

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)



Datum 23 oktober 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-23-30091
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan voor het bouwen van een dakopbouw met dakkapel aan de achterzijde van de woning op het adres: Menno van Coehoornstraat 28 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.

Voorafgaand aan het indienen van de aanvraag heeft er een omgevingsoverleg plaatsgevonden voor het realiseren van een dakopbouw op drie woningen op het adres aan de Menno van Coehoornstraat 24, 26 en 28. De uitkomst van het omgevingsoverleg is dat er onder voorwaarde kan worden meegewerkt aan het plan (WABO_OM-23-10508, 7 september 2023). Deze voorwaarden zijn verwerkt in het ingediende bouwplan.

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		
Artikel	Toelichting	Bedrag
3.3.1.	Planologisch strijdig, indien artikel 2.12	
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

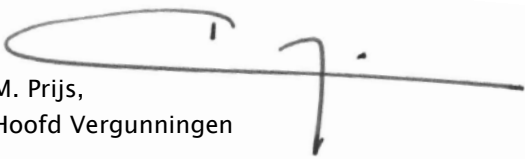
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) wordt later aan u bekend gemaakt. Tot die tijd kunt u voor vragen gebruik maken van het algemene e-mailadres:

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

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

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 27 uit hoofdstuk 3 (Bouwen is niet toegestaan) van het Chw bestemmingsplan "Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark" en de maximum bouwhoogte. Op grond van artikel 27 is het bouwen van andere bouwwerken dan de bouwwerken die op grond van de artikelen 23 tot en met 26 toegestaan zijn verboden. Tevens voldoet het bouwplan niet aan de in de plankaart aangegeven maximum bouwhoogte van 6 meter. Hiermee is het plan in strijd.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we geen reactie 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 27 uit hoofdstuk 3 (Bouwen is niet toegestaan) en de maximum bouwhoogte van 6 meter zoals aangegeven in het Chw bestemmingsplan "Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark", door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in artikel 18.3.2 (Kap of extra bouwlaag onder voorwaarden) van het bestemmingsplan. Omdat het bouwplan in strijd is met het Chw bestemmingsplan "Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark" is advies gevraagd aan de afdeling stedenbouw. Deze afdeling heeft het volgende geadviseerd:

Advies afdeling stedenbouw:

Het plan bevindt zich in een gebied waar Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark van toepassing is. Het realiseren van een extra kapverdieping is binnen de regels van hoofdstuk 3 uit het bestemmingsplan niet toegestaan. Er is door stedenbouw onderzocht of er voor deze aanvraag een uitzondering kan worden gemaakt.

Op het adres op huisnummer 26 is er een vergunning verleend voor een extra verdieping met een dakhelling van 60 graden aan de voor- en achterzijde. Dit maakt het mogelijk om een dakopbouw in de rij te realiseren. Om de kleinschaligheid en diversiteit van de rij te behouden, stelt de initiatiefnemer van nummer 28 voor om het bestaande dak aan de voorzijde te behouden en de gevel van de extra verdieping terugliggend te realiseren. Dit voorstel is stedenbouwkundig gezien mogelijk omdat hierbij het huidige kleinschalige karakter van het pand op een subtiel manier wordt behouden. Dit past bij de bestaande bebouwingsopzet van de rij, waar de woningen verschillende soorten daken hebben. De kapverdieping voldoet tevens aan de binnenplanse afwijkingsregels van het bestemmingsplan.

18.3.2 Kap of extra bouwlaag onder voorwaarden

Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor het afwijken van de regels in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen voor het wijzigen van de bestaande kap of bouwlaag of voor

