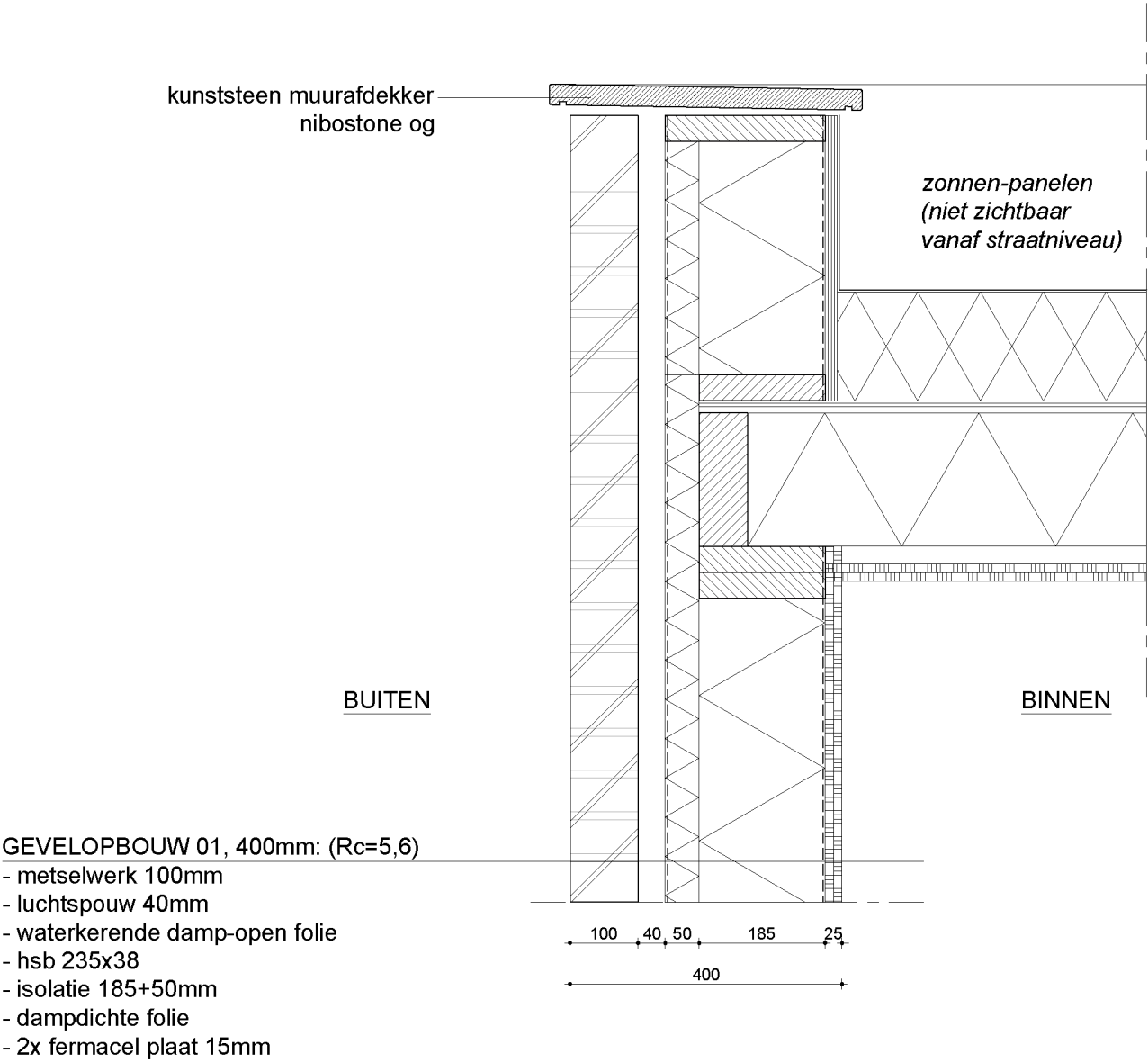
onderdeel	Gevelaanzicht / doorsnede			OGV	
datum	a: 22-12-2022	b: 02-03-2023	c:	d:	schaal 1:100 / A3

ZECC ARCHITECTEN BV TRACTIEWEG 41 3534 AP UTRECHT
THE NETHERLANDS T+31(0)30 273 1289 INFO@ZECC.NL WWW.ZECC.NL
BANK 5.1.1C KVK 30 183 613 LID BNA

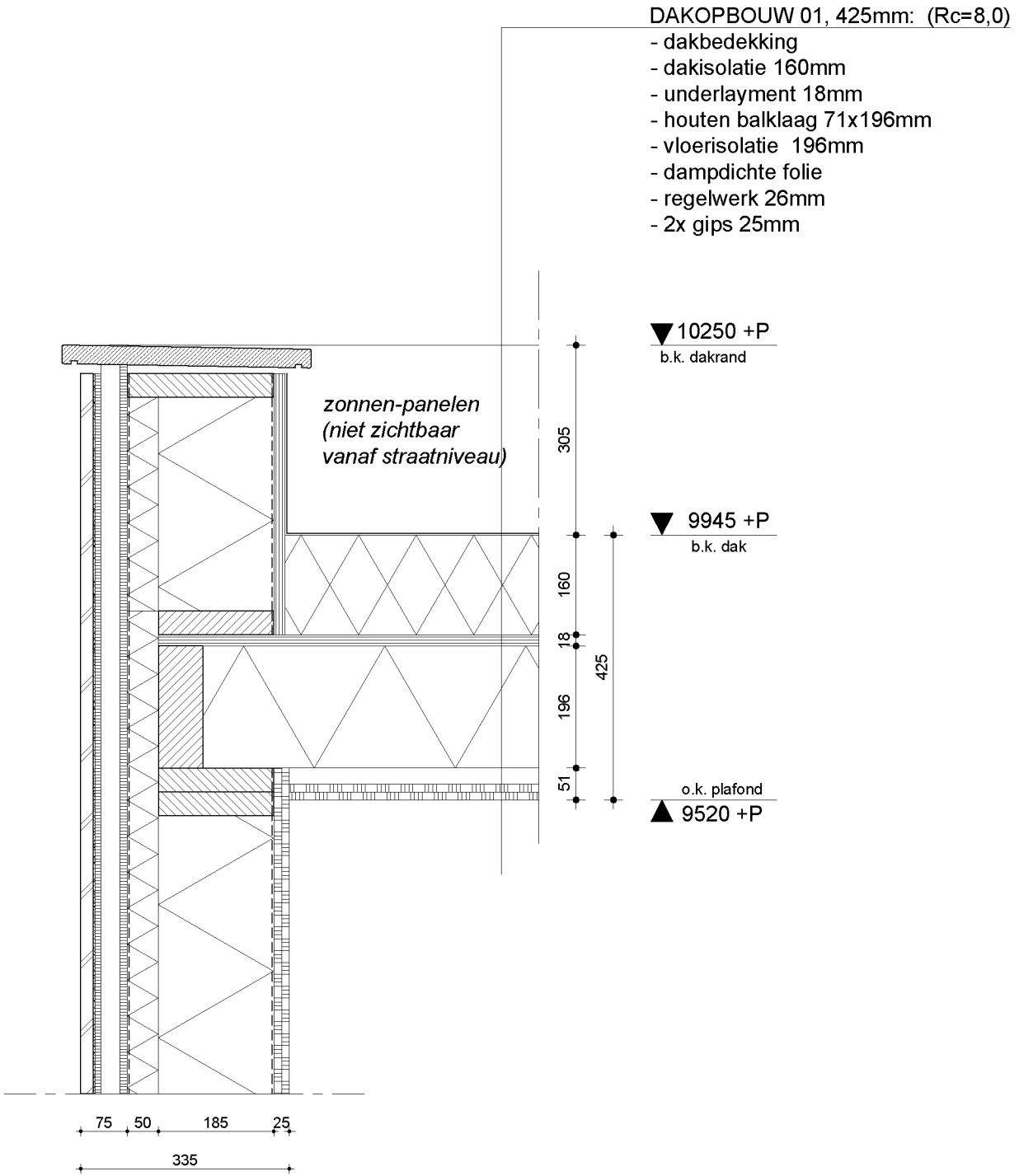


GROUND E D ARCHITECTURE

V01a



V01b

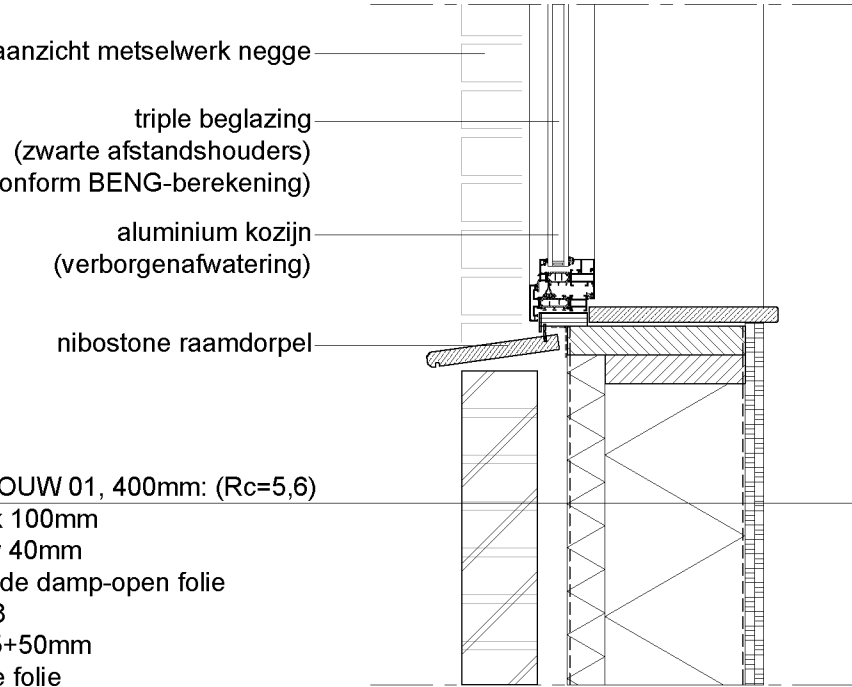
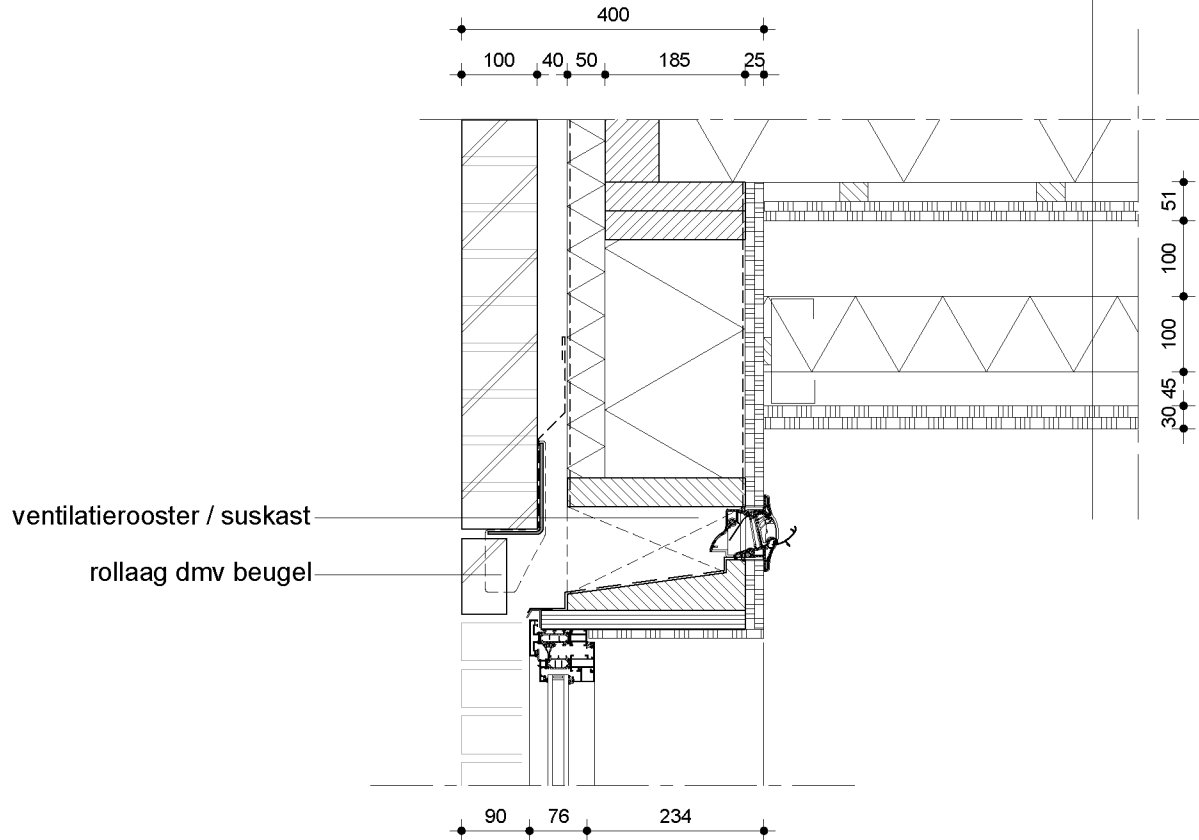


V02a

V02b

VLOEROPBOUW 02, 580mm:

- vloerafwerking (derden)
- zwevende estrichvloer v.v vloerverwarming 40mm
- underlayment 18mm
- houten balklaag 71x196mm
- vloerisolatie 196mm
- regelwerk 26mm
- 2x gips 25mm
- luchtsouw 100mm
- vrijhangend geïsoleerd plafond (100+45+30mm)



GEVELOPBOUW 01, 400mm: (Rc=5,6)

- metselwerk 100mm
- luchtsouw 40mm
- waterkerende damp-open folie
- hsb 235x38
- isolatie 185+50mm
- dampdichte folie
- 2x fermacel plaat 15mm

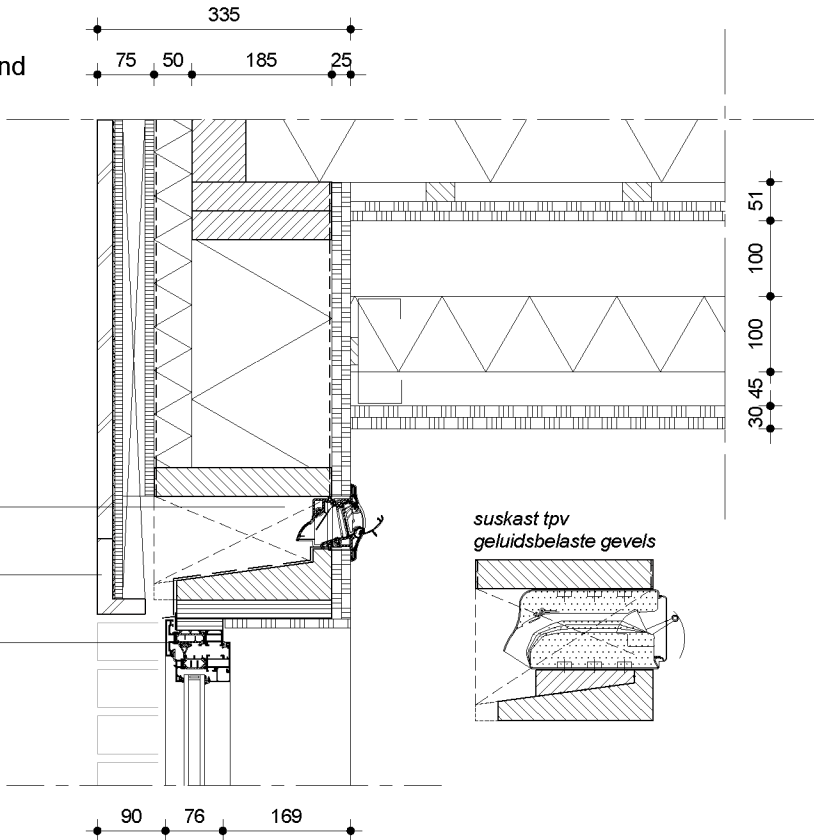
o.k. vloer
▲ 2895 +P

o.k. plafond
▲ 2620 +P

ventilatierooster / suskast

rollaag gezaagde steen

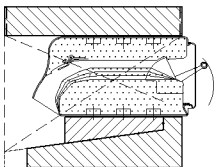
aluminium kozijn
SL 38 Cubic (draai)kiep



o.k. vloer
▲ 2895 +P

o.k. plafond
▲ 2620 +P

suskast tpv
geluidsbelaste gevels



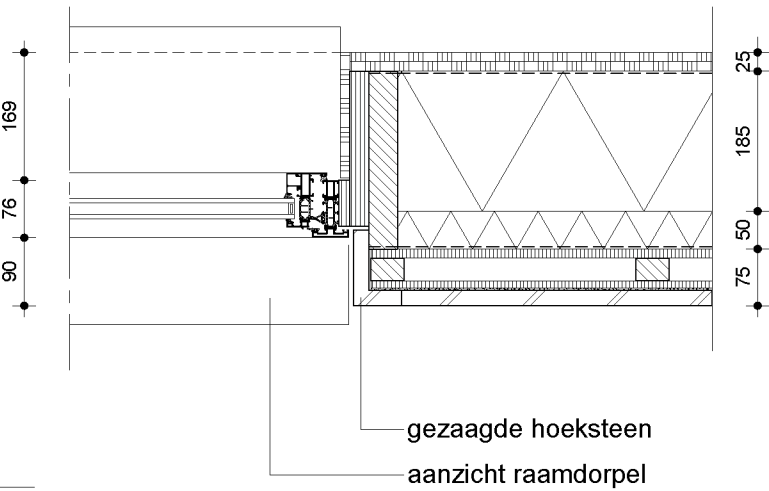
nibostone venterbank

nibostone raamdorpel

GEVELOPBOUW 02, 335mm: (Rc=5,6)

