



Behandeld door [REDACTED]  
Doorkiesnummer [REDACTED]  
E-mail [REDACTED]  
Bijlage(n)  
Uw Kenmerk:  
Uw brief van:

Datum 1 mei 2024  
Ons kenmerk GU-Z2024-0009100  
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [REDACTED],

Hierbij besluiten wij, onder voorwaarden, een omgevingsvergunning te verlenen aan [REDACTED] voor het maken van een dakopbouw op de locatie Bouwstraat 40, 3572ST Utrecht. In deze omgevingsvergunning onder 'Beoordeling' leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

### Voorschriften

In deze omgevingsvergunning staan voorschriften (regels) waar u zich aan moet houden. Lees deze omgevingsvergunning daarom goed door.

### Publicatie

We maken het besluit bekend op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl), zodat iedereen dit besluit kan bekijken en eventueel bezwaar kan maken als die persoon het niet eens is met dit besluit.

### Gebruik maken van de vergunning

U mag de vergunning direct gebruiken. Wel is dit tijdens de bezwaarperiode van zes weken op eigen risico. Het kan namelijk zijn dat de vergunning wordt aangevochten, 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. Bij het secretariaat van Juridische Zaken, bereikbaar op telefoonnummer [REDACTED] kunt u navragen of iemand bezwaar heeft gemaakt tegen de omgevingsvergunning.

Let op: het kan zijn dat u ook nog andere toestemmingen nodig hebt. Als dat zo is, dan moet u daar zelf voor zorgen. Zonder de juiste toestemmingen kunt u mogelijk niet starten met de uitvoering van uw initiatief.

### Kosten

De kosten voor het behandelen van de aanvraag zijn [REDACTED]. De aanvrager ontvangt hiervoor apart een rekening van de BghU. Vooruitlopend op de rekening geven wij in de onderstaande tabel aan hoe de leges zijn opgebouwd.

| Verordening op de heffing en invordering van leges omgevingsvergunning gemeente Utrecht 2023 |                                            |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------|
| Artikel                                                                                      | Toelichting                                | Bedrag     |
| 3.1.1.                                                                                       | Bouwactiviteit kleiner dan [REDACTED]      | [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**

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:

[REDACTED]

#### **Vragen over dit besluit**

Over de inhoud van dit besluit kunt u contact opnemen met de medewerker die uw aanvraag heeft behandeld. Bovenaan dit besluit vindt u de contactgegevens.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Utrecht  
Namens deze,

[REDACTED]

M. Prijs  
Hoofd Vergunningen

#### **Bezwaar aantekenen tegen dit besluit**

U kunt tegen dit besluit bezwaar (en later beroep) aantekenen. U kunt uw bezwaar digitaal indienen door gebruik te maken van het daarvoor bestemde digitale formulier dat u kunt vinden op de webpagina [www.utrecht.nl/bezwaar](http://www.utrecht.nl/bezwaar). Let op: u kunt het bezwaarschrift niet per e-mail insturen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen naar het college van burgemeester en wethouders. Het adres is: Postbus 16200, 3500 CE, Utrecht.

Wij wijzen u op het feit dat uw bezwaarschrift binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden door ons moet zijn ontvangen. Dit voorkomt dat wij moeten besluiten om uw bezwaarschrift niet in behandeling te nemen.

In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:

- uw naam, adres, datum en handtekening; graag ook het telefoonnummer waarmee u overdag te bereiken bent;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht; vermeld hierbij de verzenddatum en het kenmerk van het besluit of stuur een kopie daarvan mee;
- de reden van uw bezwaar.

## Voorschriften

Om gebruik te kunnen maken van deze omgevingsvergunning, moet u zich houden aan de volgende voorschriften.

### Voorschriften Algemeen

- 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 bouwwerkzaamheden precies uitvoeren zoals in de vergunning staat. Als in afwijking van deze vergunning wordt gehandeld, kunnen wij handhavend optreden.
- Uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet het werk gereed gemeld worden bij de genoemde inspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving. U mag het bouwwerk niet in gebruik nemen als deze melding niet is gedaan.
- Van bouwproducten met verplichte prestatie/kwaliteitsverklaring moeten de attesten op de bouwplaats aanwezig zijn.
- De woonkamer (0.03) dient te worden voorzien van een (gekoppelde) rookmelder die voldoet aan de primaire inrichtingseisen als bedoeld volgens NEN 2555.
- 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 buiteninspecteur.

## Aandachtspunten

Voor het uitvoeren van deze omgevingsvergunning is een aantal punten belangrijk:

### Aandachtspunten Bouw

- Door bouwwerkzaamheden en het aan- en afvoeren van bouw materiaal kan schade aan de openbare weg, straatmeubilair, openbaar groen, straatverlichting en dergelijke ontstaan. Als daardoor herstelwerkzaamheden en/of aanpassingen nodig zijn, worden die op uw kosten door Stadsbedrijven uitgevoerd. U moet 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 als:
  - blijkt dat de vergunning is verleend op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
  - de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
  - van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 1 jaar na bekendmaking;
  - de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
  - de vergunninghouder dit verzoekt.
- Als er een risico bestaat dat bij het uitvoeren van (bouw)werkzaamheden bomen worden beschadigd, dan moet u boombeschermende maatregelen nemen 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](http://www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/wonen-en-leven/parken-en-groen/bomen/WerkenRondBomen.pdf)

## Beoordeling

Hieronder leest u hoe de aanvraag om omgevingsvergunning is beoordeeld.

