



Datum 14 februari 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-22-44435
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan _____ voor:
het bouwen van een dakopbouw / uitbreiding van de tweede bouwlaag op het adres: Gaag 61 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 _____ betalen. U ontvangt hiervoor een rekening. De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd.

Leges

Uitvoering

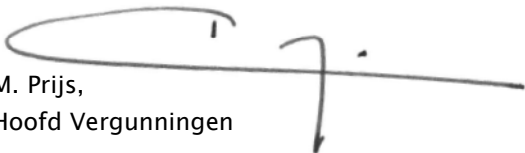
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is de _____, inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, telefoonnummer:

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



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

Activiteiten Bouw en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 22.3 (dakopbouwen in de 'overige zone – bouwen'), van het bestemmingsplan " Chw bestemmingsplan Veldhuizen, De Meern". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan bebouwingsbepaling.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we geen reactie ontvangen.

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 4 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 22.3 (dakopbouwen in de 'overige zone – bouwen'), uit de voorschriften van het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Veldhuizen, De Meern" door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in artikel 23.3 (hoofdgebouwen bouwen of verbouwen in de 'overige zone – bouwen) van het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Veldhuizen, De Meern". Omdat uw aanvraag in strijd is met de voorschriften van het voorgenoemde bestemmingsplan is uw aanvraag voorgelegd aan de afdeling stedenbouwkunde. Deze afdeling heeft, het volgende geadviseerd:
de basisopzet van dit woningtype bestaat uit een ondiep drielaags volume met een relatief diep eenlaags volume. Dit rijtje wordt ingesloten door woningen met een grotere diepte. Deze situatie komt op meer plekken in de omgeving voor.
Op verschillende van deze woningen in de omgeving (zoals Ziende 9, Gaag 2-8, Gaag 42-48, Gaag 59) is een opbouw aan de achterzijde op het eenlaagse deel gerealiseerd. De voorgestelde opbouw op het pand Gaag 61 is vergelijkbaar.
Met de opbouw wordt in bouwmassa aangesloten op bestaande diepere bebouwing in dezelfde rij en tevens bij de al gerealiseerde opbouwen op hetzelfde woningtype in de directe omgeving.

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.
- Op grond van de Wet natuurbescherming is het onder andere verboden beschermde planten, vogels en zoogdieren, zoals gier- en huiszwaluwen en vleermuizen te verstoren. Voorafgaand aan het uitvoeren van de werkzaamheden moet u nagaan of beschermde dier- of plantsoorten aanwezig zijn. In dat geval heeft u mogelijk een vergunning of een ontheffing nodig of moet u een melding doen op grond van Wet natuurbescherming. Meer informatie kunt u vinden op de website van de provincie Utrecht:
www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/alle-onderwerpen/groene-wetten-regels/wet-natuurbescherming

Voorschriften Bouwbesluit

- Ter nadere beoordeling en goedkeuring moet een rapportage worden ingediend betreffende de volgende akoestische aspecten:
 - a) Het gemeten karakteristieke niveauverschil van luchtgeluid tussen ruimte als genoemd in afdeling 3.4 van het Bouwbesluit.
 - b) Het gemeten contactgeluidniveau in ruimte als genoemd in afdeling 3.4 van het Bouwbesluit.

Aandachtspunten

- 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

Activiteit Bouw – Bouwbesluit Afd. 6.4:

“Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater, nieuwbouw en bestaande bouw”.

De aanvraag is, voor zover het gaat over de voorzieningen voor de afvoer of verwerking van hemelwater, in relatie tot het bouwen van een dakopbouw/uitbreiding van de tweede bouwlaag, beoordeeld aan de hand van de installatietechnische eisen zoals gesteld in hoofdstuk 6, afdeling 6.4, art. 6.15 t/m 6.18 van het Bouwbesluit en gericht op een gezonde en waterveilige fysieke leefomgeving.

Uit de gegevens van de aanvraag blijkt dat er sprake is van-, of aanleiding om:

- De voorzieningen voor de afvoer van hemelwater vanwege het bouwen van een dakopbouw/uitbreiding van de tweede bouwlaag te wijzigen.

Voor het wijzigen van het hemelwatersysteem van het bouwwerk geldt:

- Ontwerp en aanleg van nieuw of te wijzigen leidingwerk voor de afvoer van hemelwater volgens NEN 3215-2018/NTR 3216-2018.
- Bestaande hemelwaterafvoeren moeten zodanig worden verplaatst of gewijzigd zodat hemelwater in de nieuwe situatie zonder negatieve gevolgen kan worden afgevoerd of verwerkt. In de praktijk zal dat betekenen dat hemelwater dat in de bestaande situatie wordt afgevoerd over of via de bestaande buitenruimte naar een lager gelegen hemelwaterafvoer, in de nieuwe situatie worden afgevoerd over het dak van de uitbreiding naar die te verplaatsen of te verhogen lager gelegen hemelwaterafvoer.
- De afvoer van hemelwater van naastgelegen bouwwerken mag in de nieuwe situatie niet worden belemmerd, wanneer in de bestaande situatie sprake is van een gezamenlijke hemelwaterafvoer. Op een foto bij de aanvraag is te zien dat de bestaande hemelwaterafvoer (d.w.z. de uitloop door de gevel) van het platte dak van het naastgelegen bouwwerk moet worden verplaatst of gewijzigd om een goede hemelwaterafvoer van dat dak niet te belemmeren bij en na de bouw van de dakopbouw/uitbreiding van Gaag huisnummer 61.



Afb. bestaande (te wijzigen) HWA afvoer aan gevel naastgelegen bouwwerk