



**Datum** 25 juni 2019  
**Ons kenmerk** HZ\_WABO-19-09052  
**Onderwerp** Besluit omgevingsvergunning

**Behandeld door**  
**Doorkiesnummer**  
**E-mail**  
**Bijlage(n)** 1 set gewaarmerkte stukken

**Verzonden**

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan \_\_\_\_\_ voor:  
het bouwen van een dakopbouw op een woning op het adres: Laurens Reaalstraat 16 in Utrecht.

De activiteiten waar deze vergunning over gaat en de bijbehorende voorschriften leest u in de voortzetting van dit besluit op de pagina's na de ondertekening.

**Publicatie**

We maken het besluit bekend op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) zodat belanghebbenden worden geïnformeerd over ons besluit en hiertegen in bezwaar kunnen gaan.

**Gebruik maken van de vergunning**

U mag de vergunning al gebruiken. Wel is dit tijdens de bezwaarperiode van zes weken op eigen risico. Het kan namelijk zijn dat de vergunning wordt bestreden waardoor we een nieuw besluit moeten nemen. Dit kan een aangepaste vergunning zijn of een weigering. De bezwaarperiode begint op de dag na verzenddatum van deze vergunning. U kunt navragen of bezwaar is ingediend bij het secretariaat van de bezwaarcommissie,

**Verlengen beslistermijn**

Op 15 mei 2019 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

**Kosten**

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u \_\_\_\_\_ betalen. U ontvangt hiervoor een rekening.

**Uitvoering**


Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is \_\_\_\_\_ inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving  
Bebouwde Omgeving, telefoonnummer: \_\_\_\_\_ e-mailadres: \_\_\_\_\_

### Vragen over dit besluit

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

Met vriendelijke groet,  
Namens burgemeester en wethouders,

M. Prijs,  
Hoofd Vergunningen



### Bezwaar maken tegen dit besluit

Bent u het niet eens met het besluit in deze brief? Dan kunt u daartegen bezwaar maken. Dit moet u doen binnen 6 weken. Deze termijn start de dag na de verzenddatum van deze brief. Bezwaar maken kan op de volgende manieren:

- Online via [www.utrecht.nl/bezwaar](http://www.utrecht.nl/bezwaar).
- Met een brief aan het college van burgemeester en wethouders van Utrecht, afdeling Juridische Zaken, postbus 16200, 3500 CE Utrecht. In het bezwaarschrift staat in elk geval:
  - uw naam, adres, telefoonnummer, datum en handtekening
  - kenmerk en datum van deze besluitbrief
  - reden van uw bezwaar

## Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

### Constateringen

- Het perceel Laurens Reaalstraat 16 in Utrecht ligt in het bestemmingsplan "Lombok e.o", en heeft daarin de enkelbestemming "Woondoeleinden (W)" en de nadere aanduiding "2 bouwlagen".
- Het bouwplan betreft het bouwen van een dakopbouw met een oppervlakte van  $7,940 \times 4,615 = 36,6$  m<sup>2</sup>, een goothoogte van 6,915 m en een bouwhoogte van 8,930 m. De dakopbouw heeft aan de voorzijde een hellend dak met een helling van 60° en twee dakramen. Aan de achterzijde heeft de dakopbouw eveneens een hellend dak met een helling van 60°, en een dakkapel met een breedte van 3,305 m.
- Volgens artikel 7, lid 3.2, onder b van het bestemmingsplan mag het aantal bouwlagen niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven (in dit geval 2 bouwlagen).
- Volgens artikel 7, lid 3.2, onder c van het bestemmingsplan mag de afdekking van een hoofdgebouw (zoals deze bestaat op het moment van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan) niet worden gewijzigd.
- Uw aanvraag is in strijd met artikel 7, lid 3.2, onder b van het bestemmingsplan "Lombok e.o", omdat er een derde bouwlaag wordt gebouwd, en in strijd met artikel 7, lid 3.2, onder c, omdat de afdekking wordt gewijzigd.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we geen reactie(s) ontvangen.

### Overwegingen

- Ons college is bevoegd om met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1° van de Wabo af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
- Uw aanvraag voldoet aan de criteria genoemd in de afwijkingsregel van het bestemmingsplan.
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag aan het welstandsbeleid getoetst. Uw aanvraag voldoet aan de betreffende criteria.

### Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 7, lid 3.2, onder b uit de voorschriften van het bestemmingsplan "Lombok e.o" door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in artikel 7, lid 4.1 van het bestemmingsplan:
  - Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3.2, sub b, voor het bouwen van een extra bouwlaag op een hoofdgebouw van een of twee bouwlagen, met dien verstande dat:
    1. geen afbreuk mag worden gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de betreffende straat of gebied, waar onder in ieder geval eenduidigheid in bebouwingshoogte wordt verstaan;
    2. er geen onevenredige nadelige effecten mogen ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning voor aangelegen percelen;
    3. vrijstelling niet wordt verleend indien het hoofdgebouw ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan al bestond uit drie of meer bouwlagen;
  - De onder a bedoelde extra bouwlaag mag worden afgedekt met een kap of bijzondere bouwlaag, indien naast de onder a sub 1, 2 en 3 genoemde voorwaarden, tevens wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    4. elders in de straat zijn reeds hoofdgebouwen van vergelijkbare hoogte afgedekt met een kap of bijzondere bouwlaag;

5. een kap aan de voorzijde van het hoofdgebouw of de denkbeeldige lijn tussen de bovenkant van de voorgevel en de bovenkant van het terugliggende deel van een bijzondere bouwlaag heeft een helling van maximaal 60°.

#### Motivering:

De aanvraag betreft het bouwen een dakopbouw op een woning. In hetzelfde blok is op Laurens Reaalstraat 18 al een vergelijkbare dakopbouw gerealiseerd (aanwezige precedent). De dakopbouw sluit aan op deze dakopbouw (naastgelegen woning). De voorgestelde dakopbouw neemt de hoofdvorm (gothoogte, dakhelling en dakhoogte) over. In tegenstelling tot een eerdere aanvraag blijft de goot aan de achterzijde behouden.

#### Voorschriften

##### Algemene Voorschriften

- U mag niet starten met de uitvoering voordat u hiervoor bij ons een melding hebt gedaan. U krijgt op korte termijn een e-mail van de afdeling Toezicht en Handhaving met informatie over deze verplichte melding.
- Alle gegevens die u nog moet indienen dient u ons via het e-mailadres [omgevingsloket@utrecht.nl](mailto:omgevingsloket@utrecht.nl) toe te sturen. Belangrijk hierbij is dat u het kenmerk van de vergunning vermeldt.
- De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening worden uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd zal handhavend worden opgetreden.
- Wij hebben kennis genomen van de hoofdlijnen van de constructie. Conform dit principe moeten de definitieve constructieberekeningen en -tekeningen worden uitgewerkt. Deze gegevens moeten uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de betreffende bouwwerkzaamheden worden ingediend. Over de voortgang van de constructiecontrole kunt u contact opnemen met de eerdergenoemde buiteninspecteur.
- Van bouwproducten met verplichte prestatie/kwaliteitsverklaring moeten de attesten op de bouwplaats aanwezig zijn.
- Uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet het werk worden gereed gemeld bij de genoemde inspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving. Voorafgaand aan deze melding mag het bouwwerk niet in gebruik worden genomen.
- De in rood op de tekening(en) aangegeven opmerkingen moeten worden uitgevoerd.

#### Aandachtspunten

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