

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)

Datum 28 oktober 2020
Ons kenmerk HZ_WABO-20-26085
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte _____,

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan _____ voor:
het vernieuwen van de aanbouw aan de zijkant en het bouwen van een uitbouw aan de achterkant van
een woning op het adres: Prof. Jordanlaan 128 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 16 september 2020 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u _____ betalen. U ontvangt hiervoor een rekening.
De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd.

Uitvoering

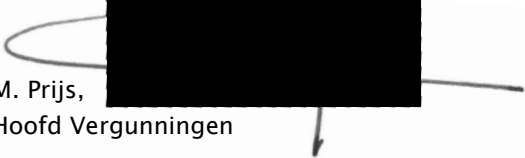
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering zal via een e-mail van de gemeente aan u bekend worden gemaakt. Tot die tijd kunt u contact opnemen met een toezichthouder via het algemene e-mail adres van rayon noord van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, e-mailadres:

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

Bent u het 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

Behandeling reactie(s)

Met betrekking tot de aanvraag om omgevingsvergunning voor het vernieuwen van de aanbouw aan de zijkant en het bouwen van een uitbouw aan de achterkant van een woning op het perceel Professor Jordanlaan 128, is één reactie ingediend. Na de belangen te hebben afgewogen, hebben wij besloten om de omgevingsvergunning te verlenen. Hieronder is de reactie samenvattend weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

Samenvatting reactie

Reclamant geeft aan dat het een vergunning betreft waarbij de rooilijn met 1.50 meter wordt overschreden. Deze overschrijding, en hantering van een nokhoogte van 4 meter, resulteert in vermindering van daglicht in de woonkamer en zonlicht op het terras van reclamant. Voor reclamant is het verlies van zon- en daglicht, zowel buiten en binnen, een belangrijk punt. Reclamant vraagt zich af of er geen alternatieven denkbaar zijn waarbij rekening wordt gehouden met haar belangen.

Gemeentelijke beantwoording

Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning, gaan wij uit van de aanvraag zoals die is ingediend. De aanvraag voor de Professor Jordanlaan 128 is voorgelegd aan de stedenbouwkundige afdeling. Deze afdeling heeft een positief advies gegeven.

Bij de stedenbouwkundige beoordeling zijn de gevolgen voor de bezonning van omliggende percelen meegewogen. Hierbij is wel meegenomen dat de aanvragers vergunningsvrij een aanbouw (zonder kap) mogen realiseren met een diepte van 4 meter vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw. De diepte van 4 meter is dan ook als uitgangspunt aangehouden bij het advies voor het bouwen van een aanbouw met kap. Omdat de goot van de aanbouw aan de zijde van de perceelsgrens op 2 meter hoogte ligt en het dak schuin wegloopt, zijn er geen of zeer beperkte nadelige effecten te verwachten voor de bezonning in vergelijking met de effecten van een vergunningsvrije aanbouw zonder kap.

Ten aanzien van daglicht merken wij op dat in het Bouwbesluit eisen zijn opgenomen met betrekking tot daglicht. Deze eisen hebben echter alleen betrekking op de te (ver)bouwen woning en niet op de bebouwing die op omliggende percelen aanwezig is. Uiteraard wordt bij een ruimtelijke afweging wel bekeken of het bouwplan nadelige gevolgen heeft voor de bebouwing op aanliggende percelen. Gezien de ligging van de uit te breiden woning ten opzichte van de woning van reclamant, zal het bouwplan echter niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen ten aanzien van de daglichttoetreding in de woning van reclamant.

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 3 lid b van de beheersverordening "Tuindorp". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bebouwingsbepalingen. Bestaand gebruik en bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we één reactie ontvangen. In deze vergunning treft u een samenvatting van deze reactie 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 de geldende beheersverordening.
- Uw aanvraag valt in de categorie van projecten waarvoor van de beheersverordening kan worden afgeweken door toepassing van artikel 4 lid 1 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- 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 4.1.2 lid b, c en d uit de voorschriften van de beheersverordening Tuindorp door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het plan aanvaardbaar. De diepte van de zij uitbouw is beperkt tot 4 meter ten opzichte van de achtergevel van het hoofdgebouw, hierdoor sluit het aan op de vergunningsvrije regels. Een kap op een aanbouw/bijgebouw komt regelmatig voor in het straatbeeld van deze omgeving en er heeft oorspronkelijk een bijgebouw gestaan met een kap. Hierdoor kan worden meegewerkt aan het realiseren van een aanbouw met een kap. Het plan sluit goed aan op het straatbeeld; De goothoogte van de aanbouw is gelijk aan de goothoogte van het hoofdgebouw en de dakhelling van de aanbouw sluit aan op de dakhelling van het hoofdgebouw.

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.
- Alle gegevens die u nog moet indienen dient u ons via het e-mailadres omgevingsloket@utrecht.nl toe te sturen. 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 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.
- 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.

Activiteit Bouw (leidingplan riolering en hemelwaterafvoeren Bouwbesluit artikel 6.15 t/m 6.18)

De aanvraag is, voor zover het gaat over het leidingplan voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en de afvoer of verwerking van hemelwater, 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.

Voorschriften riolering /hemelwaterafvoeren “binnen het perceel” (Bouwbesluit afd. 6.4):

- Door de gewijzigde-, of nieuwe aanleg van het hemelwatersysteem mag geen negatieve situatie voor het eigen perceel en naastgelegen percelen ontstaan of voortduren.(WonW)
- Ontwerp en aanleg van nieuw leidingwerk volgens NEN 3215-2018/NTR 3216-2018.
- Gezien het bouwjaar van de woning functioneert de bestaande HWA op de hoek van de achtergevel (op as A3-4) mogelijk (ook) als ontspanningsleiding van de gebouwriolering. Bij het lozen over maaiveld in de achtertuint van HWA uit deze leiding in de nieuwe situatie wordt de (mogelijke) functie van ontspanningsleiding hier onderbroken. Wanneer de be- en ontluchting van de gebouwriolering, -waarvoor een ontspanningsleiding nodig is- hier dan wordt onderbroken, kan dit leiden tot stank in en rond de woning of slecht functionerende gebouwriolering. In dat geval moet elders in het bouwwerk een ontspanningsleiding aanwezig zijn, of worden aangebracht. Uitvoering van nieuwe ontspanningsleiding(en) volgens art. 4.2.6 van NEN 3215-2018.(indien noodzakelijk)
- In geval van aansluiting van nieuwe HWA systemen (as E1) op de bestaande perceelriolering moeten de HWA stand- of verzamelleidingen zijn voorzien van een (samengesteld) sifon/waterslot conform art. 4.1.8 van NEN3215-2018.

“Waterput” aan achterzijde woning:

Voor een “waterput” in de tuin die functioneert als voorziening voor de afvoer of verwerking van hemelwater geldt op grond van artikel 6.15, 1^e lid van het Bouwbesluit:

- veroorzaakt geen overlast, binnen en buiten het perceel.
- is zodanig ontworpen dat de bergingscapaciteit binnen 24 uur na de neerslaggebeurtenis volledig hersteld is.
- is ontworpen op basis van goed inzicht in de infiltratiecapaciteit van het perceel en gebied, wanneer gekozen wordt voor afvoer middels infiltratie in de bodem.
- kan onderhouden worden, zodat functioneren op lange termijn gewaarborgd is.
- heeft een voldoende grote ont- en beluchtingscapaciteit, wanneer het ontwerp van de voorziening luchtinsluiting mogelijk maakt.