- steenstrips min. 20mm
- diagonaal aangebracht kit
- cementgebondenplaat 10mm
- houten regels / geventileerde spouw 30
- structuureleplaat 12mm
- waterkerende damp-open folie
- hsb 235x38
- isolatie 185+50mm
- dampdichte folie
- 2x fermacel plaat 15mm

horizontaal detail



gezaagde hoeksteen

aanzicht raamdorpel

TERRASWONINGEN WATERTOREN

| 136-4-V02

datum

| a: 22-12-2022 | b: 02-03-2023 | c:

| d:

| schaal

| 1:10 / A3

GROUND E D A R C H I T E C T U R E

GEVELOPBOUW 02, 335mm: (Rc=5,6)

- steenstrips min. 20mm
- diagonaal aangebracht kit
- cementgebondenplaat 10mm
- houten regels / geventileerde spouw 30
- structureleplaat 12mm
- waterkerende damp-open folie
- hsb 235x38
- isolatie 185+50mm
- dampdichte folie
- 2x fermacel plaat 15mm

DAKOPBOUW (GROEN DAK)

- vegetatie sedum/kruiden 100mm
- substraatplaat 70mm
- drainagesysteem en beschermvlies 20mm
- EPDM wortelwerend dakbedekking

6750 +P ▼
b.k. dakrand

kunststeen muurafdekker
nibostone og

VLOEROPBOUW 02, 580mm:

- vloerafwerking (derden)
- zwevende estrichvloer v.v vloerverwarming 40mm
- underlayment 18mm
- houten balklaag 71x196mm
- vloerisolatie 196mm
- regelwerk 26mm
- 2x gips 25mm
- luchtspouw 100mm
- vrijhangend geïsoleerd plafond
(100+45+30mm)

▼ 6400 +P
b.k. vloer

o.k. vloer
▲ 6095 +P

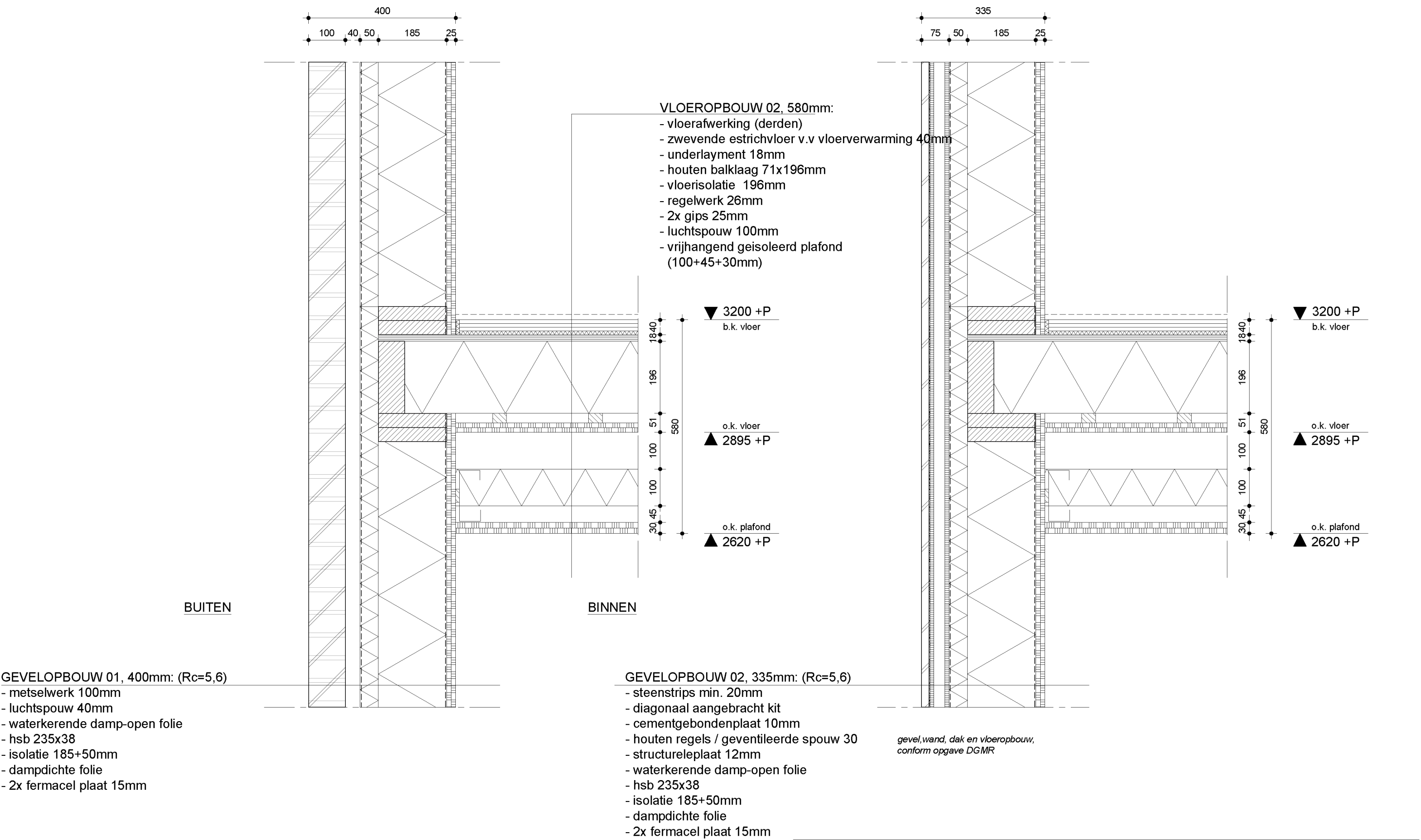
o.k. plafond
▲ 5820 +P

GEVELOPBOUW 01, 400mm: (Rc=5,6)

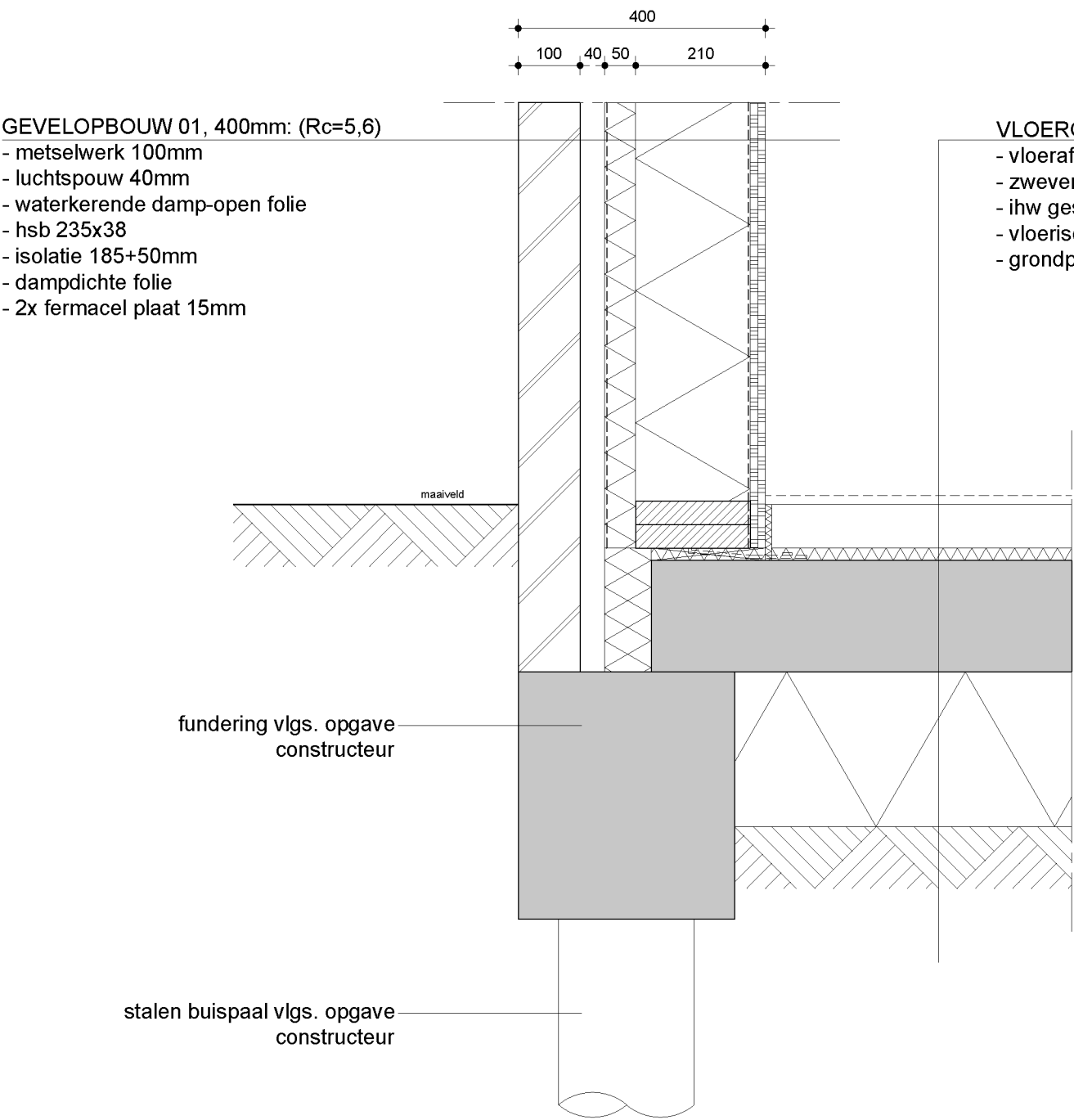
- metselwerk 100mm
- luchtspouw 40mm
- waterkerende damp-open folie
- hsb 235x38
- isolatie 185+50mm
- dampdichte folie
- 2x fermacel plaat 15mm

