

[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]



\* - W - H Z W A B O - 2 3 - 3 6 4 6 0 \*

**Datum** 13 november 2024  
**Ons kenmerk** HZ\_WABO-23-36460  
**Onderwerp** Besluit omgevingsvergunning

**Behandeld door** [Redacted]  
**Doorkiesnummer** [Redacted]  
**E-mail** [Redacted]  
**Bijlage(n)** Geen  
**Leges** [Redacted]

**Verzonden** 13 november 2024  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [Redacted]

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te verlenen aan de [Redacted] voor het vergroten van een woning door het optrekken van gevels en toevoegen van een kap op het adres **Bremstraat 83** 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](http://www.officielebekendmakingen.nl) zodat belanghebbenden worden geïnformeerd over ons besluit en hiertegen in beroep kunnen gaan.

### Gebruik maken van de vergunning

U mag de vergunning pas gebruiken na de beroepsperiode van zes weken. De beroepsperiode start de dag na de publicatie van dit besluit. In deze periode kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de bestuursrechtbank en daarnaast de voorzieningenrechter vragen een voorlopige uitspraak te doen. Afhankelijk van de uitspraak van de rechtbank is het mogelijk dat we een nieuw besluit moeten nemen. Bij de griffie van de rechtbank Midden Nederland kunt u informeren of een beroepschrift is ingediend.

### Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet de aanvrager u [Redacted] betalen. U ontvangt hiervoor een rekening. De kosten zijn als volgt opgebouwd.

Artikel	Omschrijving	Bedrag
Art. 3.3.1.& 3.1.2.	Bouwactiviteiten en Planologisch strijdig, indien artikel 2.12	[Redacted]
	Eerder in rekening gebracht, reeds voldaan (besluit van 19-02-2024)	[Redacted]
	Te voldoen	[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**

Als u wilt weten wie de contactpersoon is voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) kunt u een mail sturen naar:

[ondersteuningnvc@utrecht.nl](mailto:ondersteuningnvc@utrecht.nl)

### **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,

Dhr. mr. N.J. van Polanen  
Medewerker bezwaar en beroep.

### **Beroep aantekenen tegen dit besluit**

Bent u het niet eens met het besluit in deze brief? Dan kunt u daartegen beroep indienen. Dit moet u doen binnen 6 weken. Deze termijn start de dag na de publicatie van dit besluit.

U dient uw beroepschrift in bij de sector bestuursrecht van de rechtbank Midden-Nederland.

Postadres: Postbus 16005, 3500 DA Utrecht

Voor het digitaal indienen van beroepschriften verwijzen wij naar de webpagina: [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl)

In het beroepschrift staat in elk geval:

- uw naam en adres;
- de datum en uw handtekening;
- het kenmerk en de verzenddatum van het besluit of een kopie van dit besluit;
- de gronden van het beroep.

## Activiteit Bouwen en activiteit Afwijken van de Bestemming

### Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 3.2 lid 2 onder a, sub 2 en 3 van het bestemmingsplan "Ondiep". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan het maximumaantal bouwlagen zoals op de plankaart is aangegeven. Daarnaast moet de bestaande kapvorm of afdekking, zoals deze bestaat op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, gehandhaafd worden.
- Andere ruimtelijke plannen die ter plaatse gelden of in voorbereiding zijn bevatten geen voorschriften die voor uw bouwplan relevant zijn.
- Deze omgevingsvergunning heeft betrekking op het vergroten van een woning overeenkomstig de bij dit besluit behorende bouwtekening "Totaaloverzicht uitbreiden woning september 2024 nummer BS-br8385" van B&S Bouwconsult bv.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we een zienswijze ontvangen. In deze vergunning treft u een samenvatting van deze zienswijze aan met daarbij onze beantwoording.

### 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 bestemmingsplan Ondiep.
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag aan het welstandsbeleid getoetst. Uw aanvraag voldoet onder voorwaarden aan de betreffende criteria. Wij hebben de voorwaarden als voorschrift aan deze omgevingsvergunning verbonden.
- Voor de toetsing aan het Bouwbesluit 2012 is uitgegaan van een woonfunctie en het toetsingsniveau verbouw en rechtens verkregen niveau.

### Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 3.2 lid 2 onder a, sub 2 en 3 uit de voorschriften van het bestemmingsplan Ondiep door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo. De motivatie voor het afwijken is als volgt.

