

Behandeld door  
Doorkiesnummer  
E-mail  
Bijlage(n)



Datum 23 november 2021  
Ons kenmerk HZ\_WABO-21-31683  
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 aanbouw op de begane grond aan de achter- en zijkant van een woning op het adres: Prof. Adolf Mayerlaan 35 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, telefoon (030) 286 1096.

**Verlengen beslistermijn**

Op 15 oktober 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.

Leges		
Artikel	Toelichting	Bedrag
3.1.2.	Bouwactiviteiten kleiner dan 50.000.000,00	
3.3.1.	Planologisch strijdig, indien artikel 2.12	

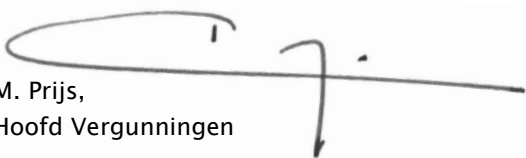
### **Uitvoering**

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, e-mailadres: nvon@utrecht.nl.

### **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

## Beoordeling reacties

In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning is een reactie ingediend. De reactie is hieronder samenvattend weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

### Samenvatting reactie

Reclamant is van mening dat:

1. er niet op het erf van perceel 35 gebouwd mag worden en wil niet dat er direct op de erfgrans gebouwd wordt.
2. de muur die dit perceel en het naastgelegen perceel zal gaan scheiden door zijn lengte (over de gehele diepte van de tuin) en hoogte (3 meter en in het midden 2.70 meter) van grote impact is op het perceel van reclamant. Reclamant vreest een 'opgesloten' gevoel. Tevens blokkeert deze muur de avondzon in de tuin en neemt het licht in de woning weg.

### Gemeentelijke beantwoording

1. Wat betreft de opmerking dat er niet op het perceel gebouwd mag worden, merken wij op dat dit niet juist is. Artikel 2 lid 3 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht bijvoorbeeld, staat het onder voorwaarden toe om vergunningsvrij te bouwen in het achtererfgebied. Als hier niet aan wordt voldaan en dus een omgevingsvergunning nodig is, staat ook artikel 4.1.2 van de Beheersverordening Tuindorp het onder voorwaarden toe om een bijbehorend bouwwerk te bouwen op het achtererfgebied. In dit geval voldoet het bouwwerk niet aan de voorwaarden uit de beheersverordening. Op grond van artikel 4 lid 1 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht zijn wij bevoegd af te wijken van de beheersverordening. In dit geval hebben wij van deze bevoegdheid gebruik gemaakt.
2. Wij hebben de reactie van reclamant voorgelegd aan de stedenbouwkundige afdeling. Zij geven de volgende reactie.

*De aan-/bijgebouwen van het plan op de Adolf Mayerlaan 35 zijn maximaal 3 meter hoog. Dit beperkt de negatieve effecten van bezonning op het naastgelegen perceel. Deze hoogte wordt ook gehanteerd in de vergunningsvrije regels voor bijgebouwen. Voor aanbouwen geldt in de vergunningsvrije regels dat niet hoger dan 30 cm boven de hoogte van de vloer van de eerste verdieping mag worden gebouwd. Binnen de vergunningsvrije regels is het mogelijk om te bouwen zonder vergunning tegen de gehele lengte van de erfgrans aan. Het voorkomen van bebouwing langs de gehele erfgrans is daarom niet mogelijk. Het kan immers ook zonder een vergunning worden gebouwd. In dit geval wordt er meer dan 50% van het achtererfgebied bebouwd en is er wel een vergunning nodig. Op de maximale oppervlakte van het achtererfgebied na, sluit het plan aan op de regels van het vergunningsvrij bouwen en zijn de effecten gelijk aan een vergunningsvrij bouwwerk. Gelet op de beperkte bouwhoogte van maximaal 3 meter vinden wij de overschrijding van het bebouwingspercentage stedenbouwkundig aanvaardbaar. De effecten voor de bezonning in de tuin en lichttoetreding in de woning van reclamant zijn daarmee beperkt.*

Voor wat betreft het opgesloten gevoel dat reclamant vreest merken wij op dat er geen recht op een vrij en onbelemmerd uitzicht bestaat. Uit rechtspraak volgt dat in een stedelijke omgeving, en zeker binnen de bebouwde kom, rekening moet worden gehouden met ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de leefomgeving. Daarbij hoort ook dat het uitzicht van reclamant wijzigt.

Na alle belangen te hebben afgewogen, concluderen wij dat de reactie van reclamant geen aanleiding geeft om de omgevingsvergunning te weigeren.

## Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

### Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 4.1.2 lid g van de beheersverordening "Tuindorp". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bebouwingsbepaling dat er maximaal 50% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken mag worden bebouwd, met een maximum van 30 m<sup>2</sup> naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we een reactie(s) ontvangen. In deze vergunning treft u een samenvatting van deze reactie(s) aan met daarbij onze beantwoording.

### 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 de geldende beheersverordening.
- Uw aanvraag valt in de categorie van projecten waarvoor van de beheersverordening kan worden afgeweken door toepassing van artikel 4 lid 1 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 4.1.2 lid g uit de voorschriften van de beheersverordening Tuindorp door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo.

