

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)



Datum 18 oktober 2021
Ons kenmerk HZ_WABO-21-34347
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 derde bouwlaag (dakopbouw) op twee woningen op de adressen: Esdoornstraat 42 en Esdoornstraat 44 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 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.

Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u _____ betalen. U ontvangt hiervoor een rekening. De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd.

Uitvoering

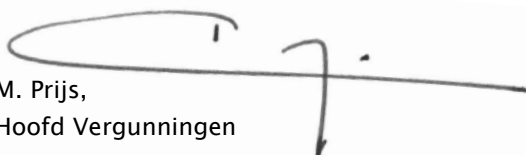
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering zal via een e-mail van de gemeente aan u bekend worden gemaakt. Tot die tijd kunt u contact opnemen met een toezichthouder via het algemene e-mail adres van rayon noord van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving:

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 13 lid 2a onder 2 van het bestemmingsplan "Ondiep". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan het maximum aantal toegestane bouwlagen.
- 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 13 lid 2a onder 2 uit de voorschriften van het bestemmingsplan "Ondiep" door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo. De volgende redenen zijn hiervoor gegeven:

Het plan betreft het bouwen van een derde bouwlaag (dakopbouw) op twee woningen (nr. 42 en 44). De woningen maken onderdeel uit van een rij woningen waar al verschillende extra bouwlagen zijn gerealiseerd. Dit voorstel sluit aan op de recent vergunde dakopbouwen van nr. 46 en 48 met aan de voor- en achterzijde een schildkap en waarbij er aan de achterzijde een Frans balkon is gerealiseerd. De hoogte en dakhelling van dit plan dienen op de recent vergunde dakopbouwen aan te sluiten. Dit dient na te worden gemeten in het werk. Gezien het aanwezige precedent is het plan akkoord.

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 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 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 via het eerdergenoemde e-mailadres: nvon@utrecht.nl.
- Uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet het werk worden gereed gemeld bij de later aan u bekend te maken 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.
- 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
- Op grond van de Wet natuurbescherming is het onder andere verboden beschermde vogels en zoogdieren, zoals gier- en huiszwaluwen en vleermuizen te verstoren. Voorafgaand aan het uitvoeren van de werkzaamheden moet u nagaan of beschermde diersoorten aanwezig zijn. In dat geval heeft u mogelijk een vergunning of een ontheffing nodig of moet u een melding doen op grond van Wet natuurbescherming. Meer informatie kunt u vinden op de website van de provincie Utrecht:
www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/alle-onderwerpen/groene-wetten-regels/wet-natuurbescherming.

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 zoals gesteld in 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 leidingsystemen voor hemelwater en huishoudelijk afvalwater moeten gescheiden van elkaar zijn uitgevoerd tot buiten het bouwwerk (art. 4.1.2 van NEN3215)
- De dakkapellen moeten zijn voorzien van een overloop, stadsuitloop o.i.d. over het pannendak.

- De bestaande hemelwaterafvoer(en) (“regenpijp”) aan de achterzijde moet(en) lucht- en waterdicht worden verlengd/verhoogd tot aan de onderkant van de nieuwe goot en moet conform artikel 4.1.8 van NEN3215 zijn of worden voorzien van een stankafsluiter (waterslot)
- Aan de voorzijde wordt een nieuwe hemelwaterafvoer (“regenpijp”) voorgesteld, welke benodigd is voor een goede afvoer van hemelwater afkomstig van de voorzijde van het nieuwe dak. Deze nieuwe “regenpijp” kan zonder bezwaren worden aangesloten op de “eigen” buitenriolering gelegen op of binnen 50 cm van de grens van het erf.
Omdat deze nieuwe hemelwaterafvoer aan de voorzijde aan de gevel en op de grens van 2 naast elkaar gelegen woningen wordt geplaatst is het aan de betreffende eigenaren om overeen te komen op welke buitenriolering (van welke woning) de hemelwaterafvoer wordt aangesloten. De “dichtstbijzijnde” ligt daarbij uiteraard het meest voor de hand.
- Bij het aansluiten van deze regenpijp op de “bestaande riolering”, moet deze conform artikel 4.1.8 van NEN3215 worden voorzien van een stankafsluiter (waterslot)
- Nieuwe hemelwaterafvoeren moeten zijn voorzien van een ontlastvoorziening volgens artikel 4.1.11 van NEN3215.

Wijzigen of nieuwe aanleg ontspanningsleiding gebouwriolering:

- De gebouwriolering voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater moet zijn voorzien van minstens 1 ontspanningsleiding die in verbinding staat met de buitenlucht boven het nieuwe dak en moet zijn of worden uitgevoerd volgens art. 4.2.6 van NEN 3215.
Een ontspanningsleiding van de gebouwriolering zorgt voor de be- en ontluchting van de (gebouw-)riolering opdat deze op juiste wijze functioneert, deze voorziening staat in open verbinding met de buitenlucht. Een nadere toelichting hierop wordt gegeven in artikel 4.4.6.7 van NTR3216-2018 Riolering van Bouwwerken, richtlijnen voor ontwerp, uitvoering en beheer.
Zie ook: <https://www.riool.info/onderdelen>