

I

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]



Behandeld door [Redacted]
Doorkiesnummer [Redacted]
E-mail [Redacted]
Bijlage(n)

Datum 27 juli 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-22-30464
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [Redacted]

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan [Redacted] voor het bouwen van een dakopbouw, het wijzigen van een dakterras en het aanbrengen van een balkon aan de gevel van de woning op het adres: **Oudwijkerdwarsstraat 101** 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 beroepsperiode van zes weken op eigen risico. Het kan namelijk zijn dat de vergunning wordt bestreden waardoor een nieuw besluit moet worden genomen. Dit kan een aangepaste vergunning zijn of een weigering. De beroepsperiode begint op de dag na verzenddatum van deze vergunning. U kunt navragen of beroep is ingediend bij de rechtbank Midden Nederland.

Verlengen beslistermijn en beslissing op bezwaar

Op 24 oktober 2022 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn. Op 6 december 2022 heeft u van ons een weigeringsbesluit ontvangen naar aanleiding van een negatief advies van de afdeling Stedenbouw van de Gemeente Utrecht. Hierop bent u in bezwaar gegaan, waarna u lopende deze bezwaarprocedure in overleg bent gegaan met Stedenbouw en de Commissie Welstand en Monumenten om het plan aan te passen en alsnog vergund te kunnen krijgen. Op deze aanpassingen zijn zowel de afdeling Stedenbouw, als de Commissie Welstand en Monumenten akkoord gegaan. U ontvangt daarom alsnog de aangevraagde omgevingsvergunning.

Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u nog [Redacted] betalen. Dit zijn de te betalen leges min € 1.335,93 welke u reeds eerder heeft voldaan bij de weigering. U ontvangt hiervoor een rekening.

De kosten zijn als volgt opgebouwd.

Leges		
Artikel	Toelichting	Bedrag
3.1.2.	Bouwactiviteiten kleiner dan 50.000.000,00	

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

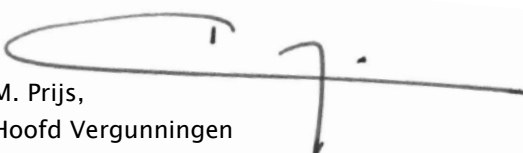
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is de [REDACTED] inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, telefoonnummer: [REDACTED]

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 [REDACTED] 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

Beroep aantekenen tegen dit besluit

Bent u het niet eens met het besluit in deze brief? Dan kunt u daartegen beroep indienen. Dit moet u doen binnen 6 weken. Deze termijn start de dag na de publicatie van dit besluit.

U dient uw beroepschrift in bij de sector bestuursrecht van de rechtbank Midden-Nederland.

Postadres: Postbus 16005, 3500 DA Utrecht

Voor het digitaal indienen van beroepschriften verwijzen wij naar de webpagina: www.rechtspraak.nl

In het beroepschrift staat in elk geval:

- uw naam en adres;
- de datum en uw handtekening;
- het kenmerk en de verzenddatum van het besluit of een kopie van dit besluit;
- de gronden van het beroep.

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 16.2.1 onder b en d van het bestemmingsplan 'Oudwijk, Krommerijn'. Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bepaling dat het aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangegeven. Tevens moet de bestaande kapvorm of afdekking gehandhaafd blijven.
- De aanvraag is in overeenstemming met het Facetbestemmingsplan 'woningsplitsing II' en bestemmingsplan_parapluplan 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik'.
- 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 16.2.1 onder b en d uit de voorschriften van het bestemmingsplan 'Oudwijk, Krommerijn' door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in artikel 16.3 en artikel 21 van het bestemmingsplan.
- De aanvraag betreft een gewijzigd plan voor het vergroten van de woning aan de Oudwijkerdwarsstraat 101. Het plan omvat het optrekken van de gevel, de realisatie van een dakopbouw, het wijzigen van een dakterras en het aanbrengen van een balkon. Het pand bevindt zich in een gebied waar het bestemmingsplan Oudwijk, Krommerijn van toepassing is. Het bouwplan is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan stelt dat de bestaande kapvorm of afdekking, zoals deze bestaat op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dient te worden gehandhaafd.

