



* - B - H Z W A B O - 2 0 - 3 1 1 2 7 *

Datum 17 november 2020
Ons kenmerk HZ_WABO-20-31127
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 verlenen aan _____ voor: het legaliseren van een uitbouw achter een woning op het adres Padangstraat 82 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.officiëlebekeendmakingen.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.

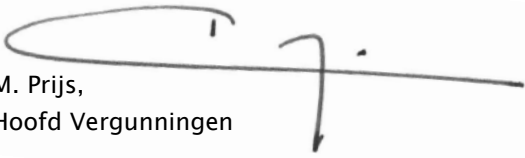
Uitvoering

Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is de _____ 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

Beoordeling reacties

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

Samenvatting reacties:

Reclamanten merken op dat de uitbouw al jaren aanwezig is, net zoals vele andere illegale bouwwerken aan de achterzijde van de woningen aan de Padangstraat. Als de vergunning wordt verleend, schept dit een precedent voor de andere illegale bouwwerken. Reclamanten zijn eigenaren van benedenwoningen en ondervinden de nodige overlast van extra geluid en het wegvallen van licht door de extra aanbouwsels en de dakterrassen op de eerste verdiepingen van de woningen. De bewuste uitbouw is niet of slecht geïsoleerd en ziet er vanaf de buitenkant niet er professioneel uit. Het dichtbouwen van de open ruimte achter de woning gaat ten koste van het groen. De uitbouw op de eerste verdieping zorgt voor meer schaduw in de tuinen, waardoor er weer minder groeit. Als de aanvraag wordt goedgekeurd, zullen er volgens reclamanten meer aanvragen volgen en is het hek van de dam.

Een van de reclamanten merkt op dat de woning wordt gesplitst, maar ook de benedenwoning heeft waarschijnlijk een illegale aanbouw. De aanbouw is niet geïsoleerd en gebouwd tegen de buitenmuur van de woning van een van de reclamanten en zorgt voor geluidsoverlast. Bij andere benedenwoningen is op de plek van de aanbouw een buitenruimte.

Toetsingskader

In artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) staan de weigeringsgronden voor een omgevingsvergunning van de activiteit 'bouw' 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 Padangstraat 82 BS geldt het bestemmingplan 'Lombok en omgeving'. Het perceel heeft de bestemming 'Woondoeleinden' (artikel 7). Op grond van artikel 7, lid 1, sub a van de bestemmingsplanvoorschriften mogen de op de plankaart voor 'Woondoeleinden' aangewezen gronden gebruikt worden ten behoeve van wonen.

In artikel 7, lid 3.3 van de planvoorschriften zijn voor zover van belang de volgende bepalingen opgenomen voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken:

- a. (.....);
- b. de diepte van een aan- en uitbouw aan het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw of de denkbeeldige lijn van het verlengde daarvan, ten hoogste 3 meter bedragen;
- c. (.....);
- d. per hoofdgebouw mag ten hoogste 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden worden bebouwd tot een oppervlakte van ten hoogste 45 m²;
- e. (.....);
- f. (.....);
- g. en het bepaalde in hoofdstuk 2 (o.a. algemene bouwvoorschriften, hoogteaanduidingen);

- h. bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen die niet voldoen aan het bepaalde onder a tot en met g mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet vergroot.

Op grond van artikel 4, lid 3 (en de daarbij behorende tabel 4.1) bedraagt de maximale bouwhoogte van aan- en uitbouwen, de hoogte van de bouwlaag begane grond vermeerderd met 0,25 meter.

Op het perceel is tevens het bestemmingsplan 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik' van toepassing. Dit bestemmingsplan vormt geen belemmering voor medewerking aan het bouwplan.

Gemeentelijke beantwoording:

In eerste instantie merken wij op dat het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning niet betekent dat er een precedent wordt geschapen voor het legaliseren van alle illegale bouwwerken aan de achterzijde van de woningen aan de Padangstraat. Iedere aanvraag om omgevingsvergunning wordt door ons afzonderlijk beoordeeld.

Eén van de weigeringsgronden betreft het bouwen in strijd met het bestemmingsplan. Alleen als voor het bouwen ook een omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' moet worden verleend, moeten wij een belangenafweging maken waarin tevens de belangen van omwonenden kunnen worden meegenomen. Dat is hier niet het geval.

Bestemmingsplan

De huidige vergunningaanvraag ziet op het legaliseren en verkleinen van een bestaande uitbouw aan de achterzijde op de eerste verdieping van een woning. De uitbouw is 1,44 meter diep, 2,90 meter breed en 2,50 meter hoog. Nu de uitbouw is gerealiseerd op de eerste verdieping wordt weliswaar de maximale toegestane bouwhoogte van artikel 4, lid 3 van de planvoorschriften overschreden, maar nu de bestaande uitbouw wordt verkleind en vernieuwd wordt hiermee voldaan aan het bepaalde in artikel onder artikel 7, lid 3.3 onder h van het bestemmingsplan. De uitbouw is dan ook niet in strijd met het bestemmingsplan.

Bouwbesluit/bouwverordening

De Veiligheidsregio Utrecht/Brandweer heeft het bouwplan getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, het Bouwbesluit 2012, de Regeling Bouwbesluit 2012 en de Gemeentelijke bouwverordening en op 27 oktober 2020 positief geadviseerd.

Ten aanzien van het beperken van daglichtinval in de woningen van reclamanten merken wij op dat in het Bouwbesluit eisen zijn opgenomen met betrekking tot daglicht. Deze hebben echter alleen betrekking op de te (ver)bouwen woning en niet op de bebouwing die op omliggende percelen aanwezig is.

Redelijke eisen van welstand

Nu het bouwplan ziet op het legaliseren van een verkleinde uitbouw aan de achterzijde van een woning, hoeft de aanvraag niet voor een advies aan het Bureau Commissie Welstand en Monumenten te worden voorgelegd.

Geluidsoverlast

Indien reclamanten beogen dat het gebruik van de uitbouw 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. 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. Voorts merken wij op dat geluid geen toetsingsgrond vormt in het kader van artikel 2.10 van de Wabo.

Gelet op het bovenstaande zijn wij van oordeel dat er geen weigeringsgronden aanwezig zijn en wij dus gehouden zijn om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Nu er sprake is van een zogenaamde 'gebonden beschikking' is er geen ruimte voor een belangenafweging. Dit betekent dat wij niet inhoudelijk ingaan op het hetgeen reclamanten aanvoeren. De ingediende reacties vormen geen aanleiding om de omgevingsvergunning te weigeren.

Volledigheidshalve merken wij nog op dat de ingediende aanvraag voor een splitsingsvergunning voor het pand met de adressen Padangstraat 82 en 82 BS met kenmerk HS_HUIS-20-28019 door de aanvrager op 7 november 2020 is ingetrokken. Wat betreft de opmerking van een van de reclamanten dat de uitbouw op de begane grond van het pand mogelijk illegaal is, merken wij op dat reclamant hierover een melding kan doen. Op de site www.utrecht.nl staat hierover meer informatie.

Activiteit Bouw

Constateringen

- Uw aanvraag is in overeenstemming met het bestemmingsplan "Lombok e.o".
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we een aantal 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 geconstateerd dat voor uw aanvraag geen welstandscriteria van toepassing zijn, waardoor uw bouwplan voldoet aan de Welstandsnota.

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

- 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).

- 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.