

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Behandeld door [Redacted]
Doorkiesnummer [Redacted]
E-mail [Redacted]
Bijlage(n)
Uw kenmerk:
Uw brief van:

Datum 23 september 2024
Ons kenmerk GU-Z2024-0021319
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer/mevrouw [Redacted]

Hierbij besluiten wij een omgevingsvergunning te verlenen aan [Redacted] voor: het vergroten van de kapverdieping door het optrekken van de achtergevel op de locatie Bethlehemweg 41, 3513CW Utrecht. In deze omgevingsvergunning onder 'Beoordeling' leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

Voorschriften

In deze omgevingsvergunning staan voorschriften (regels) waar u zich aan moet houden. Lees deze omgevingsvergunning daarom goed door.

Publicatie

We maken het besluit bekend op www.officielebekendmakingen.nl, zodat iedereen dit besluit kan bekijken en eventueel bezwaar kan maken als die persoon het niet eens is met dit besluit.

Gebruik maken van de vergunning

U mag de vergunning direct gebruiken. Wel is dit tijdens de bezwaarperiode van zes weken op eigen risico. Het kan namelijk zijn dat de vergunning wordt aangevochten, 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. Bij het secretariaat van Juridische Zaken, bereikbaar op telefoonnummer 030 – [Redacted] kunt u navragen of iemand bezwaar heeft gemaakt tegen de omgevingsvergunning.

Let op: het kan zijn dat u ook nog andere toestemmingen nodig hebt. Als dat zo is, dan moet u daar zelf voor zorgen. Zonder de juiste toestemmingen kunt u mogelijk niet starten met de uitvoering van uw initiatief.

Kosten

De kosten voor het behandelen van de aanvraag zijn [REDACTED]. De aanvrager ontvangt hiervoor apart een rekening. Vooruitlopend op de rekening geven wij in de onderstaande tabel aan hoe de leges zijn opgebouwd.

Verordening op de heffing en invordering van leges omgevingsvergunning gemeente Utrecht 2024		
Artikel	Toelichting	Bedrag
Artikel 5.1	Bouw- en omgevingsplanactiviteit niet voorafgegaan door of in afwijking van het omgevingsoverleg	[REDACTED]
Artikel 7.1	Omgevingsplanactiviteit: bouwactiviteit, in stand houden of gebruiken bouwwerk (ruimtelijke deel)	[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

Als u wilt weten wie de contactpersoon is voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) kunt u een mail sturen naar:

[REDACTED]

Vragen over dit besluit

Over de inhoud van dit besluit kunt u contact opnemen met de medewerker die uw aanvraag heeft behandeld. Bovenaan dit besluit vindt u de contactgegevens.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Utrecht
Namens deze,

[REDACTED]

M. Prijs
Hoofd Vergunningen

Bezwaar aantekenen tegen dit besluit

U kunt tegen dit besluit bezwaar (en later beroep) aantekenen. U kunt uw bezwaar digitaal indienen door gebruik te maken van het daarvoor bestemde digitale formulier dat u kunt vinden op de webpagina www.utrecht.nl/bezwaar. Let op: u kunt het bezwaarschrift niet per e-mail insturen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen naar het college van burgemeester en wethouders. Het adres is: Postbus 16200, 3500 CE, Utrecht.

Wij wijzen u op het feit dat uw bezwaarschrift binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden door ons moet zijn ontvangen. Dit voorkomt dat wij moeten besluiten om uw bezwaarschrift niet in behandeling te nemen.

In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:

- uw naam, adres, datum en handtekening; graag ook het telefoonnummer waarmee u overdag te bereiken bent;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht; vermeld hierbij de verzenddatum en het kenmerk van het besluit of stuur een kopie daarvan mee;
- de reden van uw bezwaar.

Voorschriften

Om gebruik te kunnen maken van deze omgevingsvergunning, moet u zich houden aan de volgende voorschriften.

