

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



**Datum** 13 juli 2022  
**Ons kenmerk** HZ\_WABO-22-14928  
**Onderwerp** Besluit omgevingsvergunning

**Verzonden**

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geacht

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te verlenen aan \_\_\_\_\_ voor:  
het bouwen van een aanbouw met dakterras en het wijzigen van de achtergevel op het adres:  
Vossegatselaan 75 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.

**Kosten**

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

---

**Uitvoering**

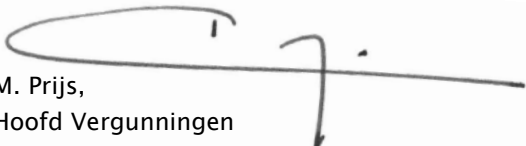
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is d \_\_\_\_\_, inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving  
Bebouwde Omgeving, telefoonnumme \_\_\_\_\_

Indien tussen de ontvangst van deze vergunning en de start van de uitvoering meer dan 3 maanden zijn verstreken dan moet u via het algemene maladres [nvozo@utrecht.nl](mailto:nvozo@utrecht.nl) nagaan of de genoemde inspecteur voor deze vergunning nog de contactpersoon is.

### **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 (artikel 2.1, lid 1, sub a en c Wabo)

### Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 23 'Wonen - 1' van het bestemmingsplan "*Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen*".
- Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bebouwingsbepalingen dat de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' niet mag worden overschreden en de diepte van een aangebouwd bijbehorende bouwwerk aan het hoofdgebouw, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw, niet meer dan 3 meter mag bedragen.
- Uw aanvraag is in overeenstemming met artikel 31 'Algemene regel m.b.t. dakterrassen'.
- 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 1 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- Het plan omvat de vernieuwing van een aanbouw met dakterras en het optrekken van de achtergevel van een pand.
- Momenteel is er aan de achterkant een aanbouw aanwezig die gedeeltelijk over twee bouwlagen is gerealiseerd. In het plan wordt deze aanbouw gesloopt en in het aangepaste plan wordt een aanbouw van in totaal 4 meter diep gerealiseerd over de volle breedte van het pand. Wat betreft de diepte voldoet het plan aan de regels voor het vergunningvrij bouwen. Stedenbouw – kundig is het wenselijk om aanbouwen ondergeschikt te houden aan het hoofdgebouw en om de tuinen achter woningen zo open mogelijk te houden. De bouwhoogte van de aanbouw bedraagt nu 3,35 meter, daar waar de verdiepingsvloer op ca. 3.1 meter hoogte zit. De bouwhoogte voldoet hiermee aan de bebouwingsbepaling. Het dakterras is, vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw 3 meter diep en de borstwering is een ondergeschikte, transparante toevoeging van maximaal 1,2 meter hoog. De geveloptrekking van de achtergevel is stedenbouwkundig akkoord. In de rij zijn meerdere panden aanwezig waarvan de gevel recht is opgetrokken over de gehele achtergevel. Vanwege de situering van het pand in het bouwblok zijn er geen onevenredig nadelige effecten te verwachten als gevolg van deze wijziging. Het plan is stedenbouwkundig akkoord.
- Uit het ecologische onderzoek blijkt dat er geen ecologische waarden worden geschaad, een ontheffing Wet Natuurbescherming is niet nodig. Wel geldt de wettelijke zorgplicht.
- 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 23 'Wonen - 1' uit de voorschriften van bestemmingsplan "*Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen*" door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo.

## 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.
- Uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten de volgende gegevens ter beoordeling worden ingediend:
  - A na sloop van de uitbouw moet een actualiserend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Dit onderzoek kan zich beperken tot de 1 meter dikke toplaag. Uitvoering van grondwateronderzoek is niet noodzakelijk.
  - B een bouwveiligheidsplan met betrekking tot de veiligheid van derden (geen Arboret).
  - C een tekening van de inrichting van het bouwterrein.
- Van bouwproducten met verplichte prestatie/kwaliteitsverklaring moeten de attesten op de bouwplaats aanwezig zijn.
- De in rood op de tekening(en) aangegeven opmerkingen moeten worden uitgevoerd.
- 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 ecologie

- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uit te voeren (buiten schemerperiodes).
- Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- Niet werken tijdens broedseizoen (half maart - half augustus) of een broedvogelcheck moet broedvogels overtuigend uitgesloten hebben. Verstoren van een broedende vogel en haar jongen is niet toegestaan.

