



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

Datum 18 oktober 2024
Ons kenmerk GU-Z2024-0025043
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [REDACTED],

Hierbij besluiten wij een omgevingsvergunning te verlenen aan [REDACTED] voor het bouwen van een dakopbouw op de woning op de locatie **Livingstonelaan 231**, 3526HE in 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 – 286 10 96, 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. 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:

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 dit besluit vindt u de contactgegevens.

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



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 Riolering

- Besluit Bouwwerken leefomgeving paragraaf 4.7.4 - (ver-)nieuwbouw.
- Voor verbouw geldt artikel 5.4 Bbl, zijn de bepalingen van hoofdstuk 4 Bbl de hoofdregel of wanneer dat o.b.v. art 3.7 Bbl naar oordeel van het bevoegd gezag noodzakelijk is.

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)

- Uitvoering van ontspanningsleiding(en) volgens artikel 4.2.6 van NEN 3215
- De bestaande hemelwaterafvoer aan de achtergevel moet voor zover noodzakelijk voor een goede afvoer van hemelwater van de dakopbouw lucht- en waterdicht worden verhoogd 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.

Toelichting voorschrift wijzigen of aanbrengen (uitmonding van-) ontspanningsleiding:

- Een ontspanningsleiding van de gebouwriolering zorgt voor de be- en ontluchting van de (gebouw-) riolering opdat deze op juiste wijze functioneert, deze voorziening staat in open verbinding met de buitenlucht. Zie ook artikel 4.4.6.7 van NTR 3216:2018/C1:2021 Riolerings van Bouwwerken, richtlijnen voor ontwerp, uitvoering en beheer en <https://www.riool.info/hoe-werkt-het/onderdelen>

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.
- 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 voordat de betreffende bouwwerkzaamheden beginnen worden ingediend. Over de voortgang van de constructiecontrole kunt u contact opnemen met de buiteninspecteur.
- 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.
- U dient de woning te gebruiken overeenkomstig het aangevraagde gebruik/ laatst vergunde legale gebruik. Indien u voornemens bent om het pand (in kamers) te verhuren of te splitsen, dan moet u in het bezit zijn van de benodigde vergunningen. Meer informatie kunt u vinden in de huisvestingsverordening. [Huisvestingsverordening gemeente Utrecht | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#)
- Van bouwproducten met verplichte prestatie/kwaliteitsverklaring moeten de attesten op de bouwplaats aanwezig zijn.

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: [Bomen planten en kappen | gemeente Utrecht](#)

Beoordeling

Hieronder leest u hoe de aanvraag om omgevingsvergunning is beoordeeld.

Activiteiten

Deze omgevingsvergunning gaat over de volgende wettelijke vergunningsactiviteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Bouwactiviteit (technisch)

Locatie en planbeschrijving

De aanvraag gaat over het bouwen van een dakopbouw op de woning op het adres Livingstonelaan 231, 3526HE in Utrecht.

Omgevingsplan

- Voor het projectgebied geldt het omgevingsplan "Gemeente Utrecht" deelplan "Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk (Geconsolideerd)". Uw aanvraag is in strijd met artikel 3.1 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bepaling dat het hoofdgebouw niet vergroot mag worden.
- Op grond van artikel 5.1 eerste lid aanhef onderdeel a van de Omgevingswet is een vergunning vereist. De beoordelingsregels voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit zijn de artikelen 5.18 en 5.21 van de Omgevingswet. Tevens geldt artikel 8.0a, tweede lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) en artikel 8.0b, eerste lid van het Bkl. Het gaat daarbij om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De juridische basis voor het verbinden van voorschriften aan een omgevingsvergunning is artikel 5.34 Omgevingswet

Procedure

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

Overwegingen

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

Overwegingen Stedenbouw

De aanvraag betreft de bouw van een dakopbouw op een eengezinswoning in Kanaleneiland. De aanvraag is in strijd met het omgevingsplan. De woning maakt deel uit van een rij seriematige woningen. Binnen de 'haak' is eerder een dakopbouw vergund/gerealiseerd. Een derde bouwlaag is hier mogelijk, mits de oorspronkelijke samenhang van de wijk behouden blijft.

Voor Kanaleneiland en Transwijk zijn beleidsregels voor dakopbouwen opgesteld. De algemene richtlijnen zijn:

- de dakopbouw bestaat de volledige bouwlaag;
- de dakverdieping volgt de voorgevel;
- de eerste dakopbouw is trendsetter voor de hele haak/rij. De volgende dakopbouw is gelijk aan de eerste opbouw;
- de hoekwoningen vragen extra aandacht. Deze dienen 'de hoek om' te worden ontworpen;
- eindwoningen kunnen in de zijgevel op de 'kop' ramen hebben;
- een dakopbouw is niet bedoeld om de woning te splitsen. Als uit de tekeningen van de bouwaanvraag blijkt dat het om woningsplitsing gaat, werkt de gemeente niet mee aan het plan;
- Het risico op planschade ligt bij de initiatiefnemer.

In het plan bestaat de opbouw de volledige bouwlaag (inclusief smallere gedeelte), volgt de opbouw de voorgevel en is het volume gelijk aan de trendsetter uit de 'haak'. 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 'frame'. Het gaat hier om een woning met een verticaal geleed casco en hieraan ondergeschikte invulling van de gevel. Specifieke richtlijnen voor het type 'frame' zijn:

- het frame wordt gekopieerd naar de derde bouwlaag;
- de bestaande daklijst van de tweede laag wordt qua vormgeving overgenomen voor de beëindiging van de derde laag
- de pui-invulling wordt in de dakopbouw herhaald;
- materiaal en kleur zijn gelijk aan de bestaande gevel;
- speciale aandacht in de architectonische uitwerking wordt besteed aan de overgang tussen oud en nieuw (zorgvuldig aanhelen).

Overwegingen Riolering

Overwegende dat het bestaande bouwwerk voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater in de bestaande situatie is voorzien van een perceelaansluitleiding op de openbare voorzieningen voor afvalwater en 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 werkzaamheden te (moeten) wijzigen/uitbreiden en,
- de (uitmonding van de -) ontspanningsleiding voor de gebouwriolering aan te brengen in verband met de verbouw of geometriewijziging of die te (moeten) wijzigen.
- Op basis hiervan zijn de navolgende voorschriften van toepassing op de bouwwerk-, en/of terreininstallaties voor afvalwater.

Overwegingen Commissie Omgevingskwaliteit

De aanvraag betreft het bouwen van een dakopbouw op de woning aan de Livingstonelaan 231. Over het plan is al eerder geadviseerd. In het woningblok waar Livingstonelaan 231 onderdeel van uitmaakt is al een dakopbouw gerealiseerd op de Bartolomeo Diazlaan 68. De commissie ziet deze dakopbouw als de trendsetter en adviseerde om de nieuwe woning te bouwen conform de dakopbouw op de Bartelomea Diazlaan 68.

In de huidige tekeningen is het advies van de commissie verwerkt. De commissie heeft kennisgenomen van het positieve advies van de afdeling erfgoed. Vanuit welstandsoptiek is het nieuwe voorstel akkoord.

Documenten behorend bij het Besluit:

Onze bestandsnaam	Uw bestandsnaam	Datum ontvangst
Verzoekformulier	verzoekpdf-2024091100225.pdf	11 september 2024
01-07-10-2024.pdf	01-07-10-2024.pdf	7 oktober 2024
Perceel UTT00 S 966.pdf	Perceel UTT00 S 966.pdf	11 september 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.