

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)



Datum 26 juni 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-23-08185
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een tijdelijke omgevingsvergunning te geven aan _____ voor:
het bouwen van een tijdelijke uitbreiding van een schoolgebouw op het adres: Winterboeidreef 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.

De activiteit kappen is uit deze aanvraag om vergunning gehaald. De boom wordt gesnoeid binnen de
vergunningvrije mogelijkheden.

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 19 juni 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

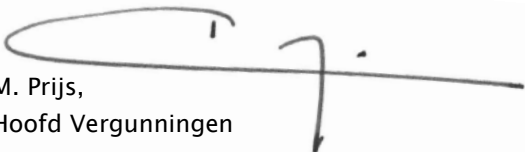
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is de inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, telefoonnummer: .

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 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

Beantwoording reactie Winterboeidreef 10

Na alle belangen te hebben afgewogen, hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen van een tijdelijke uitbreiding van een schoolgebouw te verlenen voor vijf jaar op het adres Winterboeidreef 10 te Utrecht. In het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning is één reactie ingediend. Deze reactie is hieronder samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

Het kappen van een boom

Door de uitbreiding van het schoolgebouw zal één (driestammige laagblijvende) boom moeten worden gekapt. Reclamant verzoekt de boom te verplaatsen naar een (nieuwe) boomspiegel. Ter hoogte van de Winterboeidreef 10 is voldoende plek voor een nieuwe boomspiegel en eventueel zou de boom ook naar het uiterste westpunt van het schoolperceel kunnen worden verplaatst. Daar staan momenteel twee hoge bomen die het zonlicht wegnemen, welke reclamant liever gekapt zou zien.

Gemeentelijke beantwoording

Het bouwplan is op dit onderdeel gewijzigd. De boom zal enkel worden gesnoeid. Dit betekent dat de boom niet zal worden gekapt en/of verplaatst.

Kleurkeuze van het tijdelijke gebouw

Reclamant geeft aan dat het bestaande schoolgebouw lichtgeel is. De tijdelijke uitbreiding is echter zwart/donkergrijs van kleur. Reclamant verzoekt de kleur van de tijdelijke uitbreiding aan te passen aan de kleur van het bestaande schoolgebouw, zijnde een lichte en warme kleur.

Gemeentelijke beantwoording

De kleur van een bouwwerk is een welstandsaspect en wordt in beginsel getoetst aan de redelijke eisen van welstand. Ingevolge artikel 2.10 lid 1 sub d van de Wabo worden tijdelijke bouwwerken echter niet getoetst aan de redelijke eisen van welstand. Dit betekent dat de onderliggende aanvraag welstandsvrij is.

Volledigheidshalve merken wij op dat er vanwege de crisisopvang voor vluchtelingen en het woningtekort in Nederland (zowel op korte- als op middellange termijn) geen nieuwe units beschikbaar zijn voor de tijdelijke uitbreiding van het schoolgebouw. Vanuit een ander gemeentelijk project zijn er units met een neutrale antracietkleur beschikbaar gekomen. Vandaar dat de kleur van de tijdelijke uitbreiding van het schoolgebouw, zijnde de units, antraciet is.

Aanwezigheid piepschuim

Reclamant geeft aan dat er enkele jaren geleden een noodlokaal op het perceel heeft gestaan. Bij het afbreken van het noodgebouw is er verbrokken piepschuim in het zand terecht gekomen waarop vervolgens tegels zijn gelegd. Voor de bouw van de nieuwe tijdelijke uitbreiding zullen de tegels vermoedelijk verwijderd worden. Reclamant verzoekt bij de bouwwerkzaamheden alsnog het piepschuim te verwijderen.

Gemeentelijke beantwoording

Indien er tijdens de plaatsing van de units piepschuim zal vrijkomen, dient dit op een milieuverantwoorde wijze te worden afgevoerd.

