



* - B - H Z W A B O - 2 3 - 0 1 2 5 5 *

Datum 9 maart 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-23-01255
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 vergroten van de dakopbouw met het toevoegen van een balkon aan de dakopbouw aan de achterzijde en plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde van de woning op het adres: Arnoldus Rotterdamstraat 22 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

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

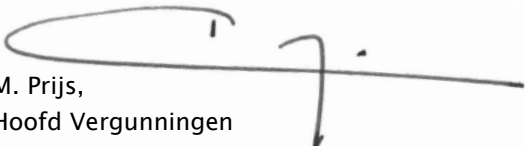
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is _____, inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, telefoonnummer: _____ e-mailadres: _____

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 mailadres nvon@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

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 3 van de beheersverordening "Zuilen". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bouwregels. In artikel 3 staat omschreven dat bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie. Hier voldoet het niet aan.
- 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 uit de voorschriften van de beheersverordening Zuilen door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo. Het plan betreft het vergroten van de dakopbouw, het toevoegen van een balkon aan de achterzijde van de woning en plaatsen van de dakkapel aan de voorzijde. De woning is onderdeel van een rij waar de achtergevels zijn opgetrokken. De vergroting van de dakopbouw sluit hier niet op aan. Desalniettemin zijn de gevolgen van deze vergroting met balkon minimaal. Ook blijft de dakopbouw onder de nokvorst. Stedenbouwkundig gezien is het plan akkoord voor het vergroten van de dakopbouw met toevoegen van een balkon. Het plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde is niet strijdig en is beoordeeld door de afdeling welstand met een positief advies.

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 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.

- De in rood op de tekening(en) aangegeven opmerkingen moeten worden uitgevoerd.

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:).
- 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

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, –in relatie tot de nieuwe dakopbouw–, 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:

- De voorzieningen voor de afvoer van hemelwater vanwege de nieuwe dakopbouw te wijzigen of uit te breiden en,
- het aanbrengen van de (uitmondung van de –) ontspanningsleiding voor de gebouwriolering in verband met de nieuwe dakopbouw of die te wijzigen.

Voor wijzigingen van de gebouwinstallaties voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater vanwege de nieuwe dakopbouw geldt:

- Ontwerp en aanleg van *nieuw of te wijzigen* leidingwerk voor de afvoer van hemelwater volgens NEN 3215+C1:2014+A2:2022 en NTR 3216:2018/C1:2021 (hierna: NEN3215)
- De dakkapel op het voordakvlak moet zijn voorzien van voldoende HWA uitlopen waarmee hemelwater zonder negatieve gevolgen wordt afgevoerd over het pannendak naar de bestaande hemelwaterafvoer aan de voorgevel.
- De HWA uitloop van de dakopbouw aan de achterzijde moet zonder negatieve gevolgen uit kunnen stromen over het ondergelegen dak/terrasvloer en daarvandaan naar de (bestaande) goot en hemelwaterafvoer.

Aanbrengen of wijzigen van de (uitmondung van de –) ontspanningsleiding voor de gebouwriolering:

Een ontspanningsleiding kan worden gezien als een voorziening in de op het erf of terrein gelegen riolering die moet worden of zijn aangebracht om het functioneren van de afvoervoorzieningen (in het gebouw), naburige aansluitingen en de openbare voorzieningen voor de inzameling en het transport van afvalwater te waarborgen. (BB artikel 6.18, 4^e lid onder c.)

Bouwbesluit artikel 6.16, 2^e lid onder b. stelt weliswaar geen eis aan de uitmondung en capaciteit van de ontspanningsleiding bij bestaande bouw, maar is het naar oordeel van de gemeente in deze situatie gerechtvaardigd om een ontspanningsleiding te wijzigen (verhogen vanwege nieuwe dakopbouw) wanneer reeds aanwezig of aan te brengen (wanneer thans niet aanwezig) volgens het kwaliteitsniveau Nieuwbouw.

In dat geval moet de gebouwriolering voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater dan zijn of worden voorzien van minstens 1 ontspanningsleiding die in verbinding staat met de buitenlucht (boven de dakopbouw) en moet zijn of worden uitgevoerd volgens art. 4.2.6 van NEN 3215.