Voor sommige locaties in Oudwijk is er binnen het bestemmingsplan onder artikel 16.3 een ontheffing van de bouwregels mogelijk (onder voorwaarden) voor het realiseren van een bijzondere bouwlaag, dan wel een extra bouwlaag, dan wel het wijzigen van een bestaande kap. Het wijzigen van de afdekking is mogelijk indien er wordt voldaan aan voorwaarden. Als voorwaarde wordt in het bestemmingsplan (onder andere) gesteld dat;

- Er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de desbetreffende straat of gebied, waaronder in ieder geval eenduidigheid in bebouwingshoogte wordt verstaan.
- Er geen onevenredige nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en bezonning voor aangelegen percelen.

Er is onderzocht of er vanuit stedenbouwkundig oogpunt een ontheffing kan worden verleend op de regelgeving.

De realisatie van een dakopbouw op het hoekpand en het optrekken van de gevels:

In een eerder bouwplan zouden zowel het hoofdgebouw, als de éénlaagse aanbouw aan de beukstraat achter het hoofdgebouw worden opgetrokken. In het gewijzigde plan wordt enkel het hoofdgebouw vergroot. Bij hoekpand aan de noordzijde van de rij heeft een vergelijkbare vergroting plaatsgevonden. In eerdere adviezen bij vergelijkbare woningtypen in de rij is gesteld dat de hoekpanden aan de Oudwijkerdwardsstraat bij niet gave rijen de accenten vormen in de rij. De voorgestelde geveloptrekking en dakopbouw sluit aan bij hetgeen wat bij de het hoekpand aan de noordzijde is gerealiseerd (Oudwijkerdwardsstraat 111). Als gevolg van de dakopbouw en geveloptrekking zijn geen onevenredig nadelige effecten te verwachten. Het hoekpand grenst aan een blinde gevel van het pand aan de Beukstraat 36 en de kleine tuinen van naastgelegen panden ondervinden al schaduwwerking van de bestaande bebouwing. Deze schaduwwerking wordt nauwelijks groter door de vergroting van de Oudwijkerdwardsstraat 101.

De aanbouw langs de Beukstraat wordt in het gewijzigde plan niet vergroot, hierdoor blijft het onderscheid tussen hoofdgebouw en aanbouw voldoende herkenbaar. Op de aanbouw wordt een bestaand dakterras vernieuwd. De wijzigingen leiden tot een rustiger stedenbouwkundig beeld, zonder dat de grootte of functionaliteit van het dakterras wijzigt. Er zijn geen onevenredig nadelige effecten te verwachten ten aanzien van deze wijzigingen.

Er wordt een balkon van beperkt formaat aan de voorgevel toegevoegd. Bij diverse hoekpanden aan deze zijde van de Oudwijkerdwardsstraat komen soortgelijke balkons voor. Vanwege het beperkte formaat en het feit dat er voldoende trottoirruimte rondom het pand aanwezig is, is het balkon op deze locatie voorstelbaar. Omwille bovengenoemde redenen adviseert stedenbouw om een uitzondering te maken op de regelgeving uit het bestemmingsplan en medewerking te verlenen aan het bouwplan.

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.

Voorschriften m.b.t. gebouwriolering

“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.

Beoordeeld is of en zo ja in hoeverre, wijzigingen aan bestaande gebouw- of terreininstallaties voor afvalwater binnen het perceel volgens bouw- en milieuregels zijn toegelaten.

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 dakopbouw te wijzigen en,
- het aanbrengen van de (uitmonding van de -) ontspanningsleiding voor de gebouwriolering in verband met de nieuwe dakopbouw of die 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.
- De leidingsystemen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater moeten gescheiden van elkaar zijn uitgevoerd tot buiten het bouwwerk (art. 4.1.2 van NEN3215-2018)
- Uitvoering van ontspanningsleiding(en) volgens art. 4.2.6 van NEN 3215-2018.
- 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.

