



* - B - H Z W A B O - 2 0 - 3 1 8 5 3 *

Datum 28 december 2020
Ons kenmerk HZ_WABO-20-31853
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 optrekken van de achtergevel van een woning op het adres: Brederoplein 10 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 13 november 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. De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd.

| |
|--|
| |
|--|

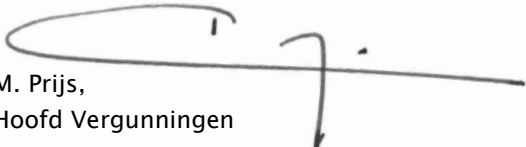
Uitvoering

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 zuid-oost 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 reactie

Reclamant 1 maakt zich zorgen om de aanpak en de ondeugdelijke vergunningaanvraag. Zo zijn er geen deugdelijke tekeningen ingediend en ontbreken er constructieberekeningen. Uit de tekeningen blijkt niet hoe er constructieve en bouwtechnische aansluiting worden gemaakt met de opbouw van de naastgelegen panden evenmin hoe de ontluchting en de hemelwaterafvoer worden omgelegd. Voorts blijkt uit de tekening dat het bouwplan voorziet in het bouwen op en over de erfgrans, Hiervoor is geen toestemming verleend. De panden zijn 100 jaar oud en reclamant 1 vreest voor scheuren en verzakkingen van de tussenwanden en de achtergevel. De hoogte van de opbouw wordt nagenoeg gelijkgetrokken met de nok van het bestaande dak, hetgeen aan de achterzijde van de rij woningen een asymmetrisch aanzicht geeft, nu de opbouw van de woningen op nummer 9 en 11 lager is.

Reclamant 2 voert aan dat naar zijn oordeel de aanvraag niet voldoet aan de bouwtechnische eisen van het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening. Zo ontbreken constructieberekeningen en gezien het hoog funderingsrisico van het pand goede belastingberekeningen. De bouwtechnische situaties zijn niet realistisch weergegeven, waardoor een volledige beoordeling van de aanvraag niet mogelijk is. Vereiste aanpassingen voor de buurpanden zijn niet uitgewerkt of meegenomen. Zo is de hoogte van de bestaande uitbouw van het pand op de tekening lager ingetekend. De uitbouw op nummer 9 staat ongeveer 0,5 meter lager dan de werkelijke nokhoogte. Het bovenaanzicht op de ingediende bouwtekeningen is in werkelijkheid anders dan ingetekend. Tussen de woningen bevindt zich een plat zinken dak van waar de waterafvoer van beide woningen plaatsvindt. Op de tekening ontbreekt de hemelwaterafvoer. Op de grens van beide woningen staat een schoorsteen, welke door reclamant niet meer wordt gebruikt, maar wel aanwezig is. Het deel van de schoorsteen van de woning van reclamant is niet ingetekend. Bij het verwijderen van de schoorsteen dienen er op het perceel van reclamant herstelwerkzaamheden worden uitgevoerd. Op de tekeningen is een muur geschetst die er in werkelijkheid niet is. Het is reclamant niet duidelijk hoe de aansluiting tussen de woningen wordt gerealiseerd. Het bouwplan voorziet in het plaatsen van een dakkapel met zonnepanelen en reclamant vraagt zich af of de constructie van het pand voldoende is om een dergelijk gewicht te kunnen dragen.

Toetsingskader

In artikel 2.10 van de Wabo staan de weigeringsgronden voor een omgevingsvergunning van de activiteit 'bouw' opgesomd. Het betreft, voor zover van toepassing, de volgende weigeringsgronden: bouwbesluit, bouwverordening, beheersverordening 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

Het perceel ligt in het gebied waarop de beheersverordening 'Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk' van toepassing is. Het perceel heeft binnen de beheersverordening de bestemming besluitvlak 1 en de besluitsubvlakken 27, 44 en Archeologie. Artikel 3.1 bepaalt dat de in het vorderingsgebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik, en dat bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen.

In artikel 3.2.1 zijn, in aanvulling op het bepaalde in artikel 3.1, bepalingen opgenomen voor het vergroten van hoofdgebouwen. Het artikel geeft aan dat een hoofdgebouw, gelegen in het besluit-subvlak 27 een maximale bouwhoogte van 12 meter en een maximale goothoogte van 9 meter heeft.

Op het perceel is tevens de beheersverordening 'Algemene regels actualiseren' van toepassing. Deze beheersverordening vormt geen belemmering voor medewerking aan het bouwplan.

Gemeentelijke beantwoording:

Eén van de weigeringsgronden betreft het bouwen in strijd met de beheersverordening. Alleen als voor het bouwen ook een omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' moet worden verleend, hebben wij de gelegenheid om een belangenafweging te maken waarin tevens de belangen van omwonenden kunnen worden meegenomen.

