

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)



Datum 9 mei 2022
Ons kenmerk HZ_WABO-22-03952
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan _____ s voor:
het bouwen van een dakkapel aan de achterkant van een woning op het adres:
Burgemeester van Tuyllkade 110 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.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 7 april 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.

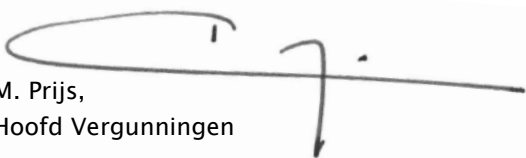
Uitvoering

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

Activiteit Bouw

Constateringen

- Uw aanvraag is in overeenstemming met de beheersverordening "Zuilen".
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we een reactie ontvangen. In deze vergunning treft u een samenvatting van deze reactie 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

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 later aan u bekend te maken buiteninspecteur.
- Volgens onze gegevens is de verdieping waar de dakkapel op wordt gerealiseerd een zolderverdieping (onbenoemde ruimte). Indien deze verdieping anders wordt gebruikt dan een onbenoemde ruimte zult u daarvoor een aparte aanvraag moeten doen.
- 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).
- Wij adviseren u om op de zolder een rookmelder te plaatsen die is aangesloten op het lichtnet en onderling gekoppeld met eventuele andere in de verkeersruimte geplaatste rookmelders in de woning. De rookmelder dient te zijn voorzien van een secundaire energievoorziening.
- 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

Beantwoording reactie Burgemeester van Tuyllkade 110 BS te Utrecht

In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning is één reactie ingediend. Na alle belangen te hebben afgewogen, hebben wij besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Hieronder leest u een samenvatting van de ingediende reactie en het antwoord van de gemeente daarop.

- **Tekeningen niet conform feitelijke situatie**

Reclamant geeft aan dat de op de tekening getoonde “gevel-bestaand” in 2006 al is verwijderd. De achtergevel is toen namelijk opgetrokken. Het kleine originele kappelletje is toen verwijderd en vervangen. Op de tekening *Nieuw* lijkt het dat de opgetrokken achtergevel wordt versmald, hetgeen niet realistisch is. De bedoeling lijkt om een tweede dakkapel te plaatsen om zo de zolder bij de woonruimte te betrekken. Dit is dan tegen of enkele centimeters van de nok vandaan. Reclamant is hierop absoluut tegen. Reclamant geeft aan dat het indienen van onjuiste tekeningen een reden op zich vormt voor het afwijzen van de aanvraag. Het klopt in de basis niet om onjuiste tekeningen in te dienen.

Gemeentelijke reactie

Aanvrager heeft in eerste instantie de bestaande situatie niet juist ingetekend. Hierop heeft de gemeente aanvrager verzocht om dit te wijzigen en de bestaande situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. Hieraan is gevolg gegeven met de tekening van 21 maart 2022. De aangepaste tekening is doorgestuurd aan reclamant. De aanvraag is op basis van de gewijzigde tekeningen beoordeeld. Er bestaat geen rechtsregel die bepaalt dat een aanvraag moet worden afgewezen als in eerste instantie niet de juiste tekeningen zijn ingediend; uiteraard mits dit tijdens de beoordeling van de aanvraag wordt gecorrigeerd, wat de aanvrager dat in dit geval ook heeft gedaan. Wij kunnen dus niet het door reclamant gewenste gevolg verbinden aan de onjuist ingediende tekeningen. Wij zijn het met reclamant eens dat in de basis de aanvrager de juiste tekeningen dient te verstrekken.

- **Twee dakkapellen is niet toegestaan**

Reclamant geeft aan dat de casemanager heeft aangegeven dat het realiseren van twee dakkapellen niet is toegestaan.

Gemeentelijke reactie

In 2006 is een omgevingsvergunning verleend voor het optrekken van de gevel aan de achterzijde (kenmerk BV2063946). De onderhavige aanvraag ziet toe op de realisatie van een dakkapel op het hellende vlak boven de opgetrokken gevel. Er komen hier dus geen twee dakkapellen in hetzelfde dakvlak. Vanuit stedenbouwkundig perspectief bestaat er in beginsel geen bezwaar tegen twee dakkapellen zolang deze niet meer dan 50% van het dakvlak beslaat. Gelet op de Welstandsnota/ Welstandscriteria en richtlijnen (zie pagina 3) zijn de achterzijde van woningen (indien niet gekeerd naar het openbaar gebied) welstandsvrij verklaard en vormt dit geen punt bezwaar tegen de realisatie van twee dakkapellen aan de achterkant van een woning. Daarbij maken de bouwwerken dus geen deel uit van hetzelfde dakvlak.

- **Zolder niet geschikt als leefvloer / constructieproblematiek/ te intensieve bewoning**

Reclamant geeft aan dat de vloer van de zolder niet geschikt is om hier een leefvloer van te maken. De vloer berust op planken die op hun zijde staan en een oplegging op de gordingen hebben van

maximaal 2 centimeter per punt. Daarnaast geeft reclamant aan dat hiermee de zolder te intensief bewoond zal worden.

Gemeentelijke reactie

Gelet op de tekeningen, die deel uitmaken van de omgevingsvergunning, is er geen wijziging aangebracht ten aanzien van het bestaande gebruik. De bovenste verdieping zal nog steeds als zolder worden gebruikt. De zolder mag ook niet zonder omgevingsvergunning gebruikt worden als zelfstandige bewoning. Ook bij het gebruik van de zolder als slaapkamer moet deze aan de voorwaarden van het Bouwbesluit 2012 voldoen. Wij dienen de aanvraag te toetsen zoals deze is ingediend en hebben dus getoetst aan o.a. de regels uit het Bouwbesluit 2012 die gelden ten aanzien van dakkapellen. Deze eisen zien onder andere toe op de isolatiewaarden en brandwerendheid. Het is aannemelijk dat aan deze eisen wordt voldaan en op deze grond kunnen wij de aanvraag dan ook niet weigeren.

- **Eigen dakkapel komt open en bloot te liggen**

Reclamant geeft aan dat door het inkorten van de huidige dakkapel zijn kapel opeens open en bloot komt te liggen. Nadat deze eerst doormidden is gezaagd.



Gemeentelijke reactie

Gelet op de aangepaste tekeningen wordt de bestaande situatie, waarin de achtergevel is opgetrokken, niet gewijzigd. Het plan brengt dan ook geen wijziging met zich mee ten aanzien positionering ten opzichte van het naastgelegen dakkapel.