



Datum 13 maart 2024
Ons kenmerk HZ_WABO-23-41903
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan voor het bouwen van een kapverdieping op de woning op het adres: Seringstraat 52 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 (

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
3.1.2.	Bouwactiviteiten kleiner dan 50.000.000,00	
3.3.1.	Planologisch strijdig, indien artikel 2.12	

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

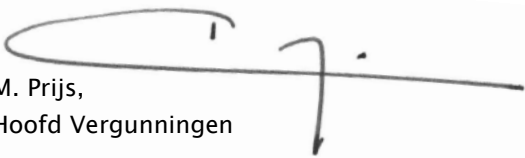
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is de heer inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, telefoonnummer:

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 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 3 lid 2 onder a sub 2 en 3 van het bestemmingsplan "Ondiep". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bebouwingsbepaling. Het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven (2) en de afdekking moet worden gehandhaafd.
- Het plan is tevens in strijd artikel 8 (Bouwen is niet toegestaan) van het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht. 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 Ondiep.
- 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 lid 2 onder a sub 2 en 3 uit de voorschriften van het bestemmingsplan Ondiep door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in artikel 3 lid 5 onder a. van het bestemmingsplan Ondiep. Omdat het plan strijdig is met de voorschriften van het bestemmingsplan is er advies gevraagd aan de afdeling stedenbouw. Deze afdeling heeft het volgende geadviseerd:

Advies afdeling stedenbouw:

Het plan betreft het bouwen van een kapverdieping. De woning is onderdeel van een straat waar al lange tijd een standaard dakopbouw is voorgeschreven. Om de eenheid binnen het straatbeeld te behouden is het van belang dat alle nieuwe dakopbouwen in dit deel van de straat deze zelfde bouwvorm aanhouden. Hier voldoet het plan aan. Gezien het aanwezige precedent is het plan stedenbouwkundig akkoord.

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.
- De uitwendige (houten) scheidingsconstructie van de kapconstructie dient te worden uitgevoerd in brandklasse D conform NEN-EN 13501-1.
- U geeft op tekening aan dat u de ruimte onder de nieuwe kapverdieping in gebruik zal nemen als zolder. Indien u deze ruimte (in de toekomst) in gebruik gaat nemen als verblijfsruimte (bijvoorbeeld een slaap- of werkkamer of hobbyruimte) dan dient u er rekening mee te houden dat er voldoende wordt geventileerd. U dient in dat geval een voorziening voor luchtverversing aan te brengen met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van ten minste 0,7 dm³/s per m² vloeroppervlakte met een minimum van 7 dm³/s.

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](#)

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 en de voorzieningen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en de afvoer of verwerking van (overtollig) hemelwater, *–in relatie tot het bouwen van een kapverdieping op de woning–*, 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 (ook) sprake is van-, of aanleiding:

- dat het door de veranderende geometrie van het dak gerechtvaardigd is om een uitmonding van de ontspanningsleiding van de gebouwriolering te (ver-) plaatsen en,
- om het leidingwerk en de voorzieningen voor de afvoer van hemelwater vanwege de voorgenomen dakopbouw/kapverdieping te (moeten) wijzigen of uit te breiden.

Aanbrengen of wijzigen van de (uitmonding van de –) ontspanningsleiding voor de gebouwriolering:

Bij wijziging/verhoging van het dak moet een bestaande uitmonding van een ontspanningsleiding van de gebouwriolering voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater worden gewijzigd of, –als deze thans

ontbreekt-, (alsnog) worden aangebracht. Be- en ontluchting (ontspanning) van gebouwriolering (tot in de buitenlucht boven het nieuwe dak) is verplicht opdat de (gebouw-) riolering op juiste wijze functioneert.

Voor het wijzigen of de nieuwe aanleg van een ontspanningsleiding van de gebouwriolering geldt:

Aanbrengen of wijzigen volgens de uitvoeringseisen van 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. De ontwerpmiddellijn van een nieuwe ontspanningsleiding moet gelijk zijn aan de ontwerpmiddellijn van de aangesloten standleiding. (art 4.2.6.1 NEN3215)

Voor het wijzigen van het hemelwatersysteem van het bouwwerk geldt:

- Er zijn te wijzigen (verplaatsen of verhogen) hemelwaterafvoeren beoogd en noodzakelijk voor een goede afvoer van hemelwater van het (nieuwe) dak aan de voor- en achterzijde. De nieuwe hemelwaterafvoer aan de voorgevel bij voorkeur over het maaiveld laten lozen naar de buitenruimte/de openbare weg als bedoeld in [BW5:52, 2^e lid](#), maar kunnen ook zonder bezwaren zijn of worden aangesloten op de "eigen" buitenriolering gelegen op of binnen 50 cm van de gevellijn/de grens van het erf mits deze bij het aansluiten op die "bestaande riolering" is voorzien van:

een stankafsluiter (waterslot) volgens artikel 4.1.8 van NEN3215,

een ontlastvoorziening volgens artikel 4.1.11 van NEN3215.

Wanneer hemelwater over maaiveld wordt geloosd zijn een waterslot en ontlastvoorziening in dat geval niet nodig.

Dit geldt ook voor een nieuwe of gewijzigde hemelwaterafvoer aan de achterzijde wanneer die nieuwe aanleg zich geheel tussen de dakrand en maaiveld bevindt.

Indien in de bestaande situatie sprake is van een gezamenlijke goot en hemelwaterafvoer aan de voor- en/of achterzijde, mag de afvoer van hemelwater van een naastgelegen bouwwerk in de nieuwe situatie niet worden onderbroken of belemmerd en moet gelet op het in [BW5:52, 1^e lid](#) bepaalde-, tussen eigenaren de uitvoering van de gemeenschappelijke hemelwaterafvoer privaatrechtelijk overeengekomen zijn of worden.

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.