De ontheffing kan worden gegeven omdat het plan voldoet aan de voorwaarden in het stedenbouwkundig advies van het vooroverleg. De beheersverordening maakt het mogelijk om een 3 meter diepe uitbouw te realiseren in de zijtuin. Dit heeft negatieve impact op het straatbeeld. Daarom heeft stedenbouw maatwerk voorgesteld als alternatief voor hetzelfde aantal vierkante meters uitbreidingsruimte. Het plan voldoet hieraan waardoor het afwijken van de beheersverordening vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel is. De effecten voor het naastgelegen perceel zijn niet anders dan wanneer er volgens de vergunningsvrije regels zou worden gebouwd. Gezien de hoogte van 3 meter zijn de effecten voor de bezonning in de tuin en lichttoetreding in de naastgelegen woning beperkt

## 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.

## 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](http://www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/wonen-en-leven/parken-en-groen/bomen/WerkenRondBomen.pdf)

### Activiteit Bouw – leidingplan riolering en hemelwaterafvoeren (Bouwbesluit artikel 6.15 t/m 6.18)

De aanvraag is, voor zover het gaat over het leidingplan voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en 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.

Beoordeeld is of en zo ja in hoeverre, wijzigingen aan bestaande gebouw- of terreininstallaties voor afvalwater binnen het perceel volgens bouw- en milieuregels zijn toegelaten.

Het bouwwerk is voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater in de bestaande situatie voorzien van perceelaansluitleidingen<sup>1</sup> op de openbare riolering.

Door de voorgenomen wijzigingen in, en het (toekomstige) gebruik van het bouwwerk zijn wijzigingen aan bestaand leidingwerk voor afvalwater en/of nieuwe aanleg van leidingwerk voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en/of hemelwater in het bouwwerk en/of op het perceel noodzakelijk, zo blijkt uit de aanvraag.

#### **Voorschriften aan systemen voor de afvoer of verwerking van (stedelijk) afvalwater:**

*Algemene voorschriften riolering “binnen het eigen perceel” (Bouwbesluit afd. 6.4):*

- Ontwerp en aanleg van nieuw leidingwerk volgens NEN 3215-2018/NTR 3216-2018.
- De leidingsystemen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater moeten gescheiden van elkaar zijn uitgevoerd tot buiten het bouwwerk (art. 4.1.2 van NEN3215-2018) en/of de grens van het erf. (Bouwbesluit artikel 6.18, 4<sup>e</sup> lid onder b.).
- Uitvoering van ontspanningsleiding(en) volgens art. 4.2.6 van NEN 3215-2018.
- Ontlastvoorzieningen voor hemelwater, zoals bedoeld in het Bouwbesluit, “nagelvast” tegen het bouwwerk aanbrengen (=onderdeel gebouwriolering). Het gaat dan om een voorziening op maaiveldniveau in de hemelwaterafvoer(en) die, als de terreinleiding binnen het erf of de openbare voorziening het water niet kan afvoeren, het water zonder nadelige gevolgen af laat stromen over verharding of maaiveld.

*Wijzigingen/aanvullingen op het bij de aanvraag ingediende leidingplan:*

Uit te voeren wijzigingen en aanvullingen op het leidingplan zijn ondermeer “in rood” aangegeven op bijgaande tekening met kenmerk **DZ\_IN\_RIO-25863\_SWR\_V1** d.d. 13-09-2021.

*Functionele eisen hemelwaterbergingsvoorziening op grond van artikel 6.15, 1<sup>e</sup> lid van het Bouwbesluit met betrekking tot het bergen en afvoeren van hemelwater.*

De gemeente Utrecht stelt *functionele* eisen aan hemelwaterbergingsvoorzieningen binnen het perceel, omdat deze functionele eisen binnen de reikwijdte van de Woningwet<sup>2</sup> vallen en waarvoor de Gemeente Utrecht het bevoegde gezag is.

De hemelwaterbergings- en infiltratievoorziening:

- veroorzaakt geen overlast, binnen en buiten het perceel.
- heeft een overloop op maaiveldniveau naar de openbare ruimte ten behoeve van het voorkomen van overlast op het perceel bij extreme neerslag.

---

<sup>1</sup> Met een perceelaansluitleiding wordt bedoeld: een buiten het perceel gelegen leiding die de particuliere riolering vanaf de kadastrale eigendomsgrens verbindt met de openbare riolering.

Een tekening van bestaande perceelaansluitleidingen is (desgewenst) op te vragen via het Online loket van de gemeente Utrecht: ([www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl) product: Riooltekening opvragen).

<sup>2</sup> Een hemelwaterbergingsvoorziening binnen het perceel heeft immers invloed op de veiligheid, gezondheid, en bruikbaarheid van gebouwen en het open erf.

- heeft een inhoud van 45 mm maal het oppervlak van het verhard oppervlak op het perceel.
- is zodanig ontworpen dat de bergingscapaciteit binnen 24 uur na de neerslaggebeurtenis volledig hersteld is.
- is ontworpen op basis van goed inzicht in de infiltratiecapaciteit van het perceel en gebied, omdat gekozen is voor afvoer middels infiltratie in de bodem.
- kan onderhouden worden, zodat functioneren op lange termijn gewaarborgd is.
- heeft een voldoende grote ont- en beluchtingscapaciteit, wanneer het ontwerp van de hemelwaterbergingsvoorziening luchtinsluiting mogelijk maakt.
- geeft op een eenvoudige wijze te aller tijde inzicht in de actuele vullingsgraad.

*Voorschriften bij hergebruik van bestaande gebouw- of terreinriolering:*

Bij het lucht- en waterdicht aansluiten van nieuwe stand- of verzamelleiding(en) voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater moet gebruik worden gemaakt van de bestaande, geheel of gedeeltelijk te handhaven en voor aansluiting geschikte gebouw- of buitenriolering binnen het perceel.