

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)



* - B - H Z W A B O - 2 2 - 4 4 2 8 1 *

Datum 21 februari 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-22-44281
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te verlenen aan _____ s voor:
het bouwen van een kapverdieping met dakterras op een woning op het adres: **Hoogstraat 20** 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.

Verlengen beslistermijn

Op 13 februari 2023 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u _____ 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:

I.

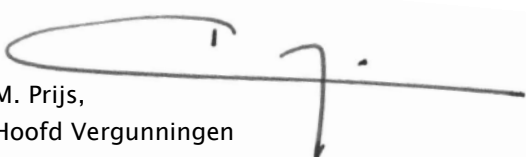
Indien tussen de ontvangst van deze vergunning en de start van de uitvoering meer dan 3 maanden zijn verstreken dan moet u via het algemene mailadres _____ nagaan of de genoemde inspecteur voor deze vergunning nog de contactpersoon is.

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 Bouwen en activiteit Afwijken van de Bestemming

- het bouwen, artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo
- het afwijken van het bestemmingsplan, artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 30.2.1 lid d van het bestemmingsplan "Overvecht-Noordelijke stadsrand". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bouwregels van de specifieke bouwaanduiding 5. In deze bouwaanduiding is voorgeschreven dat een bijzondere bouwlaag is toegestaan die aan de voorzijde een hellend dakvlak heeft met een hellingshoek van 60 graden en voor het overige deel plat is afgedekt. Voorschriften voor het realiseren van een dakterras zijn niet inbegrepen in de specifieke bouwaanduiding 5.
- 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 het geldende bestemmingsplan ten dienste van het dakterras. Het profiel van de kapverdieping voldoet aan de bouwregels van de specifieke bouwaanduiding 5.
- Uw aanvraag valt in de categorie van projecten waarvoor van het bestemmingsplan 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 30.2.1 lid d onder punt 7 uit de voorschriften van het genoemde bestemmingsplan door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo ten dienste van het dakterras.
Om mogelijke overlast (zicht, geluid, privacy) voor omwonenden te beperken heeft de gemeente een aantal stedenbouwkundige richtlijnen voor het situeren van dakterrassen. Deze richtlijnen houden onder andere in dat een dakterras een maximum oppervlakte mag hebben van 16m² (inclusief dakluik), dat aan de straatzijde een afstand van 3m tot de dakrand moet worden aangehouden en 2m aan de achterzijde. Aan de straatzijde geldt dat de 3m wordt gemeten vanaf de nokvorst. De vergunningaanvraag voldoet aan het beleid van deze richtlijnen waardoor medewerking wordt verleend aan het afwijken van de bouwregels van het bestemmingsplan.

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 kennisgenomen 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.
- De zijgevels van de kapverdieping moeten worden uitgevoerd met ten minste een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van 30 minuten. Uiterlijk 3 weken voor de start van de uitvoering moeten een detail van de zijgevels ter goedkeuring worden ingediend. Wij raden u aan om de binnenzijden van de zijgevels met dubbele gipsbeplating uit te voeren zoals dit op tekening is aangegeven ter plaatse van de achtergevel.
- De extra rookmelder op de nieuwe kapverdieping moet elektrisch worden gekoppeld aan de rookmelders op de verdieping en begane grond zodat een vroegtijdige signalering van rook op de zolderverdieping mogelijk is.
- De definitieve bouwfysische gegevens van de permanente ventilatie voorzieningen moeten worden ingediend (type roosters, afmeting en capaciteiten).
- 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 de kapverdieping 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).
- 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 van de bomenposter gelden hierbij als adequate wijze van beschermen. Dit informatieblad kunt u downloaden met de volgende link:
www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/wonen-en-leven/parken-en-groen/bomen/WerkenRondBomen.pdf
- 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.