BUITEN

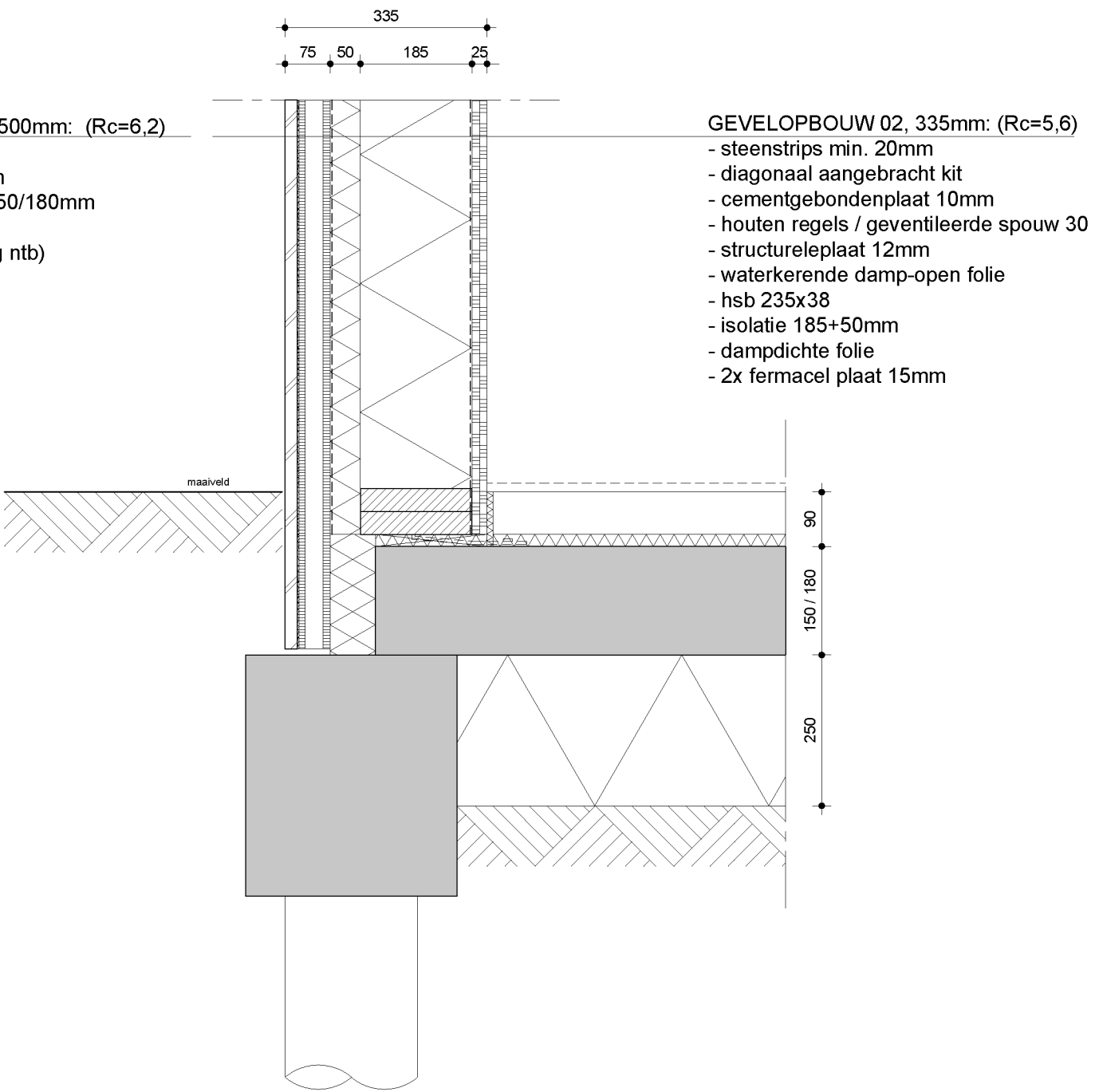
BINNEN

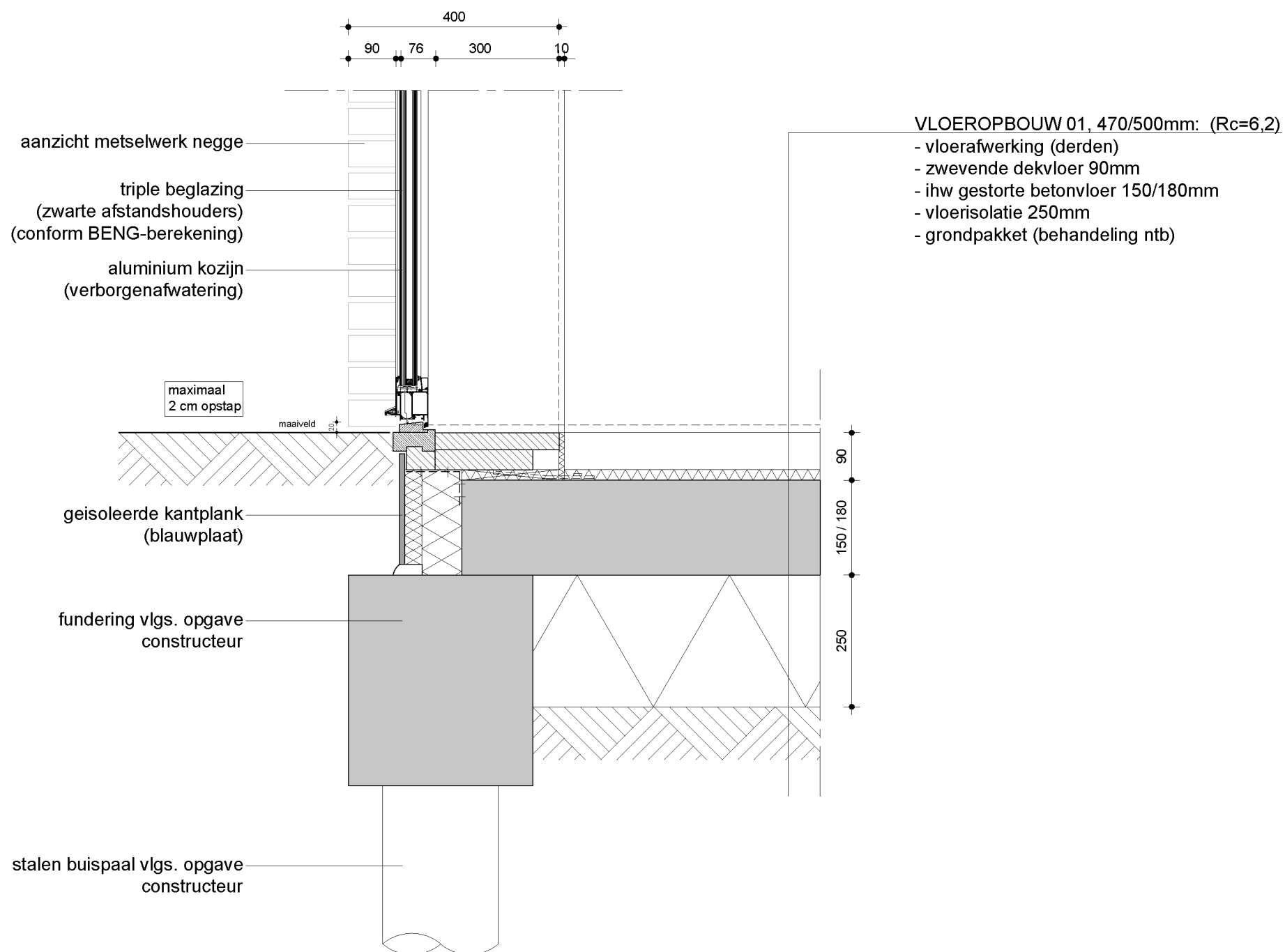


V05a



V05b



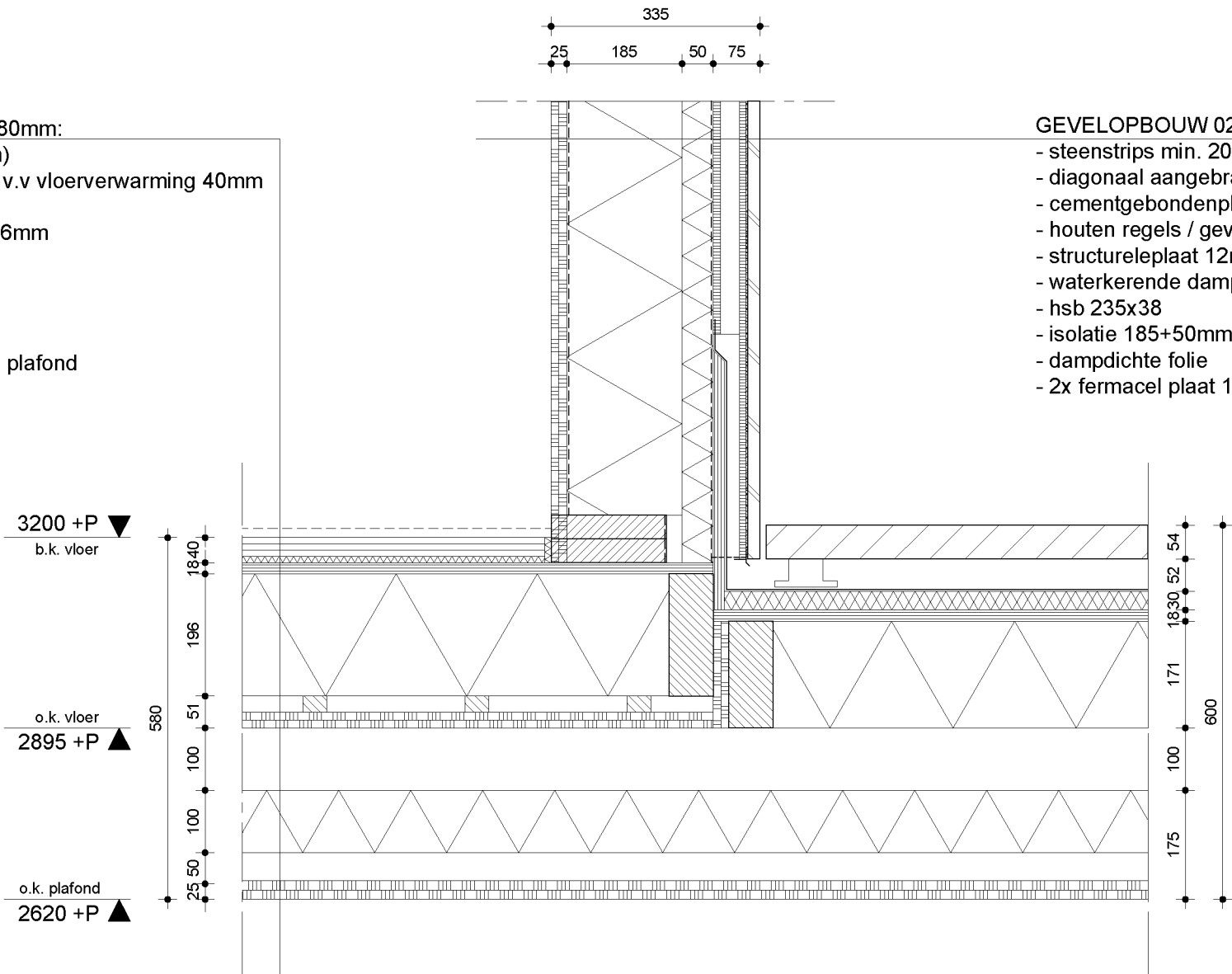


VLOEROPBOUW 02, 580mm:

- vloerafwerking (derden)
- zwevende estrichvloer v.v vloerverwarming 40mm
- underlayment 18mm
- houten balklaag 71x196mm
- vloerisolatie 196mm
- regelwerk 26mm
- 2x gips 25mm
- luchtspouw 100mm
- vrijhangend geïsoleerd plafond (100+45+30mm)

GEVELOPBOUW 02, 335mm: (Rc=5,6)

- steenstrips min. 20mm
- diagonaal aangebracht kit
- cementgebondenplaat 10mm
- houten regels / geventileerde spouw 30
- structurele plaat 12mm
- waterkerende damp-open folie
- hsb 235x38
- isolatie 185+50mm
- dampdichte folie
- 2x fermacel plaat 15mm



V08

VLOEROPBOUW 03, 600mm:

- tegels 40mm
- tegeldragers
- underlayment 18mm
- houten balklaag 71x196mm
- vloerisolatie 196mm
- luchtsouw 100mm
- vrijhangend geïsoleerd plafond (100+45+30mm)

3200 +P ▼
b.k. vloer

o.k. vloer
2895 +P ▲

o.k. plafond
2620 +P ▲

GEVELOPBOUW 02, 335mm: (Rc=5,6)

- steenstrips min. 20mm
- diagonaal aangebracht kit
- cementgebondenplaat 10mm
- houten regels / geventileerde spouw 30
- structureleplaat 12mm
- waterkerende damp-open folie
- hsb 235x38
- isolatie 185+50mm
- dampdichte folie
- 2x fermacel plaat 15mm

1020 +vl ▼
b.k. balustrade

720 +vl ▼
b.k. handrail

V09

VLOEROPBOUW 03, 600mm:

- tegels 40mm
- tegeldragers
- underlayment 18mm
- houten balklaag 71x196mm
- vloerisolatie 196mm
- luchtsouw 100mm
- vrijhangend geïsoleerd plafond (100+45+30mm)

3200 +P ▼
b.k. vloer

o.k. vloer
2895 +P ▲

o.k. plafond
2620 +P ▲

verankering conform leverancier

1020 +vl ▼
b.k. balustrade

720 +vl ▼
b.k. handrail

TERRASWONINGEN WATERTOREN

136-4-08/09

datum

a: 22-12-2022 | b: 02-03-2023 | c:

d:

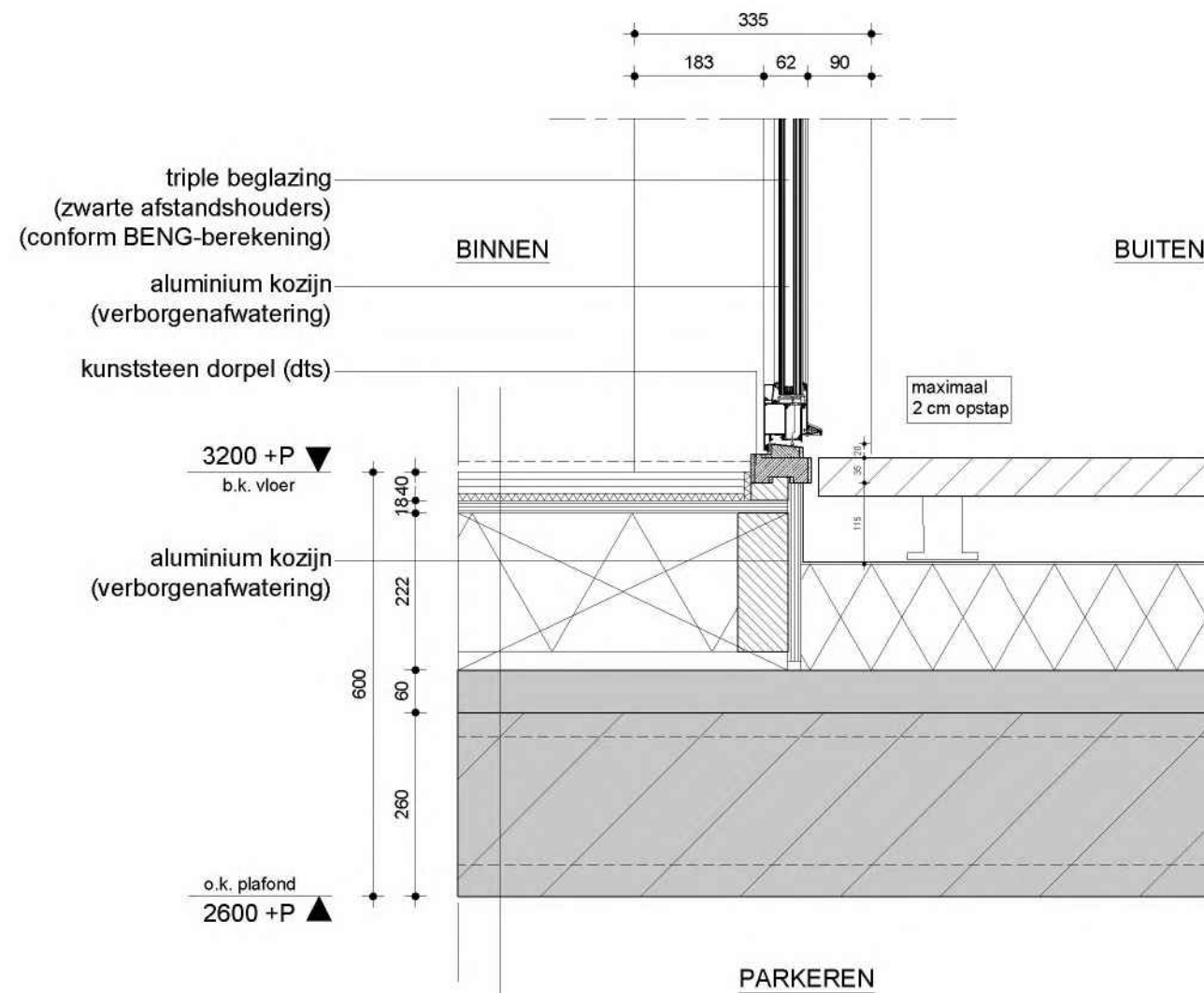
schaal

1:10 / A3

GROUND E D A R C H I T E C T U R E

V10

V11



VLOEROPBOUW 03, 600mm (Rc 5,7):

- vloerafwerking (derden)
- estrichvloer v.v vloerverwarming 40mm
- underlayment 18mm
- houten balklaag 71x196mm
- vloerisolatie 196mm
- druklaag 60mm
- kanaalplaat 260mm

plaatselijk hekwerk
plaatselijk afdekker
(waar deze niet zit, rollaag, vol en zat metselen)

DAKOPBOUW 02, 620mm:

- houten dek opbouw ntb.
- dakbedekking, type ntb
- dakisolatie 150mm
- druklaag 60mm
- kanaalplaat 260mm

steenstrips verlijmd op plankenbak
(prefab schoorsteen-principe)

grondpakket afstemmen
constructeur / tuinarchitect

▼ 3220 +P
b.k. dek

planetenbak/metselwerk evt.
ondersteunen / drukvaste isolatie

o.k. vloer
▲ 2600 +P

1020 +vl ▼
b.k. balustrade

TERRASWONINGEN WATERTOREN

| 136-4-V10/11

datum

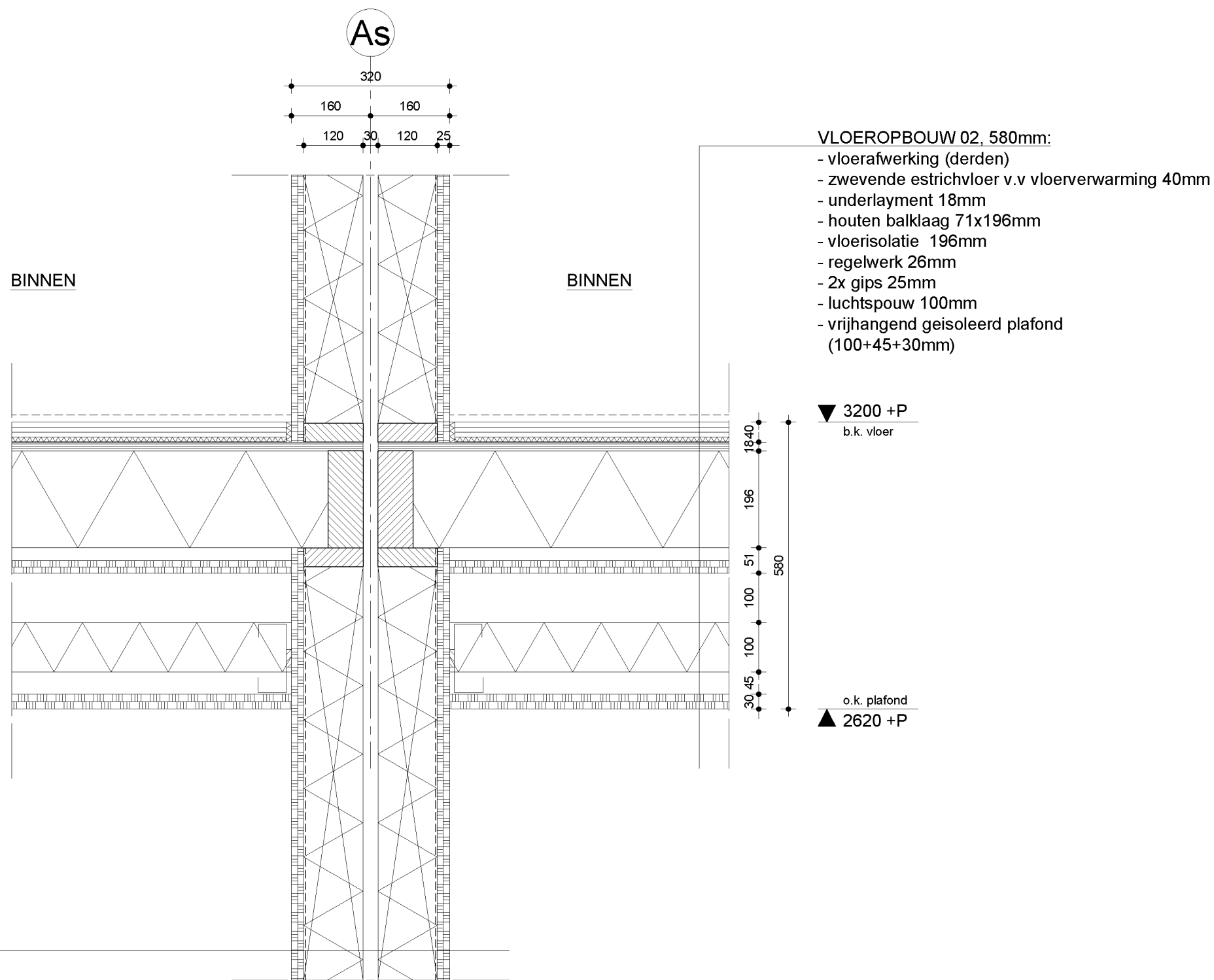
a: 22-12-2022 | b: 02-03-2023 | c:

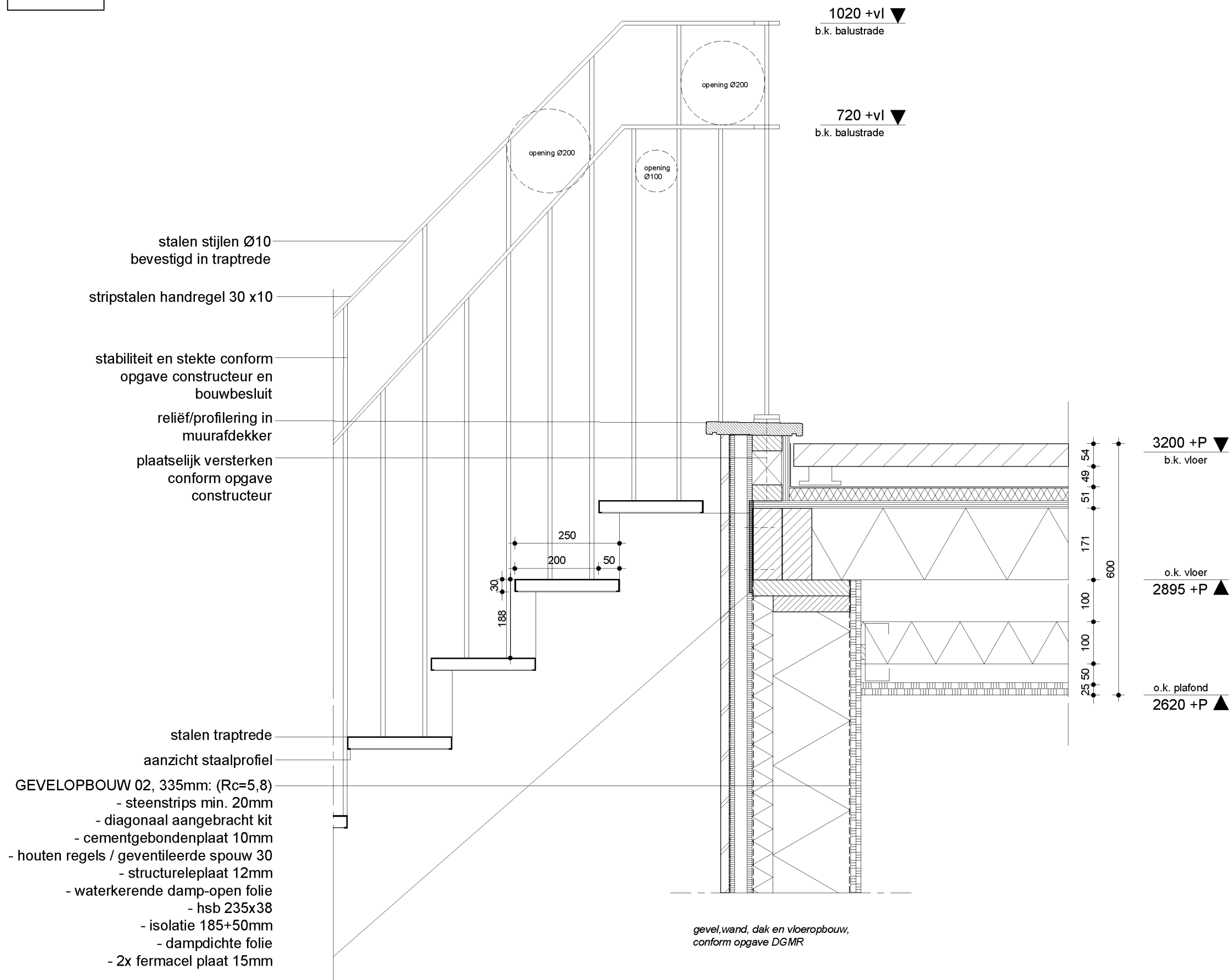
d:

