

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Behandeld door [Redacted]

Doorkiesnummer [Redacted]

E-mail [Redacted]

Bijlage(n)

Uw kenmerk:

Uw brief van:

Datum 14 augustus 2024

Ons kenmerk GU-Z2024-0011453

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer/mevrouw [Redacted]

Hierbij besluiten wij een omgevingsvergunning te verlenen aan [Redacted] voor: het bouwen van een dakopbouw op de locatie Magelhaenlaan 125, 3526CC 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, 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 030 – [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 2024		
Artikel	Toelichting	Bedrag
Artikel 5.1	Bouw- en omgevingsplanactiviteit niet voorafgegaan door of in afwijking van het omgevingsoverleg	[REDACTED]
Artikel 7.1	Omgevingsplanactiviteit: bouwactiviteit, in stand houden of gebruiken bouwwerk (ruimtelijke deel)	[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. 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.
- De in rood op de tekening(en) aangegeven opmerkingen moeten worden uitgevoerd.
- Van bouwproducten met verplichte prestatie/kwaliteitsverklaring moeten de attesten op de bouwplaats aanwezig zijn.

Voorschriften Riolering

- Algemene voorschriften bouwwerkinstallaties:
- Ontwerp en aanleg van nieuwe bouwwerkinstallaties voor afvalwater 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
- 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 huishoudelijk afvalwater en waarbij die bestaande gebouwriolering over voldoende capaciteit moet beschikken om de hoeveelheid afvalwater in de nieuwe situatie af te kunnen voeren.
- De bestaande hemelwaterafvoer aan de achtergevel moet voor zover noodzakelijk voor een goede afvoer van hemelwater van de dakopbouw lucht- en waterdicht worden verlengd tot aan de onderkant van de nieuwe goot of dakrand.
- Door de (gewijzigde) afvoer van hemelwater 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 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 3.7 Bbl, artikel 5.4 Bbl en artikel 22.12 Omgevingsplan Utrecht als aansturing.
- De ontwerp-middellijn van een nieuwe ontspanningsleiding moet gelijk zijn aan de ontwerp-middellijn van de aangesloten standleiding. (artikel 4.2.6.1 NEN3215)

Aandachtspunten

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

Aandachtspunten Bouw

- 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.

Beoordeling

Hieronder leest u hoe de aanvraag om omgevingsvergunning is beoordeeld.

Activiteiten

Deze omgevingsvergunning gaat over de volgende wettelijke vergunningsactiviteiten:

- Bouwactiviteit (technisch)
- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Locatie en planbeschrijving

De aanvraag gaat over het bouwen van een dakopbouw op Magelhaenlaan 125, 3526CC Utrecht.

- Voor het projectgebied geldt het omgevingsplan "Chw bestemmingsplan Kanaleneiland-Transwijk". Uw aanvraag is in strijd met artikel 21.3, van het omgevingsplan. Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan het artikel, omdat de opbouw de toegestane bouwhoogte overschrijdt en de afdekking wordt gewijzigd.
- Het omgevingsplan Algemene regels bevat geen bepalingen die relevant zijn voor deze aanvraag om omgevingsvergunning.
- Uw aanvraag is in overeenstemming met het omgevingsplan. Eventuele privaatrechtelijke belangen kunnen wij daarom niet betrekken in de besluitvorming. De stedenbouwkundige belangenafweging heeft namelijk al plaatsgevonden bij het vaststellen van het omgevingsplan.

Procedure

De aanvraag om omgevingsvergunning is behandeld met de regulier voorbereidingsprocedure.

De aanvraag om omgevingsvergunning is bekendgemaakt op www.officielebekendmakingen.nl. Naar aanleiding van de bekendmaking van de aanvraag zijn geen reacties ingediend.

Verlengen beslistermijn

Op grond van artikel 16.64 lid 2 hebben wij op 1 juli 2024 de wettelijke beslistermijn met 6 weken verlengd.