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Activiteit 2.1, lid 1, onder a en c, Wabo.

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 20 van het bestemmingsplan "Overvecht-Noordelijke stadsrand". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan bouw- en gebruiksbepalingen. De bebouwing valt gedeeltelijke buiten het bouwvlak.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we een reactie(s) 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 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 11 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- Het betreft een tijdelijk bouwwerk waarvoor geen welstandscriteria van toepassing zijn.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 20 uit de voorschriften van het bestemmingsplan "Overvecht-Noordelijke stadsrand" door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo.

De omgevingsvergunning betreft de tijdelijke uitbreiding van een school voor primair onderwijs aan de Winterboeidreef 10. De uitbreiding van het schoolgebouw heeft één bouwlaag en is gesitueerd aan de noordwestzijde van het bestaande gebouw, op het terrein waar in de huidige situatie een deel van het schoolplein is gesitueerd en een groenstrook om het schoolterrein heen. In deze groenstrook bevindt zich een boom die als gevolg van de uitbreiding gekapt zal moeten worden. De uitbreiding betreft drie leslokalen, een teamkamer en een aantal kleinere ruimtes. In totaal heeft de uitbreiding een oppervlak van ongeveer 370m². De tijdelijke uitbreiding is aangevraagd voor een periode van maximaal 5 jaar.

Strijdigheid

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. De strijdigheid betreft de overschrijding van een deel van het bouwvlak met enkele meters aan de noordoost, noordwest en zuidwest zijde. Ook wordt het bebouwingspercentage van 60% overschreden.

Onderbouwing

Het gaat om een geringe overschrijding van het bouwvlak voor een beperkte periode van maximaal 5 jaar. De uitbreiding wordt gesitueerd op 2,5 meter afstand van de straat waardoor de opzet van losse bebouwing in een groene setting zoveel mogelijk overeind blijft. Het groen en de boom die verloren gaan worden gecompenseerd. De verplaatsing van de container naar de zuidkant van het terrein is positief voor het straatbeeld en verbetert het zicht en de openheid vanuit de Winterboeidreef op het gebied.

Er zijn geen onevenredig nadelige gevolgen voor omwonenden te verwachten. De uitbreiding komt dicht op het naastgelegen woongebouw te liggen maar de woningen bevinden zich op de verdiepingen en kijken over het schoolgebouw uit.

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 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.
- Van bouwproducten met verplichte prestatie/kwaliteitsverklaring moeten de attesten op de bouwplaats aanwezig zijn.
- Voor het in gebruik nemen van deze basisschool moet er een vergunning brandveilig gebruik worden aangevraagd en afgegeven. Het aanvragen van de vergunning moet ingediend worden via het Omgevingsloket. In de Mor, (Regeling omgevingsrecht) staan de indieningsvereisten.
- Ter goedkeuring dient te worden ingediend:
 - Tekening met daarop aangegeven alle brandveiligheidsvoorzieningen, zoals brandmeldinstallatie, ontruimingsalarminstallatie, vluchtdeuren, vluchtwegaanduiding, etc.;
 - Productcertificaten brandwerende eigenschappen toe te passen materialen;
 - Riolerings-tekening;
 - Ventilatieberekening en tekening met de ventilatievoorzieningen inclusief de plaats van de koolmonoxidemeters;
 - Een bodemonderzoek waaruit blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- 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.
- Deze tijdelijke vergunning geldt voor de genoemde periode van vijf jaar. Als deze termijn is verstreken dan dienen de vergunde wijzigingen weer ongedaan te zijn gemaakt.
- De toepassing van zink/koper/lood in de buitenschil van het gebouw, met directe blootstelling aan hemelwater, is in strijd met de landelijke geldende Wet Bodembescherming, die het verbiedt om verontreinigende stoffen direct of indirect in de bodem te brengen. Door uitloging van zink/koper/lood wordt de bodemkwaliteit/grondwater belast met verontreinigende stoffen."
- Ter goedkeuring moet er een nibm-berekening uitgevoerd worden en een AERIUS berekening voor de bouwfase en gebruiksfase.