Voorschriften Algemeen

- 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.
- 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 voordat de betreffende bouwwerkzaamheden beginnen worden ingediend. Over de voortgang van de constructiecontrole kunt u contact opnemen met de buiteninspecteur.
- U moet de bouwwerkzaamheden precies uitvoeren zoals in de vergunning staat. Als in afwijking van deze vergunning wordt gehandeld, kunnen wij handhavend optreden.
- Uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet het werk gereed gemeld worden bij de genoemde inspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving. U mag het bouwwerk niet in gebruik nemen als deze melding niet is gedaan.

Aandachtspunten

Voor het uitvoeren van deze omgevingsvergunning is een aantal punten belangrijk:

Aandachtspunten Bouw

- Door bouwwerkzaamheden en het aan- en afvoeren van bouw materiaal kan schade aan de openbare weg, straatmeubilair, openbaar groen, straatverlichting en dergelijke ontstaan. Als daardoor herstelwerkzaamheden en/of aanpassingen nodig zijn, worden die op uw kosten door Stadsbedrijven uitgevoerd. U moet 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 als:
 - blijkt dat de vergunning is verleend 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 1 jaar na bekendmaking;
 - de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
 - de vergunninghouder dit verzoekt.
- Als er een risico bestaat dat bij het uitvoeren van (bouw)werkzaamheden bomen worden beschadigd, dan moet u boombeschermende maatregelen nemen 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
- Er moet gebouwd worden overeenkomstig de bepalingen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (hoofdstuk 2 en 6);

Beoordeling

Hieronder leest u hoe de aanvraag om omgevingsvergunning is beoordeeld.

Activiteiten

Deze omgevingsvergunning gaat over de volgende wettelijke vergunningsactiviteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan) artikel 5.1, lid 1, onder a. Omgevingswet
- Bouwactiviteit (technisch) artikel 5.1, lid 2, onder a. Omgevingswet

Locatie en planbeschrijving

De aanvraag gaat over het vergroten van de kapverdieping door het optrekken van de achtergevel op Bethlehemweg 41, 3513CW Utrecht.

Omgevingsplan

- Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark. Het voorgenomen plan is in strijd met artikel 27 (bouwen is niet toegestaan). Het plan is tevens in strijd met de voorschriften van artikel 18.3.1 (vergroten hoofdgebouw). De voorgeschreven goothoogte bedraagt 6 meter. Uit de tekening blijkt dat de nieuwe goothoogte 7,95 meter gaat bedragen.
- Het bouwplan is tevens in strijd met het omgevingsplan gemeente Utrecht vanwege de onderhavige bestemmingsplannen.
- Medewerking is mogelijk via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa). Hierbij dient er sprake te zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit. (BOPA)

Op grond van artikel 5.1 eerste lid aanhef onderdeel a van de Omgevingswet is een vergunning vereist. De beoordelingsregels voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit zijn de artikelen 5.18 en 5.21 van de Omgevingswet. Tevens geldt artikel 8.0a, tweede lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) en artikel 8.0b, eerste lid van het Bkl. Het gaat daarbij om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De juridische basis voor het verbinden van voorschriften aan een omgevingsvergunning is artikel 5.34 Omgevingswet

De omgevingsvergunning kan, op grond van artikel 5.21, lid 2, onder b, van de Omgevingswet en artikel 8.0a, lid 2, Bkl, worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties omdat wordt voldaan aan de beoordelingsregels van artikel 8.0b en 8.0e van het Bkl.

Omgevingsvergunning technische bouwactiviteit.

De aanvraag omgevingsvergunning ziet op een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 5.1 tweede lid aanhef onderdeel a van de Omgevingswet. De beoordelingsregels zijn de artikelen 5:18 en 5:20 van de Omgevingswet en artikel 8.0a, eerste lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Procedure

De aanvraag om omgevingsvergunning is behandeld met de reguliere voorbereidingsprocedure. De aanvraag om omgevingsvergunning is bekendgemaakt op www.officielebekendmakingen.nl. Naar aanleiding van de bekendmaking van de aanvraag zijn geen reacties ingediend.