Overwegingen

Wij hebben uw aanvraag beoordeeld. Wij vinden uw plan aanvaardbaar op grond van de volgende motivering:

In de aanvraag volgt de opbouw de voorgevel en beslaat de opbouw de volledige bouwlaag. In dit geval bestaat de volledige bouwlaag uit een hoofdgebouw met daaraan een zijaanbouw over twee lagen. In Kanaleneiland komen vaker zijaanbouwen voor, normaliter is er geen sprake van een aanbouw over twee lagen maar enkel een aanbouw over een laag. Een aanbouw is daarmee normaal gesproken ondergeschikt aan het hoofdgebouw, een tweelaagse zijaanbouw is dat niet en daarmee stedenbouwkundig niet gewenst. Stedenbouwkundig is het van belang om het onderscheid tussen hoofdgebouw en aanbouw te behouden. Bij een aanbouw over een laag zou de dakopbouw enkel op het hoofdgebouw komen en niet op een verhoogde zijaanbouw.

De situatie uit deze aanvraag is echter uniek. Aangezien in deze situatie er sprake is van een bestaande zijaanbouw over twee lagen, lang geleden gerealiseerd, is er hier geen sprake van een ondergeschikte aanbouw. Met de aanbouw over twee lagen lijkt het alsof de aanbouw onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw. Voor de helderheid in de stedenbouwkundige opzet is het daarom logischer om de dakopbouw in dit geval ook over de bestaande tweelaagse zijaanbouw te trekken.

In de aangepaste tekeningen is de hoogte van de dakopbouw aangepast naar eerder stedenbouwkundig advies. Het volume is daarmee stedenbouwkundig akkoord.

De eengezinswoningen van Kanaleneiland en Transwijk zijn in verschillende architectonische typen onder te verdelen. De aanvraag betreft het type 'dakrand'. Het gaat hier om een woning met een overheersend horizontale geleding, met een uitgesproken dakrand. Specifieke richtlijnen voor het type 'dakrand' zijn:

- de opbouw is een lichte, zelfstandige toevoeging, dat wil zeggen:
- geen boeiboorden maar smalle dakbeëindiging (daktrim o.i.d.);
- geen tot zeer beperkt toegepast dichte geveldelen aan voor- en achterkant;
- geen baksteen, of andere zichtbare steensoort;
- behoud van de bestaande dakrand;
- indien plaatmateriaal wordt toegepast, een hoogwaardig plaatmateriaal gebruiken, dat 'de hoek om' kan gaan, zoals bijvoorbeeld hout.

Overwegingen Riolering

- Overwegende dat het bestaande bouwwerk voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater in de bestaande situatie voorzien is van perceelaansluitleidingen op openbare voorzieningen voor afvalwater en uit de gegevens van de aanvraag blijkt dat er sprake is van-, of aanleiding om:
 - nieuwe of gewijzigde bouwwerk-, en/of terreininstallaties voor afvalwater aan te brengen met het oog op het toekomstige gebruik,
 - de (uitmonding van de -) ontspanningsleiding voor de gebouwriolering aan te brengen in verband met de verbouw of geometriewijziging of die te (moeten) wijzigen,
 - het leidingwerk en de voorzieningen voor de afvoer van hemelwater vanwege de voorgenomen werkzaamheden te (moeten) wijzigen,
 - Op basis hiervan zijn voorschriften van toepassing op de bouwwerk-, en/of terreininstallaties voor afvalwater.

Overwegingen Commissie Omgevingskwaliteit

- De opbouw van Magelhaenlaan 125 is in overeenstemming met de opbouw van de woning aan de Afrikalaan 187. Deze voldoet nu, mits:
 - de gevelbekleding van Keralit van dezelfde kleur en type is als die van de al gerealiseerde opbouw op Afrikalaan 187: Keralit classic, kleur vergrijsd cedar 155.
 - de gevelbekleding rondom de gehele opbouw wordt aangebracht, dus ook op de zijgevel richting nummer 127.

Documenten behorend bij het Besluit:

Onze bestandsnaam	Uw bestandsnaam	Datum ontvangst
Magelhaenlaan 125 06-08-2024.pdf	Magelhaenlaan 125 06-08-2024.pdf	6 augustus 2024
Verzoekformulier-002	verzoekpdf-2024050801822-002.pdf	6 augustus 2024

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.