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

Bijlage 1

Later te verstrekken constructieve gegevens en bescheiden:

Funderingsconstructie:

Geotechnisch rapport.

Een geotechnisch rapport met een beschouwing van de volgende onderdelen:

- bodemonderzoek tenminste bestaande uit voldoende sonderingen (NEN 9997-1)
- advies ter onderbouwing van het gekozen funderingstype
- berekening van het draagvermogen van de ondergrond (stroken, druk- en trekpalen)
- berekeningen van de horizontale gronddrukken op palen en/of funderingsconstructies
- uitgangspunten voor de grond- en waterkerende constructies van het bouwwerk zelf

Funderingsstroken, balken en poeren

Tekeningen betreffende de detaillering van de funderingsconstructies (stroken op staal; balken en poeren op palen e.d.) voorzien van:

- de afmetingen van de onderdelen
- de wapening van de (prefab) betonconstructies
- in te storten ankers en stekeinden

Berekeningen waaruit blijkt dat alle (te wijzigen) delen van de fundering voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen op het gebied van constructieve veiligheid.

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, geveldraggers e.d.;
- de bescherming van de onderdelen tegen aantasting (tbv duurzame veiligheid)

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.

Overige bescheiden

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

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.

Aandachtspunten voor het maken van bezwaar

Bent u het niet eens met het besluit en overweegt u in bezwaar te gaan? Lees dan onderstaande algemene toelichting op veel voorkomende bezwaren. Mogelijk zijn niet alle onderwerpen op uw situatie van toepassing.

Geluidsoverlast

Wonen in een stad als Utrecht brengt met zich mee dat er geluid van omwonenden kan worden gehoord. Wij vinden dit echter niet onoverkomelijk. In een stedelijke omgeving wordt nu eenmaal op een kleine oppervlakte met elkaar gewoond en geleefd waardoor enig geluid van elkaar geaccepteerd moet worden.

Privacy

Van een onacceptabele inbreuk op privacy is volgens het Burgerlijk Wetboek slechts sprake indien de afstand van vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons, dakterrassen of soortgelijke werken tot aan de erfgrans van het naburige erf minder dan twee meter bedraagt én er rechtstreeks uitzicht is op het naastgelegen perceel. Van dit rechtstreeks uitzicht is geen sprake als zicht wordt ontnomen door een privacy scherm, een schutting, een muur en dergelijke.

Vrij uitzicht

Er bestaat geen recht op een vrij en onbelemmerd uitzicht. Uit rechtspraak volgt dat in een stedelijke omgeving, en zeker binnen de bebouwde kom, rekening moet worden gehouden met ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de leefomgeving.

Privaatrechtelijke belemmering

Documenten van de vereniging van eigenaren, notariële akten en huurovereenkomsten zijn privaatrechtelijke aspecten. Dergelijke documenten zijn in principe geen reden om een omgevingsvergunning te weigeren. Een privaatrechtelijk aspect kan alleen een reden zijn om de omgevingsvergunning te weigeren op het moment dat deze is aan te merken als een zogeheten 'evident privaatrechtelijke belemmering'. Een privaatrechtelijke belemmering is evident als deze zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld en er geen twijfel bestaat over het bestaan hiervan. Dit is het geval wanneer de privaatrechtelijke belemmering blijkt uit een vonnis van de burgerlijke rechter, of wanneer op andere wijze eenvoudig (zonder nader onderzoek) kan worden vastgesteld dat er zich een (ernstige) privaatrechtelijke belemmering voordoet. Het is aan de burgerlijke rechter om te bepalen of sprake is van een 'evident privaatrechtelijke belemmering' die ervoor zorgt dat de vergunning niet kan worden uitgevoerd.

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.