

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)



Datum 22 oktober 2020
Ons kenmerk HZ_WABO-20-29825
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te verlenen aan _____ voor:
het vergroten van een woning aan de achterzijde over twee bouwlagen en het bouwen van een
dakterras op de nieuwe uitbouw op het adres: Gruttersdijk 8 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.
De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd.

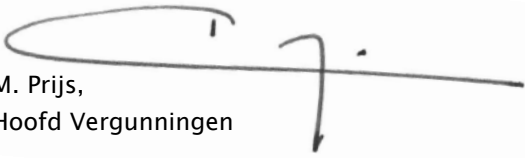
Uitvoering

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

Beoordeling reactie

De aangevraagde omgevingsvergunning voldoet aan het bestemmingsplan, de voorschriften van het Bouwbesluit 2012, de bouwverordening en de redelijke eisen van welstand. Op basis van artikel 2.10 van de Wabo moeten wij daarom de gevraagde omgevingsvergunning verlenen.

In het kader van deze aanvraag is een reactie door een persoon ingediend, de zogenoemde 'reclamant'. Deze ingediende reactie kan niet leiden tot het weigeren van de omgevingsvergunning, omdat geen van de weigeringsgronden uit artikel 2.10 Wabo zich voordoet. Indien geen weigeringsgrond zich voordoet, hebben wij geen ruimte om belangen van reclamanten mee te wegen. Deze belangenafweging heeft al plaatsgevonden toen het bestemmingsplan werd vastgesteld.

Ondanks dit gegeven, wordt inhoudelijk gereageerd op de reactie. De reactie hebben wij samengevat en verdeeld in vier onderwerpen. Hierop wordt per onderwerp vanuit de gemeente een antwoord gegeven.

1. Daglicht

Het woonkamerraam op de eerste etage van reclamant ligt op het zuidoosten. Met het huidige bouwplan wordt de gehele dag de zon geblokkeerd. Hierdoor komt minder daglicht in huis.

Gemeentelijk antwoord

Dat het bouwplan mogelijk nadelige gevolgen heeft voor de daglichttoetreding van het pand van reclamant, is een belang dat niet kan worden meegewogen bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning. Zoals hiervoor al is vermeld, is het bouwplan in overeenstemming met het bestemmingsplan. Met het vaststellen van het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad al besloten dat bebouwing op deze plek mogelijk is. Wij – het college – mogen dit niet opnieuw ter discussie stellen. Daarnaast voldoet de aanvraag ook aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012, de bouwverordening en de redelijke eisen van welstand. Hierdoor is er geen ruimte voor een belangenafweging. Op dit onderdeel kunnen wij de omgevingsvergunning dan ook niet weigeren.

2. Privacy

De privacy van reclamant wordt aangetast, door de plaatsing van het dakterras op de eerste verdieping. Hierdoor kan bij reclamant via het woonkamerraam op de eerste etage naar binnen worden gekeken.

Gemeentelijk antwoord

Voor het belang dat betrekking heeft op privacy geldt hetzelfde gemeentelijk antwoord als onder 1. Het bestemmingsplan laat een dakterras toe. Dit mogen wij dus niet opnieuw ter discussie stellen. Op dit onderdeel kunnen wij de omgevingsvergunning daarom niet weigeren.

Wij merken voor het overige op dat het dakterras vergeleken met de bestaande situatie verder van het woonkamerraam komt te staan. Dit is goed te zien bij vergelijking van de bestaande situatie met de nieuwe situatie op de dwarsdoorsneden tekeningen.

3. Isolatie buitenmuren

Reclamant geeft aan dat uit de tekening niet duidelijk is op te maken hoe en waar de isolatie van de buitenmuren wordt aangebracht. Daarnaast vraagt reclamant zich af of de isolatie op het perceel van reclamant komt.

Gemeentelijk antwoord

De bebouwing blijft kadastraal gezien binnen de perceelsgrenzen van de aanvrager. De bebouwing komt dus niet op het perceel van de reclamant. Uit de gedetailleerde tekeningen is af te leiden dat de isolatie aan de binnenkant van de te bouwen muur komt. Daarnaast wordt het metselwerk van de bestaande buitenzijgevel naar achteren doorgetrokken, zie hiervoor de plattegrondtekening die op de nieuwe situatie betrekking heeft.

