

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)



Datum 3 maart 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-23-02076
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan de voor het optrekken van de achtergevel, het verhogen van de nok en het bouwen van een dakkapel aan de voorkant van een woning op het adres **Groeneweg 83** 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 5 betalen. U ontvangt hiervoor een rekening. De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd.

Leges

Uitvoering

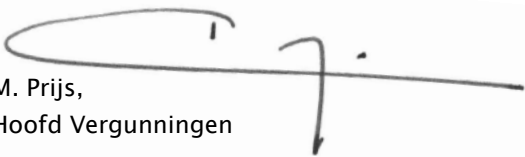
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is de , inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, telefoonnummer

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 7 lid 3.2.b en c van het bestemmingsplan 'Lombok e.o.'
 - lid 3.2.b Het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven (=2). De dakopbouw betreft de derde bouwlaag.
 - lid 3.2.c De afdekking van een hoofdgebouw zoals deze bestaat op het moment van de terinzage legging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet worden gewijzigd. Door de dakopbouw wordt de afdekking gewijzigd.
- Ook is het paraplu_bestemmingsplan 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik' van toepassing. Dit bestemmingsplan is bedoeld voor het ruimtelijk reguleren van woningvorming en omzetting van woonruimte voor de hele gemeente. In deze aanvraag is geen sprake van woningvorming of omzetting van woonruimte, dit bestemmingsplan vormt geen belemmering voor uw aanvraag.
- 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 1° van de Wabo af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
- Uw aanvraag voldoet aan de criteria genoemd in de afwijkingsregel van het bestemmingsplan.
- 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 7 lid 3.2.b en c uit de voorschriften van het bestemmingsplan 'Lombok e.o.' door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in artikel 7 lid 4.1.a respectievelijk lid 4.2 van het bestemmingsplan.

De aanvraag betreft het optrekken van de achtergevel, het verhogen van de nok en het bouwen van een dakkapel aan de voorkant van een woning. Het plan is in strijd met het bestemmingsplan omdat het aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan op de plankaart is aangegeven en de afdekking niet mag worden gewijzigd. In het plan wordt er een extra verdieping voorgesteld, op de plek waar nu een zolder is gesitueerd. Daarmee wordt de nok verhoogd en de achtergevel recht opgetrokken. Het schuine dakvlak aan de voorzijde wordt onder dezelfde hoek (als het al aanwezige dakvlak) doorgetrokken naar de nieuwe nokhoogte, vandaaruit is er een recht dakvlak tot aan de achtergevel.

In de betreffende rij vergelijkbare woningen zijn reeds eerder dakopbouwen gerealiseerd. Hierbij is de voor- en achtergevel recht opgetrokken. Omdat de naastgelegen woning (nummer 81) een andere kapvorm heeft met zonnepanelen en een dakraam, wijkt de voorgestelde dakopbouw aan de voorzijde af van de eerder gerealiseerde dakopbouwen in de rij; er wordt rekening gehouden met het gebruik en aansluiting op de woning op nummer 81.

In principe hanteert Stedenbouw de regel dat enkel een eerder vergunde type dakopbouw in een rij woningen – van hetzelfde type – als precedent overgenomen kan worden. Maar aangezien er met het precedent geen passende aansluiting gevonden kan worden met de woning op nummer 81, is een afwijkende dakopbouw hier mogelijk. Aan de achterkant worden wel de maten en kapvorm van de eerder gerealiseerde dakopbouwen overgenomen.

Omdat rekening wordt gehouden met de aansluiting op de woning op nummer 81 en er verder wordt aangesloten op de eerder gerealiseerde dakopbouwen is er vanuit stedenbouw geen bezwaar tegen het plan.

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.
- Wet natuurbescherming: mogelijk heeft u voor de uitvoering van de werkzaamheden tevens een vergunning of een ontheffing nodig, of moet u een melding doen, op grond van Wet natuurbescherming (Wnb). Dit geldt bijvoorbeeld als er in het gebied waar de werkzaamheden plaats vinden beschermde planten of dieren aanwezig zijn. 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 het leidingplan voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en de afvoer of verwerking van hemelwater en voor zover betrekking hebbende op de aard van de aanvraag, 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 en gericht op een gezonde en waterveilige fysieke leefomgeving.

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

- Het leidingwerk van-, of het verloop naar de voorzieningen voor de afvoer van hemelwater vanwege de nieuwe dakopbouw te wijzigen (verplaatsen/verhogen)
- 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

- Hemelwater van de (nieuwe) dakopbouw moet zonder negatieve gevolgen worden afgevoerd of verwerkt door middel van voldoende uitlopen en/of hemelwaterafvoeren aan de gevel(s).
- Ontwerp en aanleg van nieuw of te wijzigen leidingwerk voor de afvoer van hemelwater volgens NEN 3215.
- De bestaande hemelwaterafvoer (“regenpijp”) aan de achterzijde moet voor zover nodig voor een goede afvoer van hemelwater (van het nieuwe platte dak van de dakopbouw) worden gewijzigd (verplaatst/verhoogd).
- De afvoer van hemelwater van naastgelegen bouwwerken mag in de nieuwe situatie niet worden belemmerd, indien in de bestaande situatie sprake is van een gezamenlijke hemelwaterafvoer.

Aanbrengen of wijzigen van de (uitmonding van de -) ontspanningsleiding voor de gebouwriolering

Omdat het dak wordt gewijzigd/verhoogd moet mogelijk een bestaande uitmonding, van een ontspanningsleiding van de gebouwriolering,- wanneer deze zich thans binnen de contouren van de nieuwe dakopbouw bevindt-, worden gewijzigd of als deze ontbreekt (alsnog) worden aangebracht. Be- en ontluchting (ontspanning) van gebouwriolering is verplicht.

Voor het wijzigen of de nieuwe aanleg van een ontspanningsleiding van de gebouwriolering (tot in de buitenlucht boven het nieuwe dak) geldt:

Aanbrengen of wijzigen volgens de uitvoeringseisen van art. 4.2.6 van NEN 3215 met artikel 6.18,4^e lid onder c (geldt voor nieuwbouw en bestaande bouw) van het Bouwbesluit als aansturing.

De ontwerpmiddellijn van een nieuwe ontspanningsleiding moet gelijk zijn aan de ontwerpmiddellijn van de aangesloten standleiding (art 4.2.6.1 NEN3215).

Informatief

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. Zie ook artikel 4.4.6.7 van NTR 3216:2018/C1:2021 *Riolering van Bouwwerken, richtlijnen voor ontwerp, uitvoering en beheer* en <https://www.riool.info/onderdelen>