Overwegingen

Wij hebben uw aanvraag en de reacties die op uw aanvraag zijn ingediend beoordeeld. Wij vinden uw plan aanvaardbaar op grond van de volgende motivering:

Beoordeling afdeling stedenbouw

Het plan bevindt zich in een gebied waar Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark van toepassing is. Het vergroten van de kapverdieping door het optrekken van de achtergevel is binnen de regels van Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark niet toegestaan. Er is onderzocht of er voor deze aanvraag kan worden meegewerkt.

De woning bevindt zich in een krap bouwblok met een ondiep binnenterrein. Desalniettemin zijn er in deze rij al verschillende type vergrotingen gerealiseerd in het verleden. Het stedenbouwkundig gezien denkbaar om aan te sluiten op het volume van een al eerder gerealiseerde uitbreiding aan de achterzijde. Op deze manier wordt er zoveel mogelijk eenheid gecreëerd. Het optrekken van de achtergevel over de twee verdiepingen is stedenbouwkundig gezien akkoord.

Conclusie

Stedenbouwkundig gezien is het mogelijk om af te wijken van het Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark, met als hoofdargument het creëren van eenheid door aan te sluiten op de reeds gerealiseerde dakopbouwen in de rij.

Publicatie

We maken het besluit bekend op www.officielebekendmakingen.nl, zodat iedereen dit besluit kan bekijken en eventueel bezwaar kan maken als die persoon het niet eens is met dit besluit.

Kosten

De leges (kosten) voor het behandelen van de aanvraag zijn [REDACTED]. U ontvangt hiervoor apart een rekening. Vooruitlopend op de rekening geven wij in de onderstaande tabel aan hoe de leges zijn opgebouwd.

Verordening op de heffing en invordering van leges omgevingsvergunning gemeente Utrecht 2024		
Artikel	Toelichting	Bedrag
Artikel 5.1	Bou- en omgevingsplanactiviteit niet voorafgegaan door of in afwijking van het omgevingsoverleg	€ [REDACTED]
Artikel 7.1	Omgevingsplanactiviteit: bouwactiviteit, in stand houden of gebruiken bouwwerk (ruimtelijke deel)	€ [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.

Vragen over dit besluit

Over de inhoud van dit besluit kunt u contact opnemen met de medewerker die uw aanvraag heeft behandeld. Bovenaan dit besluit vindt u de contactgegevens.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Utrecht
Namens deze,

M. Prijs
Hoofd Vergunningen

Bezwaar aantekenen tegen dit besluit

U kunt tegen dit besluit bezwaar (en later beroep) aantekenen. U kunt uw bezwaar digitaal indienen door gebruik te maken van het daarvoor bestemde digitale formulier dat u kunt vinden op de webpagina www.utrecht.nl/bezwaar. Let op: u kunt het bezwaarschrift niet per e-mail insturen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen naar het college van burgemeester en wethouders. Het adres is: Postbus 16200, 3500 CE, Utrecht.

Wij wijzen u op het feit dat uw bezwaarschrift binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden door ons moet zijn ontvangen. Dit voorkomt dat wij moeten besluiten om uw bezwaarschrift niet in behandeling te nemen.

In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:

- uw naam, adres, datum en handtekening; graag ook het telefoonnummer waarmee u overdag te bereiken bent;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht; vermeld hierbij de
- verzenddatum en het kenmerk van het besluit of stuur een kopie daarvan mee;
- de reden van uw bezwaar.

Documenten behorend bij het Besluit:

Onze bestandsnaam	Uw bestandsnaam	Datum ontvangst
Besluit omgevingsvergunning	Besluit omgevingsvergunning	
Verzoekformulier	Verzoekformulier	
BK 2024222 AO-01 Bethlehemweg 41 utrecht 2024-08-19.pdf	BK 2024222 AO-01 Bethlehemweg 41 utrecht 2024-08-19.pdf	20 augustus 2024

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.