



* - B - H Z W A B O - 1 9 - 3 7 2 4 6 *

Datum 20 januari 2020
Ons kenmerk HZ_WABO-19-37246
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)

Verzonden **21 JAN. 2020**
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte _____,

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan _____ voor:
het bouwen van een dakopbouw op een woning op het adres: Da Costakade 66 BS 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 6 januari 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.

Uitvoering

Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is de _____ inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, telefoonnummer: 0 _____

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

Constateringen

- Uw aanvraag is in overeenstemming met de beheersverordening Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk. De woning is gelegen binnen het besluitsubvlak 27. Ter plaatse van besluitsubvlak 27 geldt een maximale bouwhoogte van 12 m en een maximale goothoogte van 9 m. Het bouwplan houdt hier rekening mee en is daarmee niet in strijd met de geldende bouwregels.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we vier reacties ontvangen. In deze vergunning treft u een samenvatting van deze reacties 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

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.
- 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.
- Het glas ter plaatse van de pui in de opbouw uitvoeren in gelaagd glas. Balustrade / Frans balkon dient te worden uitgevoerd met een vloerafscheiding van minimaal 1000 mm gemeten vanaf bovenkant vloer binnenzijde.

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:
 - 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.

Beoordeling reacties

De zienswijze(n) vatten wij als volgt samen.

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

Behandeling reacties

Met betrekking tot de aanvraag zijn vier reacties ingediend. Wij hebben besloten om de omgevingsvergunning te verlenen.

Hieronder worden deze reacties samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beoordeling.

Reclamanten geven aan dat men vanuit de achterzijde van de woningen aan de Spiegelstraat direct uitkijkt op de Da Costakade 66 en 66 BS. Het binnenterrein van het huizenblok loopt hier taps toe, waardoor de woningen met hun achterzijden behoorlijk dicht op elkaar staan. Het grootste nadeel hiervan is geluidsoverlast, door galm en het klankkasteffect. Met de huidige drie woonlagen aan weerszijden van het binnenterrein is hier al sprake van. Een extra woonlaag zal dit effect versterken, wat de leefbaarheid van de woningen niet ten goede komt.

Reclamanten geven tevens aan dat een extra woonlaag zal leiden tot meer schaduw. Geen enkel zonlicht zal meer vallen in de woonkamers op de begane grond van de woningen aan de achterzijde, de Spiegelstraat. Daarnaast zal de extra woonlaag leiden tot een vermindering van de privacy van de burens aan de Spiegelstraat.

Reclamanten geven aan in de veronderstelling te zijn dat de maximale bouwhoogte in deze buurt 10 meter bedraagt, waardoor maximaal 3 bouwlagen mogelijk zijn. Geen enkele woning in de buurt heeft op dit moment een vierde bouwlaag. De meeste woningen aan de Da Costakade bestaan uit 3 woonlagen. De woningen aan de Spiegelstraat bestaan van oorsprong uit 2 bouwlagen, al heeft het grootste deel inmiddels een derde bouwlaag in de vorm van een opbouw. Maar er zijn ook nog woningen in de rij die uit de oorspronkelijke twee bouwlagen bestaan. Het verschil tussen woningen met vier bouwlagen aan de Da Costakade tegenover woningen met twee bouwlagen aan de Spiegelstraat is te groot en heeft eerdergenoemde nadelen tot gevolg.

Reclamanten geven tevens aan dat het toestaan van een vierde bouwlaag aan de Da Costakade 66 BS een precedent schept, waardoor meerdere opbouwen zullen worden gerealiseerd. Dit past niet in het straatbeeld van de wijk en leidt met name in deze smalle hoek tot overlast voor alle burens.

Gemeentelijke beantwoording

Voor het pand met het adres Da Costakade 66 BS is de beheersverordening 'Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk' van toepassing. Het pand is gelegen in besluitsubvlak '27', op grond waarvan voor het pand een maximale bouwhoogte van 12 meter en een maximale goothoogte van 9 meter geldt. Dit is bepaald in artikel 3.2.1, sub a van de regels bij de beheersverordening. Dit in tegenstelling tot de woningen van reclamanten aan de Spiegelstraat, die in besluitsubvlak '26' zijn gelegen. Reclamanten hebben gelijk dat voor deze woningen een maximale bouwhoogte van 10 meter en een maximale goothoogte van 6 meter geldt.

Er is bij de vaststelling van de beheersverordening voor gekozen om een hogere bouw- en goothoogte toe te staan voor de huizen aan de Da Costakade. De te realiseren opbouw op nummer 66 BS voldoet, op grond van de tekeningen bij de aanvraag, aan de vastgestelde maximale bouwhoogte van 12 meter. Daarnaast blijft de reeds bestaande goothoogte van 9,3 meter ongewijzigd. Op grond van artikel 3.1, sub b van de regels mogen bouwwerken, die al bestonden ten tijde van de inwerkingtreding van de beheersverordening, gehandhaafd blijven. De aanvraag past dus in de beheersverordening.

Artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht schrijft voor dat wij een omgevingsvergunning *moeten* verlenen als het bouwplan voldoet aan het bestemmingsplan of de beheersverordening, de voorschriften van het Bouwbesluit en de bouwverordening en de redelijke eisen van welstand. Een belangenafweging is slechts mogelijk als het bouwplan niet aan de beheersverordening voldoet. Aangezien het betreffende bouwplan past binnen de regels van de beheersverordening, is een belangenafweging niet mogelijk. Wij kunnen bij deze aanvraag dus ook geen belangen zoals geluid, privacy en/of bezonning betrekken.