4. Start bouwwerkzaamheden

Reclamant geeft aan dat de aanvrager inmiddels is gestart met bouwwerkzaamheden waarvoor de vergunning is aangevraagd.

Gemeentelijk antwoord

Laten wij vooropstellen dat wij het ten zeerste afkeuren als er zonder benodigde vergunning wordt gebouwd. Dit is niet toegestaan. Wij hebben al een melding ontvangen over mogelijke verbouwwerkzaamheden die zonder omgevingsvergunning worden uitgevoerd. Deze melding is bij ons geregistreerd onder kenmerk: CHZ_KLA-20-35616 en wordt nader onderzocht. Dat er mogelijk illegaal wordt verbouwd, betekent echter niet dat wij geen medewerking kunnen verlenen aan de gevraagde omgevingsvergunning. In artikel 2.10 van de Wabo is dit namelijk niet genoemd als een grondslag om de omgevingsvergunning te weigeren.

Activiteit Bouw (artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo)

Constateringen

- Uw aanvraag is in overeenstemming met de bouwvoorschriften uit het bestemmingsplan "Gruttersdijk".
- Voor de locatie Gruttersdijk 8 geldt volgens de archeologische waardenkaart van de gemeente Utrecht een hoge archeologische waarde.
- 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

- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft geconstateerd dat voor uw aanvraag geen welstandscriteria van toepassing zijn, waardoor uw bouwplan voldoet aan de Welstandsnota.
- 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.

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.
- 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).
- Volgens de archeologische waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt de aanvraag in een zone met een hoge archeologische waarde. Voor de zone met hoge archeologische waarde geldt dat bodemingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 50 cm beneden maaiveld een archeologisch onderzoek en/of archeologievergunning verplicht wordt gesteld. De toe te voegen strokenfundering, gekoppeld aan de bestaande fundering, heeft een oppervlakte van circa 3,2m² en een diepte van circa 20cm, dit is ruim onder de 50m². De werkzaamheden mogen daarom zonder archeologische verplichting worden uitgevoerd. Dat betekent niet dat er geen archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Het plangebied maakt onderdeel uit van de Middeleeuwse voorstad Bemuurde Weerd. Diverse archeologisch opgravingen in dit gebied hebben aangetoond dat in deze regio de pottenbakkers actief waren. Als u bij uitvoering van de werkzaamheden archeologische resten aantreft, bent u conform art. 5.10 van de Erfgoedwet verplicht deze bij ons te melden en beschikbaar te houden voor onderzoek. De melding kan worden gedaan bij de afdeling Erfgoed, tel. 030 - 286 27 56, of via archeologie@utrecht.nl.
- We wijzen u op het feit dat u naast deze omgevingsvergunning tevens een sloopmelding op grond van artikel 1.26 van het Bouwbesluit 2012 moet indienen via de website www.omgevingsloket.nl.
- 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:
 - 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.

Bijlage Riolering

(leidingplan riolering en hemelwaterafvoeren Bouwbesluit 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.

Het bestaande bouwwerk is voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater in de bestaande situatie voorzien van een perceel aansluitleiding¹ op de openbare riolering, diameter \varnothing 125 mm, aanlegdiepte ca.600 mm onder maaiveld/verharding, aanlegjaar 1985. Door de voorgenomen wijzigingen in, en het (toekomstige) gebruik van het bouwwerk is er sprake van wijzigingen aan bestaand leidingwerk voor afvalwater en/of nieuwe aanleg van leidingwerk voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater, zo blijkt uit de aanvraag.

Voorschriften riolering "binnen het eigen perceel" (Bouwbesluit afd. 6.4):

