



Datum 2 juli 2020
Ons kenmerk HZ_WABO-20-16826
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan _____ voor:
het bouwen van een dakopbouw (derde bouwlaag) op het adres: M. van Meelstraat 7 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

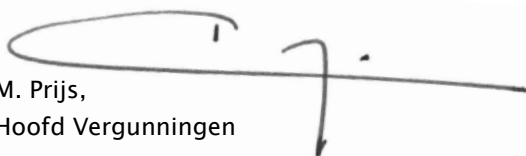
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering zal via een e-mail van de gemeente aan u bekend worden gemaakt. Tot die tijd kunt u contact opnemen met een toezichthouder via het algemene e-mailadres van _____ van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, e-mailadres _____

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

Beoordeling reacties

In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning zijn twee reacties ingediend. Hieronder zijn deze reacties samenvattend weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

Samenvatting reacties

Reclamanten wonen in de nabijheid van het pand waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd voor het bouwen van een derde bouwlaag (dakopbouw) op een woning en het maken van een balkon aan de voorkant van de nieuw te realiseren dakopbouw. Eind vorig jaar heeft de gemeente al een vergunning verleend voor een soortgelijk bouwplan op het naastgelegen pand. Reclamanten vrezen dat met de komst van deze nieuwe dakopbouw, en mogelijk meerdere dakopbouwen in de toekomst, het woongenot nog verder wordt aangetast. In de straat is al een studentenwoning aanwezig die voor de nodige geluidsoverlast zorgt en door de extra dakopbouw(en) wordt het geluid versterkt. Door de verbouwingen en de bijkomende herrie wordt het woongenot van de buurtbewoners aangetast. Het zou de gemeente sieren als er bij de behandeling van een vergunningaanvraag ter plekke wordt gekeken welke impact een bouwplan heeft op omwonenden in plaats van een beoordeling op afstand. Het kan nooit de bedoeling zijn geweest dat in een bestaande en rustige woonwijk, bestaande woningen met een extra bouwlaag worden uitgebreid en worden omgezet naar studentenhuizen.

Toetsingskader

In artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) staan de weigeringsgronden voor een omgevingsvergunning van de activiteit 'bouw' en 'gebruik' opgesomd. Het betreft, voor zover van toepassing, de volgende weigeringsgronden: bouwbesluit, bouwverordening, bestemmingsplan en de redelijke eisen van welstand. Is één van de genoemde weigeringsgronden aanwezig, dan moet de gevraagde omgevingsvergunning worden geweigerd. Indien er geen weigeringsgrond bestaat, dan zijn wij gehouden de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Planologisch kader

Voor het perceel M. van Meelstraat 7 geldt de beheersverordening 'Zuilen'. Het perceel heeft binnen de beheersverordening de bestemming besluitvlak 1, besluitsubvlak 11 (artikel 5) en besluitsubvlak 13 (artikel 11). Artikel 3.1 van deze verordening bepaalt dat zowel qua gebruik als qua bouwen de bestaande situatie ook de toegestane situatie is en dat bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie.

Door het maken van een extra bouwlaag met een balkon aan de voorzijde neemt het bouwvolume van de onderhavige woning toe, hetgeen in strijd is met de voorschriften van de beheersverordening. Bij omgevingsvergunning kunnen wij hiervan echter afwijken.

Artikel 3.2.7, sub b, onder 1 en 2, voorziet in een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor het bouwen van een extra bouwlaag op een woning van twee bouwlagen, met dien verstande dat er geen afbreuk mag worden gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de betreffende straat of gebied, waaronder in ieder geval eenduidigheid in bouwhoogte wordt verstaan, en er geen onevenredige nadelige effecten mogen ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning van aangrenzende percelen.

In artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2° van de Wabo is bepaald dat voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend in de bij algemene maatregel van bestuur (het Besluit omgevingsrecht) genoemde gevallen.

Artikel 4, lid 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht geeft onder meer aan dat een balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw voor het afwijken van het bestemmingsplan/beheersverordening in aanmerking komt.

