

**Behandeld door**  
**Doorkiesnummer**  
**E-mail**  
**Bijlage(n)**



**Datum** 2 februari 2021  
**Ons kenmerk** HZ\_WABO-20-35575  
**Onderwerp** Besluit omgevingsvergunning

**Verzonden**

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan \_\_\_\_\_ voor:  
het uitbouwen van het souterrain en de beletage en het maken van een dakterras op de eerste verdieping op het adres: Weerdsingel O.Z. 57 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.officiëlebekendmakingen.nl](http://www.officiëlebekendmakingen.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 16 december 2020 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.

---

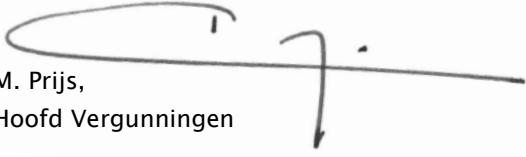
### **Uitvoering**

Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering 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:

### **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 zijn twee reacties ingediend. De reacties zijn hieronder samenvattend weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

### 1. Bestaande situatie

De bestaande situatie zoals weergegeven in de tekeningen, komt niet overeen met de realiteit. Het balkon aan de voorzijde van de woning ontbreekt op de tekeningen, er is geen muur in de woning tussen beide voordeuren op de bel-etage, terwijl deze wel is ingetekend en er is geen keuken op de eerste verdieping, terwijl deze wel staat vermeld op de tekeningen.

#### Gemeentelijke beantwoording

Bovenstaande is aan de aanvrager meegedeeld. De tekeningen zijn aangepast in die zin dat de bestaande situatie is toegelicht aan de hand van de laatst vergunde situatie.

### 2. Trap

De trap steekt waarschijnlijk minimaal drie meter diep en begint dus maximaal vijf meter vanaf de erfafscheiding van reclamant. Het zicht vanaf deze trap gaat ten koste van de privacy. Reclamant zou graag zien dat de trap anders of niet geplaatst wordt.

#### Gemeentelijke beantwoording

De gewenste trap met aanbouw is ongeveer 4,5 meter diep ten opzichte van de oorspronkelijke achtergevel. De afstand van de trap tot de perceelsgrens aan de achterzijde is circa 6 meter diep. Vanaf het nieuwe dakterras en de trap is het mogelijk om het binnenterrein in te kijken. Echter zijn er in de rij en bouwblok al regelmatig trappen en dakterrassen gerealiseerd en vergund. Deze hebben in de huidige situatie ook zicht in de omliggende tuinen. Dat betekent dat bewoners in het bouwblok misschien wat vermindering van privacy kunnen hebben. Wij achten dit niet onoverkomelijk, omdat enige mate van vermindering van privacy inherent is aan het wonen in een stedelijk gebied. In een stedelijke omgeving wordt nu eenmaal op een kleine oppervlakte met elkaar gewoond en geleefd, waardoor enige vermindering van privacy van elkaar geaccepteerd moet worden. In deze situatie is een afstand van 6 meter tot de erfgrans stedenbouwkundig acceptabel. De wenteltrap is door zijn vormgeving van beperkte omvang en zal naar verwachting af en toe gebruikt worden om naar de tuin te gaan. De trap wordt niet gezien als een plek om te verblijven.

### 3. Het dakterras of verkeersruimte met trap naar de tuin aan de bel-etage

Zowel het terras als de trap komen vóór de gevellijn van de naastgelegen uitbouw en de bouwlijnen van de andere woningen op bel-etageniveau. Het is ook tegen de erfgrans aan. Hierdoor zal directe inkijk in het huis van reclamant ontstaan, zowel vanaf de veranda als vanaf de trap. Er is meer uitzicht op het perceel van reclamant.

In de huidige situatie is het balkon direct aan huis. Eén van de reclamanten geeft aan er geen problemen mee te hebben als vanaf daar de trap de tuin ingaat. Het principe van reclamant is niet voorbij de gevellijn van de bel-etages.

Een tweede optie zou kunnen zijn om de aanbouw en de verkeersruimte in lijn met alle gevels op bel-etageniveau te maken, waarbij reclamant een eventuele trap naast de trap van huisnummer 58 ziet komen.

Een andere mogelijkheid is geen verkeersruimte en alleen een uitbouw tot de gevellijn.

#### Gemeentelijke beantwoording

De gewenste trap en dakterras houden 2 meter afstand tot de erfgrans met nummer 56. Vanuit het burendrecht (artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek) is er dan geen belemmering die zo'n dakterras onmogelijk maakt. Bovendien komen dakterrassen al regelmatig voor in de rij. Dat betekent dat bewoners in het bouwblok wat overlast van elkaar kunnen hebben. In deze situatie waarbij veel panden in de rij een dakterras hebben is een afstand van 2 meter tot de erfgrans aan de zijkant stedenbouwkundig acceptabel. De wenteltrap is door zijn vormgeving van beperkte omvang en zal naar verwachting slechts af en toe gebruikt worden om naar de tuin te gaan. De trap wordt niet gezien als een plek om te verblijven.

Ten aanzien van de voorgestelde opties merken wij op dat reclamant dit zou kunnen bespreken met de aanvrager. Wij kunnen echter alleen de aanvraag beoordelen zoals deze is ingediend. Als na een eventueel overleg tussen aanvrager en reclamant blijkt dat de aanvrager toch een andere optie wil bouwen, is daar overigens wel een nieuwe omgevingsvergunning voor nodig.

