

Behandeld door  
Doorkiesnummer  
E-mail  
Bijlage(n)



Datum 22 februari 2023  
Ons kenmerk HZ\_WABO-23-02557  
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

**Verzonden**

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te verlenen aan voor:  
het bouwen van een uitbouw aan de zijgevel van de woning op het adres: **Prof. Dr. Magnuslaan 34** 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.officialebekendmakingen.nl](http://www.officialebekendmakingen.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.

**Kosten**

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u € 3.491,60 betalen. U ontvangt hiervoor een rekening.  
De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd.

### **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

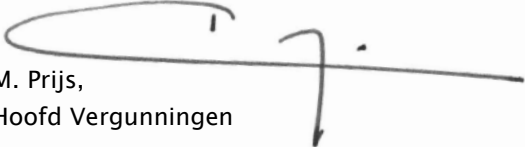
Bebouwde Omgeving, telefoonnummer:

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](http://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 de bestemming artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo.

### Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 4.1.2 lid 1d van de "Beheersverordening Tuindorp". Vanwege de afdekking met een kap voldoet uw aanvraag namelijk niet aan de voorgeschreven maximale bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk. Deze maximale bouwhoogte is de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 meter.
- Andere ruimtelijke plannen die ter plaatse gelden of in voorbereiding zijn bevatten geen voorschriften die voor uw vergunningaanvraag relevant zijn.
- 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 1 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. De uitbreiding is passend bij de stijl van het hoofdgebouw.

### Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 4.1.2 lid 1d uit de voorschriften van de beheersverordening Tuindorp door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo. Dit besluit motiveren wij als volgt.  
Door de afdeling stedenbouw is in samenwerking met afdeling Erfgoed onderzocht of voor de aanvraag een uitzondering kan worden gemaakt op de beheersverordening. De zijaanbouw op de begane grond sluit aan op de regels voor vergunningsvrije bouw en wordt daarmee als stedenbouwkundig acceptabel gezien. De aanbouw houdt met 1 meter voldoende afstand tot het naastgelegen monumentale trafohuis. Afdeling Erfgoed adviseert om de uitbreiding van het huis zoveel mogelijk fysiek en in architectuur bij het woonhuis laten horen. Dit advies is bij de toets aan het welstandsbeleid door de commissie welstand en monumenten in overweging genomen. Normaliter wordt geen medewerking verleend aan een zij-aanbouw afgedekt met een kap. Echter, deze afdekking is in het straatbeeld van Tuindorp op meerdere plaatsen aanwezig. De hellingshoek van de kap is gelijk aan de hellingshoek van het hoofdgebouw. Hierdoor is een kap op de zijaanbouw stedenbouwkundig gezien acceptabel in het bebouwingsbeeld van de betreffende rij woningen. Er zijn geen onevenredige negatieve stedenbouwkundige gevolgen, zoals de bezonning, voor de naastgelegen percelen te verwachten waardoor medewerking wordt verleend aan het afwijken van de bouwregels.

### 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.
- De gegevens over de uitvoering van de van permanente ventilatie voorziening van de slaapkamer in de kapverdieping moeten uiterlijk 3 weken voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden worden ingediend.
- Van bouwproducten met verplichte prestatie/kwaliteitsverklaring moeten de attesten op de bouwplaats aanwezig zijn.
- 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

- 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).
- Op grond van de Wet natuurbescherming is het verboden om beschermde soorten te verstoren. Voorafgaand aan het uitvoeren van de werkzaamheden moet u nagaan of beschermde diersoorten aanwezig zijn. Het gaat daarbij ter plaatse om de mogelijke aanwezigheid van de gewone pad, kleine watersalamander, bruine kikker en de egel. Worden deze aangetroffen dan 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: <https://www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/natuur/natuurbescherming#plantsoorten>
- 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](http://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.