- Ontwerp en aanleg van nieuw leidingwerk volgens NEN 3215-2018/NTR 3216-2018.
- De leidingsystemen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater moeten gescheiden van elkaar zijn uitgevoerd tot buiten het bouwwerk (NEN3215 art 4.1.2) c.q. de grens van het erf (artikel 6.18, 4^e lid onder b van het Bouwbesluit) en mogen pas (eventueel) buiten het bouwwerk worden of zijn samengevoegd in 1 leidingsysteem voor afvalwater.
- Uitvoering van (nieuwe, indien noodzakelijk) ontspanningsleiding(en) volgens art. 4.2.6 van NEN 3215-2018.
- Bij nieuwe doorvoeren door scheidingsconstructies moeten zettingsconstructies ter plaatse van de gevellijn, zoals bedoeld in Bouwbesluit art. 6.18 lid 2, worden uitgevoerd volgens het principe NTR 3216-2018 tabel 12.4 door middel van 1 of meerdere dubbele flexibele steekmoffen met het vermogen om hoekverdraaiingen op te vangen. ("Pendelstuk", rekening houden met een maximale zakking van < 100 mm)
- In verband met (tijdelijke) aansluiting op een openbaar vuilwaterriool (gemengd stelsel) de gebouw- of terreinleidingen voor hemelwater voorzien van een (samengesteld) sifon/waterslot conform artikel 4.1.8 van NEN3215-2018.
- Ontlastvoorzieningen voor hemelwater, zoals bedoeld in het Bouwbesluit, "nagelvast" tegen het bouwwerk aanbrengen (=onderdeel gebouwriolering). Het gaat dan om een voorziening op maaiveldniveau in de hemelwaterafvoer(en) die, als de terreinleiding binnen het erf of de openbare voorziening het water niet kan afvoeren, het water zonder nadelige gevolgen af laat
- Bij het lucht- en waterdicht aansluiten van de nieuwe afvoerleiding voor huishoudelijk afvalwater volgens tekening "*schematisch leidingplan*" d.d. 26-08-2020, moet gebruik worden gemaakt van de bestaande perceel aansluitleiding, waarbij de aansluiting voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater door middel van een PVC afvoerleiding, kleur roodbruin RAL 8023, diameter 125 mm, klasse SN8 op, of binnen een zone van 50 cm van de gevellijn/eigendomsgrens tot stand worden gebracht.
- Bij het lucht- en waterdicht aansluiten van de nieuwe afvoerleiding voor hemelwater volgens tekening "*schematisch leidingplan*" d.d. 26-08-2020, moet gebruik worden gemaakt van de bestaande perceel aansluitleiding, waarbij de aansluiting voor de afvoer van hemelwater door middel van een PVC afvoerleiding, kleur grijs RAL 7037, diameter 125 mm, klasse SN8 op, of binnen een zone van 50 cm van de gevellijn/eigendomsgrens tot stand worden gebracht.

¹ Met een perceel aansluitleiding wordt bedoeld: een buiten het perceel gelegen leiding die de particuliere riolering vanaf de kadastrale eigendomsgrens verbindt met de openbare riolering.

Een tekening van bestaande perceel aansluitleiding is (desgewenst) op te vragen via het Online loket van de gemeente Utrecht: <https://pki.utrecht.nl/Loket>

- De aanlegdiepte en diameter van de nieuwe gebouwriolering ter plaatse van het aansluitpunt op de bestaande buitenriolering /perceel aansluitleiding moet gelijk zijn aan de aanlegdiepte en diameter van de bestaande buitenriolering/ perceel aansluitleiding. De aanlegdiepte van de huidige perceel aansluitleiding(en) bedraagt op grond van gemeentelijke archieftekeningen ca. 600 mm onder maaiveld (bovenkant buis)
- Alle op de openbare voorzieningen voor afvalwater aan te sluiten leidingen moeten, omdat de gevellijn gelijk is aan de eigendomsgrens, op 50 cm uit de gevellijn zijn voorzien van een ontstoppingsstuk van het type klemdeksel (geen schroefdeksel toepassen)
- De perceel aansluitleiding(en), waarmee de leidingdelen gelegen in openbare ruimte en t.b.v. het perceel worden bedoeld, moeten in stand blijven en mogen niet worden gewijzigd of vermeerderd, tenzij een daartoe strekkend schriftelijk en gemotiveerd verzoek wordt gedaan via het **Online loket** van de gemeente Utrecht: www.utrecht.nl/
Bij een schriftelijk verzoek tot wijziging of vermeerdering van perceel aansluitleidingen is de gemeente Utrecht bevoegd om hiervoor afzonderlijke eisen op grond van het Bouwbesluit te stellen. Wordt aan deze eisen niet voldaan, dan kan en mag er niet op de openbare riolering worden aangesloten.