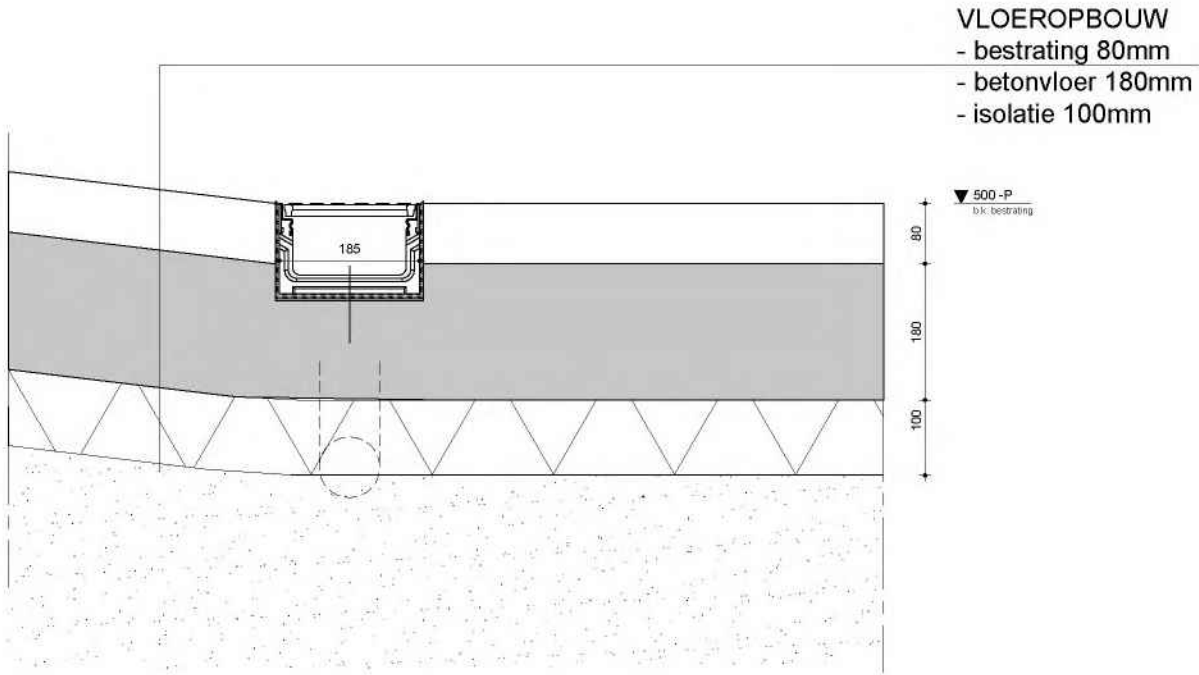
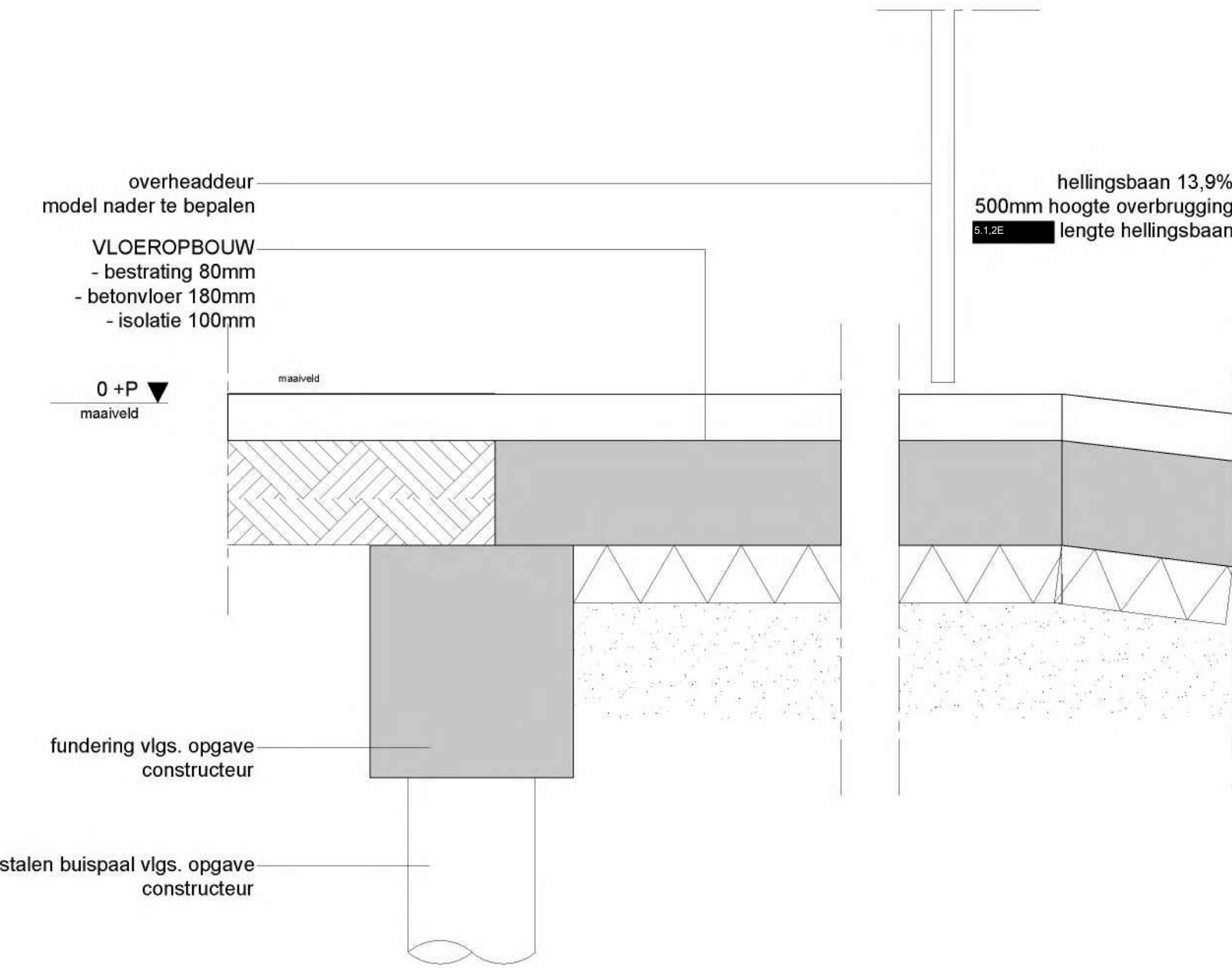
schaal

1:10 / A3

GROUND E D A R C H I T E C T U R E







erfgrens

geïsoleerde nieuwe gevel

woningscheide wand belending
opbouw onbekend

fundering in het werk te
controleren

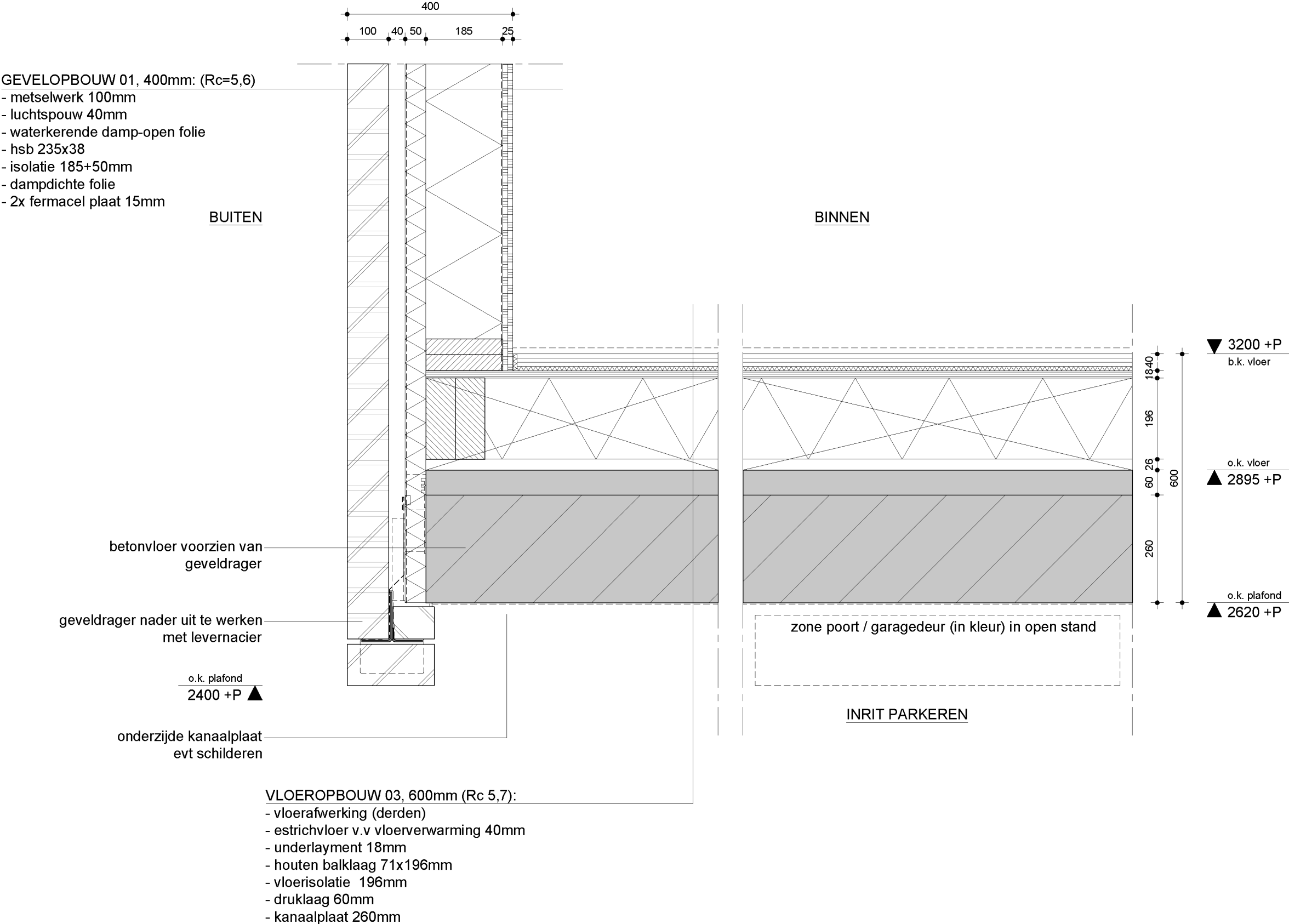
- GEVELOPBOUW 02, 335mm: (Rc=5,6)
- steenstrips min. 20mm
 - diagonaal aangebracht kit
 - cementgebondenplaat 10mm
 - houten regels / geventileerde spouw 30
 - structurele plaat 12mm
 - waterkerende damp-open folie
 - hsb 235x38
 - isolatie 185+50mm
 - dampdichte folie
 - 2x fermacel plaat 15mm

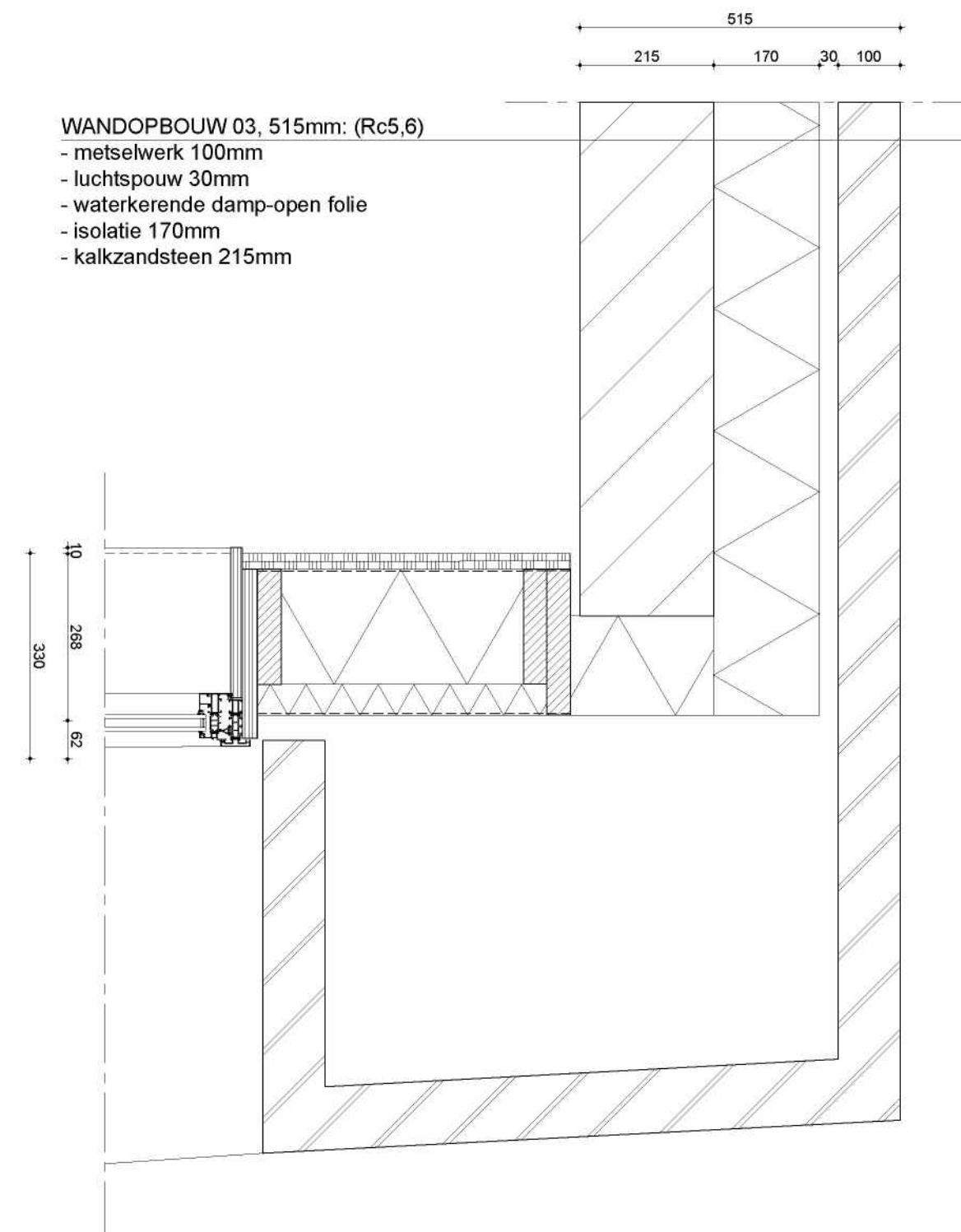
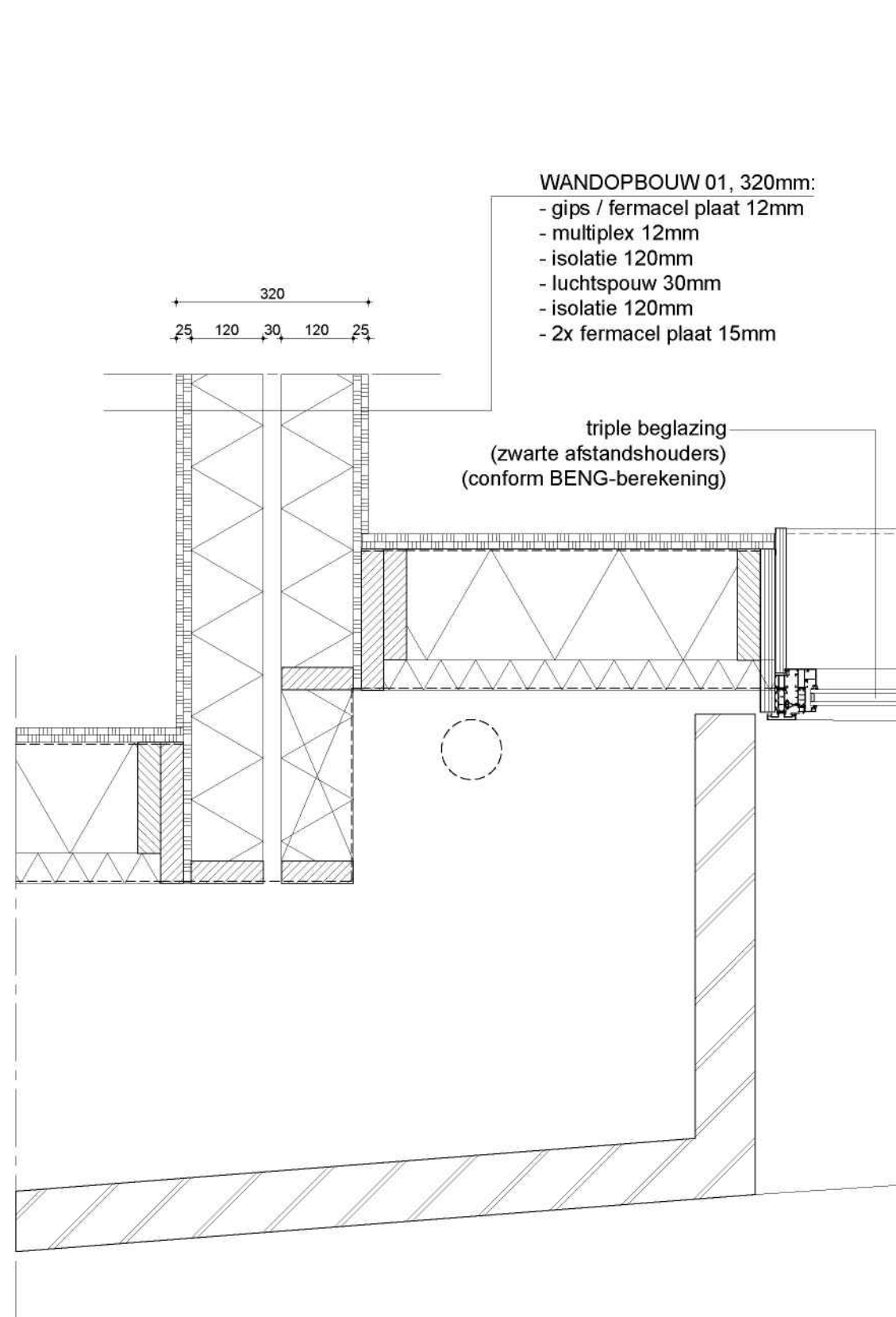
grote uitkragende
onderdelen verwijderen