### Activiteiten

Deze omgevingsvergunning gaat over de volgende wettelijke vergunningsactiviteiten:

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

### Locatie en planbeschrijving

De aanvraag gaat over het maken van een dakopbouw op Bouwstraat 40, 3572ST Utrecht.

### Beleid

Het pand bevindt zich in een gebied waar het Chw-bestemmingsplan Wittevrouwen van toepassing is. Het realiseren van een dakopbouw is binnen de regels van het bestemmingsplan niet toegestaan. Er is door stedenbouw onderzocht of er voor deze aanvraag een uitzondering kan worden gemaakt op het bestemmingsplan.

### Procedure

De aanvraag om omgevingsvergunning is behandeld met de Regulier voorbereidingsprocedure.

De aanvraag om omgevingsvergunning is bekendgemaakt op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl). Naar aanleiding van de bekendmaking van de aanvraag zijn geen reacties ingediend. Deze hebben geen aanleiding gegeven om de omgevingsvergunning te weigeren. Hoe wij de reacties hebben behandeld, leest u verderop in dit besluit onder 'Behandeling reacties'.

### Overwegingen

Wij hebben uw aanvraag en de reacties die op uw aanvraag zijn ingediend beoordeeld. Wij vinden uw plan aanvaardbaar op grond van de volgende motivering:

#### Stedenbouw:

De wijk Wittevrouwen kenmerkt zich door vele rijtjes met hetzelfde type woning. De rij woningen waarin het pand zich bevindt, kenmerkt zich door 1 bouwlaag met een kapverdieping. De stedenbouwkundige opzet van de rij heeft een heldere goothoogte, nokhoogte, kapvorm en vormt een geheel. Echter zijn er al op twee panden in de rij dakopbouwen gerealiseerd en vergund. Hiermee is een trend ingezet die de stedenbouwkundige opzet van de rij wijzigt naar 2 bouwlagen en een kapverdieping met een dakhelling aan de voor- en achterzijde van 60 graden.

De voorgestelde dakopbouw past binnen het stedenbouwkundig beeld van de rij en het dak sluit aan op de naastgelegen panden met een dakopbouw. In de rij zijn er meerdere vergelijkbare dakopbouwen gerealiseerd/vergund. Het bouwplan is conform de dakopbouwen van de naastgelegen panden (nummer 42 en 44). Er zijn geen onevenredig nadelige effecten van de dakopbouw te verwachten wat betreft bezonning, zicht en privacy.

De voorgestelde dakuitbouw sluit aan op de bestaande dakopbouwen in de rij en is daarmee stedenbouwkundig gezien mogelijk.

Bouwbesluit/afvoer van water.

**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 maken van een 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 (ook) sprake is van-, of aanleiding:

- om de gebouwriolering te wijzigen en uit te breiden i.v.m. te plaatsen sanitaire voorzieningen op de eerste verdieping en,
- dat het door de veranderende geometrie van het dak en noodzakelijke wijzigingen aan/uitbreidingen van de gebouwriolering gerechtvaardigd is om een uitmonding van de ontspanningsleiding van de gebouwriolering te (ver-) plaatsen of aan te brengen en,
- om het leidingwerk en de voorzieningen voor de afvoer van hemelwater vanwege de voorgenomen dakopbouw te (moeten) wijzigen of uit te breiden.

*Voor het wijzigen van gebouwriolering i.v.m. nieuwe sanitaire toestellen geldt:*

- 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 moeten lucht- en waterdicht aangesloten worden op daartoe geschikte, of geschikt te maken onderdelen van de bestaande gebouwriolering voor de afvoer van (uitsluitend) huishoudelijk afvalwater en waarbij die bestaande gebouwriolering over voldoende capaciteit moet beschikken om de hoeveelheid afvalwater in de nieuwe situatie af te kunnen voeren.
- Voor het wijzigen (verhogen) of de nieuwe aanleg van de ontspanningsleiding(en) van de gebouwriolering (tot in de buitenlucht boven het nieuwe dak) gelden de uitvoeringseisen volgens 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)

*Voor het wijzigen van het hemelwatersysteem van het bouwwerk geldt:*

- Er zijn te wijzigen of nieuwe 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<sup>e</sup> lid](#), maar kunnen ook zonder bezwaren 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:
  - o een stankafsluiter (waterslot) volgens artikel 4.1.8 van NEN3215,
  - o 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

- 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<sup>e</sup> lid](#) bepaalde-, tussen eigenaren de uitvoering van de gemeenschappelijke hemelwaterafvoer privaatrechtelijk overeengekomen zijn of worden.

**Documenten behorend bij het Besluit:**

| Onze bestandsnaam                                 | Uw bestandsnaam                                    | Datum ontvangst  |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------|
| BK<br>bestaande_en_nieuwe_situatie_-<br>_Wijz_C-C | BK bestaande_en_nieuwe_situatie_-<br>_Wijz_C-C.pdf | 11 maart 2024    |
| Quickscan Wijz A-B                                | Quickscan Wijz A-B.pdf                             | 2 februari 2024  |
| Projectomschrijving_en_fotobijlage-A              | Projectomschrijving_en_fotobijlage-A.pdf           | 27 december 2023 |
| Publiceerbaar-A                                   | Publiceerbaar-A.pdf                                | 27 december 2023 |
| Aanvraag-A                                        | Aanvraag-A.pdf                                     | 27 december 2023 |

## Aandachtspunten voor het maken van bezwaar

### 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.