Het plan betreft het vergroten van een woning. Momenteel bestaat de woning uit een gedeelte met één bouwlaag en een gedeelte met één bouwlaag en kapverdieping. In het voorstel wordt het gedeelte met één laag verhoogd door middel van een extra kapverdieping die gedeeltelijk een schuine kap heeft. Het andere gedeelte -bestaande uit een bouwlaag met kapverdieping- krijgt een recht opgetrokken voor- en achtergevel. Hiermee wordt de kapverdieping een volledige bouwlaag.

In adviezen over de oorspronkelijke vergunningsaanvraag is aangegeven dat een beperkte verhoging voorstelbaar is waarbij alleen het gedeelte van één laag vergroot kan worden door middel van een kapverdieping waarbij er een goede aansluiting op de naastgelegen woning wordt bedacht. De woning in de aanvraag heeft nog een oorspronkelijke kap, echter het betreft een enkele woning. De oorspronkelijke seriematige opzet van dit rijtje met oorspronkelijke kap is al gewijzigd; naastgelegen woningen hebben al een opgetrokken gevel. Het optrekken van de voor- en achtergevel is daarom in dit geval stedenbouwkundig aanvaardbaar. De kleinschaligheid van het gebied blijft daarmee behouden. De voorgestelde hoekoplossing van het gedeelte bestaande uit één bouwlaag is acceptabel. De overgang van de ene rij naar de andere rij sluit hiermee op elkaar aan. Het plan is stedenbouwkundig gezien akkoord waardoor medewerking wordt verleend aan het afwijken van de bouwvoorschriften voor hoofdgebouwen.

## 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.
- U moet de start van de bouwwerkzaamheden tenminste zeven dagen voor de aanvang melden via de webpagina: [www.utrecht.nl/bouwtoezicht](http://www.utrecht.nl/bouwtoezicht)
- Het boeiiboord van de opbouw moet aansluiten op huisnummer 81 en de zijwang van de opbouw moet uitgevoerd worden in metselwerk. De pannen van de kap, de vormgeving van de goot en de nok-beëindiging met een boeiiboord moeten aansluiten op huisnummer 73.
- Alle gegevens die u nog moet indienen, zoals de constructie gegevens, moet u ons via het e-mailadres [omgevingsloket@utrecht.nl](mailto:omgevingsloket@utrecht.nl) toesturen. Belangrijk hierbij is dat u het kenmerk van de vergunning vermeldt.
- 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 later aan u bekend te maken 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.
- Ter nadere beoordeling en goedkeuring moet tenminste drie weken voor de uitvoering van de betreffende werkzaamheden de volgende gegevens worden ingediend:
  - i) de definitieve installatietekeningen en -berekeningen van natuurlijke en mechanische ventilatievoorzieningen.
  - ii) de definitieve installatietekeningen en -berekeningen van toevoer van verbrandingslucht en de afvoer van rookgassen.
- Wij wijzen u op de specifieke voorschriften en aandachtspunten over de uitvoering van de riolering in de alinea "Activiteit Bouw – Bouwbesluit Afd. 6.4: Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater, nieuwbouw en bestaande bouw".

## 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, telefoon: 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:
  - de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
  - blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
  - van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;

- de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
- de vergunninghouder dit verzoekt.
- Het is verboden om beschermde vogels en zoogdieren, zoals gier- en huiszwaluwen en vleermuizen te verstoren. Voorafgaand aan het uitvoeren van de werkzaamheden moet u nagaan of beschermde diersoorten aanwezig zijn. In dat geval 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.

**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 of verwerking van (overtollig) hemelwater, *– in relatie tot het uitbreiden van een 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.

Het bestaande bouwwerk is voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater in de bestaande situatie voorzien van een perceelaansluitleiding naar de openbare riolering.

(aanlegjaar 1988, buisdiameter 125 mm, aanlegdiepte 70 cm –MV)

Uit de gegevens van de aanvraag en volgens tekening *b1 Rioleringsplan – september 2024* blijkt dat er sprake is van–, of aanleiding om:

- de gebouwriolering te (moeten) wijzigen i.v.m. te (ver–) plaatsen sanitaire voorzieningen of nieuwe gebouwriolering voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater aan te brengen,
- Het leidingwerk en de voorzieningen voor de afvoer van hemelwater vanwege de voorgenomen verbouwwerkzaamheden te (moeten) wijzigen.

