

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Behandeld door [REDACTED]
Doorkiesnummer [REDACTED]
E-mail [REDACTED]
Bijlage(n)

Datum 9 januari 2024
Ons kenmerk HZ_WABO-23-33574
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [REDACTED],

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan [REDACTED] voor:
het bouwen van een dakopbouw op de woning op het adres: Abel Tasmanstraat 36 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 15 december 2023 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u [REDACTED] 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	[REDACTED]
3.3.1.	Planologisch strijdig, indien artikel 2.12	[REDACTED]

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.

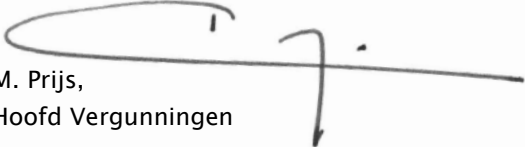
Uitvoering

Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is de [REDACTED] inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, telefoonnummer: [REDACTED].
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 [REDACTED] 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 7 van het bestemmingsplan 'Lombok e.o.'. Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de voorschriften gezien de toegestane bouwhoogte zal worden overschreden en de kapvorm zal wijzigen.
- 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 1° van de Wabo af te wijken van het geldende bestemmingsplan 'Lombok e.o'.
- Uw aanvraag voldoet aan de criteria genoemd in de afwijkingsregel zoals deze is aangegeven in artikel 4.1.a en 4.1.b van de regels behorende bij het bestemmingsplan 'Lombok e.o'.
- 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 7 uit de voorschriften van het bestemmingsplan 'Lombok e.o' door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in artikel 7.3 van de regels behorende bij het Chw bestemmingsplan 'Algemene regels Utrecht'. Omdat uw aanvraag in strijd is met de voorschriften van het bestemmingsplan is intern advies ingewonnen. Dit advies is als volgt:

In het plan wordt een extra bouwlaag voorgesteld waarbij de gevels een stuk worden opgetrokken met daarop voor- en achter een hellend dakvlak met daarop een vlak dak. Daarmee sluit de voorgestelde dakopbouw aan op andere eerder vergunde dakopbouwen in de rij, er wordt een geldend precedent overgenomen. De voorgestelde dakopbouw maakt de betreffende rij compleet - waar overigens allemaal vergelijkbare dakopbouwen gerealiseerd zijn.

Echter wordt aan de achterzijde de achtergevel deels recht opgetrokken ten aanzien van de raampartij. In principe is dit stedenbouwkundig niet wenselijk; om het ruimtelijke effect van de opbouw beperkt te houden kan er hier normaliter alleen mee worden gewerkt aan een dakopbouw met een geheel hellend dakvlak, zoals nummer 38 en 40. Maar omdat er binnen deze rij woningen binnen het huidige vigerende bestemmingsplan reeds een dergelijke dakopbouw, zoals voorgesteld in dit plan is vergund, is er een precedent. Omdat er een precedent wordt overgenomen van de naastgelegen woning is de voorgestelde dakopbouw akkoord, binnen de rij woningen Abel Tasmanstraat 30 tm 42 (even nummers).

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 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.
- 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).
- 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 dakopbouw 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 sprake is van–, of aanleiding:

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

Voor het wijzigen van het hemelwatersysteem van het bouwwerk geldt:

- Ontwerp en aanleg van nieuw of te wijzigen leidingwerk en voorzieningen voor de afvoer van hemelwater volgens NEN 3215+C1:2014+A2:2022
- De bestaande hemelwaterafvoer (“regenpijp”) aan de achterzijde moet lucht- en waterdicht worden verlengd/verhoogd tot aan de onderkant van de nieuwe goot of dakrand. Het betreft hier feitelijk het rechtstandig verhogen van een bestaande hemelwaterafvoer aan de achtergevel.
- Tekening DO-101 geeft aan dat voor de afvoer van hemelwater aan de voorzijde gebruik gemaakt wordt/gaat worden van de bestaande hemelwater aan de gevel van het naastgelegen gebouw Abel Tasmanstraat 34. In [BW5:52, 1^e lid](#) is bepaald dat: *“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”* (¹) Daaruit volgt dat het gebouw Abel Tasmanstraat 36 aan de voorzijde in beginsel moet zijn voorzien van een “eigen hemelwaterafvoer” aan de voorgevel en waarmee het “eigen hemelwater” wordt afgevoerd. In dat geval kan die nieuwe hemelwaterafvoer over maaiveld/ de openbare weg lozen als bedoeld in BW5:52, 2^e lid. Wanneer sprake is van een gemeenschappelijke hemelwaterafvoer van huisnummers 34 en 36 of 36 en 38 aan de voorgevel en waarbij gebruik gemaakt wordt van de bestaande hemelwaterafvoer aan de voorgevel moet gelet op het in [BW5:52, 1^e lid](#) bepaalde–, tussen eigenaren de voorgenomen uitvoering van de hemelwaterafvoer privaatrechtelijk overeengekomen zijn of worden.
- Door de (gewijzigde) afvoer van hemelwater aan de voor- of achterzijde mag geen negatieve situatie voor het eigen perceel of naastgelegen percelen ontstaan, de afvoer van hemelwater van naastgelegen bouwwerken mag niet worden belemmerd.

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 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

¹ *Vanzelfsprekend geldt dit ook voor Abel Tasmanstraat 38, die mogelijk thans hemelwater over het bestaande platte dak van Abel Tasmanstraat 36 loost, wat met de beoogde nieuwe dakopbouw niet meer mogelijk is.*

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

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.