



Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)

Datum 28 april 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-23-03516
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan _____ j voor:
het bouwen van een dakopbouw op de woning op het adres: Bentheimerstraat 16 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 29 maart 2023 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 kosten zijn als volgt opgebouwd.

Leges

Bent u het niet eens met de kosten?

Op het moment dat u de rekening ontvangt, kunt u bezwaar maken tegen de kosten. Op de rekening staat ook aangegeven hoe dit moet. Op dit moment is het dus nog niet mogelijk om tegen de hoogte van de leges bezwaar te maken.

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:

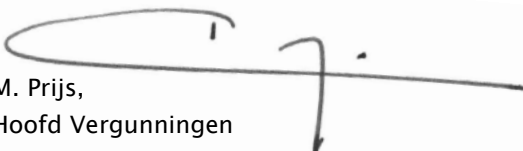
Indien tussen de ontvangst van deze vergunning en de start van de uitvoering meer dan 3 maanden zijn verstreken dan moet u via het algemene mailadres n _____ nagaan of de genoemde inspecteur voor deze vergunning nog de contactpersoon is.

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

Overweegt u in bezwaar te gaan? Lees dan eerst de aandachtspunten voor het maken van bezwaar, zoals opgenomen op de laatste pagina van deze brief. Hier vindt u een algemene toelichting op veel voorkomende bezwaren. Bent u het nog steeds 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

Met betrekking tot de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een dakopbouw (extra bouwlaag) op een woning op het adres Bentheimerstraat 16 in Utrecht, zijn twee reacties ingediend. Hieronder zijn de reacties samenvattend weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

Toetsingskader

In artikel 2.10 van de Wabo staan de weigeringsgronden voor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' opgesomd. Het betreft de volgende weigeringsgronden: bouwbesluit, bouw-verordening, bestemmingsplan en de redelijke eisen van welstand. Is één van de genoemde weigeringsgronden aanwezig, dan moet de gevraagde omgevingsvergunning worden geweigerd. Als er geen weigeringsgrond bestaat, dan zijn wij gehouden de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Planologisch kader

Het perceel Bentheimerstraat 16 te Utrecht ligt in het gebied waarop het bestemmingsplan 'Veemarkt, 2^e herziening' van toepassing is. Het perceel heeft binnen het plan de enkelbestemming 'Wonen' (artikel 11) met de aanduidingen: bouwvlak, maximaal bouwhoogte 17 meter.

Artikel 11, lid 1, van de planvoorschriften bepaalt dat de voor 'Wonen' aangewezen gronden onder meer bestemd zijn voor wonen en voorzieningen die bij de bestemming horen, zoals ontsluitingen van parkeervoorzieningen, tuinen en erven.

In artikel 11.2.1 zijn de bouwvoorschriften voor hoofdgebouwen opgenomen. Het artikel bepaalt dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd en dat de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' niet mag worden overschreden.

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.

Samenvatting reactie 1

Reclamant merkt op dat de woningen, waaronder de woning valt waarvoor een vergunning wordt aangevraagd, behoren tot een project (Kas&Co) waarbij vanuit de gemeente aan de ontwikkelaar een opdracht is gegeven om een complex woningen te bouwen die voldoet aan de karakteristieken van een meer-generatie-woning' en de eisen voor duurzaamheid. Alle gebouwen zijn goed geïsoleerd en hebben onder meer een warmtepomp en zonnepanelen. Reclamant heeft nu een energie-neutrale woning. De extra bouwlaag zorgt voor rendementsverlies van de zonnepanelen door schaduwwerking en tot een toename in het energieverbruik en daarmee een hogere energierekening. Reclamant vreest dat het bouwplan leidt tot waardevermindering van de woning.

Samenvatting reactie 2

Reclamant merkt op dat de woningen, waaronder de woning valt waarvoor een vergunning wordt aangevraagd, behoren tot een project van Kas & Co waarbij meer-generatie-woningen centraal staan. Dit concept, waar geluk, comfort en tevredenheid centraal staan, vormde voor reclamant een van de belangrijkste redenen om de woning te kopen. Bewoners van het project van Kas & Co streven ernaar om goed met elkaar te communiceren en samen te leven. Er had dan ook eerst met omwonenden moeten worden overgelegd, voordat de aanvraag werd ingediend. Dit is in onvoldoende mate gebeurd. Door het toevoegen van een extra bouwlaag wordt geen recht gedaan aan het concept waarin de ontwikkelaar alle woningen volgens een projectplan heeft gebouwd.