### *Zorgplicht*

- Voor aanvang en tijdens uitvoering van de werkzaamheden dient het plangebied te worden gecontroleerd op amfibieën, muizen en andere kleine dieren. Deze dieren moeten de gelegenheid krijgen om uit vrije beweging het plangebied te verlaten. Het verwonden of doden van dieren is niet toegestaan. Indien negatieve effecten dreigen te ontstaan dienen de werkzaamheden te worden gestaakt en dient een ter zake deskundige ecoloog te worden ingeschakeld.

### **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.

***Bijlage Riolerings- Bouwbesluit Afd. 6.4:***

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

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.

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

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

- de gebouwriolering te wijzigen i.v.m. te (ver-) plaatsen sanitaire voorzieningen en
- het leidingwerk voor de afvoer van hemelwater te wijzigen.

Hierop zijn de installatietechnische eisen zoals gesteld in hoofdstuk 6, afdeling 6.4, art. 6.15 t/m 6.18 van het Bouwbesluit van toepassing.

***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.
- Nieuwe hemelwaterafvoeren (regenpijpen) moeten zijn voorzien van een ontlastvoorziening volgens artikel 4.1.11 van NEN3215. (ongeacht het systeem waarin water wordt geloosd) Het gaat dan om een voorziening op maaiveldniveau in de hemelwaterafvoer(en) die, als de terreinleiding binnen het erf of een voorziening daarbuiten het water niet kan afvoeren, het water zonder nadelige gevolgen af laat stromen over verharding of maaiveld. Ontlastvoorzieningen voor hemelwater, zoals bedoeld in het Bouwbesluit, “nagelvast” tegen het bouwwerk aanbrengen (=onderdeel gebouwriolering).
- Hemelwaterafvoeren (“regenpijpen”) of terreinleidingen voor hemelwater conform artikel 4.1.8 van NEN3215 voorzien van een stankafsluiter (waterslot) vanwege (tijdelijke) aansluiting op een vuilwaterriool/gemengd stelsel.
- Wanneer hemelwater over maaiveld wordt geloosd zijn een waterslot en ontlastvoorziening in dat geval niet nodig. Hemelwater mag alleen over maaiveld worden geloosd indien daardoor geen negatieve situatie voor het eigen perceel of naastgelegen percelen ontstaat.

***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 en/of hemelwater moet gebruik worden gemaakt van de bestaande, geheel of gedeeltelijk te handhaven en voor aansluiting geschikte gebouw- of buitenriolering binnen het perceel.
- Door de (gewijzigde) afvoer van hemelwater mag geen negatieve situatie voor het eigen perceel of naastgelegen percelen ontstaan, de afvoer van hemelwater van naastgelegen bouwwerken mag niet worden belemmerd.
- De perceelaansluitleidingen, waarmee de leidingdelen gelegen in openbare ruimte en t.b.v. het perceel worden bedoeld, moeten in stand blijven en mogen niet worden gewijzigd of vermeerderd, tenzij een daartoe strekkend schriftelijk en gemotiveerd verzoek wordt gedaan via het **Online loket** van de gemeente Utrecht: [www.utrecht.nl/](http://www.utrecht.nl/)

---

<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).

Bij een schriftelijk verzoek tot wijziging of vermeerdering van perceelaansluitleidingen is de gemeente Utrecht bevoegd om hiervoor afzonderlijke eisen op grond van het Bouwbesluit te stellen. Wordt aan deze eisen niet voldaan, dan kan en mag er niet op de openbare riolering worden aangesloten.