#### **4. Het dakterras op de eerste etage**

Het dakterras zal ten koste gaan van de privacy in de woningen en percelen van beide reclamanten. Reclamanten geven aan geluidsoverlast te vrezen. Bovendien geven hoger gelegen dakterrassen meer geluidsoverlast, omdat het geluid dan verder draagt. Op deze plek staan de huizen dicht op elkaar dan verderop het geval is, dus is het weerkaatsende effect van het geluid tussen de huizen ook sterker.

Eén van de reclamanten geeft aan dat privacy-schermen inkijk zouden wegnemen, maar ook het vrije uitzicht en zou lichtinval in de woning van reclamant ernstig beperken. Het uitzicht op het perceel blijft dan bestaan en er is nog steeds kans op geluidsoverlast.

Reclamanten zien graag dat het dakterras niet wordt gerealiseerd.

#### **Gemeentelijke beantwoording**

In de rij en bouwblok komen al veel dakterrassen op aanbouwen voor. De afstand tussen de achtergevels in het binnenterrein zijn op deze locatie nog ruim 20 meter, ook zijn er dakterrassen in het krappe gedeelte van het bouwblok. De dakterrassen zijn kenmerkend voor de rij en het bouwblok. Dit dakterras past in de rij, ook in omvang. Het dakterras is beperkt in omvang en daarmee zijn de effecten van het dakterras op de omliggende percelen ook beperkt (op het gebied van zicht en geluid). Het plan is daarom stedenbouwkundig gezien acceptabel.

## **Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming**

### **Constateringen**

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 4.1.2.A.1. van de beheersverordening "De Meern noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bebouwingsbepaling omdat bij een hoofdgebouw alleen bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten zijn toegestaan die zonder omgevingsvergunning kunnen worden verricht. De gevraagde aanbouw is vergunningsplichtig.
- Uw aanvraag past in het facetbestemmingsplan "woningssplitsing II".

- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we twee reacties ontvangen. In deze vergunning treft u een samenvatting van deze reacties 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 geconstateerd dat voor uw aanvraag geen welstandscriteria van toepassing zijn, waardoor uw bouwplan voldoet aan de Welstandsnota.

### Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel STRIIDIG ARTIKEL uit de voorschriften van de beheersverordening "De Meern noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen" door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo. Stedenbouw is akkoord het uitbouwen van het souterrain. Normaal gesproken kan een dergelijke uitbouw vergunningsvrij worden gebouwd. In dit geval zijn er twee bouwlagen en is er een vergunning benodigd. Stedenbouw is akkoord met het bouwen van de gewenste ondergeschikte uitbouw op de eerste verdieping. In de rij zijn er veranda's en serres gebouwd aan de achterzijde van hoofdgebouwen. Dit is een uitbouw van een lichte constructie die toegevoegd is aan de achtergevel van het hoofdgebouw. De gewenste uitbouw is getekend met een lichte gevelconstructie en met behoud van een gedeelte van de oorspronkelijke achtergevel, waardoor de uitbouw op de 1e verdieping ondergeschikt is. De achtergevel van het hoofdgebouw blijft herkenbaar. Dakterrassen komen regelmatig voor in de rij. Het dakterras houdt 2 meter afstand tot de erfgrans van de burens die niet akkoord zijn. Hierdoor zijn er geen nadelige onevenredige effecten voor de omgeving te verwachten.

### 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.

- 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.

#### Voorschriften met betrekking tot de riolering

#### **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.

#### *Wijzigingen bestaande bouw:*

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.
- 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.

##### *Overstromingsgevoelige aansluitpunten (lozingstoestellen die lager zijn gelegen dan 150 mm boven straatniveau):*

Omdat sprake is van overstromingsgevoelige aansluitpunten moeten voorzieningen worden getroffen zoals bedoeld in NEN 3215-2018 art. 4.1.4 (rioolwaterpomp en/of terugstuwbeveiliging) en NTR 3216-2018 art. 3.4.2 (overstromingsgevoelige aansluitpunten)

Het op de openbare riolering aansluiten van leidingwerk om "onder vrij-verval" afvalwater uit lozingstoestellen beneden straatniveau te kunnen lozen is alleen toegestaan wanneer in de gebouwrinolering een terugstuwbeveiliging wordt geplaatst zoals bedoeld in NEN 3215-2018 art. 4.1.4 en aan alle voorschriften van genoemd artikel kan worden voldaan.

---

<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: <https://pki.utrecht.nl/Loket>

Indien hieraan niet wordt voldaan, dan is het plaatsen van een rioolwaterpomp vereist waarmee het lozen van afvalwater uit lozingstoestellen beneden straatniveau op de openbare riolering tot stand wordt gebracht.

*Hergebruik van bestaande gebouw- of terreinriolering:*

Voor het lucht- en waterdicht aansluiten van riolering en/of hemelwaterafvoeren moet gebruik worden gemaakt van de bestaande, geheel of gedeeltelijk te handhaven gebouw- of buitenriolering binnen het perceel.

De voorschriften, als bedoeld in Bouwbesluit art. 6.18 lid 4a en/of 4b op grond van de ingediende aanvraaggegevens zijn daarom:

- Plaats, aanlegdiepte en diameter: als bestaand handhaven op de grens van het erf.

## 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.