



* - B - H Z W A B O - 2 2 - 2 6 9 0 5 *

Datum 13 oktober 2022
Ons kenmerk HZ_WABO-22-26905
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan
voor het bouwen van een dakopbouw met een dakkapel aan de voor en achterkant op de
adressen: **Cabrallaan 1, Cabrallaan 9, Cooklaan 15, Cooklaan 7, Scottlaan 13, Scottlaan 15 en Scottlaan 3** 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

Verlengen beslistermijn

Op 23 september 2022 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
3.3.1.	Planologisch strijdig, indien artikel 2.12	
3.1.2.	Bouwactiviteiten kleiner dan 50.000.000,00	

Uitvoering

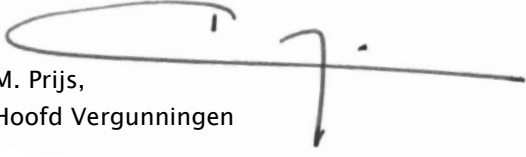
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is _____, inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving
Bebouwde Omgeving, telefoonnummer: _____, e-mailadres: _____

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 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.
- 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

Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo)

Afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 sub c en artikel 2.12 van de Wabo)

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 3.1 lid b van de beheersverordening Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk. Volgens deze bouwbeplanning mogen bestaande bouwwerken niet worden vergroot.
- De aanvraag is in overeenstemming met de beheersverordening_parapluplan Algemene regels actualiseren.
- 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 de geldende beheersverordening.
- Uw aanvraag valt in de categorie van projecten waarvoor van de beheersverordening 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 3.1 lid b uit de voorschriften de beheersverordening Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo.
- De aanvraag betreft het bouwen van een dakopbouw met dakkapel aan de voor- en achterkant op 7 woningen in Kanaleneiland. Een dakopbouw is mogelijk, mits er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de straat of gebied en er geen onevenredige nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en bezonning voor aangelegen percelen. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met aan de voorzijde een kap (35 graden) en aan de achterzijde een rechte gevel. De woningen maken deel uit van een aantal rijen met soortgelijke woningen, in de rijen met soortgelijke woningen zijn nog geen dakopbouwen gerealiseerd. Recent zijn een 5-tal dakopbouwen vergund (HZ_WABO-22-17178), deze scheppen een precedent. In de recent vergunde dakopbouwen wordt de kap aan de achterzijde op eenzelfde manier vormgegeven als de kap aan de voorzijde waardoor de dakopbouw ondergeschikt is en onevenredige nadelige effecten voor aangelegen percelen omtrent privacy en bezonning beperkt worden. De kap heeft aan weerszijden een hellingshoek van 35 graden en komt tezamen in een punt wat de nieuwe nokhoogte vormt. Aan zowel de voor- als de achterzijde wordt een dakkapel toegevoegd. De dakkapel aan de achterzijde is een ondergeschikte dakkapel, welstand heeft geadviseerd over de dakkapel aan de voorzijde van de woning. In de aanvraag voor de woningen aan Scottlaan 3, 13 en 15, Cabotolaan 1, Cabrallaan 9 en Cooklaan 7 en 15 wordt de kapvorm van de recent vergunde dakopbouwen overgenomen. De recent vergunde dakopbouwen met ondergeschikte dakkapellen van de woningen aan de Scottlaan 5 en 9, Torreslaan 7 en Cabotolaan 9 en 11 is de lijn die samen met welstand ingezet is. De rijen zijn nog gaaf, bij aanpassing is het stedenbouwkundig van belang om een eenduidig bebouwingsbeeld te creëren. Het is daarom gewenst dat alle aangevraagde dakopbouwen met dakkapellen een gelijke maatvoering en materialisering betreffen. Op voorwaarde dat de maatvoering en materialisering van de dakopbouw met

dakkappen overeenkomt met de recent vergunde dakopbouwen (HZ_WABO-22-17178) gaat stedenbouw akkoord met de aanvraag. Voor de woning aan Cooklaan 7 geldt als aandachtspunt dat er overeenstemming met de burens van Cooklaan 5 over de bouw van een dakopbouw moet zijn. De burens hebben namelijk zonnepanelen op het dak van de woning. Een dakopbouw doet mogelijk afbreuk aan de bezonning van de zonnepanelen van het buurpand

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 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 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
- Op grond van de Wet natuurbescherming is het onder andere verboden beschermde planten, vogels en zoogdieren, zoals gier- en huiszwaluwen en vleermuizen te verstoren. Voorafgaand aan

het uitvoeren van de werkzaamheden moet u nagaan of beschermde dier- of plantsoorten 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

Bijlage riolering (*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:

- de gebouwriolering te wijzigen i.v.m. te (ver-) plaatsen sanitaire voorzieningen en, het leidingwerk voor de afvoer van hemelwater vanwege de nieuwe dakopbouwen te wijzigen en,
- het aanbrengen van de (uitmondingen van de -) ontspanningsleidingen voor de gebouwriolering in verband met de nieuwe dakopbouwen of die te wijzigen.

Voor het wijzigen van gebouwriolering i.v.m. nieuwe sanitaire toestellen geldt:

- Ontwerp en aanleg van nieuw of te wijzigen leidingwerk voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater volgens NEN 3215-2018/NTR 3216-2018. (hierna: NEN3215)
- Nieuwe toestel-, of verzamelleidingen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater moeten lucht- en waterdicht aangesloten worden op daartoe geschikte, of geschikt te maken onderdelen van de bestaande gebouwriolering voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en waarbij die bestaande gebouwriolering over voldoende capaciteit moet beschikken om de hoeveelheid afvalwater in de nieuwe situatie af te kunnen voeren.
- De leidingsystemen voor hemelwater en huishoudelijk afvalwater moeten gescheiden van elkaar zijn (of worden) uitgevoerd tot buiten de bouwwerken (art. 4.1.2 van NEN3215). Het samenvoegen van *nieuw aan te leggen leidingwerk* voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater in een gebouw is niet toegestaan.

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 de bouwwerken (art. 4.1.2 van NEN3215)
- Aanpassingen aan de wijze van afvoeren van hemelwater mogen de afvoer van hemelwater van belendende panden niet belemmeren

Wijzigen of nieuwe aanleg ontspanningsleiding gebouwriolering:

- Uitvoering van ontspanningsleidingen 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>