

I

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]



Behandeld door [Redacted]
Doorkiesnummer [Redacted]
E-mail [Redacted]
Bijlage(n) 1 set tekeningen

Datum 13 juli 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-23-18829
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [Redacted]

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan de [Redacted] voor: het bouwen van een bijgebouw op het adres: Morgenstond 26 in De Meern.

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.

Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u [Redacted] betalen. U ontvangt hiervoor een rekening. De kosten zijn als volgt opgebouwd.

Leges		
Artikel	Toelichting	Bedrag
7.1.	Wijz. omgevingverg als gevolg van wijzigen project	[Redacted]

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.

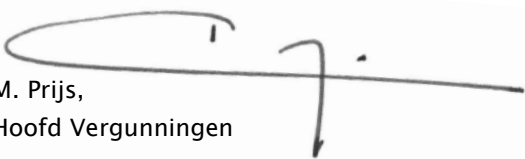
Uitvoering

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

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

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 3 onder b van de beheersverordening "De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bebouwingsbepaling dat de bestaande afmetingen van het gebouw niet mogen wijzigen.
- 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

- Ons college is bevoegd om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo af te wijken van de geldende beheersverordening.
- Uw aanvraag valt in de categorie van projecten waarvoor van de beheersverordening 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 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 in afwijking van artikel 3 uit de voorschriften van de beheersverordening "De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen" door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo.

Omdat uw aanvraag in strijd is met de voorschriften van de beheersverordening hebben wij advies ingewonnen bij de afdeling stedenbouwkunde. Deze afdeling heeft het volgende geadviseerd: Het plan betreft het bouwen van een bijgebouw. De woning is onderdeel van een tweekapper, waarbij de woning op nummer 26 een groter stuk grond rondom de woning heeft. Momenteel staan er op de beoogde bouwlocatie een stal en een schuur. Deze worden beide gesloopt ten behoeve van het plaatsen van één bijgebouw. Het perceel valt onder de beheersverordening de Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen waarin bepaald is dat bouwwerken alleen mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie. De enige uitzondering hierop zijn nieuwe bouwwerken die gebouwd worden onder de regelgeving van vergunningvrij bouwen. Stedenbouw heeft eerder advies gegeven op vergelijkbare plannen. Het volume van het beoogde bijgebouw, en de aanwezigheid van een eerste verdieping sluit niet aan op de regels van het vergunningvrij bouwen. Dit maakt het bouwwerk vergunningplichtig. In eerdere adviezen is aangegeven dat een hellinghoek van het dakvlak van maximaal 55 graden denkbaar is. Deze hoek komt overeen met de hoek die wordt voorgeschreven in de regels voor vergunningvrij bouwen en wordt voorgeschreven om het gebouw ondergeschikt te laten zijn aan de ruimtelijke openheid die op het achtererf moet heersen. Het voorgenomen plan komt overeen met deze randvoorwaarde.

Naast de helling van het dakvlak valt het bouwwerk ook niet binnen de regels van vergunningvrij bouwen omdat er een verdieping in wordt gebouwd. Wanneer de hellingshoek van het dak wordt aangepast heeft dit geen onevenredige invloed op de omliggende tuinen, omdat de ramen die op deze verdieping aanwezig zijn op het eigen perceel gericht zijn. Gelet op dit advies zien wij geen reden om de aanvraag te weigeren.

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.
- 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.
- Werkzaamheden niet uitvoeren tijdens het broedseizoen of een broedvogelcheck kort voor de werkzaamheden moet broedende vogels hebben uitgesloten. Mocht toch een broedende vogel worden aangetroffen, dienen maatregelen genomen te worden om verstoring te voorkomen.
- Er dient voldaan te worden aan de zorgplicht WNB.

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:
 - blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
 - de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
 - van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;
 - de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
 - 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 van de reactie

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 beknopte samenvatting van de ingediende reactie en het antwoord van de gemeente hierop.

Samenvatting van de ingediende reactie

De indiener van de reactie (hierna: 'reclamant') geeft aan dat het bouwen van een bijgebouw is aangevraagd, maar dat het in werkelijkheid gaat om een garagebedrijf met kantoorruimte midden in een woonwijk. Volgens reclamant is hier al uitvoerig over geprocedeerd. Volgens reclamant zegt het genoeg dat de aanvrager op het aanvraagformulier heeft aangegeven de aanvraag niet mondeling te willen toelichten. Volgens reclamant heeft de aanvrager ook ten onrechte 'reguliere aanvraag' aangekruist op het aanvraagformulier.

Antwoord van de gemeente

De aanvrager heeft op het aanvraagformulier aangegeven dat de aanbouw gebruikt gaat worden voor 'wonen'. Als gemeente moeten wij in beginsel uitgaan van de juistheid van daarvan. Op voorhand zien wij ook geen aanleiding om aan te nemen dat de informatie op het aanvraagformulier onjuist is.

Verder mag de aanbouw alleen worden gebruikt overeenkomstig het gebruik dat is toegestaan op grond van de beheersverordening 'De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen'. Mocht de aanbouw worden gebruikt in strijd met de beheersverordening, dan kan de gemeente hier handhavend tegen optreden. Overigens wijzen wij erop dat hobbymatige activiteiten in de regel passen binnen 'wonen'. Ook een aan huis verbonden beroep of bedrijf wordt in beginsel gezien als passend binnen 'wonen'.

Tot slot wijzen wij erop dat het niet ongebruikelijk is dat aanvrager ervoor kiest om een aanvraag niet mondeling toe te lichten. Wij zien hierin geen aanleiding om aan te nemen dat de aanvraag onjuist is. Bovendien is het juist dat de aanvrager 'reguliere procedure' heeft aangekruist. Op grond van artikel 3.7 en verder van de Wabo moet de aanvraag namelijk worden voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure.

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.