Gemeentelijke beantwoording

Gezien de strijdigheid van het bouwplan met de beheersverordening kunnen wij alleen medewerking verlenen aan het bouwen van de extra bouwlaag en het balkon aan de voorzijde, wanneer wij een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouw' en de activiteit 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' verlenen. In dat kader dient er een belangenafweging plaats te vinden. Hieronder gaan wij in op hetgeen reclamanten aanvoeren.

Realiseren extra bouwlaag

Wij merken in eerste instantie op dat bij de vaststelling van de beheersverordening er feitelijk al een belangenafweging heeft plaatsgevonden wat betreft het realiseren van een extra bouwlaag, nu er een extra bouwlaag kan worden gerealiseerd middels een binnenplanse afwijkmogelijkheid. Wij verlenen in principe medewerking aan het afwijken van de beheersverordening, tenzij daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de gebruiksmogelijkheden, en de privacy en bezonning van aangelegen percelen.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het bouwplan akkoord bevonden. Stedenbouw heeft daarbij overwogen dat het plan het bouwen van een terugliggende dakopbouw betreft. De betreffende woning is onderdeel van een rij woningen van (origineel) twee plat afgedekte bouwlagen. Onlangs zijn er voor een tweetal woningen in dezelfde rij een terugliggende derde bouwlaag vergund. In deze aanvraag wordt een dakopbouw aangevraagd conform de vergunde dakopbouw van nummer 9. De aangevraagde opbouw is qua volume identiek hieraan. Ook in deze aanvraag wordt er geen balkon aan de achterzijde gerealiseerd zodat de privacy-problemen voor omwonenden beperkt blijven. Gezien de bebouwings-karakteristiek in dit deel van de stad, past een gedeeltelijke derde bouwlaag in het stedenbouwkundige beeld.

Geluidsoverlast

Indien reclamanten beogen dat het gebruik van de extra bouwlaag zorgt voor mogelijk geluidsoverlast dan merken wij op dat het wonen in een stad als Utrecht met zich meebrengt dat er geluid van omwonenden kan worden gehoord. Dat geldt ook voor het geluid bij verbouwingen. Wij achten dit niet onoverkomelijk. In een stedelijke omgeving wordt nu eenmaal op een kleine oppervlakte met elkaar gewoond, waardoor enig geluid van elkaar geaccepteerd moet worden. Geluid vormt bovendien geen toetsingsgrond in het kader van artikel 2.10 van de Wabo.

Woningsplitsing/kamerverhuur

De onderhavige aanvraag ziet alleen op het bouwen van een extra bouwlaag en niet op het splitsen van het pand in meerdere woningen of het omzetten van een zelfstandige woning voor kamerverhuur. Zowel voor het splitsen van een woning in meerdere woningen of het omzetten van de woning ten behoeve van kamerverhuur zijn vergunningen vereist. Aanvragen voor dergelijke vergunningen worden gepubliceerd en hiertegen kunnen reacties worden ingediend.

De ingediende reacties vormen geen aanleiding om de omgevingsvergunning te weigeren.

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a, van de Wabo)

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een beheersverordening (artikel 2.1, lid 1, sub c, van de Wabo)

Constateringen

- Het perceel M. van Meelstraat 7 in Utrecht ligt in de beheersverordening “Zuilen”;
- Het bouwplan betreft het bouwen van een extra bouwlaag op de woning, met een balkon aan de voorzijde van de dakopbouw. Op dit moment bestaat de woning uit 2 bouwlagen, na het bouwen van de dakopbouw zal de woning bestaan uit 3 bouwlagen.
- De dakopbouw beslaat niet de gehele oppervlakte van de woning. De extra bouwlaag heeft een oppervlakte van $5,858 \times 5,820 = 34,1 \text{ m}^2$. Het balkon heeft een breedte van 4,920 m, en een diepte van 1,500 m;
- Volgens artikel 3, lid b van de beheersverordening mogen bestaande bouwwerken worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie. De dakopbouw en het balkon voldoen niet aan de regels van de beheersverordening, aangezien de woning wordt vergroot;
- Het perceel M. van Meelstraat 7 in Utrecht ligt eveneens in de beheersverordening “Algemene regels actualiseren”;
- Deze beheersverordening is niet van toepassing op het bouwplan;
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we reacties ontvangen. In deze vergunning treft u een samenvatting van deze reacties aan met daarbij onze beantwoording.