het realiseren van een kap of een extra bouwlaag, als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- De locatie ligt binnen de aanduiding 'overige zone – kap of extra bouwlaag onder voorwaarden'; Voldoet
- Er wordt geen afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en het straat- en bebouwingsbeeld; Voldoet, zie bovenstaande onderbouwing
- Elders in de rij van woningen zijn al hoofdgebouwen van hetzelfde woningtype met vergelijkbare hoogte afgedekt met een kap of een extra bouwlaag; Voldoet, er is in de rij een (niet gebouwde) kapverdieping vergund met aan de voor en achterzijde een dakhelling van 60 graden.
- Een kap aan de voorzijde van het hoofdgebouw heeft een dakhelling van maximaal 60°; Voldoet
- Er ontstaan geen onevenredige nadelige effecten voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning voor naastgelegen percelen; Voldoet, De achterzijde is uitgevoerd met een 60 graden kap. Dit beperkt de mogelijke nadelige effecten voor de omwoners voldoende.
- Het realiseren van een nieuwe kap of een extra bouwlaag is niet toegestaan als het hoofdgebouw bestaat uit 4 bouwlagen of meer; Voldoet, niet van toepassing
- Het toevoegen van een extra bouwlaag is niet toegestaan als het hoofdgebouw langs een 50 km/u weg ligt. Voldoet, niet van toepassing.

De conclusie is dat het stedenbouwkundig gezien mogelijk is, om een uitzondering te maken op Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark; hieruit volgt een positief advies van de afdeling stedenbouw.

Gelet op dit advies zien wij geen reden om de aanvraag te weigeren.

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.
- 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.
- Op grond van artikel 3.23 lid 1 (Wateropname) moeten de wanden tot een hoogte van 1,2 meter en de volledige vloer in een bad- en een toiletruimte waterafstotend zijn. Het tweede lid bepaalt dat de wand ter plaatse van het bad of de douche over een lengte van ten minste 3 meter tot een hoogte van 2,1 meter waterwerend moet zijn.

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: [richtlijnen boombescherming](#)
- 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.

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 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.

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.

- De leidingsystemen voor hemelwater en huishoudelijk afvalwater moeten gescheiden van elkaar zijn (of worden) uitgevoerd tot buiten het bouwwerk (art. 4.1.2 van NEN3215) Het samenvoegen van *nieuw aan te leggen leidingwerk* voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater in het gebouw is niet toegestaan.

Voor het wijzigen van het hemelwatersysteem van het bouwwerk geldt:

- Aan de voorzijde wordt een nieuwe hemelwaterafvoer (“regenpijp”) voorgesteld, welke benodigd is voor een goede afvoer van hemelwater afkomstig van de voorzijde van het nieuwe dak. Deze nieuwe “regenpijp” kan zonder bezwaren worden aangesloten op de “eigen” buitenriolering gelegen op of binnen 50 cm van de grens van het erf.
- Bij het aansluiten van deze regenpijp op de “bestaande riolering”, moet deze conform artikel 4.1.8 van NEN3215 worden voorzien van een stankafsluiter (waterslot)
- Nieuwe hemelwaterafvoeren moeten zijn voorzien van een ontlastvoorziening volgens artikel 4.1.11 van NEN3215. Met een ontlastvoorziening wordt bedoeld: voorziening die beoogt tijdens onvoldoende afvoercapaciteit van de terreinleiding, andere ondergrondse voorziening en/of de perceelaansluitleiding het overtollige afvalwater zonder nadelige gevolgen af te voeren over maaiveld of verharding buiten het gebouw. Ontlastvoorzieningen voor hemelwater “nagelvast” tegen het bouwwerk aanbrengen (=onderdeel gebouwriolering).
- Hemelwaterafvoeren aan gebouwen of terreinleidingen voor hemelwater conform artikel 4.1.8 van NEN3215 voorzien van een stankafsluiter (waterslot) vanwege (tijdelijke) aansluiting op een vuilwaterriool/gemengd stelsel.
- Wanneer hemelwater 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)
- 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.

Wijzigen of nieuwe aanleg ontspanningsleiding gebouwriolering:

- Uitvoering van ontspanningsleiding(en) 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>

Aandachtspunten voor het maken van bezwaar

Bent u het niet eens met het besluit en overweegt u in bezwaar te gaan? Lees dan onderstaande algemene toelichting op veel voorkomende bezwaren. 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 bezwaar te maken, raden wij u aan om een goede onderbouwing of tegenadvies mee te sturen waaruit blijkt dat niet aan het welstandsbeleid wordt voldaan.