bestaande schutting
(evt. slopen in overleg buren)

erfgrens

maaiveld





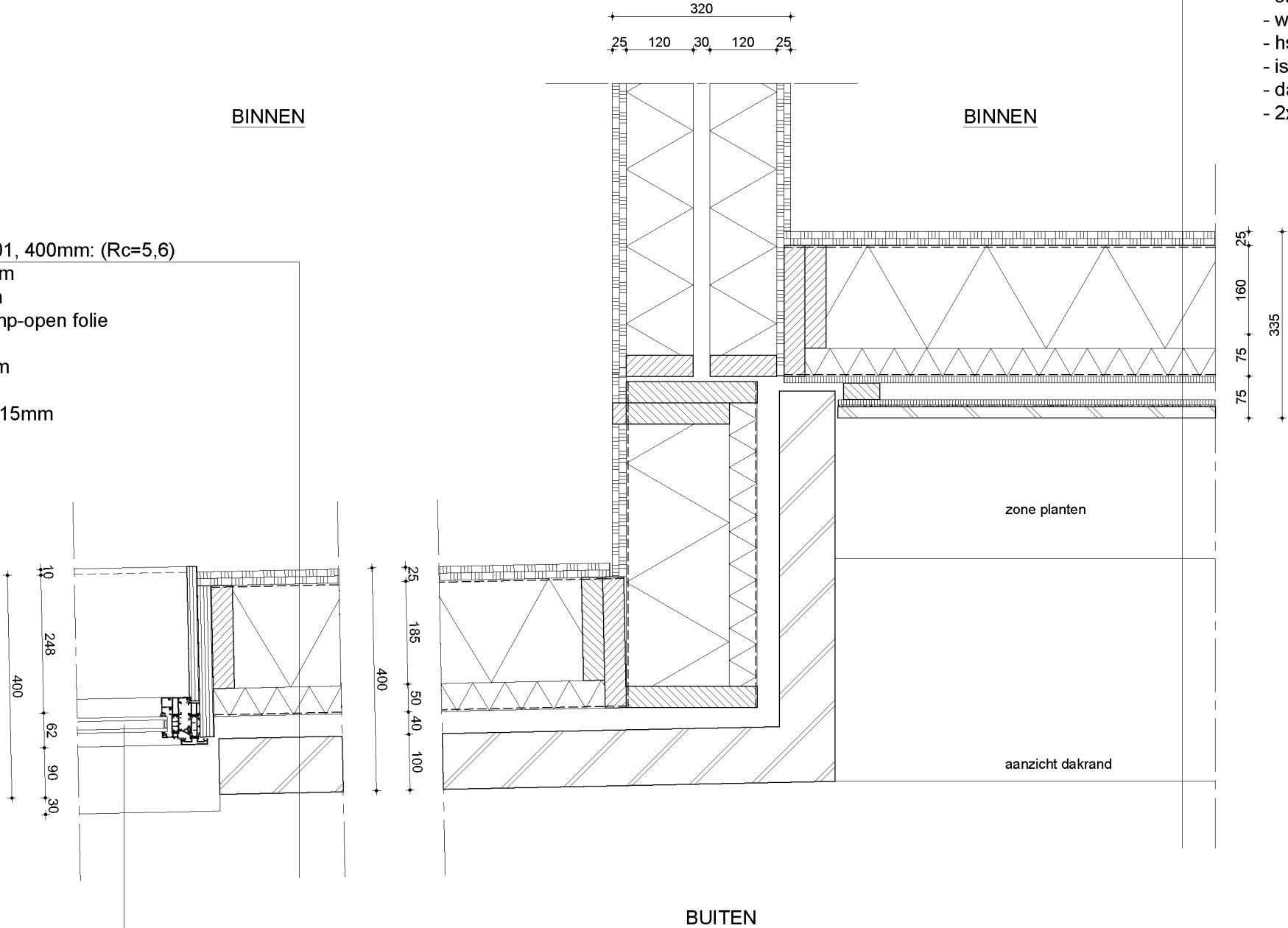
GEVELOPBOUW 01, 400mm: (Rc=5,6)

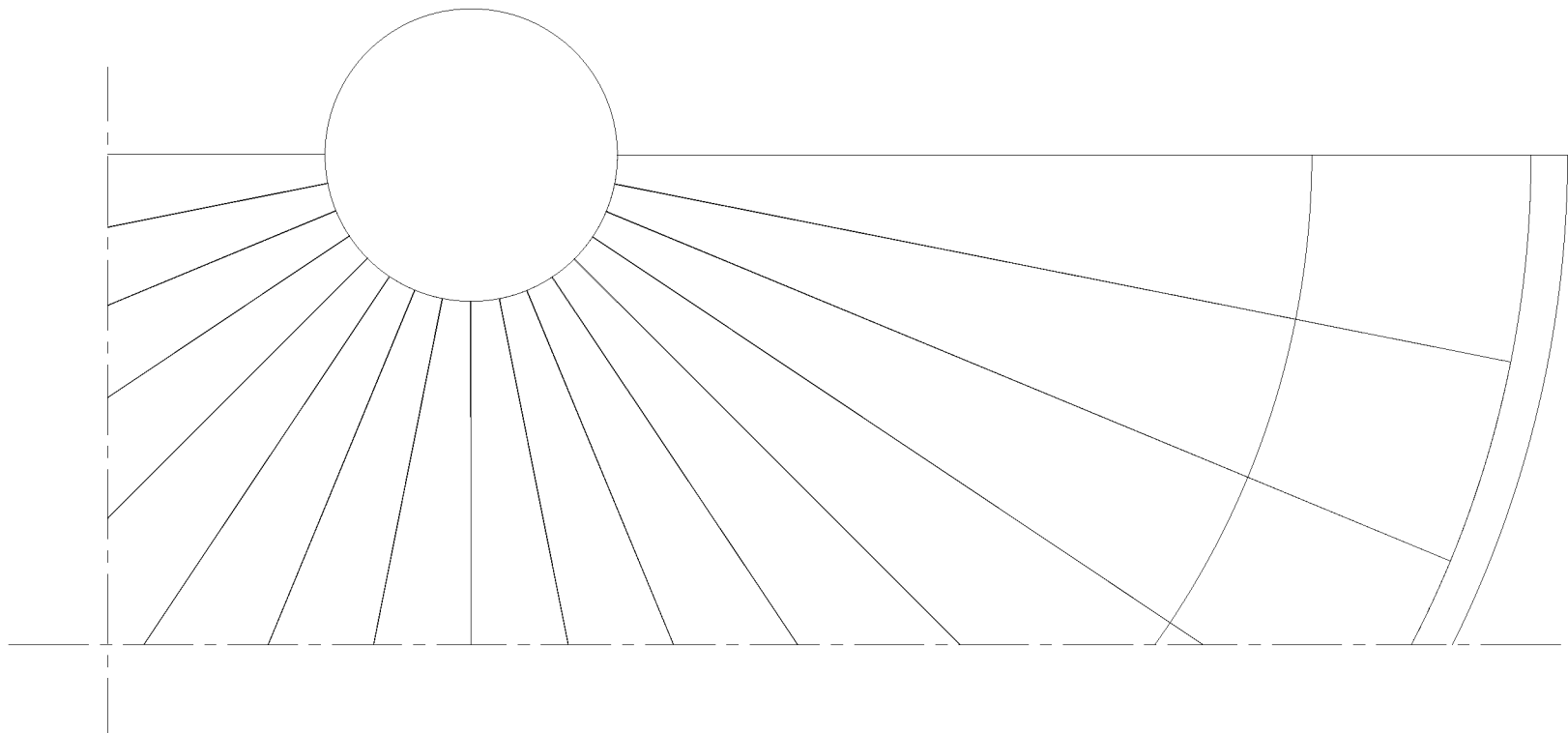
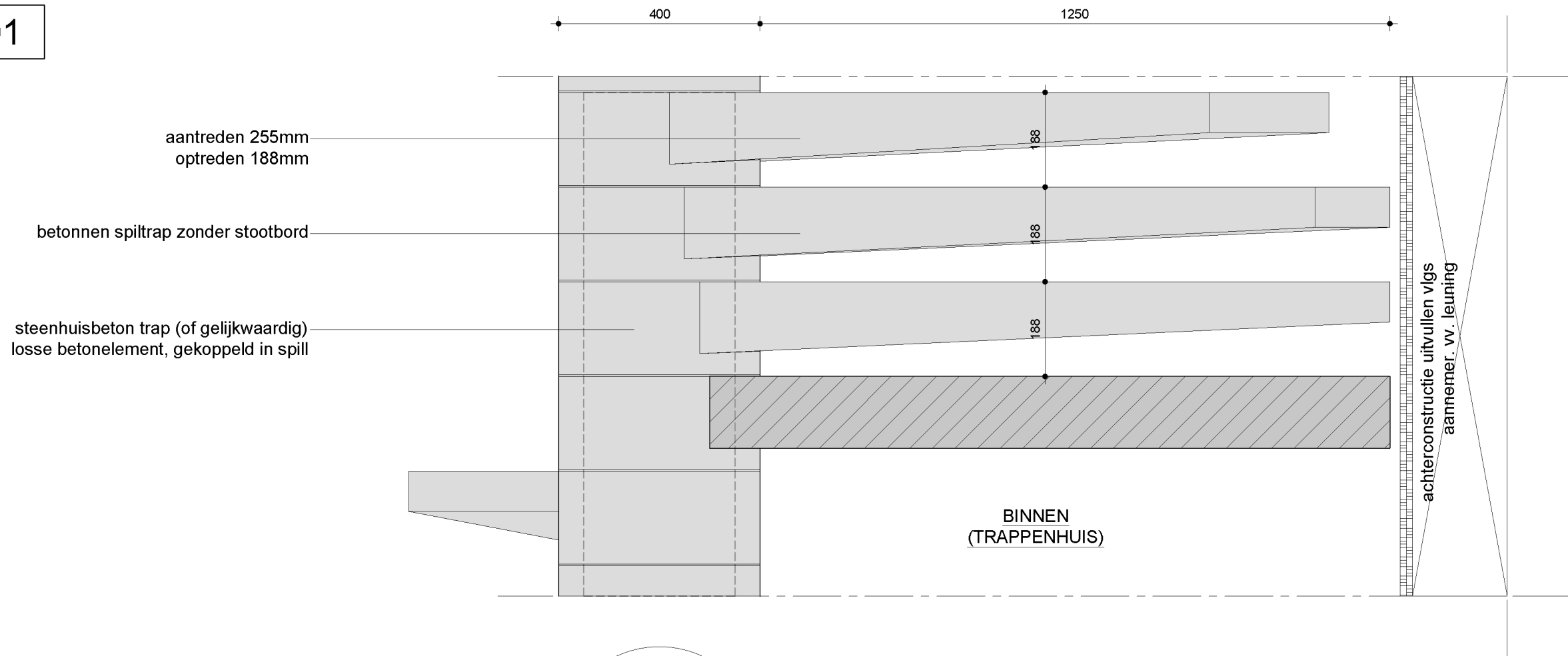
- metselwerk 100mm
- luchtpouw 40mm
- waterkerende damp-open folie
- hsb 235x38
- isolatie 185+50mm
- dampdichte folie
- 2x fermacel plaat 15mm

triple beglazing
(zwarte afstandshouders)
(conform BENG-berekening)

GEVELOPBOUW 02, 335mm: (Rc=5,6)

- steenstrips min. 20mm
- diagonaal aangebracht kit
- cementgebondenplaat 10mm
- houten regels / geventileerde spouw 30
- structureleplaat 12mm
- waterkerende damp-open folie
- hsb 235x38
- isolatie 185+50mm
- dampdichte folie
- 2x fermacel plaat 15mm







Zecc Architecten B.V.
t.a.v. R. de Korte
Tractieweg 41
3534 AP UTRECHT

Onderwerp	Ontvangstbevestiging	Datum	7 maart 2023
Zaaknummer	Z2023-00000431	Team	Vergunningverlening Natuur en Landschap
Briefnummer	D2023-00003486	Van	Servicebureau
Uw referentie	93601768	Telefoonnr.	030 258 91 11
Ontvangstdatum	1 maart 2023	E-mail	servicebureau@provincie-utrecht.nl
Bijlage	-		

Geachte **5.1.2E**,

U heeft een aanvraag ingediend voor een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor het onderdeel soortenbescherming. Uw aanvraag heeft betrekking op activiteiten op de locatie Amsterdamsestraatweg 380 in Utrecht. Uw aanvraag hebben we ontvangen op 1 maart 2023 en heeft het zaaknummer Z2023-00000431.

We gaan met uw aanvraag aan de slag en streven ernaar om binnen dertien weken een beslissing te nemen over uw aanvraag. Bij grote drukte in het aantal binnenkomende aanvragen, kunnen we deze termijn met zeven weken verlengen. Mochten we aanvullende gegevens nodig hebben om uw aanvraag te kunnen beoordelen, dan nemen we contact met u op. Vul die gevraagde ontbrekende gegevens dan zo snel mogelijk aan.

Het kan zijn dat we voor het behandelen van uw aanvraag/verzoek leges in rekening brengen. Is dit het geval, dan ontvangt u hierover een legesbrief. Op lokaleregelgeving.overheid.nl vindt u de Legesverordening en tarieventabel van de provincie Utrecht.

Heeft u een vraag over deze brief? Neem dan contact op met het Servicebureau via servicebureau@provincie-utrecht.nl of via het algemeen telefoonnummer van de provincie Utrecht (030 258 91 11, vraag naar het Servicebureau van het team Vergunningverlening Natuur en Landschap).

Wanneer u contact opneemt, geef dan het zaaknummer van uw aanvraag/verzoek door (dit zaaknummer vindt u bovenaan deze brief). Dan kunnen we u zo snel mogelijk helpen.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Utrecht,
namens hen,

Servicebureau
Vergunningverlening Natuur en Landschap
Domein Landelijke Leefomgeving

Dit bericht is digitaal verstuurd en daarom niet ondertekend

From: "5.1,2E" <5.1,2E@provincie-utrecht.nl>
Sent: Fri, 10 Mar 2023 08:53:39 +0200
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: Ontheffingsaanvraag Amsterdamsestraatweg 380 in Utrecht Z2023-00000431

Beste 5.1,2E en 5.1,2E

Wij hebben een ontheffingsaanvraag ontvangen voor de locatie **Amsterdamsestraatweg 380 in Utrecht**. Aanvraag is bij ons ingeboekt onder **Z2023-00000431**. De volgende toelichting staat erbij:

Op het braakliggende terrein rond de watertoren is het plan om enkele woningen te realiseren. Deze zullen worden ingepast tussen de bestaande bebouwing.

De gemeente staat positief tegenover het voornemen en wil in principe medewerking verlenen aan het planologisch mogelijk maken van de situatie. De gemeente Utrecht is voornemens om voor de ontwikkeling een vergunning te verlenen op het afwijken op het bestemmingsplan.