Voorschriften bij hergebruik van bestaande gebouw- of terreinriolering:

- De beoogde nieuwe “regenpijp” kan zonder bezwaren worden aangesloten op de “eigen” buitenriolering voor de afvoer van hemelwater mits deze bij het aansluiten op die “bestaande riolering” conform artikel 4.1.8 van NEN3215 worden voorzien van een stankafsluiter (waterslot) en van een ontlastvoorziening volgens artikel 4.1.11 van NEN3215.
- 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.
- Bij het lucht- en waterdicht aansluiten van nieuwe stand- of verzamelleiding(en) voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater moet gebruik worden gemaakt van de bestaande, geheel of gedeeltelijk te handhaven en voor aansluiting geschikte gebouw- of buitenriolering binnen het perceel, tenzij een of meerdere nieuwe perceelaansluitleidingen worden gerealiseerd.
- Perceelaansluitleidingen, waarmee de leidingdelen gelegen in openbare ruimte en t.b.v. het perceel worden bedoeld, kunnen worden gewijzigd of vermeerderd, wanneer een daartoe strekkend schriftelijk en gemotiveerd verzoek wordt gedaan via het **Online loket** van de

gemeente Utrecht: www.utrecht.nl/ 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.

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 risico bestaat dat bij het uitvoeren van (bouw)werkzaamheden bomen worden beschadigd moet u boom beschermende maatregelen nemen op grond van artikel 4.11, sub 3 van de APV Utrecht. De richtlijnen hiervoor treft u aan op de webpagina:
<https://www.utrecht.nl/ondernemen/vergunningen-en-regels/toolbox-bouw hinder/omgevingsmanagement/boombescherming-op-de-bouwplaats/>
- 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

Aandachtspunten voor het aantekenen van beroep

Bent u het niet eens met het besluit en overweegt u beroep aan te tekenen? Lees dan onderstaande algemene toelichting. Mogelijk zijn niet alle onderwerpen op uw situatie van toepassing.

Geluidsoverlast

Wonen in een stad als Utrecht brengt met zich mee dat er geluid van omwonenden kan worden gehoord. Wij vinden dit echter niet onoverkomelijk. In een stedelijke omgeving wordt nu eenmaal op een kleine oppervlakte met elkaar gewoond en geleefd waardoor enig geluid van elkaar geaccepteerd moet worden.

Privacy

Van een onacceptabele inbreuk op privacy is volgens het Burgerlijk Wetboek slechts sprake indien de afstand van vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons, dakterrassen of soortgelijke werken tot aan de erfgrans van het naburige erf minder dan twee meter bedraagt én er rechtstreeks uitzicht is op het naastgelegen perceel. Van dit rechtstreeks uitzicht is geen sprake als zicht wordt ontnomen door een privacy scherm, een schutting, een muur en dergelijke.

Vrij uitzicht

Er bestaat geen recht op een vrij en onbelemmerd uitzicht. Uit rechtspraak volgt dat in een stedelijke omgeving, en zeker binnen de bebouwde kom, rekening moet worden gehouden met ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de leefomgeving.

Privaatrechtelijke belemmering

Documenten van de vereniging van eigenaren, notariële akten en huurovereenkomsten zijn privaatrechtelijke aspecten. Dergelijke documenten zijn in principe geen reden om een omgevingsvergunning te weigeren. Een privaatrechtelijk aspect kan alleen een reden zijn om de omgevingsvergunning te weigeren op het moment dat deze is aan te merken als een zogeheten 'evident privaatrechtelijke belemmering'. Een privaatrechtelijke belemmering is evident als deze zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld en er geen twijfel bestaat over het bestaan hiervan. Dit is het geval wanneer de privaatrechtelijke belemmering blijkt uit een vonnis van de burgerlijke rechter, of wanneer op andere wijze eenvoudig (zonder nader onderzoek) kan worden vastgesteld dat er zich een (ernstige) privaatrechtelijke belemmering voordoet. Het is aan de burgerlijke rechter om te bepalen of sprake is van een 'evident privaatrechtelijke belemmering' die ervoor zorgt dat de vergunning niet kan worden uitgevoerd.

Uiterlijk van het bouwwerk

Wij vinden het belangrijk dat een bouwwerk in zijn omgeving past en dat het bouwwerk een goede vormgeving en kwaliteit heeft. Om dat zo objectief, open en eerlijk mogelijk te kunnen toetsen, hebben wij de welstandsnota 'De schoonheid van Utrecht' gebruikt. Het bouwwerk dat met deze omgevingsvergunning wordt toegestaan, voldoet aan de welstandsnota. Wij concluderen dan ook dat het bouwwerk past in de omgeving en een goede vormgeving en kwaliteit heeft. Als u overweegt beroep aan te tekenen, raden wij u aan om een goede onderbouwing of tegenadvies mee te sturen waaruit blijkt dat niet aan het welstandsbeleid wordt voldaan.