De ingrepen aan het bestaande bouwwerk rechtvaardigen het “ontvlechten” van (eventueel in/aan het gebouw) gemengde afvalwaterstromen en waarmee wordt voldaan aan de regels van artikel 6.15 t/m 6.18 Bouwbesluit 2012, NEN3215 en de milieuregels van artikel 10.29a van de Wet Milieubeheer.

Tevens wordt hiermee voldaan aan hoofdstuk 1 en 2, artikel 1a en 1b van de Woningwet.

*Algemene voorschriften riolering en hemelwatersystemen “binnen het eigen perceel”.*

*(Bouwbesluit afd. 6.4 – Nieuwbouw en bestaande bouw.):*

- Ontwerp en aanleg van nieuw leidingwerk volgens NEN 3215+C1:2014+A2:2022 en ISSO publicatie NTR 3216:2018/C1:2021 (hierna: NEN3215 en NTR3216)
- De leidingsystemen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater moeten gescheiden van elkaar zijn uitgevoerd tot buiten het bouwwerk (art. 4.1.2 van NEN3215) en/of de grens van het erf. (Bouwbesluit artikel 6.18, 4<sup>e</sup> lid onder b.)
- Voor het wijzigen of de nieuwe aanleg van een ontspanningsleiding (ter be- en ontluchting) van de gebouwriolering geldt:
  - Aanbrengen of wijzigen volgens de uitvoeringseisen van art. 4.2.6 van NEN 3215 met artikel 6.18,4<sup>e</sup> 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)
- Nieuwe hemelwaterafvoeren moeten zijn voorzien van een ontlastvoorziening volgens artikel 4.1.11 van NEN3215. Met een ontlastvoorziening wordt bedoeld: voorziening die beoogt tijdens onvoldoende afvoercapaciteit van de terreinleiding, andere ondergrondse voorziening en/of de perceelaansluitleiding het overtollige afvalwater zonder nadelige gevolgen af te

voeren over maaiveld of verharding buiten het gebouw. Ontlastvoorzieningen voor hemelwater “nagelvast” tegen het bouwwerk aanbrengen (=onderdeel gebouwriolering).

*Gebruik bestaande perceelaansluitleiding(en):*

- Bij het lucht- en waterdicht aansluiten van nieuwe gebouwriolering voor huishoudelijk afvalwater moet gebruik worden gemaakt van de bestaande buitenriolering c.q. perceelaansluitleiding, waarbij de aansluiting door middel van een PVC afvoerleiding, kleur roodbruin RAL 8023, diameter 125 mm, klasse SN8 op, of binnen een zone van 50 cm van de gevellijn/eigendomsgrens tot stand worden gebracht.
- Bij het lucht- en waterdicht aansluiten van de nieuwe afvoerleiding voor hemelwater moet gebruik worden gemaakt van de bestaande buitenriolering c.q. perceelaansluitleiding, waarbij de aansluiting voor de afvoer van hemelwater door middel van een PVC afvoerleiding, kleur grijs RAL 7037, diameter 125 mm, klasse SN8 op, of binnen een zone van 50 cm van de gevellijn/eigendomsgrens tot stand worden gebracht en bij het aansluiten op die “bestaande riolering” is voorzien van:
  - o een stankafsluiter (waterslot) volgens artikel 4.1.8 van NEN3215,
  - o een ontlastvoorziening volgens artikel 4.1.11 van NEN3215.
- De aanlegdiepte en diameter van de nieuwe gebouwriolering voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en die voor de afvoer van hemelwater ter plaatse van het aansluitpunt op de bestaande gebouw- of buitenriolering moet gelijk zijn aan de aanlegdiepte en diameter van die bestaande gebouw- of buitenriolering.
- De perceel aansluitleiding(en)<sup>1</sup>, waarmee de leidingdelen gelegen in openbare ruimte en t.b.v. het perceel worden bedoeld, moeten in stand blijven en mogen niet worden gewijzigd of vermeerderd, tenzij een daartoe strekkend schriftelijk en gemotiveerd verzoek wordt gedaan via het **Online loket** van de gemeente Utrecht: [www.utrecht.nl/](http://www.utrecht.nl/)  
Bij een schriftelijk verzoek tot wijziging of vermeerdering van perceel aansluitleidingen is de gemeente Utrecht bevoegd om hiervoor afzonderlijke eisen op grond van het Bouwbesluit te stellen. Wordt aan deze eisen niet voldaan, dan kan en mag er niet op de openbare riolering worden aangesloten.

