



Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n) 1 set stukken

Datum 27 juni 2019
Ons kenmerk HZ_WABO-19-09524
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan voor:
het bouwen van een derde bouwlaag en optrekken van de gevel aan de achterzijde op de eerste verdieping op het adres: Pieter Bothstraat 19 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

Verlengen beslistermijn

Op 14 mei 2019 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.

Uitvoering

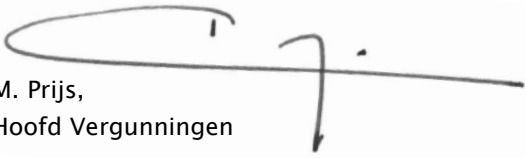
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is de heer D. Hermsen, inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, telefoonnummer:

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

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 7 van het bestemmingsplan Lombok e.o. Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bouwvoorschriften. De aanvraag betreft het bouwen van een derde bouwlaag en het recht optrekken van de achtergevel op de eerste verdieping. In artikel 7 lid 3 wordt bepaald voor hoofdgebouwen dat het aantal bouwlagen van 2 niet mag worden overschreden en de bestaande afdekking van het hoofdgebouw mag niet worden gewijzigd. Doordat er een derde bouwlaag wordt toegevoegd en de bestaande afdekking wordt hierin gewijzigd, maakt het dat het niet voldoet aan de bouwvoorschriften.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we 2 reactie(s) ontvangen. Ons reactie hierop vindt u achter in dit besluit.

Overwegingen

- Ons college is bevoegd om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1° van de Wabo af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
- Uw aanvraag voldoet aan de criteria genoemd in de afwijkingsregel van het bestemmingsplan.
- 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 7 uit de voorschriften van het bestemmingsplan Lombok e.o door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in artikel 7.4 van het bestemmingsplan.

Motivering;

De aanvraag betreft het bouwen van een derde bouwlaag en het optrekken van de gevel aan de achterkant van de woning.

De voorgestelde dakopbouw is gelijk aan eerder gebouwde in de straat (aanwezige precedent). De voorgestelde dakopbouw neemt de hoofdvorm (goothoogte, dakhelling en dakhoogte) over. De dakopbouw sluit hiermee aan op het huidige daklandschap.

Pieter Bothstraat 19 betreft een hoekwoning welke grenst aan de woningen aan de Abel Tasmanstraat. De afstand tussen de bebouwing is relatief klein. Het is te verwachten dat een dakopbouw voor extra schaduwvorming zal zorgen. Aan de hand van de door de aanvrager gemaakt bezonningsstudie zijn twee studies uitgevoerd: de dakopbouw met een rechte zijgevel en een dakopbouw met een zijgevel met kap. Ten opzichte van de bestaande situatie treedt er extra schaduwvorming op, waarbij de schaduwvorming bij een dakopbouw met kap (het hellende dakvlak wordt rond de dakopbouw getrokken) kleiner en beheersbaarder is.

Stedenbouw gaat akkoord met de aanvraag

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.
- De bouwwerkzaamheden moeten in overeenstemming met 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:
 - o blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
 - o de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
 - o van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;
 - o de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
 - o de vergunninghouder dit verzoekt.

Beoordeling reacties

De zienswijze(n) vatten wij als volgt samen.

- Samenvatting zienswijzen.
- Reactie op zienswijze(n).
- Conclusie op zienswijze(n).

Met betrekking tot de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een derde bouwlaag en het optrekken van de gevel op de eerste verdieping aan de achterkant van de woning op het adres Pieter Bothstraat 19 zijn twee reacties ingediend. Na alle belangen te hebben afgewogen, hebben wij besloten om de omgevingsvergunning te verlenen. Hieronder worden de reacties samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

Behandeling reacties

1. Reclamanten stellen dat de verbouwing een negatieve invloed heeft op de privacy en zorgt voor een verdere verdichting qua verbouwing. Deze negatieve gevolgen zorgen voor een waardevermindering van de woning.

Onze reactie

Naar aanleiding van het indienen van de aanvraag is ook een bezonningsstudie ingediend. Het doel van zo'n studie is te onderzoeken welke gevolgen het maken van de dakopbouw heeft voor de privacy en de bezonning van aangrenzende percelen. Er wordt opgemerkt dat de Pieter Bothstraat 19 een hoekwoning is die grenst aan de woningen aan de Abel Tasmanstraat. De afstand tussen de bebouwing is relatief klein. Het toevoegen van de dakopbouw zal naar verwachting voor enige extra schaduwvorming zorgen. Naar aanleiding van de uitgevoerde bezonningsstudie is de aanvraag ook aangepast. De dakopbouw wordt nu uitgevoerd met een schuine gevel in plaats van een rechte zijgevel. Met deze aanpassing wordt de schaduwvorming kleiner en beheersbaarder. Al met al is de dakopbouw stedenbouwkundig gezien acceptabel.

Wat betreft de mogelijke waardedaling en aangezicht van de woning merken wij het volgende op. Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening kunnen reclamanten een verzoek om planschade doen, wanneer zij van mening zijn dat er sprake is van waardevermindering van hun pand. Een dergelijk verzoek dient bij het College van burgemeester en wethouders te worden ingediend. Overigens zou het optreden van planschade, gelet op de geringe ruimtelijke gevolgen, ook niet direct aannemelijk zijn.

2. Reclamanten geven aan dat de aanvraag voor de omgevingsvergunning in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan en de redelijke eisen van welstand. Daarnaast is de aanvraag ook in strijd met de uitgangspunten uit het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Onze reactie

Reclamanten merken terecht op dat de aanvraag in strijd is met de uitgangspunten uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Voor dit perceel geldt het bestemmingsplan 'Lombok e.o.', waarbij het perceel de bestemming 'Woondoeleinden' heeft. Op grond van de bepalingen mag het aantal bouwlagen niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven en mag de afdekking van het hoofdgebouw niet worden gewijzigd (artikel 8.3.2, sub b en c). In het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om een vrijstelling te verlenen, de zogenaamde binnenplanse ontheffing. Hierbij moet wel aan een aantal voorwaarden worden voldaan. De voorwaarden houden in dat er geen

afbreuk mag worden gedaan aan het stedenbouwkundige beeld en dat er geen onevenredige nadelige effecten mogen ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning.

Naar aanleiding van het indienen van de aanvraag heeft de stedenbouwkundige afdeling op de aanvraag geadviseerd. Hierbij is geconstateerd dat de voorgestelde dakopbouw gelijk is aan eerder in de straat gebouwde dakopbouwen en deze de hoofdvorm overneemt. De dakopbouw sluit hiermee aan op het huidige dakenlandschap. Verder heeft het bureau voor Welstand en Monumenten de aanvraag beoordeeld en van een positief advies voorzien.

Wat betreft de aangevoerde strijdigheid met betrekking tot het Bouwbesluit en de Bouwverordening is niet aangegeven op welke onderdelen sprake zou zijn van enige strijdigheid. Op voorhand is er daarom geen reden om te veronderstellen dat de aanvraag in strijd is met de genoemde regelgeving. Wel wordt in de vergunning altijd de voorwaarde opgenomen dat de bouwwerkzaamheden in overeenstemming met de vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening moeten worden uitgevoerd. Indien een afwijking wordt geconstateerd, zal handhavend worden opgetreden.