Indien de gevraagde vergunning wordt verleend, leidt dit tot precedentwerking en zet dit de deur open voor soortgelijke aanvragen met als gevolg dat het oorspronkelijke bouwplan en de filosofie van Kas & Co verdwijnt.

Het realiseren van een extra dakopbouw heeft alleen voordelen voor de eigenaar en leidt tot waardevermeerdering, terwijl de waarde van de naastgelegen woningen vermindert.

Gemeentelijke beantwoording:

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, hebben wij de gelegenheid om een belangenafweging te maken waarin tevens de belangen van omwonenden kunnen worden meegenomen. Dat is hier niet het geval.

Bestemmingsplan

Het bouwplan ziet op het bouwen van een extra bouwlaag (dakopbouw) op het bestaande hoofd-gebouw. De uitbreiding van het hoofdgebouw ligt binnen het bouwvlak. De hoogte van de bestaande woning wordt verhoogd tot circa 11,60 meter. Het bouwwerk past daarmee binnen de bouwregels van artikel 11.2.1 van de planvoorschriften. Van strijdigheid met het bestemmingsplan is geen sprake.

Bouwbesluit/bouwverordening

Door reclamanten is niet aangevoerd en ons is evenmin gebleken dat het bouwplan in strijd is met het bouwbesluit en de bouwverordening.

Redelijke eisen van welstand

Het Bureau Commissie Welstand en Monumenten heeft het bouwplan op 20 april 2023 beoordeeld en van een positief advies voorzien. Daarbij is overwogen dat het passend is bij de architectuur en de opbouw van het bouwblok

Gelet op het bovenstaande zijn wij van oordeel dat er geen weigeringsgronden in de zin van artikel 2:10 van de Wabo aanwezig zijn en wij dus gehouden zijn om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Nu er sprake is van een zogenaamde 'gebonden beschikking' is er volgens jurisprudentie geen ruimte voor een belangenafweging. Dit betekent dat rendementsverlies van zonnepanelen door schaduwwerking door de extra bouwlaag en/of waardevermindering van naast gelegen woningen geen belangen zijn die bij een gebonden beschikking kunnen worden meegewogen. Wij gaan dan ook niet inhoudelijk in op hetgeen reclamanten hierover aanvoeren.

Wij wijzen aanvragers er wel altijd op dat een verleende omgevingsvergunning niet betekent dat het plan ook privaatrechtelijk uitvoerbaar is.

De ingediende reacties vormen geen aanleiding om de omgevingsvergunning te weigeren.

Activiteit Bouw

Constateringen

- Uw aanvraag is in overeenstemming met het bestemmingsplan "Veemarkt, 2^e herziening". Op het perceel is tevens het paraplu-bestemmingsplan "Chw Algemene regels over bouwen en gebruik" van toepassing waarmee uw aanvraag in overeenstemming is.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we reactie(s) ontvangen. In deze vergunning treft u een samenvatting van deze reactie(s) 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 uw aanvraag aan het welstandsbeleid getoetst. Uw aanvraag voldoet aan de betreffende criteria.

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 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.
- 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

Aandachtspunten voor het maken van bezwaar

Wij kunnen deze omgevingsvergunning niet weigeren. De aanvraag voldoet namelijk aan de vereiste wet- en regelgeving. Er is daarom geen ruimte voor een belangenafweging. Deze belangenafweging heeft al plaatsgevonden toen het bestemmingsplan werd vastgesteld. Dit betekent dat wij aspecten zoals privacy, zonlicht, geluid en uitzicht niet mogen betrekken bij de beoordeling van de aanvraag.

Uiterlijk van het bouwwerk

Wij vinden het belangrijk dat een bouwwerk in zijn omgeving past en dat het bouwwerk een goede vormgeving en kwaliteit heeft. Om dat zo objectief, open en eerlijk mogelijk te kunnen toetsen, hebben wij de welstandsnota 'De schoonheid van Utrecht' gebruikt. Het bouwwerk dat met deze omgevingsvergunning wordt toegestaan, voldoet aan de welstandsnota. Wij concluderen dan ook dat het bouwwerk past in de omgeving en een goede vormgeving en kwaliteit heeft. Als u overweegt bezwaar te maken, raden wij u aan om een goede onderbouwing of tegenadvies mee te sturen waaruit blijkt dat niet aan het welstandsbeleid wordt voldaan.