---

<sup>1</sup> Met een perceel aansluitleiding wordt bedoeld: een buiten het perceel gelegen leiding die de particuliere riolering vanaf de kadastrale eigendomsgrens verbindt met de openbare riolering.

Een tekening van bestaande perceel aansluitleidingen is (desgewenst) op te vragen via het Online loket van de gemeente Utrecht: ([www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl/) product: Riooltekening opvragen).

## Beantwoording reactie

Naar aanleiding van de bekendmaking van de oorspronkelijke aanvraag voor het vergroten en splitsen van het pand in twee appartementen is één reactie ingediend. Hieronder zullen wij de reactie (kort) samenvatten en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

### *Verloop van de procedure*

Op 30 oktober 2024 is de oorspronkelijke aanvraag om omgevingsvergunning voor het vergroten van een woning en het splitsen van deze woning naar twee zelfstandige woningen ingediend. Dit bouwplan is voorgelegd aan de afdeling Stedenbouw en het Ambtelijk Overleg Wijziging Samenstelling Woonruimtevoorraad (hierna: het Ambtelijk Overleg). Zowel uit stedenbouwkundig oogpunt, als vanuit het oogpunt van het Ambtelijk Overleg was het niet wenselijk om medewerking te verlenen aan deze aanvraag om omgevingsvergunning.

Op grond van bovenstaande is de aanvraag om omgevingsvergunning op 19 februari 2024 geweigerd. Tegen dit besluit is bezwaar ingediend.

Tijdens de hoorzitting is naar voren gekomen dat het vanuit stedenbouwkundig oogpunt denkbaar is om het gedeelte van één laag te vergroten met een extra verdieping (tweede bouwlaag). Naar aanleiding hiervan heeft aanvrager een aangepast bouwplan ingediend voor het vergroten van een woning door het optrekken van gevels en toevoegen van een schuine kap aan een zijde. Deze aanvraag is opnieuw voorgelegd aan de afdeling Stedenbouw en Welstandscommissie. Zowel de afdeling Stedenbouw als Welstandscommissie hebben positief geadviseerd op basis waarvan de aanvraag om omgevingsvergunning voor het vergroten van een woning door het optrekken van gevels en toevoegen van een kap kan worden verleend.

### *Samenvatting reactie*

Reclamant voert aan dat het vergroten van de woningen aan de Bremstraat 83 en 85 te Utrecht, door het toevoegen van een bouwlaag en kapverdieping, een negatieve impact heeft op de zonlichtinval bij de omliggende huizen. Daarnaast geeft reclamant aan dat het college van burgemeester & wethouders bij de belangenafweging van de aanvraag om omgevingsvergunning rekening moet houden met het evenredigheidsbeginsel.

### *Beantwoording reactie*

Naar aanleiding van het aangepaste bouwplan is ten behoeve van de beantwoording van de reactie aanvullend advies gevraagd van de afdeling Stedenbouw. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is akkoord gegeven op het vergroten van het gedeelte van één laag door middel van een verdieping, waarbij de verdieping gedeeltelijk een schuine kap krijgt.

Wij begrijpen dat reclamant waarde hecht aan uitzicht en lichtinval en dat het niet prettig is als dit achteruit gaat. Het is echter niet zo dat er een blijvend recht op vrij uitzicht of vrije lichtinval bestaat. In een dicht bebouwd en stedelijk gebied als de omgeving van de Bremstraat 83 en 85 moet rekening gehouden worden met nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Reclamant wijst er daarbij terecht op dat wij wel moeten afwegen of de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad. Daar is in dit geval in onze optiek geen sprake van.

Met deze aanpassingen is het te verwachten dat er geen onevenredige nadelige effecten over bezonning zijn. Het bouwplan sluit in de gewijzigde vorm qua hoogte namelijk goed aan bij de opzet

van de rest van de straat, zodat de ruimtelijke effecten ook vergelijkbaar zijn met die van de omliggende woningen. Gezien de beperkte schaduwwerking van de rest van de rij (nr. 73 t/m 83) – waar de woning onderdeel van uitmaakt – zal ook in dit geval de bezonning een redelijk vergelijkbaar beperkt effect hebben op de omliggende percelen en valt het binnen de verwachting van een stedelijke omgeving. Daarnaast blijven er voldoende bezonningsmogelijkheden aanwezig gedurende de dag.

Wij concluderen daarom dat het bouwplan geen onevenredige nadelige gevolgen heeft voor de omliggende woningen.