Het bouwplan ziet op het uitbreiden van een bestaande woning door het optrekken van de achtergevel. De bouwhoogte van de woning wordt verhoogd naar 9,85 meter en blijft daarmee binnen de maximale toegestane bouwhoogte van 12 meter. De goothoogte wordt verhoogd naar 9,83 meter, waardoor de maximale toegestane goothoogte van 9,00 meter wordt overschreden, hetgeen in strijd is met artikel 3.2.1 van de beheersverordening. Bij omgevingsvergunning kunnen wij hiervan afwijken.

Ingevolge artikel 13, onder a van de planvoorschriften kan het college, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeers-veiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, afwijken van de in de gebiedsregels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.

Voor de vraag of het wenselijk is medewerking te verlenen aan de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'het handelen in strijd regels ruimtelijke ordening' is de aanvraag voorgelegd aan de afdeling Stedenbouw.

Stedenbouwkundig advies

De afdeling Stedenbouw heeft in eerste instantie een negatief advies gegeven omdat de getekende huidige situatie niet overeen lijkt te komen met de werkelijke situatie. Naar aanleiding van het negatieve stedenbouwkundig advies heeft de aanvrager nieuwe tekeningen ingediend. Deze tekeningen zijn door de afdeling Stedenbouw beoordeeld.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het aangepaste bouwplan voorzien van een positief advies. Daarbij is overwogen dat het optrekken van de achtergevel op deze locatie mogelijk is. De woningen aan het Brederoplein 9 als 11 hebben ook al een dergelijke vergroting aan de achterzijde van de woning en vormen daarmee een precedent. Er zijn geen onevenredige nadelige gevolgen te verwachten voor omliggende percelen wat betreft privacy en bezonning. In het plan wordt aan de achterzijde de dakrand van Brederoplein 9 doorgezet.

Wat betreft de opmerkingen van reclamanten dat op de tekeningen de hemelwaterafvoer ontbreekt of een deel van de schoorsteen van een van de reclamanten op de tekeningen van de nieuwe situatie niet is ingetekend, heeft geen invloed op de beoordeling van het constructieprincipe of op de overige adviezen.

Constructiegegevens

Bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouw' dient niet vooraf een constructie-berekening te worden ingediend. Het indienen van constructieberekening is geen vereiste in het kader van de MOR om een aanvraag te kunnen behandelen en beoordelen. Een constructeur van de gemeente heeft kennisgenomen van de hoofdlijnen van de constructie en deze akkoord bevonden.

Conform dit principe moet de aanvrager de definitieve constructieberekeningen en constructie-tekeningen uitwerken en de gegevens dienen uiterlijk drie weken voor de uitvoering van de betreffende bouwwerkzaamheden bij de gemeente te worden ingediend. De gegevens worden door een constructeur van de gemeente beoordeeld.

Ten overvloede merken wij op dat op de naastgelegen woningen in het verleden een soortgelijk bouwplan is gerealiseerd. De fundering van de woningen zijn kennelijk sterk genoeg gebleken om het optrekken van de achtergevel te kunnen dragen.

Indien reclamanten vrezen voor schade aan hun woningen of eigendommen door de uitvoering van het bouwplan, adviseren wij reclamanten om op eigen kosten een bouwkundige vooropname (zogenaamde 'nulmeting') te laten uitvoeren, waarmee de bouwtechnische staat van hun panden wordt vastgelegd. Overigens is en blijft de aanvrager verantwoordelijk voor eventuele schade ontstaan aan eigendommen van derden.

Hemelwaterafvoer

Wat betreft hetgeen reclamanten aanvoeren ten aanzien van het afvoeren van regenwater merken wij op dat een hemelwaterafvoer in principe op het eigen perceel moet worden gebouwd en naar behoren dient te werken. In het bouwplan is een hemelwaterafvoer voorzien aan de achterzijde van de woning bestaande uit een regenpijp vanaf het platte dak en wordt voldaan aan het afvoeren van regenwater op het eigen perceel. Dat na realisatie van het bouwplan het regenwater van het naastgelegen perceel kennelijk op een andere wijze dan gebruikelijk moet worden afgevoerd, doet hier niets aan af.

Schoorsteen

Een van de reclamanten merkt op dat zijn deel van de gezamenlijke schoorsteen op de ingediende tekeningen van de 'nieuwe situatie' ontbreekt. Indien reclamant hiermee beoogt ter stellen dat de aanvrager de schoorsteen in zijn geheel verwijderd en dat reclamant hiervoor geen toestemming verleend, merken wij op dat een omgevingsvergunning altijd wordt verleend behoudens rechten van derden. Dit betekent dat privaatrechtelijke zaken de uitvoering van de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk kunnen verhinderen. Wij staan daar buiten.

Na de belangen te hebben afgewogen vormen de ingediende reacties geen aanleiding om de gevraagde 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).

Afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo).

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 3.2.1 lid a van de beheersverordening Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk. Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de maximaal toegelaten goothoogte.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we twee reacties ontvangen. In deze vergunning treft u een samenvatting van deze reactie(s) 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.
- Uw aanvraag voldoet aan de criteria genoemd in de afwijkingsregel van de beheersverordening.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 3.2.1 lid a uit de voorschriften van de beheersverordening Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in artikel 13 lid a van de beheersverordening.

De aanvraag betreft het optrekken van de achtergevel van een woning. Het plan is strijdig met de beheersverordening Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk.

In principe is het optrekken van de achtergevel hier mogelijk. Zowel Brederoplein 9 als 11 hebben ook al een dergelijke vergroting aan de achterzijde van de woning en vormen daarmee een precedent. In het plan wordt aan de achterzijde de dakrand van Brederoplein 9 doorgezet. Er zijn geen onevenredige nadelige gevolgen te verwachten voor omliggende percelen wat betreft privacy en bezonning.

Daarmee is het plan 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.
- 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.

Voorschriften constructies

- 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.

Later te verstrekken constructieve gegevens en bescheiden:

- Funderingsconstructie
- Bouwconstructies van de bovenbouw:
 - Tekeningen
 - Tekeningen betreffende de detaillering van de constructies van de bovenbouw (vloeren, liggers, wanden, kolommen) uitgevoerd in beton, prefab, staal, aluminium, hout, glas, kunststof enz. voorzien van (voor zover van toepassing):
 - de afmetingen van de onderdelen;
 - de wapening van de (prefab) betonconstructies;
 - de verbindingdetails;
 - de gevelbekleding (elementen) met bevestiging;
 - de trappen, bordessen, balkons, galerijen, vloerafscheidingen e.d.;
 - de balklagen, lateien, geveldragers e.d.;
 - de bescherming van de onderdelen tegen aantasting (tbv duurzame veiligheid)

o Berekeningen

Berekeningen waaruit blijkt dat alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk, de constructieve samenhang van de delen alsmede de constructie van het bouwwerk als geheel voldoet aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen op het gebied van constructieve veiligheid.

Berekeningen waaruit blijkt dat alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede het bouwwerk als geheel voldoet aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen op het gebied van brandveiligheid, aanrijding en overige bijzondere belastingen.

o Overige bescheiden

Kwaliteitsverklaringen, CE-markeringen en gegevens en bescheiden ten behoeve van een beroep op de gelijkwaardigheid.

o Wijze van aanleveren van gegevens en bescheiden

- De tekeningen en berekeningen moeten voldoen aan hoofdstuk 1 en 2 van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) gestelde eisen.
- Moeilijk inzichtelijke computerberekeningen moeten zijn voorzien van een handberekening.
- Tekeningen en berekeningen moeten zijn ondertekend of gewaarmerkt door de (coördinerend) constructeur.
- Tekeningen en berekeningen van onderdelen die een functie hebben in de Samenhang van de constructiedelen moeten zijn ondertekend door een door de aanvrager aangewezen coördinerend constructeur.

Voorschriften Bouwbesluit m.b.t. riolering “binnen het eigen perceel (Bouwbesluit afd. 6.4)

- 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, welke handelt over de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater, nieuwbouw en bestaande bouw.

Gelet op de aard van de (ver-) bouwwerkzaamheden resulteert dat in de volgende voorschriften:

- 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) De standleiding van de gebouwriolering voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater mag niet worden aangesloten /gekoppeld aan de te verhogen HWA afvoer (“regenpijp”) aan de achterzijde van het bouwwerk.
- Uitvoering van ontspanningsleiding(en) volgens art. 4.2.6 van NEN 3215-2018, vanwege de nieuwe dakopbouw is er sprake van een te wijzigen of nieuwe uitmonding van de ontspanningsleiding van de gebouwriolering. Een ontspanningsleiding van de gebouwriolering zorgt voor de be- en ontluchting van de (gebouw-)riolering opdat deze op juiste wijze functioneert, deze voorziening staat in open verbinding met de buitenlucht. Zie ook NEN 3215-2018, hoofdstuk 4 en 10, artikel 4.4.6.7 van NTR3216-2018 en <https://www.riool.info/onderdelen>
- Voor het lucht- en waterdicht aansluiten van het te wijzigen leidingwerk voor de afvoer van afvalwater van de sanitaire voorzieningen moet gebruik gemaakt worden van de bestaande gebouwriolering voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater, mits deze bestaande gebouwriolering voldoet om het afvalwater in de nieuwe situatie af te kunnen voeren.
- De bestaande HWA aan de achtergevel kan en moet binnen de reikwijdte van het Bouwbesluit worden gewijzigd/verlengd/verhoogd.

Aandachtspunten

- 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 vlermuizen 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.
- 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.