

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)



Datum 27 maart 2020
Ons kenmerk HZ_WABO-20-03783
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan de _____ voor:
het legaliseren van het wijzigen van de zijgevel en de indeling van een woning op het adres: Hubert
Duyfhuysstraat 35 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.

Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u _____ betalen. U ontvangt hiervoor een rekening.

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

Activiteit Bouwen (artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo)

Constateringen

- Uw aanvraag is in overeenstemming met de bouw- en gebruiksregels voor bestaande bebouwing van de beheersverordening Zuilen.
- 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

- Uit artikel 2.10 van de Wabo en de vermelde constateringen volgt dat uw aanvraag voor een omgevingsvergunning verleend moet worden aangezien geen grond aanwezig is om de vergunning te weigeren. In deze situatie kunnen wij privaatrechtelijke belangen niet in de besluitvorming betrekken.
- 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 onder voorwaarden genoemd onder de Voorschriften. Wij verlenen de gevraagde vergunning aangezien het aannemelijk is dat uw aanvraag voldoet aan de relevante toetsingskaders.

Voorschriften

- De bouwkundige wijzigingen zijn in het verleden al uitgevoerd. Desondanks moet u het gebruikmaken van deze vergunning melden via een start melding bouw. U krijgt op korte termijn een e-mail van de afdeling Toezicht en Handhaving met informatie over deze verplichte melding.
- De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening zijn uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt aangetroffen zal handhavend worden opgetreden.
- Uiterlijk op de dag van beëindiging van eventueel nog uit te voeren werkzaamheden moet het werk worden gereed gemeld bij de genoemde inspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving. De gereed melding geldt eveneens indien geen bouwwerkzaamheden uitgevoerd gaan worden.

Aandachtspunten

- 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:
 - blijkt dat de vergunning is verstrekt 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 26 weken na bekendmaking;
 - de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
 - de vergunninghouder dit verzoekt.

Beantwoording reactie Hubert Duyfhuysstraat 35 te Utrecht

In het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning is één reactie ingediend.

Voordat wij de reactie inhoudelijk beoordelen, schetsen wij het toetsingskader van de voorliggende aanvraag. Op grond van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) moet een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen” worden getoetst aan het bestemmingsplan, de voorschriften van het Bouwbesluit 2012, de bouwverordening en de redelijke eisen van welstand. Als de aanvraag aan deze voorwaarden voldoet, moet de gevraagde omgevingsvergunning worden verleend en kan geen belangenafweging worden gemaakt.

De inhoudelijk beoordeling van de aanvraag heeft uitgewezen dat deze voldoet aan alle voorwaarden van artikel 2.10 Wabo. Vandaar dat wij de gevraagde vergunning moeten verlenen. Wel zullen wij de ingediende reactie hieronder beantwoorden.

Samenvatting reactie

Reclamant geeft aan dat het betreffende pand wordt gebruikt voor kamerverhuur. Ook de aanbouw wordt als losse kamer verhuurd. De aanbouw bestaat nog geen 46 jaar, aanvrager heeft dit ten onrechte aangedragen. De deur in de zijgevel wordt bovendien als voordeur gebruikt en de studenten veroorzaken regelmatig overlast, dit gebeurt onder andere wanneer de deur open wordt gezet om de ruimte te ventileren of om de ruimte lichter te maken. Wanneer de deur open staat hoort reclamant vaak luide muziek die door de studenten wordt gedraaid.

Meer algemeen zou de gemeente Utrecht zich moeten richten op handhaving bij illegale bouw. De gemeente kijkt echter naar mogelijke legalisatie. Volgens reclamant verdient iemand heel veel geld aan een niet-lege situatie en gaat dan vragen om te legaliseren. Zo wordt criminaliteit in de hand gewerkt en de buurt heeft er last van (herrie, afval, niemand aanspreekbaar erop e.d.). Tot slot vraagt reclamant zich af of de huidige situatie in de woning wel veilig en/of bewoonbaar is, zeker gelet op het grote aantal bewoners.

Gemeentelijke beantwoording

Met betrekking tot de onzelfstandige bewoning (kamerverhuur) merken wij op dat wij hiervan op de hoogte zijn. Het pand werd al kamersgewijs verhuurd voordat het gemeentelijke verbod op kamerbewoning van kracht werd. Om die reden mag bewoning op deze wijze worden voortgezet. Het pand mag door maximaal zes personen (studenten) worden bewoond.

Reclamant wijst op het feit dat de bouwwerkzaamheden zonder omgevingsvergunning zijn gerealiseerd. Laten wij voorop stellen dat wij als gemeente ten zeerste afkeuren als er pas na het bouwen een omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Dit blijkt ook uit onze legesverordening. Op grond van die verordening is een aanvrager een aanzienlijk hoger legesbedrag verschuldigd voor achteraf ingediende vergunningaanvragen. Dit neemt echter niet weg dat wij bij zo'n achteraf ingediende aanvraag altijd moeten beoordelen of het alsnog vergunbaar is. Wij merken in deze context op dat wij bij het beoordelen van een aanvraag niet kunnen meenemen of iets al (zonder omgevingsvergunning) is gebouwd. Wij gaan uit van de aanvraag zoals deze voorligt en de ruimtelijke effecten die daarvan uitgaan. Dit betekent dat het feit dat de bouw al gerealiseerd is niet resulteert in een grotere kans om de omgevingsvergunning te verlenen, dit kan immers niet worden meegewogen. Ook al zou dit in het geval van een weigering een financieel nadeel hebben voor de illegale bouwer. Dat is het risico bij het realiseren van illegale bouw. Wij zijn daarom van mening dat illegale bouw niet in de hand wordt gewerkt.

Met betrekking tot de geluidsoverlast merken wij op dat enige mate van geluidshinder, zeker in een verstedelijkte omgeving, niet ongebruikelijk is en ook niet per definitie onaanvaardbaar is.

Wel willen wij de pandeigenaar/vergunninghouder erop wijzen dat die verantwoordelijk is voor het gedrag van zijn huurders. Als reclamant ernstige overlast ervaart, kan er een klacht/melding worden ingediend via www.utrecht.nl.

Reclamant wijst tot slot op de veiligheid en de bewoonbaarheid van het pand. Wij wijzen daarbij echter op de veiligheids- en bewoonbaarheidsnormen waar het pand aan moet voldoen. Deze normen zien bijvoorbeeld op brandveiligheid, leefbaarheid en de minimale gebruiksoppervlakte. Daarnaast dient de woning te allen tijde te voldoen aan de regels uit het Bouwbesluit 2012 en de Algemene Plaatselijke Verordening.