



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

Datum 15 april 2022
Ons kenmerk HZ_WABO-22-01131
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 veranderen en vergroten van een woning door het ophogen van de achterzijde, het realiseren van een dakterras aan de voorzijde en het vergroten van het dakterras aan de achterzijde en het wijzigen van de indeling op het adres Weerdsingel O.Z. 11 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

Verlengen beslistermijn

Op 11 maart 2022 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.

Leges		
Artikel	Toelichting	Bedrag
3.3.1.	Planologisch strijdig, indien artikel 2.12	
3.1.2.	Bouwactiviteiten kleiner dan 50.000.000,00	

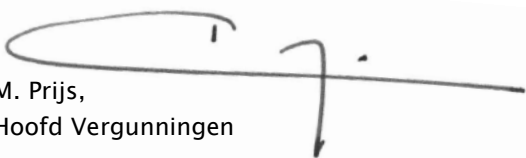
Uitvoering

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: nvon@utrecht.nl.

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

Beantwoording reacties Weerdsingel O.Z. 11

Wij hebben besloten de gevraagde vergunning te verlenen. In het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning zijn drie reacties ingediend. Deze zijn hieronder samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

1. Het ophogen van de achterzijde

Reclamanten geven aan dat het ophogen van het pand niet in verhouding staat met de overige bebouwing. Daarnaast geven reclamanten aan dat het zonlicht en/of daglichttoetreding zal worden verminderd: alle drie de reclamanten vrezen voor een beperking van zonlicht in hun achtertuin en één reclamant vreest tevens voor een beperking van daglicht in zijn zolderruimte.

Gemeentelijke beantwoording

Op grond van artikel 2.10 Wabo moet een aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' worden getoetst aan het bestemmingsplan, de voorschriften van het Bouwbesluit 2012, de bouwverordening en de redelijke eisen van welstand. Als de aanvraag aan deze voorwaarden voldoet, moet de gevraagde omgevingsvergunning worden verleend en kan geen belangenafweging worden gemaakt. Het ophogen van de achterzijde is passend binnen het bestemmingsplan. Dit betekent dat deze ruimte bij de vaststelling van het bestemmingsplan al vergeven is en wij ten aanzien van dit onderdeel van de aanvraag geen belangenafweging kunnen maken.

2. Het realiseren van een dakterras aan de voorzijde en het wijzigen van de voorgevel

Eén van de reclamanten vreest voor geluidsoverlast nu het dakterras aan de voorzijde grenst aan de bovenste verdieping van zijn woning. Eén van de reclamanten geeft aan dat het ophogen van de voorgevel de gevellijn (Weerdsingel O.Z. 11 tot aan de Hopakker) verstoort. Bij een eerdere verbouwing van het appartementencomplex op Weerdsingel O.Z. 10 is juist rekening gehouden met het historische karakter van deze gevellijn: door nu een afwijkende opbouw toe te staan, wordt dat teniet gedaan.

Gemeentelijke beantwoording

Het realiseren van het dakterras aan de voorzijde en het wijzigen van de voorgevel zijn passend binnen het bestemmingsplan nu de activiteiten binnen het bouwvlak vallen en ze de maximale toegestane hoogte van 12 meter niet overschrijden. Zoals bovenstaand uiteengezet, kunnen wij daarom ten aanzien van deze onderdelen van de aanvraag geen belangenafweging maken. Volledigheidshalve merken wij op dat het wijzigen van de voorgevel tevens voldoet aan de redelijke eisen van welstand. De welstandscommissie heeft overwogen dat het toevoegen van platvolume over de gehele breedte van de voorzijde passend is: hierdoor komt dit rechthoekige volume en het achterliggende zadeldak meer in balans met elkaar en wordt de symmetrie van de gevel (eerste verdieping) en frontale dakvlak doorgetrokken.

3. Het vergroten van het dakterras aan de achterzijde

Reclamanten geven aan dat het dakterras zorgt voor een inbreuk op hun privacy: alle drie de reclamanten geven aan dat het dakterras voor inkijk in hun tuin zorgt en één reclamant geeft aan dat het dakterras tevens voor zicht op zijn ramen in de achtergevel zorgt. Het voorkomen van inkijk door bijvoorbeeld het plaatsen van hoge schermen is eveneens niet mogelijk vanwege het hoogteverschil en daarnaast ook niet wenselijk nu het dag- en zonlicht hierdoor sterk zou worden verminderd, aldus reclamanten. Daarnaast zou het dakterras binnen twee meter van de grenslijn van één van de reclamanten worden gerealiseerd, hetgeen een strijdigheid met de wet- en regelgeving oplevert.