Het plan zal ook tegen de bestaande belending aangebouwd worden. Hiervoor is een QuickScan ecologie gedaan. Hierbij blijkt dat het niet uit te sluiten is dat er mogelijk vleermuizen aanwezig zijn.

Daarvoor zal nader onderzoek naar vleermuizen volgens vleermuisprotocol 2021, worden uitgevoerd.

In overleg met de gemeente wordt een ontheffing Wnb gedaan om dit onderdeel los te koppelen.

Voor het afwijken op het bestemmingsplan loopt er een vergunningsaanvraag: (aanvraagnummer: 7015925). Daarnaast loopt er ook een vergunning bouwen: (aanvraagnummer: 7472111)

Contactpersonen gemeente Utrecht: 5.1,2E 5.1,2E 5.1,2E @utrecht.nl (en 5.1,2E 5.1,2E 5.1,2E @utrecht.nl)

Gegevens intermediair

Naam van de organisatie	Zecc Architecten
Inschrijvingsnummer KvK	30183613
Vestigingsnummer KvK	000018865119
Aanspreektitel	De heer
Voorletter(s)	DE
Achternaam	5.1,2E
Telefoonnummer	5.1,2E
E-mailadres	5.1,2E@zecc.nl
E-mailadres (ter controle)	5.1,2E@zecc.nl

Zoals eerder besproken, is dit weer een aanvraag waar wij niets mee kunnen. De aanvraag is niet-ontvankelijk want het benodigde onderzoek is nog niet uitgevoerd en dus is niet duidelijk of/waarvoor ontheffing nodig is.

De aanvraag moet dus weer worden ingetrokken. Of we moeten deze buiten behandeling laten en dan zijn leges verschuldigd.

@5.1, 2E volgens mij hadden wij afspraken gemaakt om dit soort situaties te voorkomen? Ik hoor graag waarom wij dan toch deze aanvraag ontvangen?

In dit geval zou het fijn zijn als 5.1,2E of 5.1,2E de aanvrager kan informeren dat de aanvraag bij de provincie weer mag worden ingetrokken (anders wordt het een BBS met leges), dat het ecologisch onderzoek volgens plan moet worden uitgevoerd, en dat daarna bepaald moet worden of ontheffing nodig is. Ik hoor graag wanneer jullie de aanvrager hebben gesproken, zodat ik eventueel daarna contact met hem kan opnemen.

Met vriendelijke groet,

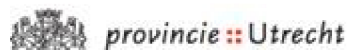
5.1,2E

5.1,2E

T: 5.1,2E

E: 5.1,2E @provincie-utrecht.nl

Provincie Utrecht
Archimedeslaan 6 | Postbus 80300 | 3508 TH Utrecht
www.provincie-utrecht.nl



Zie ook onze handleiding: [Handleiding Aanvraag Ontheffing Soortenbescherming Ruimtelijke ingrepen \(provincie-utrecht.nl\)](http://www.provincie-utrecht.nl/Handleiding-Aanvraag-Ontheffing-Soortenbescherming-Ruimtelijke-ingrepen)

De informatie in dit bericht is alleen bestemd voor de geadresseerde. Is dit bericht niet voor u bedoeld? Dan vragen wij u om de inhoud niet te gebruiken, maar ons te informeren door het bericht te beantwoorden en daarna te verwijderen. Alvast hartelijk bedankt voor uw hulp.

From: "5.1.2E"
Sent: Tue, 14 Mar 2023 17:02:39 +0200
To: "5.1.2E" <5.1.2E@zecc.nl>
Subject: In behandeling nemen aanvraag + onderbouwing bouwkosten Amsterdamsestraatweg 380 / Hyacinthstraat te Utrecht (HZ_WABO-22-44495)

Geachte heer 5.1.2E 5.1.2E

Op 14 februari 2023 hebben wij aanvullende gegevens ontvangen. Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de adressen Amsterdamsestraatweg 380 / Hyacinthstraat te Utrecht voldoet nu aan de indieningsvereisten en is in behandeling genomen.

Dit betekent dat wij een beslissing nemen nádat de omgevingsvergunning RO (uitgebreide procedure) is verleend. In bepaalde gevallen kan deze datum nog veranderen. Als dat zo is, dan krijgt u hierover schriftelijk bericht.

Onderbouwing bouwkosten

De kosten voor de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zijn gekoppeld aan de hoogte van de bouwkosten.

De bouwkosten die u op het aanvraagformulier hebt aangegeven zijn volgens ons niet juist. Daarom willen we graag van u een onderbouwing van de bouwkosten ontvangen, binnen de beslistermijn. Anders stellen wij de bouwsom zelf vast met de 'Beleidsregel vaststellen maatstaf leges omgevingsvergunning'.

Hebt u vragen?

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

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

E-mail 5.1.2E@utrecht.nl

Internet www.utrecht.nl/bwo

From: "5.1.2E" <5.1.2E@rudutrecht.nl>
Sent: Wed, 15 Mar 2023 11:55:38 +0200
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: RE: Amsterdamsestraatweg 380 Utrecht

Hallo 5.1.2E

Ik heb de zaken HZ_WABO-22-44495 en HZ_WABO-22-20877 bekeken.

De Wnb ontheffingsaanvraag is ingediend bij de provincie, maar niet ontvankelijk verklaard en wordt niet in behandeling genomen. Het afschrift van de aanvraag heeft in dat geval geen waarde. Zeer waarschijnlijk is de aanvraag niet ontvankelijk verklaard omdat het nader onderzoek vleermuizen ontbreekt. Een Quickscan is onvoldoende basis om een ontheffing Wnb aan te vragen.

In het Afwegingskader Duurzame Stad voor WABO-vergunningen & Omgevingstafels staat dat het Wabo-traject positief kan worden afgesloten als de ontvangstbevestiging van de provincie ontvangen is en hierin is bevestigd dat de Provincie de aanvraag in behandeling neemt. Dit is onjuist. Een omgevingsvergunning of Wabo-vergunning kan pas worden afgegeven als ontheffing Wnb is verkregen.

Er zijn geen nieuwe ecologische gegevens aangeleverd, wij zien daarom geen reden om van ons oordeel af te wijken. Nader onderzoek vleermuizen blijft noodzakelijk. Het nader onderzoek vleermuizen moet worden beoordeeld en worden goedgekeurd door de RUD. Als blijkt dat vleermuizen aanwezig zijn is ontheffing van de Wnb noodzakelijk.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E 5.1.2E en Landschap

RUD Utrecht

Archimedeslaan 6 | 3584 BA Utrecht

Telefoon: 5.1.2E | Email: 5.1.2E@rudutrecht.nl

Website: www.rudutrecht.nl



Ik werk van maandag t/m donderdag.

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Verzonden: dinsdag 14 maart 2023 19:14
Aan: 5.1.2E <5.1.2E@rudutrecht.nl>
Onderwerp: Re: Amsterdamsestraatweg 380 Utrecht

Gewoon advies geven. gr

Verzonden vanaf [Outlook voor Android](#)

From: 5.1.2E <5.1.2E@rudutrecht.nl>
Sent: Tuesday, March 14, 2023 4:43:09 PM
To: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: RE: Amsterdamsestraatweg 380 Utrecht

Hallo 5.1.2E

Oké, zodra er een concrete vraag is dan hoor ik het wel van je.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

en Landschap

RUD Utrecht

5.1.2E

5.1.2E

Utrecht

Telefoon: 5.1.2E | Email: 5.1.2E @rudutrecht.nl

Website: www.rudutrecht.nl



Ik werk van maandag t/m donderdag.

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 14 maart 2023 16:18

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@rudutrecht.nl>

Onderwerp: RE: Amsterdamsestraatweg 380 Utrecht

Hoi 5.1.2E

Voor beide aanvraag (RO en Bouw) zijn nieuwe stukken ingediend;
Er is apart ontheffing Wnb bij de Provincie aangevraagd i.v.m. loskoppelen
(hier is echter nog discussie over bij / met de Provincie (niet ontvankelijk)
Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E omgevingsvergunningen / Bouwbesluitdeskundige

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Vergunningen

Stadsplateau 1

ma t/m donderdag tot 16.00 uur / vrijdagmorgen, woensdag afwezig

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



Gemeente Utrecht

Van: 5.1.2E <5.1.2E@rudutrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 14 maart 2023 16:10

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: Amsterdamsestraatweg 380 Utrecht

Hallo 5.1.2E

In Squit Utrecht staan twee zaken (HZ_WABO-22-44495 en HZ_WABO-22-20877) op mijn naam m.b.t. advisering ecologie, beide zaken hebben betrekking op Amsterdamsestraatweg 380 Utrecht.

Het lijkt te gaan om heropende zaken. Beide zaken zijn bij ons bekend, maar deze zijn al van advies voorzien en afgerond.

Het is mij niet helemaal duidelijk wat de vraag is. Kun je uitleggen wat er van mij verwacht wordt?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

Adviseur ecologie

5.1.2E

5.1.2E

en Landschap

RUD Utrecht

5.1.2E

5.1.2E

Utrecht

Telefoon: 5.1.2E | Email: 5.1.2E @rudutrecht.nl

Website: www.rudutrecht.nl



Ik werk van maandag t/m donderdag.

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E UTRECHT



Behandeld door Mevrouw 5.1.2E
Doorkiesnumme 5.1.2E
E-mail 5.1.2E@utrecht.nl
Bijlage(n) -

Datum 17 maart 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-22-44495
Onderwerp Ontvangstbevestiging
zienswijze

Verzonden 20 MAART 2023
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp

Geachte mevrouw 5.1.2E

Wij hebben uw reactie ontvangen op de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen op het terrein van de watertoren en het maken van een inrit op het perceel Amsterdamsestraatweg 380 / Hyacinthstraat te Utrecht (ons kenmerk HZ_WABO-22-44495) . Wij beoordelen uw reactie en nemen als dat nodig is nog contact met u op.

Gedurende de behandeling van de aanvraag wordt de aanvraag op verschillende onderdelen gecontroleerd en beoordeeld. Ook worden alle binnengekomen reacties beoordeeld. Ook worden alle binnengekomen reacties beoordeeld. U krijgt een brief als wij het besluit hebben genomen. Daar staat in hoe u het besluit online kunt inzien. In het besluit staat ook hoe we uw reactie hebben meegewogen.

Hebt u vragen?

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

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

M. Prijs
Hoofd Vergunningen



Datum
30 maart 2023

Gemeente Utrecht
De heer 5.1.2E
Stadsplateau 1
3521AZ Utrecht

Onderwerp
Advies Omgevingsvergunning

Geachte heer 5.1.2E

Op 16 maart 2023 hebben wij een verzoek ontvangen voor een toetsing van een omgevingsvergunningsplichtige activiteit. Het betreft de aanvraag omgevingsvergunning voor:
Amsterdamsestraatweg 380 / Hyacinthstraat te Utrecht.
OLO/WABO-nummer: 7472111 / HZ_WABO-22-44495

Deze aanvraag heeft betrekking op de activiteit(en):

- Bouwen
- Omgevingsveiligheid

Toetsingskader

De Veiligheidsregio Utrecht heeft de aanvraag getoetst met betrekking tot (brand)veiligheid. De volgende regelgeving en richtlijnen zijn hierbij geraadpleegd:

- Besluit Omgevingsrecht (BOR)
- Bouwbesluit 2012
- Regeling Bouwbesluit 2012
- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Onze conclusie is gebaseerd op de gegevens uit de volgende documenten.

Beoordeelde documenten	Datum
- Aanvraagformulier	22-12-2022
- 136-LB-Renvooi	02-03-2023
- Situatietekening, bestaande situatie / tek.nr. 136-OB-001	22-12-2022
- Situatietekening, nieuwe situatie / tek.nr. 136-ON-001	02-03-2023
- Situatietekening / tek.nr. 136-O-002	02-03-2023
- Plattegrond begane grond / tek.nr. 136-LB-1-000	02-03-2023
- Plattegrond 1 ^e verdieping / tek.nr. 136-LB-1-001	02-03-2023
- Plattegrond 1 ^e verdieping / tek.nr. 136-LB-1-002	02-03-2023
- Plattegrond dakaanzicht / tek.nr. 136-LB-1-003	02-03-2023
- Gevelaanzicht / doorsnede / tek.nr. 136-LB-2/3-001	02-03-2023
- Doorsnedes / tek.nr. 136-LB-2/3-002	02-03-2023
- Gevelaanzicht / tek.nr. 136-LB-2/3-003	02-03-2023
- Doorsnedes / tek.nr. 136-LB-2/3-004	02-03-2023
- Gevelaanzicht / tek.nr. 136-LB-2/3-005	02-03-2023
- Gevelaanzicht / tek.nr. 136-LB-2/3-006	02-03-2023

Contactpersoon

5.1.2E
Afdeling Advies
Directie Risicobeheersing

Archimedeslaan 6
3584 BA Utrecht

5.1.2E
5.1.2E@VRU.NL

Ons Kenmerk
2023-004533

Uw Kenmerk
OLO 7472111 /
HZ_WABO-22-44495

Bijlagen
2

Veiligheidsregio Utrecht

Postbus 3154
3502 GD Utrecht
088 878 1000
info@vru.nl
www.vru.nl
brandweer.nl/utrecht
f veiligheidsregioutrecht
t @vrutrecht
i @vrubrandweer

Iban

5.1.1C
kvv
51817330

- Gevelaanzicht / doorsnede / tek.nr. 136-LB-2/3-007	02-03-2023
- Gevelaanzicht / doorsnede / tek.nr. 136-LB-2/3-008	02-03-2023
- Gevelaanzicht / doorsnede / tek.nr. 136-LB-2/3-009	02-03-2023
- Ruimtelijke onderbouwing / docnr. NL.IMRO.0344.OMAmsterdamsestraat-ON01	02-03-2023
- Rapport + tekeningen brandveiligheid	21-12-2023
	02-03-2023

Uitgangspunten

Bij de toetsing van de aanvraag is uitgegaan van:

- Woonfunctie
- Overige gebruiksfunctie
- Besloten overige gebruiksfunctie voor het stallen van motorvoertuigen

Verder is bij de toetsing uitgegaan van:

- Nieuwbouw niveau

Conclusie activiteit Bouwen

Volledigheid

Wij hebben geconstateerd dat de aanvraag voor ons voldoende gegevens bevat om het plan op brandveiligheid te beoordelen.

De aanvraag voldoet niet

Het geplande bouwwerk, zoals dat is weergegeven in de aanvraag, voldoet niet aan de genoemde regelgeving met betrekking tot brandveiligheid. Een overzicht van de geconstateerde strijdigheden is opgenomen in de bijlage "Adviesrapport WABO-vergunning".

Conclusie activiteit Omgevingsveiligheid

Het planvoornemen past niet binnen de huidige functieaanduiding zoals dat in het bestemmingsplan Ondiep voor het zuidelijke deel van het plangebied (van 25 maart 2009, met kenmerk NL.IMRO.03440000BPONDIEP-) en het bestemmingsplan Amsterdamsestraatweg voor het noordelijke deel van het plangebied (van 22 december 2016, met kenmerk NL.IMRO.0344.BPAMSTERDAMSESTRAAT-VA01) is vastgesteld. Conform het bestemmingsplan Ondiep is de functieaanduiding 'detail' en conform het bestemmingsplan Amsterdamsestraatweg is het noordelijke deel van het plangebied aangewezen als 'gemengd'. Met het planvoornemen wordt de bestemming gebruikt voor 'wonen' en dus moet het bestemmingsplan worden gewijzigd.

In de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied van gevaarlijke stoffen ligt en dat externe veiligheid om die reden geen belemmering vormt.

Dit is onjuist. Het planvoornemen ligt binnen het invloedsgebied van spoorroute 71 (op zo'n 240 meter). Om die reden moet het groepsrisico worden verantwoord. Omdat de ontwikkeling op meer dan 200 meter ligt volstaat een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Daarvoor moet gekeken worden naar bereikbaarheid, bluswatervoorzieningen en zelfredzaamheid.

- Bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen:

Afstemming met Team Operationele Voorbereidingen nodig. Bereikbaarheid via de straat is op orde en er zijn voldoende bluswatervoorzieningen. Omdat een deel van de woningen in een soort binnentuin is gelegen kan dit mogelijk nog wel knelpunten opleveren voor de bereikbaarheid.

- Zelfredzaamheid:

Belangrijk is dat de panden aan meerdere zijden te ontvluchten zijn, mechanische ventilatiesystemen (indien voorzien) zo uit te voeren dat deze op een gemakkelijk te bereiken plek uitgeschakeld kunnen worden en over risico's en het handelingsperspectief wordt gecommuniceerd met bewoners.

Conclusie

Het planvoornemen is strijdig met het bestemmingsplan. Gezien de afstand tot de risicobronnen volstaat een beperkte verantwoording van het groepsrisico, conform artikel 7 uit het Bevt. Bij de uitwerking daarvan kan bovenstaande beoordeling van de bereikbaarheid, bluswatervoorzieningen en zelfredzaamheid worden gebruikt.

Risicogerichte beoordeling

Ondanks alle getroffen maatregelen bestaan er altijd (brand)veiligheidsrisico's die niet volledig zijn uit te sluiten. In de bijlage "risicogerichte beoordeling" wordt de initiatiefnemer op extra mogelijkheden gewezen om deze risico's te verkleinen.

Heeft u vragen?

