

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)



Datum 15 juni 2021
Ons kenmerk HZ_WABO-21-13890
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan _____ voor:
het bouwen van een bijzondere bouwlaag op een woning (dakopbouw) op het adres: Bickerspolder 4 in
De Meern.

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 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, telefoon (030) 286 1096.

Verlengen beslistermijn

Op 26 mei 2021 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.
De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd.

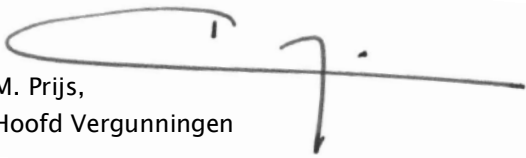
Uitvoering

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

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.
- 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

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 22.3 van het bestemmingsplan " Chw bestemmingsplan Veldhuizen, De Meern". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan bouwbepalingen.
- 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 2° van de Wabo af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
- Uw aanvraag valt in de categorie van projecten waarvoor van het bestemmingsplan kan worden afgeweken door toepassing van artikel 4 lid 4 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- 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 22.3 uit de voorschriften van het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Veldhuizen, De Meern" door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo. Het plan betreft het plaatsen van een dakopbouw op een woning. De woning is deel van een rij seriematig gebouwde woningen. Een groot deel van de ruimtelijke kwaliteit van de wijk Veldhuizen ligt in dit seriematige karakter van de bebouwing. Stedenbouwkundig gezien is het belangrijk dat de eenheid binnen een rij dus behouden blijft. Voor de wijk Veldhuizen is het in veel gevallen mogelijk om een dakopbouw te bouwen op het hoofdgebouw. Dit is alleen mogelijk als de woning (onder meer) twee lagen hoog is en een plat dak heeft, als er al een andere opbouw is gebouwd op een woning van hetzelfde type en de aangevraagde opbouw gelijk is aan de eerder gebouwde opbouw. De eerst gebouwde dakopbouw wordt daarom dus de 'standaard' dakopbouw voor de rest van de rij of dezelfde type woningen elders in deze wijk. Hierdoor blijft de eenheid in het bebouwingsbeeld behouden, als er in de toekomst meer dakopbouwen gebouwd worden. In 2019 is er een dakopbouw op hetzelfde type woning vergund op Bickerspolder nummer 28. Deze opbouw wordt daarom nu gezien als de 'standaard' dakopbouw voor dit type woning. Bij dit plan ligt de dakopbouw circa 2,9 meter terug ten opzichte van de voorgevel (na te meten in het werk) en 3,3m ten opzichte van de achtergevel. Het plan voor Bickerspolder 4 komt hier nu mee overeen en voldoet aan de standaard.

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.
- 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 kennisgenomen 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.
- In de details worden nog de oude isolatiewaarden gebruikt. Per 1 januari 2021 bedraagt de warmteweerstand van wanden en daken, respectievelijk 4, 7 en 6,3 m² K / W berekend volgens de NTA 8800.
- Uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet het werk worden gereed gemeld bij de genoemde inspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving. Voorafgaand aan deze melding mag het bouwwerk niet in gebruik worden genomen.

Aandachtspunten

- Door bouwwerkzaamheden en het aan- en afvoeren van bouw materiaal kan schade aan de openbare weg, straatmeubilair, openbaar groen, straatverlichting en dergelijke ontstaan. Herstelwerkzaamheden en/of aanpassingen ten gevolge daarvan worden door Stadsbedrijven op kosten van de aanvrager uitgevoerd. U dient voor deze werkzaamheden tijdig contact op te nemen met de gebiedsbeheerder van de desbetreffende wijk (bereikbaar via het Klantcontact Centrum van de gemeente Utrecht, 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.
- Indien er bo(o)m(en) op of nabij de bouwplaats staan, moet u boombeschermende maatregelen treffen op grond van artikel 4.11, sub 3 van de APV Utrecht. De richtlijnen van de Bomenposter gelden hierbij als adequaat beschermingsniveau u kunt deze vinden op:
www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/wonen-en-leven/parken-en-groen/bomen/WerkenRondBomen.pdf

Activiteit Bouw – Bouwbesluit Afd. 6.4:

“Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater, nieuwbouw en bestaande bouw”.

De aanvraag is, voor zover het gaat over (wijzigingen aan-) de leidingsystemen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en/of de afvoer of verwerking van hemelwater, beoordeeld aan de hand van de installatietechnische eisen uit hoofdstuk 6, afdeling 6.4, art. 6.15 t/m 6.18 van het Bouwbesluit.

Uit de gegevens van de aanvraag blijkt dat er sprake is van-, of aanleiding om:

- Het leidingwerk voor de afvoer van hemelwater vanwege de nieuwe dakopbouw te wijzigen en,
- het aanbrengen van de (uitmonding van de -) ontspanningsleiding voor de gebouwriolering in verband met de nieuwe dakopbouw of die te wijzigen.

Voor het wijzigen van het hemelwatersysteem van het bouwwerk geldt:

- Ontwerp en aanleg van nieuw of te wijzigen leidingwerk voor de afvoer van hemelwater volgens NEN 3215-2018/NTR 3216-2018. (hierna: NEN3215)
- De dakopbouw (2^e verdieping) wordt voorzien van 2 hemelwaterafvoeren, daar waar aan de gevel van de begane grond en 1^e verdieping thans maar 1 hemelwaterafvoer aanwezig is. Wanneer 2 hemelwaterafvoeren aan de dakopbouw worden aangebracht, moet de buitenruimte (het dak van de eerste verdieping) het mogelijk maken dat het hemelwater afstroomt naar de bestaande hemelwaterafvoer aan de gevel of moet ook aan de gevel van de begane grond en 1^e verdieping een 2^e hemelwaterafvoer worden aangebracht en aangesloten op de overige gebouwriolering voor de afvoer van hemelwater.
- Door de afvoer van hemelwater mag geen negatieve situatie voor de gezondheid en (water-) veiligheid ontstaan, b.v. door langdurige wateraccumulatie op daken of in de buitenruimte.

Wijzigen of nieuwe aanleg ontspanningsleiding gebouwriolering:

- Uitvoering van nieuwe of te wijzigen ontspanningsleiding(en) volgens art. 4.2.6 van NEN 3215-2018. Wanneer in de bestaande situatie aanwezig, dan verhogen tot boven het nieuwe dak
- Een nadere toelichting over de (verplichte) ontspanningsleiding van de gebouwriolering is te vinden in NTR3216-2018 *Riolering van Bouwwerken, richtlijnen voor ontwerp, uitvoering en beheer* en <https://www.riool.info/onderdelen>
- Mogelijk bevindt de bestaande ontspanningsleiding zich thans tot boven de 1^e verdieping in de schacht naast de badkamer en de trap. Wanneer deze verticaal wordt verhoogd, zou deze ontspanningsleiding zich dwars door de ruimte BE (berging) op de 2^e verdieping gaan bevinden.