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 de geldende beheersverordening (voor wat betreft de dakopbouw);
- Uw aanvraag voldoet aan de criteria genoemd in artikel 3.2.7, lid b van de beheersverordening;
- Ons college is tevens bevoegd om met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2° van de Wabo af te wijken van de geldende beheersverordening (voor wat betreft het balkon);
- Uw aanvraag valt in de categorie van projecten waarvoor van het bestemmingsplan kan worden afgeweken door toepassing van artikel 4, lid 4 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 3, lid b uit de voorschriften van de beheersverordening “Zuilen”, door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in artikel 3.2.7, lid b van de beheersverordening, en door toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2° van de Wabo.

Motivering

Het plan betreft het bouwen van een terugliggende dakopbouw. De betreffende woning is onderdeel van een rij woningen van (origineel) twee plat afgedekte bouwlagen. Onlangs is er voor een tweetal woningen in dezelfde rij een terugliggende derde bouwlaag vergund. In deze aanvraag wordt een dakopbouw aangevraagd conform de vergunde dakopbouw van nr. 9. De aangevraagde opbouw is qua volume identiek hieraan. Ook in deze aanvraag wordt er geen balkon aan de achterzijde gerealiseerd, zodat de privacy problemen voor omwonenden beperkt blijven. Gezien het aanwezige precedent is de dakopbouw dus stedenbouwkundig akkoord.

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 kennisgenomen 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;
- De in rood op de tekening aangegeven opmerkingen moeten worden uitgevoerd.

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;
- Wet natuurbescherming: mogelijk heeft u voor de uitvoering van de werkzaamheden tevens een ontheffing Wet natuurbescherming (Wnb) nodig. Dit geldt bijvoorbeeld als er in het gebied waar de werkzaamheden plaats vinden beschermde planten of dieren aanwezig zijn. Meer informatie kunt u vinden op de website van de provincie Utrecht: www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/alle-onderwerpen/groene-wetten-regels/wet-natuurbescherming. Op grond van de Wnb is het onder andere verboden beschermde vogels en zoogdieren te verstoren. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 augustus maar de nestplaatsen van bijvoorbeeld gierzwaluwen, huismussen zijn ook buiten het broedseizoen beschermd. Ook verblijven van vleermuizen zijn het hele jaar beschermd. Voordat u met de werkzaamheden begint moet u er dus zeker van zijn dat er geen beschermde planten of dieren in het gebied waar de werkzaamheden plaatsvinden broeden of voorkomen.
- Indien er bo(o)m(en) op of nabij de bouwplaats staan, moet u boom beschermende maatregelen treffen 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: www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/wonen-en-leven/parken-en-groen/bomen/WerkenRondBomen.pdf.

- 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 2012 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.

- Ontwerp en aanleg van nieuw leidingwerk volgens NEN 3215-2018/NTR 3216-2018;
- Volgens tekening 2 d.d. 10-05-2020 wordt de “standleiding doorgezet tot buitendaks”. Verondersteld wordt dat daarmee de ontspanningsleiding wordt bedoeld;
- Uitvoering van ontspanningsleiding(en) volgens art. 4.2.6 van NEN 3215-2018;
- Het “via natuurlijk verloop” lozen van de HWA’s Ø 80 vindt zodanig plaats daar daardoor geen negatieve situatie voor de gezondheid ontstaat of kan ontstaan (BB art 6.15);
- Voor het lucht- en waterdicht aansluiten van riolering en/of hemelwaterafvoeren moet gebruik worden gemaakt van de bestaande te handhaven gebouwriolering.