



Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)

Datum 12 februari 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-23-02451
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan _____ i voor:
het bouwen van een extra bouwlaag op een woning op het adres: Asserlaan 9 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 hier tegen 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.

Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet _____ 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 _____, inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, telefoonnummer:

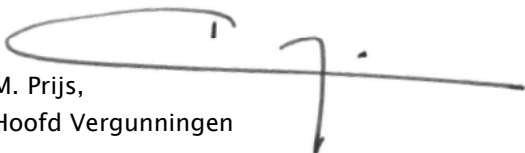
Indien tussen de ontvangst van deze vergunning en de start van de uitvoering meer dan 3 maanden zijn verstreken dan moet u via het algemene mailadres _____ nagaan of de genoemde inspecteur voor deze vergunning nog de contactpersoon is.

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

Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo)

Afwijken van de beheersverordening (artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo)

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 3 van de beheersverordening "Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bepaling dat bestaande bouwwerken slechts mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen.
- Uw aanvraag is in overeenstemming met de beheersverordening "Algemene regels actualiseren".
- 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 "Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk" door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo. De aanvraag betreft de bouw van een dakopbouw op een eengezinswoning in Transwijk. De aanvraag is in strijd met artikel 3.1 van de beheersverordening Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk. De woning is onderdeel van een rij seriematige woningen. Binnen de rij zijn nog geen dakopbouwen vergund. Een derde bouwlaag is in principe mogelijk, mits de oorspronkelijke samenhang van de wijk behouden blijft. Voor Kanaleneiland en Transwijk zijn beleidsregels voor dakopbouwen opgesteld. De algemene richtlijnen zijn:
 - de dakopbouw bestaat de volledige bouwlaag;
 - de dakverdieping volgt de voorgevel;
 - de eerste dakopbouw is trendsetter voor de hele haak/rij. De volgende dakopbouw is gelijk aan de eerste opbouw;
 - de hoekwoningen vragen extra aandacht. Deze dienen 'de hoek om' te worden ontworpen;
 - eindwoningen kunnen in de zijgevel op de 'kop' ramen hebben;
 - een dakopbouw is niet bedoeld om de woning te splitsen. Als uit de tekeningen van de bouwaanvraag blijkt dat het om woningsplitsing gaat, werkt de gemeente niet mee aan het plan;
 - Het risico op planschade ligt bij de initiatiefnemer.

In het plan bestaat de opbouw de volledige bouwlaag en volgt de opbouw de voorgevel. Het volume is daarmee stedenbouwkundig akkoord.

De eengezinswoningen van Kanaleneiland en Transwijk zijn in verschillende architectonische typen onder te verdelen. De aanvraag betreft het type 'frame'. Het gaat hier om een woning met een verticaal geleed casco en hieraan ondergeschikte invulling van de gevel. Specifieke richtlijnen voor het type 'frame' zijn:

- het frame wordt gekopieerd naar de derde bouwlaag;

- de bestaande daklijst van de tweede laag wordt qua vormgeving overgenomen voor de beëindiging van de derde laag;
- de pui-invulling wordt in de dakopbouw herhaald;
- materiaal en kleur zijn gelijk aan de bestaande gevel;
- speciale aandacht in de architectonische uitwerking wordt besteed aan de overgang tussen oud en nieuw (zorgvuldig aanhelen).

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.
- 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.

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 gebouwriolering te wijzigen i.v.m. te (ver–) plaatsen sanitaire voorzieningen in de nieuwe bouwlaag/dakopbouw en,
- het aanbrengen van de (uitmonding van de –) ontspanningsleiding voor de gebouwriolering in verband met de nieuwe dakopbouw of die te wijzigen.
- De voorzieningen voor de afvoer van hemelwater vanwege de nieuwe dakopbouw te wijzigen of uit te breiden.

Ter concretisering van de bij de aanvraag ingediende gegevens en bescheiden geldt voor het wijzigen van gebouwriolering voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater:

- 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 (toilet/badruimte 2^e verdieping) 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 zonder negatieve gevolgen 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/gewijzigde 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. Be- en ontluuchting (ontspanning) van gebouwriolering is verplicht.

- De ontwerpmiddellijn van een nieuwe ontspanningsleiding moet gelijk zijn aan de ontwerpmiddellijn van de aangesloten standleiding.(art 4.2.6.1 NEN3215)

Voor wijzigingen van het hemelwatersysteem van het bouwwerk geldt:

- Ontwerp en aanleg van nieuw of te wijzigen leidingwerk voor de afvoer van hemelwater volgens NEN 3215.
- Hemelwater van de (nieuwe) dakopbouw moet zonder negatieve gevolgen worden afgevoerd of verwerkt.
- De hemelwaterafvoer ("regenpijp") aan de achterzijde, beoogd voor de afvoer van hemelwater van het dak in de nieuwe situatie bevindt zich overigens in de bestaande en nieuwe situatie volgens de tekening 355 B-01 aan de gevel van het naastgelegen bouwwerk/perceel Asserlaan huisnummer 11 waardoor-, gelet op het in [BW5:52, 1^e lid](#)¹ bepaalde-, tussen eigenaren de voorgenomen uitvoering van de hemelwaterafvoer aan de achterzijde privaatrechtelijk overeengekomen moet zijn of worden.
- De afvoer van hemelwater van naastgelegen bouwwerken mag in de nieuwe situatie niet worden belemmerd.

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).
- Krachtens de gemeentelijke Verordening op de Archeologische Monumentenzorg dient u rekening te houden dat u naast deze omgevingsvergunning mogelijk ook een archeologievergunning nodig heeft als u gaat slopen, bouwen of andere grondwerkzaamheden gaat uitvoeren. Op de archeologische waardenkaart is te zien wanneer een archeologievergunning moet worden aangevraagd, te raadplegen via www.utrecht.nl. Voor vragen kunt u contact opnemen met de afdeling Erfgoed via archeologie@utrecht.nl of 030 - 286 27 56. Indien blijkt dat u geen archeologisch onderzoek hoeft uit te laten voeren en tijdens de werkzaamheden toch archeologische vondsten of resten worden aangetroffen, dient dit te worden gemeld bij de afdeling Erfgoed, zoals vastgelegd in de Erfgoedwet (artikel 5.10).
- Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. Dit betekent dat privaatrechtelijke zaken de uitvoering van de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk kunnen verhinderen.
- Ten aanzien van wettelijk beschermde plant- en diersoorten geldt in het algemeen dat rekening gehouden moet worden met de zorgplicht. Dit houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten en hun leefomgeving. Verstoring moet worden beperkt en dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
 - Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.

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.

- Alle aanwezige vegetatie en bodemmateriaal (takken, stronken) moet gefaseerd verwijderd worden. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden dient minimaal verlicht te zijn, en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. Indien dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.
- 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