

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)



Datum 30 januari 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-20-18051
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden 30 januari 2023
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan
r voor het vervangen van een bestaand pand en het vergroten van het gedeelte aan de achterzijde
ten behoeve van het realiseren van 7 appartementen op het adres: Gansstraat 36 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.officiëlebekendmakingen.nl zodat belanghebbenden worden
geïnformeerd over ons besluit en hiertegen in beroep kunnen gaan.

Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u betalen. U ontvangt hiervoor een rekening.
De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd.

Leges

Uitvoering

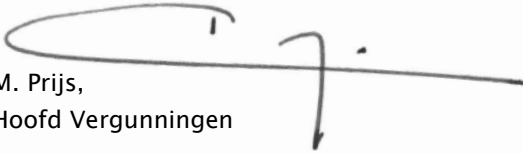
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing
van de werkzaamheden) is de , inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving
Bebouwde Omgeving, telefoonnummer

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



Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 22.2.1. onder e en 22.6, lid 1 van het bestemmingsplan "Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bepaling in artikel 22.2.1. onder e dat de bestaande kapvorm of afdekking moet worden gehandhaafd en het plan voldoet ook niet aan de bepaling volgens artikel 22.6, lid 1 dat het niet is toegestaan om een bestaande woning te gebruiken/of te verbouwen ten behoeve van meer dan één zelfstandige woning.

Overwegingen

- Ons college is bevoegd om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1° en 2° van de Wabo af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
- Uw aanvraag valt in de categorie van projecten waarvoor binnenplannen van het bestemmingsplan kan worden afgeweken op grond van artikel 22.6 lid 2, voor het verbouwen voor meer dan één zelfstandige woning. Door toepassing van artikel 4 lid 1 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan voor het wijzigen van de bestaande afdekking.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 22.2.1, onder e en 22.6 lid 1 uit de voorschriften van het bestemmingsplan "Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg" door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1° en 2° van de Wabo.

De ontheffing van de kapvorm kan worden gegeven omdat het pand is gesitueerd aan de Gansstraat, waar meerdere 3 tot 4 laagse appartementencomplexen voorkomen. Het bestemmingsplan staat 3 bouwlagen toe, het huidige plan bestaat uit twee lagen en een kap. De kapafdekking mag niet worden gewijzigd. Het wijzigen van de kap naar 3 bouwlagen aan de Gansstraat is stedenbouwkundig acceptabel omdat dit aansluit bij de bebouwingshoogte in de straat. Een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen is tevens mogelijk binnen de huidige regels van het bestemmingsplan. Omwille van dit punt is het stedenbouwkundig acceptabel om af te wijken wat betreft het wijzigen van de kapvorm.

De binnenplanse ontheffing voor de vorming van extra woningen kan worden gegeven omdat het plan voldoet aan de voorwaarden op grond van artikel 26.6 lid 2 en 3 van het bestemmingsplan.

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 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 geen BLVC plan ingediend. Het BLVC plan moet alsnog worden ingediend. Omtrent de gevraagde inhoud van een BLVC-plan verwijs ik u naar de [Toolbox bouw hinder | Gemeente Utrecht](#) is onderdeel van deze vergunning. Deze gegevens moeten worden ingediend via omgevingsloket@utrecht.nl en voorzien van het kenmerk van de vergunning.
- Bodemonderzoek moet worden uitgevoerd na sloop van de opstallen. De bodem moet geschikt zijn voor het beoogde gebruik, zo niet, dan dienen maatregelen genomen te worden om de bodemkwaliteit wel geschikt te maken. Het is verboden te bouwen op vervuilde grond.
- 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).
- We wijzen u op het eerder gegeven advies van de VeiligheidsRegioUtrecht, De Brandweer. Het negatief advies is u afzonderlijk toegestuurd. Het plan moet op de genoemde punten worden aangepast conform het Bouwbesluit.
- 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.
- 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

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Afdeling Vergunningen

Ons Kenmerk HZ_WABO-20-18051