Voor vragen of nadere informatie kunt u contact opnemen met de behandelend medewerker van de directie Risicobeheersing van de Veiligheidsregio Utrecht:

5.1.2E te bereiken via mail 5.1.2E@VRU.NL of op telefoonnummer 5.1.2E

Met vriendelijke groet,
Namens het dagelijks bestuur,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

Advies

Bijlage Advies aanvraag omgevingsvergunning

In deze bijlage wordt steeds de constatering beschreven. Daarna de grondslag die voortkomt uit de bouwregelgeving en/of uit de risicogerichte benadering. Vervolgens wordt een maatregel genoemd om de constatering op te lossen en/of te verbeteren. Ook is eventueel een toelichting opgenomen. Dit is één mogelijkheid om de constatering op te heffen. Andere gelijkwaardige alternatieven kunnen ook voorgesteld worden.

VERBETERPUNTEN**WBDBO (art. 2.84)**

Constatering:	De WBDBO ontbreekt op de doorsnedetekeningen.
Voorschrift:	Artikel 2.84 lid 1 van het Bouwbesluit 2012. (Weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag)
Maatregel:	De WBDBO moet op de doorsnedetekening worden aangegeven.
Toelichting:	- In het rapport en de tekeningen brandveiligheid is niet opgenomen dat tussen het brandcompartiment waarin o.a. de stallingsgarage is gelegen en de bovengelegen woningen een WBDBO wordt gerealiseerd van ten minste 60 minuten. - Er ontbreken doorsnedetekeningen waarop de verticale brandscheidingen inclusief de WBDBO is aangegeven. E.e.a. is wel beschreven in de rapportage, maar voor de duidelijkheid is het gewenst om ook op doorsnedetekeningen de WBDBO aan te geven (zowel tussen de woonfuncties onderling als tussen het brandcompartiment waarin de stallingsgarage is gelegen en de woningen).

WBDBO (art. 2.84)

Constatering:	De gevelopening in de noordoostgevel van woning W5 is niet brandwerend uitgevoerd en ligt op minder dan 5 meter van de perceelsgrens (de watertoren). Hierdoor is brandoverslag naar een ruimte op het andere perceel niet ondenkbaar.
Voorschrift:	Artikel 2.84 lid 8 van het Bouwbesluit 2012. (Weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag)
Maatregel:	De WBDBO van genoemde gevel moet worden aangegeven.
Toelichting:	Het betreft de voordeur en het raam van woning W5. Het symbool dat de brandwerendheid bij gevelopeningen weergeeft ontbreekt bij deze woning (zoals bij bijv. woning W4)

Weerstand tegen rookdoorgang (art. 2.94a)

Constatering:	Het is onvoldoende aangetoond dat de weerstand tegen rookdoorgang van het subbrandcompartiment (brandcompartiment waarin de stallingsgarage is gelegen) naar een beschermd subbrandcompartiment (de woonfuncties) en naar de extra beschermde vluchtroute (trappenhuis) voldoet aan rookklasse R200.
Voorschrift:	Artikel 2.94a lid 3 en 4 van het Bouwbesluit 2012. (Weerstand tegen rookdoorgang)
Maatregel:	Er moet aangegeven worden dat de weerstand tegen rookdoorgang minimaal R200 is, bepaald volgens NEN 6075.
Toelichting:	In de tekeningen is de weerstand tegen rookdoorgang te algemeen weergegeven. De weerstand tegen rookdoorgang kan met een arcering op de diverse scheidingsconstructies op de plattegrondtekening of met een 'algemene tekst' in het renvooi worden aangegeven. Uit deze 'algemene tekst' moet wel blijken welke scheidingsconstructies de eis tot rookwerendheid hebben.

Weerstand tegen rookdoorgang (art. 2.94b)

Constatering:	Het is onvoldoende aangetoond dat de weerstand tegen rookdoorgang van een beschermd subbrandcompartiment naar een ander (beschermd) subbrandcompartiment (tussen de woonfuncties) en naar de (extra) beschermde vluchtroute (trappenhuis) voldoet aan rookklasse R200.
Voorschrift:	Artikel 2.94b lid 1 en 4 van het Bouwbesluit 2012. (Weerstand tegen rookdoorgang)
Maatregel:	Er moet aangegeven worden dat de weerstand tegen rookdoorgang minimaal R200 is, bepaald volgens NEN 6075.
Toelichting:	In de tekeningen is de weerstand tegen rookdoorgang te algemeen weergegeven. De weerstand tegen rookdoorgang kan met een arcering op de diverse scheidingsconstructies op de plattegrondtekening of met een 'algemene tekst' in het renvooi worden aangegeven. Uit deze 'algemene tekst' moet wel blijken welke scheidingsconstructies de eis tot rookwerendheid hebben.

Weerstand tegen rookdoorgang (art. 2.94b)

Constatering:	Het is onvoldoende aangetoond dat de weerstand tegen rookdoorgang van een beschermd subbrandcompartiment (woonfunctie) naar een ander subbrandcompartiment (brandcompartiment waar de stallingsgarage in is gelegen) voldoet aan rookklasse Ra.
Voorschrift:	Artikel 2.94b lid 3 van het Bouwbesluit 2012. (Weerstand tegen rookdoorgang)
Maatregel:	Er moet aangegeven worden dat de weerstand tegen rookdoorgang minimaal Ra is, bepaald volgens NEN 6075.
Toelichting:	In de tekeningen is de weerstand tegen rookdoorgang te algemeen weergegeven. De weerstand tegen rookdoorgang kan met een arcering op de diverse scheidingsconstructies op de plattegrondtekening of met een 'algemene tekst' in

het renvooi worden aangegeven. Uit deze 'algemene tekst' moet wel blijken welke scheidingsconstructies de eis tot rookwerendheid hebben

Deuren in vluchtroutes (art. 6.25)

Constatering:	Er is niet aangetoond dat de automatisch werkende deur (hekwerk) bij het uitvallen van de netspanning handmatig te openen is, dan wel automatisch in geopende stand wordt gebracht / het vluchten anderszins niet belemmert.
Voorschrift:	Artikel 6.25 lid 8 van het Bouwbesluit 2012. (Deuren in vluchtroutes)
Maatregel:	Er moet worden aangetoond dat de automatisch werkende deur die wordt gepasseerd bij de ontvluchting van het bouwwerk bij het uitvallen van de netspanning handmatig te openen is, dan wel automatisch in geopende stand wordt gebracht.

Algemeen

- Voor een snelle en onbelemmerde toetreding tot het perceel en het gebouw wordt geadviseerd om een sleutelbuis met het VRU-regionale toegangssysteem in de gevel aan te laten brengen. De sleutels die in de sleutelbuis worden geplaatst mogen alleen toegang geven tot de algemene (verkeers)ruimtes en de aanwezige liftmachinekamer(s). Voor het bestellen van een VRU-regionaal toegangssysteem kan contact worden opgenomen met de Veiligheidsregio Utrecht, afdeling Voorbereiding Incidentbestrijding, team Operationele Voorbereiding, via brandweertoegang@vru.nl.

Bijlage Risicogerichte beoordeling

Ondanks alle getroffen maatregelen bestaan er altijd (brand)veiligheidsrisico's die niet volledig zijn uit te sluiten. In deze bijlage wordt de initiatiefnemer op extra mogelijkheden gewezen om deze risico's te verkleinen.

Elektrische voertuigen in stallings- of parkeergarages

- Bij parkeren en laden van elektrische voertuigen wordt geadviseerd om met de volgende maatregelen rekening te houden:

Toekomstige regelgeving

- a. Oplaadpunten in een parkeergarage moeten voldoen aan mode 3 of mode 4 als bedoeld in NEN 1010. In de NIPV-publicatie Brandveiligheid van parkeergarages met elektrisch aangedreven voertuigen wordt meer informatie gegeven over deze laadpalen ([link NIPV](#)).
- b. Oplaadpunten in een parkeergarage moeten tegelijkertijd uitgeschakeld kunnen worden;
- c. De oplaadpunten en uitschakelvoorziening moeten bij de toegang van de parkeergarage worden aangegeven.

Overige aandachtspunten

- d. Laat laadpalen installeren door een erkend elektrotechnisch installatiebedrijf;
- e. Plaats laadpalen:
 - zo dicht mogelijk bij de in- en/of uitrit (i.v.m. betere bestrijding door de brandweer);
 - niet nabij nooduitgangen (i.v.m. niet door de rook heen hoeven vluchten);
 - bij voorkeur onder luchtafvoerkanalen. (i.v.m. sneller afzuiging van giftige rookgassen).
- f. Zorg voor een deugdelijke aanrijdbeveiliging van de laadpalen;
- g. Zorg voor duidelijke instructies, zodat gebruikers van parkeergarages weten hoe zij de laadpalen veilig kunnen gebruiken en hoe zij moeten handelen bij calamiteiten;
- h. Werk het plafond af met brandwerende isolatieplaten;
- i. Zorg voor een snelle detectie van brand door het aanbrengen van (CO- en/of brand) melders (*alleen opnemen bij <1000 m2 anders al aanwezig obv bouwbesluit*)

Zonnepanelen

- Om de kans op brand en branduitbreiding door oververhitting bij (geïntegreerde) zonnepanelen te verkleinen, adviseren wij om:
 - a. de panelen zo te plaatsen dat er een luchtstroom (ter koeling) onder de panelen door kan lopen.
 - b. de aansluiting van de panelen zo uit te voeren dat bij oververhitting de spanning van de panelen uitgeschakeld kan worden.

- Aanleg installatie:

De totale zonnepanelen installatie (PV-installatie) moet conform de NEN 1010 worden aangelegd. Extra aandacht moet geschonken worden aan de bekabeling en de connectoren:

- a. Zorg dat de bekabeling deugdelijk, dus vrij van mechanische belastingen, wordt gemonteerd.
- b. Zet alle bekabeling vast, zodat de wind er geen vat op heeft. Maak ook gebruik van een mantelbuis of kabelgoot.
- c. Bij het onderling doorverbinden van panelen en het aansluiten op de bekabeling moet dezelfde type connectoren worden gebruikt.

Laat de PV-installatie installeren conform de richtlijn genaamd Scope 12
(<https://www.scios.nl/welcome/scope-12>)

- Aanduiding PV installatie in meterkast:

In geval van calamiteiten moet duidelijk zijn dat er een PV installatie aanwezig is. In de meterkast moet de schakelaar voor de PV installatie voor de herkenbaarheid worden voorzien van een sticker conform de NEN 1010 (zie onderstaand voorbeeld).



Zonnepanelen

- Voorzie woonfunctie W10 van een rookmelder conform NEN 2555 zodat brand vroegtijdig wordt ontdekt en de bewoners het bouwwerk tijdig kunnen verlaten.

From: "5.1,2E"
Sent: Mon, 3 Apr 2023 15:04:21 +0200
To: "5.1,2E" <5.1,2E@zecc.nl>
Subject: HZ_WABO-22-44495 Verzoek aanpassen bouwplan Amsterdamsestraatweg 380 / Hyacinthstraat te Utrecht
Attachments: adviers vru.pdf

Zecc Architecten B.V.
T.a.v. de heer 5.1,2E
Tractieweg 41
3534 AP UTRECHT

-AP-HZ_WABO-22-44495

Behandeld door De heer J. 5.1,2E
Doorkiesnummer 5.1,2E
E-mail 5.1,2E@utrecht.nl
Bijlage(n) Advies vru
Uw Kenmerk:
Uw brief van:

Datum 3 april 2023
Ons HZ_WABO-22-44495
kenmerk
Onderwerp Verzoek aanpassen bouwplan
Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer 5.1,2E 5.1,2E

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor de adressen Amsterdamsestraatweg 380 / Hyacinthstraat te Utrecht. Als uw bouwplan niet wordt aangepast, dan kunnen we geen omgevingsvergunning verlenen. De onderdelen waarop uw bouwplan nu niet voldoet leest u hieronder.

Onderdelen bouwplan die niet voldoen

Uw aanvraag is beoordeeld op brandveiligheid. De onderdelen die op dit moment niet voldoen zijn in de bijlage aangegeven.

Aanpassen bouwplan

Voor het aanpassen van uw bouwplan is het volgende belangrijk:

- Voor **17 april 2023** moet het bouwplan met de aangepaste onderdelen bij ons binnen zijn.
- Zijn de aanpassingen niet op tijd binnen, dan weigeren wij uw aanvraag.
- Het aanpassen van uw bouwplan is geen garantie dat u de vergunning krijgt. Uit een verdere beoordeling moet blijken of u een vergunning krijgt of niet.

Hebt u vragen?

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

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

5.1,2E
M. Prijs
Hoofd Vergunningen

Zecc Architecten B.V.

t.a.v. de heer 5.1.2E

Tractieweg 41

3534 AP UTRECHT



Behandeld door Mevrouw 5.1.2E
Doorkiesnummer
E-mail Huisnummering@utrecht.nl

Datum XXXXXXXX
Ons kenmerk HZ_NUM-23-08715
Onderwerp Begeleidende brief Nummerbesluit
Dit besluit wordt slechts éénmalig verstrekt.

Bijlage(n) 1 Situatiekening; Was Wordt tabel; besluit
huisnummering

Uw kenmerk

Uw brief van

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp
vermelden

Beste heer 5.1.2E

U heeft een omgevingsvergunning (HZ_WABO-22-44495) aangevraagd voor Amsterdamsestraatweg 380/ Hyacinthstraat te Utrecht. Deze omgevingsvergunning heeft gevolgen voor de huisnummering. Daarom krijgt u dit aparte besluit over de aanpassing van de huisnummers.

Als bijlage vindt u het besluit met de uitleg over de huisnummers. Daarin staat ook hoe u bezwaar kan maken.

Hebt u vragen?

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

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders,

5.1.2E
M. Prijs
Hoofd Vergunningen

From: "[REDACTED]"
Sent: Thu, 13 Apr 2023 16:53:23 +0200
To: "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>
Subject: RE: Ontheffingsaanvraag Amsterdamsestraatweg 380 in Utrecht Z2023-00000431

Hi [REDACTED]

Heb je nog kunnen afstemmen met [REDACTED] over het wel of niet aanhaken van het onderdeel F&F?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Werken met de Stad (4)
Stadsplateau 1
9e etage Noord
Maandag t/m donderdag



Van: [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>
Verzonden: maandag 13 maart 2023 10:47
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Ontheffingsaanvraag Amsterdamsestraatweg 380 in Utrecht Z2023-00000431

Hoi [REDACTED]

Graag hoor / lees wat de gemaakte afspraken zijn over de beoordeling van QS met nader onderzoek.
Is de RUD hierbij betrokken?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

5.1.2E [redacted]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Vergunningen

Stadsplateau 1

ma t/m donderdag tot 16.00 uur / vrijdagmorgen, woensdag afwezig

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



Van: 5.1.2E [redacted] <5.1.2E [redacted]@utrecht.nl>

Verzonden: vrijdag 10 maart 2023 13:55

Aan: 5.1.2E [redacted] 5.1.2E [redacted]@provincie-utrecht.nl>

CC: 5.1.2E [redacted] <5.1.2E [redacted]@utrecht.nl>; 5.1.2E [redacted] <5.1.2E [redacted]@utrecht.nl>; 5.1.2E [redacted]

<5.1.2E [redacted]@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Ontheffingsaanvraag Amsterdamsestraatweg 380 in Utrecht Z2023-00000431

Hi 5.1.2E [redacted]

Dank voor terugkoppeling.

Het feit dat het op deze manier is gelopen komt door dat ik de casemanagers nog niet hierover hebben ingelicht. Dit vanwege andere werkzaamheden die wat meer prioriteit hadden.

@5.1.2E [redacted] Graag de aanvrager informeren dat het ecologisch aanvullend onderzoek eerst zal moeten worden uitgevoerd, om vervolgens te bepalen of er een ontheffing nodig is. Tevens aangeven om de aanvraag bij de Provincie in te trekken.

Graag 5.1.2E [redacted] even mailen als je dit hebt gedaan.

Dank alvast.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E [redacted]

5.1.2E [redacted]

5.1.2E [redacted]

5.1.2E [redacted]

5.1.2E [redacted]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Vergunningen

Stadsplateau 1

14e etage Zuid

maandag t/m vrijdag

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van uw aanvraag hebben wij een offerte opgesteld voor het uitvoeren van een nader onderzoek vleermuizen voor de locatie aan de Amsterdamsestraatweg 380 te Utrecht.

Na het doornemen en beoordelen van de verstrekte informatie zijn wij gekomen tot de volgende offerte:

- Een vijftal veldbezoeken in de avond, nacht, en vroege ochtend van het plangebied t.b.v. het nader onderzoek vleermuizen op basis van het Vleermuisprotocol 2021. Uitgevoerd in de periode mei t/m september 2023.
- Een rapportage in PDF formaat met hierin opgenomen de bevindingen, conclusies en eventuele adviezen.

Op basis van de verstrekte gegevens kunnen wij deze opdracht uitvoeren voor een totaalbedrag van €2.760,00 exclusief BTW en reiskosten (zie bijlage). Op deze offerte zijn onze algemene voorwaarden van toepassing zoals deze zijn gepubliceerd op onze website.

Wij hopen hierbij een passende offerte aangeboden te hebben en kijken uit naar een positieve reactie en een fijne samenwerking.

Met vriendelijke groet,
Ecofect B.V.