Afsluitend vreest één van de reclamanten voor geluidsoverlast nu het dakterras naast zijn slaapkamer wordt gerealiseerd.

Gemeentelijke beantwoording

Het dakterras aan de achterzijde is in strijd met het bestemmingsplan nu het gedeeltelijk buiten het bouwvlak valt en daarmee strijdig is met de hoogtebepaling zoals opgenomen in artikel 6.2 sub a van het bestemmingsplan. Voor de vraag of het wenselijk is om de gevraagde omgevingsvergunning in afwijken van het bestemmingsplan te verlenen, is de aanvraag voorgelegd aan de afdeling Stedenbouw.

Het oorspronkelijke plan – waarop bovenstaande reacties gebaseerd zijn – is door de afdeling Stedenbouw niet akkoord bevonden. Het dakterras zoals oorspronkelijk ingetekend was 6,48 meter diep gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw. Een dakterras van dergelijke omvang is niet akkoord bevonden, onder andere vanwege de effecten van geluid en inkijk. Tevens was het oorspronkelijke dakterras op minder dan 2 meter afstand van de perceelgrens van de burens ingetekend. Ingevolge artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek is hiervoor toestemming van de eigenaar van het naburige erf vereist, welke ontbrak. Naar aanleiding van bovenstaand negatief advies, is de aanvraag aangepast.

Het aangepaste plan is door de afdeling Stedenbouw akkoord bevonden. Nu het dakterras aan de achterzijde in zijn totaliteit (bestaand dakterras plus uitbreiding) niet dieper is dan 3 meter, is de omvang voldoende ondergeschikt. De effecten van geluid en inkijk voor het binnenterrein worden hiermee beperkt en als acceptabel beoordeeld. Nu de uitbreiding van het dakterras daarnaast 2 meter afstand houdt tot de perceelgrens van het naburige erf, is er geen toestemming van de burens vereist. Er zijn geen onevenredige nadelige gevolgen te verwachten op de omgeving, aldus de afdeling Stedenbouw.

Wij hebben dan ook besloten om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

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 en artikel 2.12 van de Wabo)

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 6 van het bestemmingsplan "Gruttersdijk". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bebouwingsbepaling.
- De aanvraag is in overeenstemming met het facetbestemmingsplan "woningsplitsing II" en het parapluplan-bestemmingsplan "Chw Algemene regels over bouwen en gebruik".
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we drie 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 het geldende bestemmingsplan.
- Uw aanvraag voldoet aan de criteria genoemd in de afwijkingsregel van het bestemmingsplan.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 6 uit de voorschriften van het bestemmingsplan "Gruttersdijk" door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in artikel 13 van het bestemmingsplan.

Alleen het dakterras op de aanbouw is strijdig met de bestemmingsplan. Het advies van stedenbouw gaat daarom niet in op de andere vergrotingen van de aanvraag. Op het perceel is een dakterras mogelijk binnen de grenzen van het bouwvlak. Het aangevraagde dakterras valt gedeeltelijk buiten de bouwgrens, hierdoor is de dakterras strijdig met het bestemmingsplan.

Stedenbouw is akkoord met het aangepaste dakterras. Het is niet dieper dan 3 meter vanaf de achtergevel, ook is er 2 meter afstand gehouden tot de perceelgrens. Er zijn geen onevenredige nadelige gevolgen te verwachten op de omgeving.

Voorschriften

Welstand Voorschrift

- De geplande zinken onderdelen in het bouwplan mogen niet worden uitgevoerd in zink in verband met de uitloging van dit materiaal. In plaats daarvan dient zink-look te worden gebruikt.

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.

- U heeft bij de aanvraag een BLVC plan ingediend. Dit plan is op hoofdlijnen getoetst door de afdeling Toezicht & Handhaving en er is geconstateerd dat het ingediende BLVC plan te summier is. U dient daarom minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden contact op te nemen met de heer V. Kuit, buiteninspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving.
Het BLVC plan is onderdeel van deze vergunning. Dit wil niet zeggen dat het BLVC plan hiermee definitief is. Het kan zijn dat tijdens de uitvoering van het werk de omstandigheden daartoe aanleiding geven of wijzigen waardoor het plan moet worden aangepast en/of aangevuld. Deze gegevens moeten dan op verzoek van de eerder genoemde buiteninspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving ter nadere goedkeuring worden ingediend. Deze gegevens moeten worden ingediend via omgevingsloket@utrecht.nl en voorzien van het kenmerk van de vergunning.
- 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(en) aangegeven opmerkingen moeten worden uitgevoerd.

Aandachtspunten

- 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
- 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.
- 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).
- 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.