

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)



Datum 21 september 2021
Ons kenmerk HZ_WABO-21-28729
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan _____ voor:
het bouwen van een uitbreiding aan de achterzijde van een woning, het inpandig renoveren en het
aanbrengen van sedum bedekking op het platte dak op het adres: Lange Nieuwstraat 106 en Lange
Nieuwstraat 10A 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 gebaseerd op de bouwsom van de vergunningsplichtige onderdelen,
namelijk _____ en is als volgt gespecificeerd.

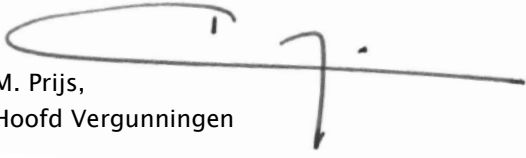
Uitvoering

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

Activiteiten Bouwen, Slopen in beschermd stadsgezicht en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met de bouwregels van artikel 12.2.1, sub f van het bestemmingsplan 'Binnenstad (2012)'. Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de in dit artikel voorgeschreven maximale bouwhoogte.
- Het eveneens ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik' bevat geen voorschriften die voor uw vergunningaanvraag relevant zijn.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we geen reactie(s) ontvangen.
- U heeft twee dakkapellen opgenomen in uw vergunningaanvraag. Deze zijn vanwege de afmeting en situering vergunningsvrij te realiseren waardoor wij deze niet in de beoordeling van uw aanvraag hebben betrokken en geen onderdeel zijn van deze vergunning.

Overwegingen

- Ons college is bevoegd om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
- Uw aanvraag valt in de categorie van projecten waarvoor van het bestemmingsplan kan worden afgeweken door toepassing van artikel 4 lid 1 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag aan het welstandsbeleid getoetst. Uw aanvraag voldoet aan de betreffende criteria.
- Tegen de sloopectiviteit bestaan geen stedenbouwkundige bezwaren.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 12.2.1, sub f uit de voorschriften van het bestemmingsplan Binnenstad door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo. De motivatatie voor het afwijken van het bestemmingsplan treft u hieronder aan.

Het pand bestaat uit een hoofdgebouw van twee verdiepingen en een kap, en aan de achterzijde bevindt zich een aanbouw met verschillende bouwhoogtes. In de straat bevinden zich veel panden waarvan het hoofdgebouw haaks op de straat staat. Hierdoor hebben de naastgelegen panden een dieper volume. Elk hoofdgebouw in de straat heeft een kap als afronding van het hoofdgebouw. De kap toont het precieze hoofdgebouw. De rooilijnen, kapvormen en (goot)hoogten zijn te beschermen waarden in het stadsgezicht. In het bestemmingsplan zijn hierover regels opgenomen. De naastgelegen panden die dieper doorlopen hebben een kapvorm die haaks op de straat staan. Het pand aan de Lange Nieuwestraat 10a is één van de uitzonderingen, waarbij het volume van het hoofdgebouw parallel loopt aan de straat. Dit is terug te zien in de kapvorm. Door het pand aan de achterzijde te vergroten wordt de woning in volume dieper. In stedenbouwkundig opzicht is het van belang dat de opzet van het hoofdgebouw juist voldoende herkenbaar blijft en de aanbouw ondergeschikt blijft aan de bestaande bebouwing van het hoofdgebouw (ook in de uitvoering van materialen). Vanwege de bestaande, diepe gebouwen naast het pand is een weinig opvallende uitbouw aan de achterzijde van het hoofdgebouw mogelijk. Dit heeft geen onevenredig nadelige gevolgen voor de stedenbouwkundige structuur in het beschermde stadsgezicht en nauwelijks of geen gevolgen heeft voor de naastliggende panden wat betreft inkijk en gebruiksmogelijkheden. Met een diepte van 1,5 meter blijft de uitbouw in deze situatie voldoende ondergeschikt en behoudt het hoofdgebouw de parallelle richting aan de Lange Nieuwestraat. Door deze maat blijft het totale volume van de uitbouwen op de eerste verdieping onder de helft van de footprint van het

hoofdgebouw. Door de uitbouw aan de achterzijde van het hoofdgebouw te plaatsen zal deze vanaf het binnenterrein weinig opvallen. Door de uitbouw te beperken tot maximaal 1,5m is een aanvaardbaar compromis bereikt en wordt meegewerkt aan het afwijken van de bouwregels.

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.
- 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.
- De gegevens van de natuurlijke en mechanische ventilatievoorzieningen moeten uiterlijk 3 weken voor de start van de uitvoering worden ingediend (leidingverloop, type roosters en ventilatie-units, capaciteiten etc.).
- Bovenaan de trap moet een balustrade worden geplaatst met ten minste een hoogte van 1 meter.
- 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).
- Indien u materialen gaat verwijderen die asbest bevatten moet u een afzonderlijke sloopmelding doen op het Omgevingsloket Online.
- Op grond van de Wet natuurbescherming is het onder andere verboden beschermde vogels en zoogdieren, zoals gier- en huiszwaluwen en vleermuizen te verstoren. Voorafgaand aan het uitvoeren van de werkzaamheden moet u nagaan of beschermde diersoorten aanwezig zijn. In dat geval heeft u mogelijk een vergunning of een ontheffing nodig of moet u een melding doen op grond van Wet natuurbescherming. Meer informatie kunt u vinden op de website van de provincie Utrecht:
www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/alle-onderwerpen/groene-wetten-regels/wet-natuurbescherming
- 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.
- Indien er bo(o)m(en) op of nabij de bouwplaats staan, moet u boombeschermende 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