



Datum 17 april 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-23-06358
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)

Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan _____ voor:
het bouwen van een derde bouwlaag / dakopbouw op het adres: Amaliastraat 81 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 kosten zijn als volgt opgebouwd.

Leges		
<i>Artikel</i>	<i>Toelichting</i>	<i>Bedrag</i>
3.1.2.	Bouwactiviteiten kleiner dan 50.000.000,00	
3.3.1.	Planologisch strijdig, indien artikel 2.12	

Bent u het niet eens met de kosten?

Op het moment dat u de rekening ontvangt, kunt u bezwaar maken tegen de kosten. Op de rekening staat ook aangegeven hoe dit moet. Op dit moment is het dus nog niet mogelijk om tegen de hoogte van de leges bezwaar te maken.

Uitvoering

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

Bebouwde Omgeving, telefoonnummer:

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 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

Overweegt u in bezwaar te gaan? Lees dan eerst de aandachtspunten voor het maken van bezwaar, zoals opgenomen op de laatste pagina van deze brief. Hier vindt u een algemene toelichting op veel voorkomende bezwaren. Bent u het nog steeds 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, lid 2, sub a, onder 2 van het bestemmingsplan "Rivierenwijk". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bebouwingsbepaling dat het maximum aantal bouwlagen (2) niet overschreden mag worden.
- De aanvraag is in overeenstemming met het bestemmingsplan "Chw Algemene regels over bouwen en gebruik" en "Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht".
- 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, zoals genoemd in artikel 3, lid 4, sub b 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 3, lid 2, sub a, onder 2 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Rivierenwijk" door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in artikel 3, lid 4, sub b van het bestemmingsplan.
- De aanvraag betreft de bouw van een dakopbouw op een woning in Rivierenwijk. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan Rivierenwijk, het maximale aantal bouwlagen wordt overschreden. De aanvraag betreft een dakopbouw met een opgemetselde gevel en schuine kap aan de voorzijde en een recht opgetrokken gevel aan de achterzijde. 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 woning maakt deel uit van een rij met soortgelijke woningen. In de rij zijn al vergelijkbare dakopbouwen vergund/gerealiseerd. Een dakopbouw kan ervoor zorgen dat de eenheid in de rij hersteld kan worden ter verbetering van het stedenbouwkundige beeld van de straat. Om een eenduidig stedenbouwkundig beeld van de straat te creëren is eenheid in bebouwingsvorm (inclusief dakhelling) en bebouwingshoogte (zowel goot als nok) van belang. In de aanvraag lijkt de dakopbouw qua goothoogte aan te sluiten bij de dakopbouw van de burens aan de Amaliastraat 83.

Wat betreft de onevenredige nadelige effecten, bij de dakopbouw als aangevraagd zijn geen onevenredige nadelige effecten aangaande gebruiksmogelijkheden en privacy voor aangelegen percelen te verwachten. Wat betreft de bezonning voor de aangelegen percelen geldt dat de dakopbouw mogelijk afbreuk doet aan de bezonning van de zonnepanelen van de burens aan de Amaliastraat 79. De gemeente werkt alleen mee aan het plan als er geen privaatrechtelijke bezwaren zijn. Er moet daarom een overeenstemming met de burens over de bouw van de dakopbouw zijn. Er is een schriftelijk akkoord met de burens van Amaliastraat 79 over de bouw van de dakopbouw aangeleverd. Stedenbouw gaat akkoord met de aanvraag.

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, voor zover deze nog niet zijn aangeleverd. 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

- Wet natuurbescherming: mogelijk heeft u voor de uitvoering van de werkzaamheden tevens een ontheffing Wet natuurbescherming (Wnb) nodig. 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. Op grond van de Wnb is het onder andere verboden beschermde vogels en zoogdieren te verstoren. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 augustus maar de nestplaatsen van bijvoorbeeld gierzwaluwen, huismussen zijn ook buiten het broedseizoen beschermd. Ook verblijven van vleermuizen zijn het hele jaar beschermd. Voordat u met de werkzaamheden begint moet u er dus zeker van zijn dat er geen beschermde planten of dieren in het gebied waar de werkzaamheden plaatsvinden broeden of voorkomen.
- 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.

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 het bouwen van een derde bouwlaag / 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 gebouwriolering te (moeten) wijzigen i.v.m. te (ver–) plaatsen sanitaire voorzieningen of nieuwe gebouwriolering voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater aan te brengen met het oog op het toekomstige gebruik en,
het aanbrengen van de (uitmonding van de –) ontspanningsleiding voor de gebouwriolering in verband met de verbouwwerkzaamheden of die te (moeten) wijzigen,
Het leidingwerk en de voorzieningen voor de afvoer van hemelwater vanwege de voorgenomen verbouwwerkzaamheden te (moeten) 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+C1:2014+A2:2022 en NTR 3216:2018/C1:2021 (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.

Voor het wijzigen of de nieuwe aanleg van de ontspanningsleiding(en) van de gebouwriolering (tot in de buitenlucht boven het nieuwe dak) gelden de uitvoeringseisen volgens 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 ontwerp-middellijn van een nieuwe ontspanningsleiding moet gelijk zijn aan de ontwerp-middellijn van de aangesloten standleiding.(art 4.2.6.1 NEN3215)

Zie voor definities stand– en ontspanningsleiding 3.1.31 resp. 3.1.23 van NEN3215.

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.

De bestaande hemelwaterafvoer aan de achtergevel moet voor zover noodzakelijk voor een goede afvoer van hemelwater van de dakopbouw lucht– en waterdicht worden verplaatst/verlengd/verhoogd tot aan de onderkant van de nieuwe goot of dakrand.

Indien in de bestaande situatie sprake is van een gezamenlijke goot en hemelwaterafvoer aan de achterzijde, mag de afvoer van hemelwater van een naastgelegen bouwwerk in de nieuwe situatie niet worden onderbroken of belemmerd en moet gelet op het in [BW5:52, 1^e lid](#)¹ bepaalde–, tussen eigenaren de voorgenomen uitvoering van de hemelwaterafvoer privaatrechtelijk overeengekomen zijn of worden.

¹ BW5:52, 1^e lid: Een eigenaar is verplicht de afdekking van zijn gebouwen en werken zodanig in te richten, dat daarvan het water niet op eens anders erf afloopt.

De *nieuwe* hemelwaterafvoer aan de voorgevel kan zonder bezwaren worden aangesloten op de "eigen" buitenriolering gelegen op of binnen 50 cm van de gevellijn/de grens van het erf mits deze bij het aansluiten op die "bestaande riolering" is voorzien van:

een stankafsluiter (waterslot) volgens artikel 4.1.8 van NEN3215,

een ontlastvoorziening volgens artikel 4.1.11 van NEN3215.

Wanneer hemelwater aan de voorzijde 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 (zo ook niet in de openbare ruimte)