Met vriendelijke groet,

S.1.2E

Van Oordtstraat 3, Nunspeet

T. S.1.2E



From: "5.1.2E" <5.1.2E@zecc.nl>
Sent: Thu, 13 Apr 2023 17:07:26 +0200
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@zecc.nl>
Subject: RE: HZ_WABO-22-20877 Amsterdamsestraatweg 380 fase 2 Watertoren ASW
Attachments: Mail akkoord en periode.jpg

Geachte heer 5.1.2E

Bijgevoegd in de mail is een email van Ecofect die het onderzocht gaat uitvoeren in de periode mei t/m september 2023. Ik hoop u hiermee u genoeg op de hoogte te hebben gesteld.

Een vriendelijke groet

,

5.1.2E

d



Zecc Architecten BV

|

5.1.2E

www.zecc.nl



Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 13 april 2023 15:48

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@zecc.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E@zecc.nl>

Onderwerp: Re: HZ_WABO-22-20877 Amsterdamsestraatweg 380 fase 2 Watertoren ASW

Sommige personen die dit bericht hebben ontvangen, ontvangen niet vaak e-mail van 5.1.2E @utrecht.nl.

[Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Geachte 5.1.2E 5.1.2E

5.1.2E 5.1.2E

Kunt u mij een update geven van de uitvoering / planning van het nader onderzoek naar vleermuizen WNB?

bvd

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

j. 5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Vergunningen

Stadsplateau 1

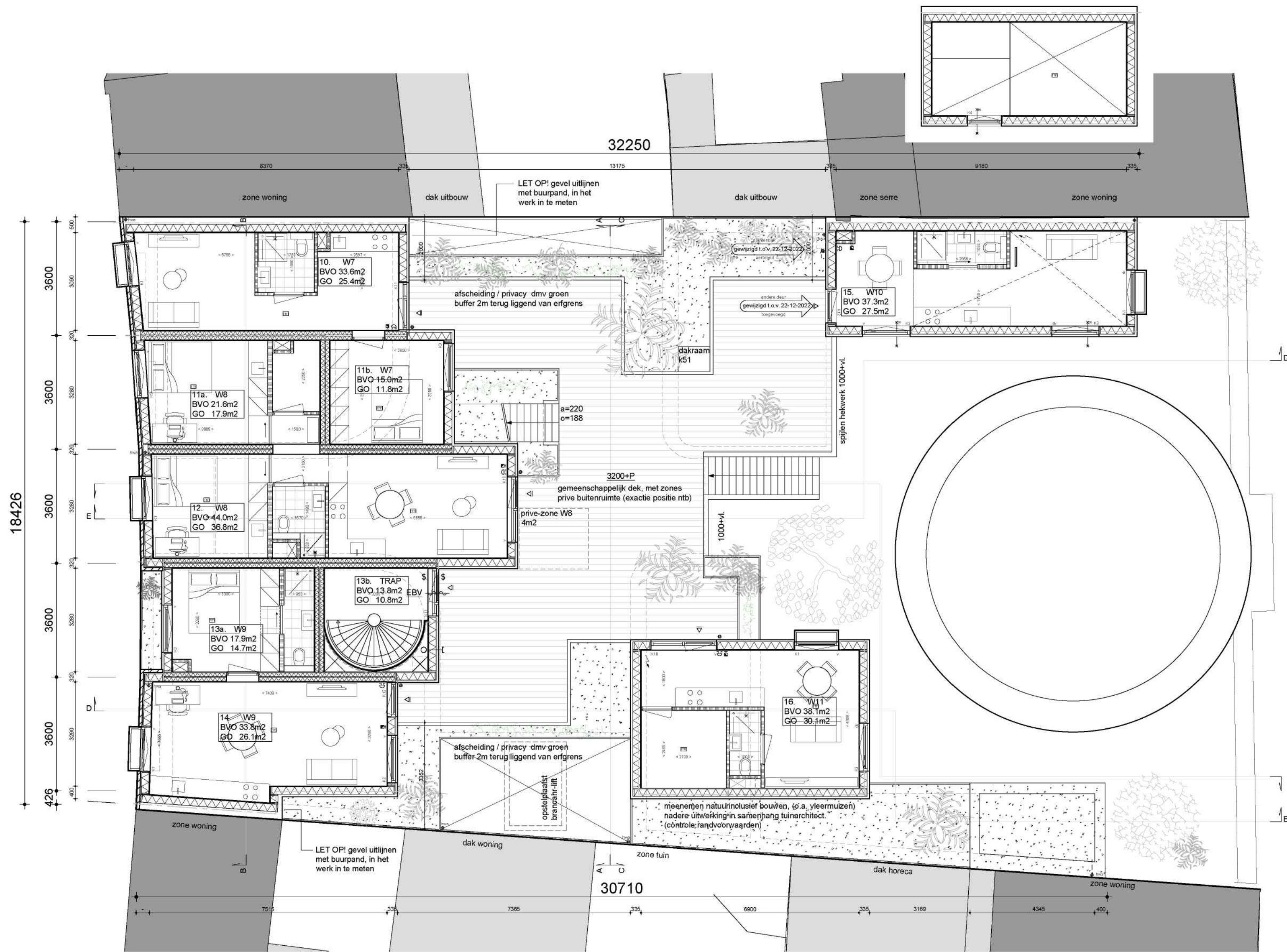
ma t/m donderdag tot 16.00 uur / vrijdagmorgen, woensdag afwezig / per 1 mei 2023 nieuwe baan

Postbus 16200

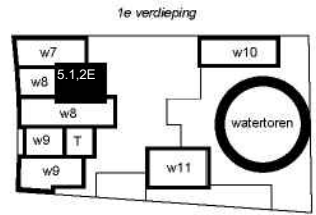
3500 CE Utrecht



Gemeente Utrecht



OPPERVLAK			
woning	BVO [m2]	GO [m2]	VG [m2]
W1	52.8	39.1	35.0
W2	41.1	31.0	27.2
W3	39.3	31.7	28.1
W4	36.7	27.5	22.7
W5	35.2	27.6	22.9
W6	53.1	37.1	18.9
W7	48.6	37.2	31.0
W8	65.6	54.7	43.0
W9	51.7	40.8	37.2
W10	47.9	34.4	23.6
W11	38.1	30.1	20.1
W12	33.7	24.9	21.9
W13	40.1	31.9	28.3
W14	37	29.0	25.4
trap	-	-	-
S1	92.0	-	-
S2	92.0	-	-
S3	92.0	-	-
W/VAT	478.0	-	-
HORECA	75.0	-	-
PARK	153	138.6	0.0
TRAP	61.7	48.2	0.0
INSTALL	0.0	-	0.0



TERRASWONINGEN WATERTOREN

| 136-LB-1-001

onderdeel

Plattegrond 1e Verdieping

OGV

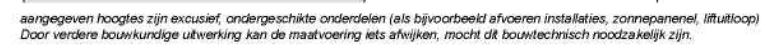
datum

a: 22-12-2022 | b: 02-03-2023 | c: 17-04-2023 | d:

schaal

1:100 / A2

Diagram illustrating the layout of solar panels (Zonnepanelen) on a roof. The roof is divided into several sections, each labeled 'Zonnepanelen' and showing a grid of panels. The layout includes a central chimney and a small square section labeled 'Zonnepanelen'.



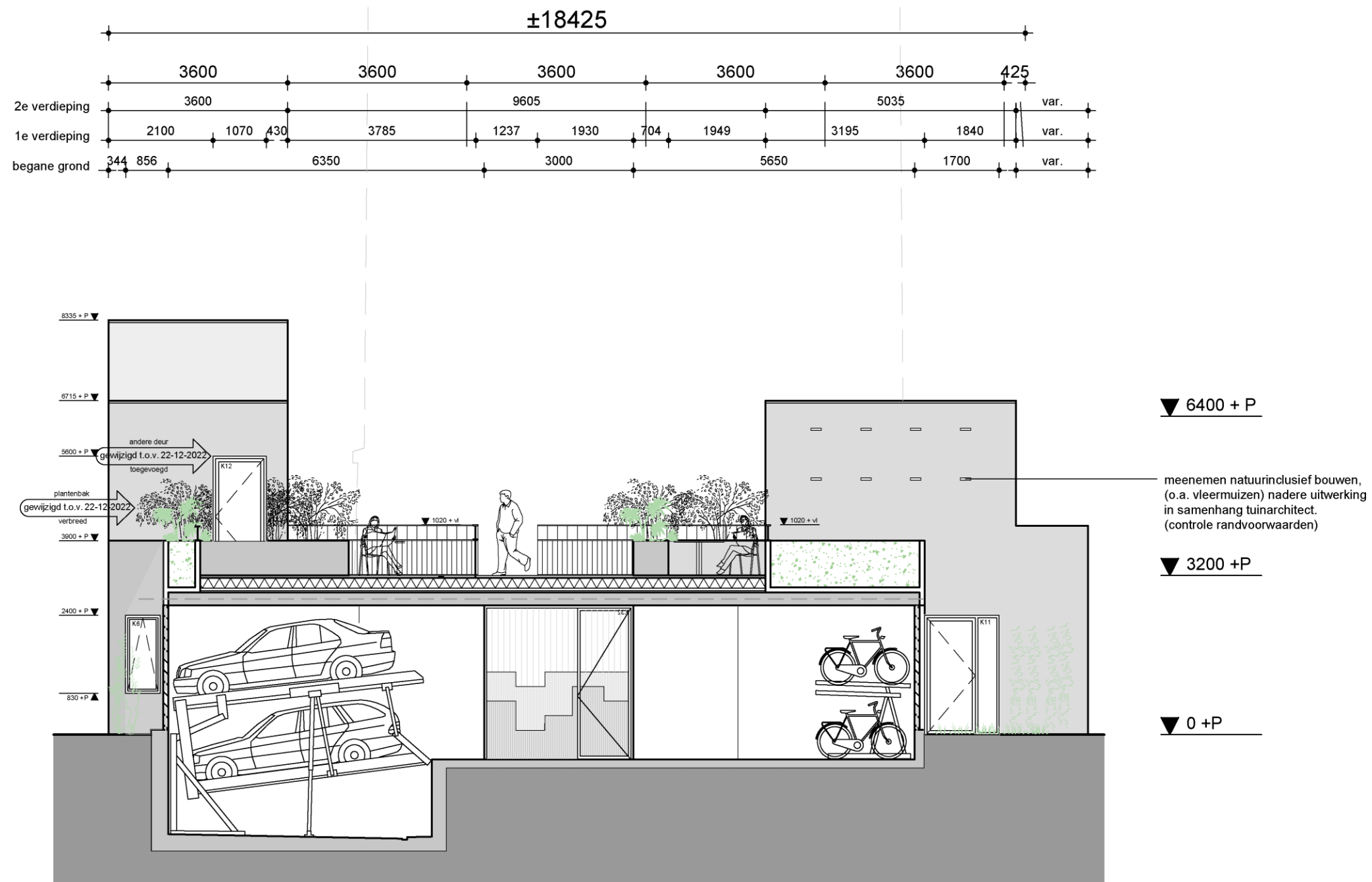
| 136-LB-1-003

OGV

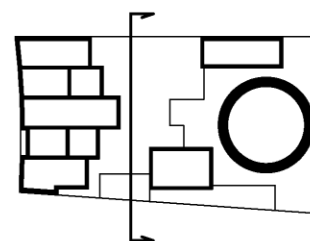
schaal	1:100 / A2
---------------	------------



GRAUNDED ARCHITECTURE



Doorsnede C-C



TERRASWONINGEN WATERTOREN

| 136-LB-2/3-006

onderdeel | Gevelaanzicht

| OGV

datum | a: 22-12-2022 | b: 02-03-2023 | c: 17-04-2023 | d:

| schaal | 1:100 / A3

ZECC ARCHITECTEN BV TRACTIEWEG 41 3534 AP UTRECHT
THE NETHERLANDS T+31(0)30 273 1289 INFO@ZECC.NL WWW.ZECC.NL
BANK 5.1.1C KVK 30 183 613 LID BNA

ZECC

GROUND E D A R C H I T E C T U R E

TOELICHTING VERZOEK AANVULLENDE GEGEVENS, TERRASWONINGEN

DATUM: 11-04-2023

Algemeen

Op maandag 3 april ontvingen via de e-mail we de inhoudelijke reactie op het plan van de terraswoningen. Vergunning bouwen. Onderstaand per punt een korte toelichting / reactie.

Brandveiligheid

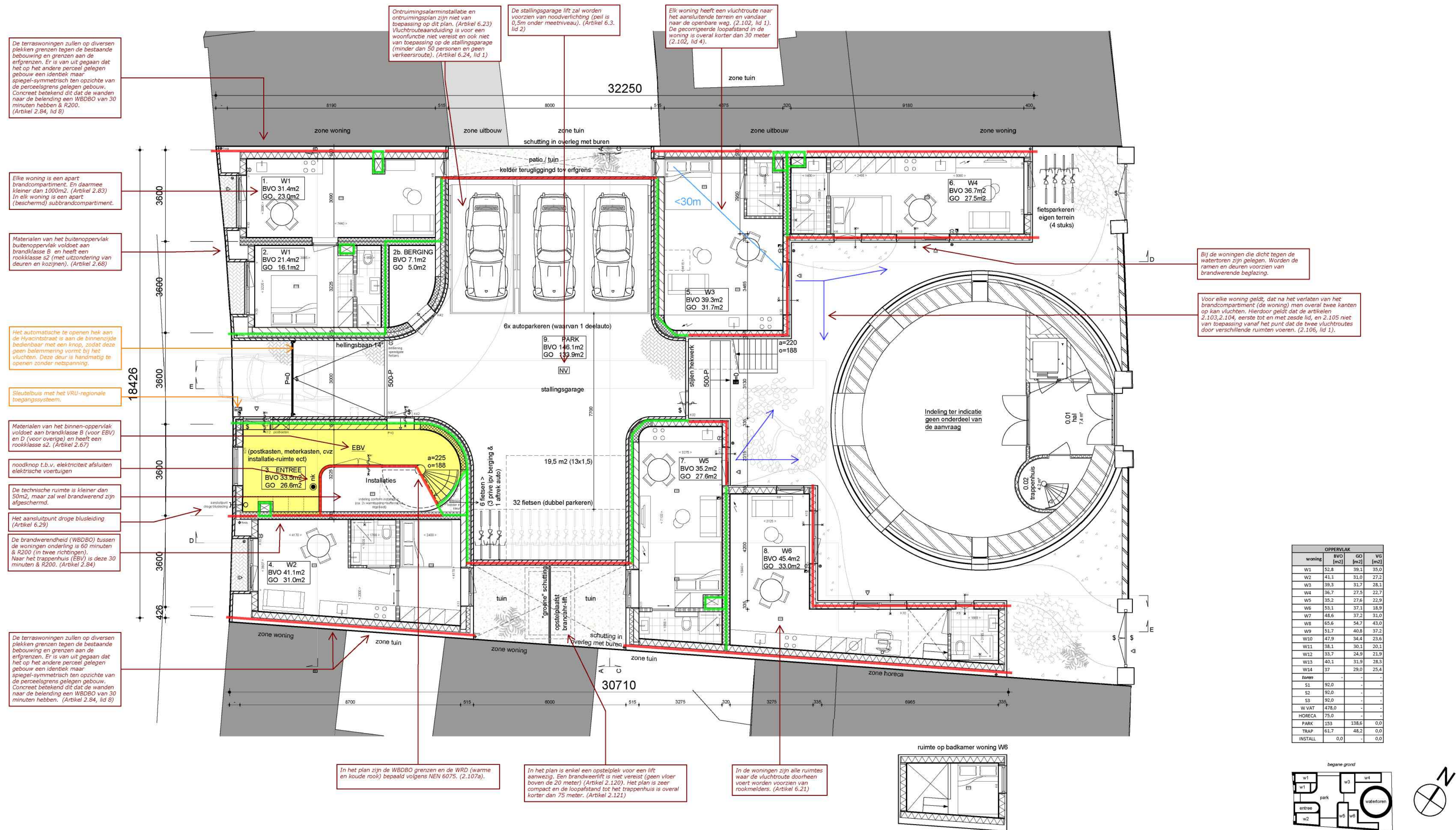
Voor de toetsing van het plan zijn doorsneden toegevoegd met de WBDBO grenzen. Tekstuele wijzigingen op de plattegronden in het rapport zijn in het oranje gearceerd.

Functieaanduiding bestemmingsplan

Betreft de huidige functieaanduiding zoals in het bestemmingsplan Amsterdamsestraatweg voor het noordelijke deel van het plangebied aangewezen staat als 'gemengd' zal dit ook zo worden uitgevoerd aangezien het plan van de watertoren te Amsterdamsestraatweg 380 in combinatie moet worden gezien met het huidige plan. Hierin is horeca gevestigd op begane grond in de watertoren. Hierbij voldoen wij in combinatie met het eerder ingediende plan conform het bestemmingsplan 'gemengd'.

Stedenbouw

Het plan is zodanig aangepast dat er minimaal twee meter tussen de erfafscheiding en de bestaande bebouwing is.



TERRASWONINGEN WATERTOREN				136-LB-1-000	
onderdeel	Plattegrond begane grond			OGV	
datum	a: 22-12-2022	b: 02-03-2023	c: 04-04-2023	d: schaal	1:100 / A2

ZECC ARCHITECTEN BV TRACTIEWEG 41 3534 AP UTRECHT
THE NETHERLANDS T+31(0)30 273 1289 INFO@ZECC.NL WWW.ZECC.NL
BANK 811C KVK 30 183 613 LID BNA



GROUND ARCHITECTURE