

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Behandeld door [REDACTED]
Doorkiesnummer [REDACTED]
E-mail [REDACTED]
Bijlage(n)

Datum 22 januari 2024
Ons kenmerk HZ_WABO-23-38202
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [REDACTED]

We hebben besloten om u een omgevingsvergunning te geven voor het bouwen van een dakkapel aan de achterkant van een woning op het adres **Haarzichtlaan 12** in Vleuten.

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 5 januari 2024 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

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
3.1.2.	Bouwactiviteiten kleiner dan 50.000.000,00	[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.

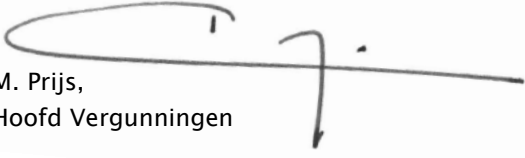
Uitvoering

Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is [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

Beoordeling reacties

In het kader van deze aanvraag om een omgevingsvergunning is één reactie ingediend. Deze reactie is hieronder samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

Samenvatting reactie

De reclamant heeft aangevoerd dat hij graag de welstandsnormen wil hebben. Hij heeft grote twijfels over de voorziene dakkapel, waarbij hij erop heeft gewezen dat het formaat en de vorm afwijken van de huidige bebouwing. Verder heeft hij aangevoerd dat bij de initiële bouwplannen van het project de optie is geboden voor de bouw van een dakkapel, waarvan toen doelbewust geen gebruik is gemaakt. Daarnaast heeft hij gesteld dat de gevraagde dakkapel, naast deze optie, ook afwijkt van de geldende welstandsnormen. Gelet op het voorgaande heeft hij gesteld dat de gevraagde dakkapel wat betreft de vorm, grootte en stijl afwijkt van de andere woningen in deze rij en van de geldende welstandsnormen.

Antwoord van de gemeente

Vooropgesteld moet op basis van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen” worden getoetst aan het geldende bestemmingsplan, het Bouwbesluit 2012, de bouwverordening en de redelijke eisen van welstand. Als de aanvraag om omgevingsvergunning aan deze voorwaarden voldoet, moet de omgevingsvergunning worden verleend en kan aldus geen belangenafweging worden gemaakt.

In het voorliggende geval is de aanvraag om een omgevingsvergunning allereerst in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan “Haarzicht”, dat de raad op 8 maart 2018 heeft vastgesteld. Nu de aanvraag om een omgevingsvergunning past binnen het geldende bestemmingsplan, kan er aldus geen (ruimtelijke) belangenafweging meer worden gemaakt over de door de reclamant opgeworpen vraag of deze dakkapel passend is binnen de bestaande bebouwing. Daarbij is van belang dat deze (ruimtelijke) belangenafweging al bij de vaststelling van het toepasselijke bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

Daarnaast zijn de welstandsnormen neergelegd in de welstandsnota “De schoonheid van Utrecht”, die raadpleegbaar is op onder meer [de website van de gemeente Utrecht](#). Deze welstandsnota bestaat uit drie delen. Uit “deel 1: de Utrechtse aanpak” van deze welstandsnota volgt dat de achterzijden van de woningen welstandsvrij zijn, tenzij het een achtergevel van een gemeentelijk of rijksmonument betreft danwel het een achtergevel in beschermd stads- en dorpsgezicht zichtbaar vanaf het openbaar gebied betreft. In het voorliggende geval hebben wij, om te beoordelen of de dakkapel voldoet aan de redelijke eisen van welstand, deze aanvraag voorgelegd aan het Bureau Commissie Welstand en Monumenten. Het Bureau Commissie Welstand en Monumenten heeft aangegeven dat de beoogde dakkapel op grond van deze welstandsnota welstandsvrij is. Dit betekent dat de dakkapel aan de achterzijde van het pand niet kan worden getoetst aan de redelijke eisen van welstand. Gelet hierop bestaat geen aanleiding om de gevraagde omgevingsvergunning op grond van artikel 2.10 van de Wabo vanuit het oogpunt van de redelijke eisen van welstand te weigeren.

Aangezien ook de andere weigeringsgronden uit artikel 2.10 van de Wabo hier niet van toepassing zijn, dient de aangevraagde omgevingsvergunning te worden verleend en bestaat aldus geen ruimte om een nadere belangenafweging over de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan te verrichten.

Activiteit Bouw

Constateringen

- Uw aanvraag is in overeenstemming met het bestemmingsplan 'Haarzicht', de Chw bestemmingsplannen 'Algemene regels Utrecht' en 'Algemene regels over bouwen en gebruik' en 'Exploitatieplan Haarzicht'.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we één reactie 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 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 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.
- Als er op zolder een verblijfsruimte wordt gemaakt dat zal deze ruimte geventileerd moeten worden conform afdeling 3.6 van het Bouwbesluit (capaciteit minimaal 7 dm³/s).
- De rechter zijwand van de dakkapel dient uitgevoerd te worden met een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) van minimaal 30 minuten.
- De zijkanten van de dakkapel dienen een isolatiewaarde te hebben van ten minste 4,7 m²*K/W en het dak van de dakkapel dient een isolatiewaarde te hebben van ten minste 6,3 m²*K/W.
- Wij hebben kennis genomen van de hoofdlijnen van de constructie. Conform dit principe moeten de definitieve constructieberekeningen en -tekeningen worden uitgewerkt. 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.

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 risico bestaat dat bij het uitvoeren van (bouw)werkzaamheden bomen worden beschadigd moet u boom beschermende maatregelen nemen op grond van artikel 4.11, sub 3 van de APV Utrecht. De richtlijnen hiervoor treft u aan op de webpagina: [richtlijnen boombescherming](#)

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.