

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 7.3.2.c van het bestemmingsplan "Lombok e.o". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan bebouwingsbepaling, omdat conform de voorschriften de afdekking van een hoofdgebouw zoals deze bestaat op het moment van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet worden gewijzigd.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we geen reactie(s) ontvangen.

Overwegingen

- Ons college is bevoegd om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1° van de Wabo af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
- Uw aanvraag voldoet aan de criteria genoemd in de afwijkingsregel van het bestemmingsplan.
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag aan het welstandsbeleid getoetst. Uw aanvraag voldoet aan de betreffende criteria.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 7.3.2.c uit de voorschriften van het bestemmingsplan "Lombok e.o" door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in artikel 4.2 van het bestemmingsplan.
- De aanvraag betreft het bouwen van een dakopbouw en uitbreiden van de begane grond met een balkon. Het plan is in strijd met het bestemmingsplan omdat de afdekking niet mag worden gewijzigd en een balkon of dakterras is niet toegestaan. In de desbetreffende rij zijn reeds vergelijkbare dakopbouwen gerealiseerd. De aanvraag sluit hierop aan, waarmee het logisch past in de omgeving.
- Een ander onderdeel van de aanvraag betreft een dakterras aan de achterzijde op de eerste verdieping van de woning. Dakterrassen kunnen voorzien in buitenruimte en daardoor bijdragen aan een aantrekkelijke woonsituatie. Dakterrassen hebben echter ook effect op de woonomgeving. Hekwerken van dakterrassen zijn vaak zichtbaar en ook kunnen dakterrassen gevolgen hebben voor omwonenden als het gaat om privacy (vanwege inkijk) en geluidsoverlast (door gebruik).
Om het effect voor omwonenden te beperken mag een dakterras op de aanbouw tot niet meer dan 3 meter vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw (eerste verdieping) worden gerealiseerd. Het voorgestelde plan voldoet aan de genoemde voorwaarden.
De afdeling stedenbouw gaat akkoord met de aanvraag.

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.

- 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.
- Van bouwproducten met verplichte prestatie/kwaliteitsverklaring moeten de attesten op de bouwplaats aanwezig zijn.
- 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.
- Met de volgende opmerkingen moet rekening worden gehouden tijdens de uitvoering van de werkzaamheden:
 - Er dienen optische rookmelders geplaatst te worden in alle ruimten waardoor gevlucht moet worden om de openbare weg te kunnen bereiken. De rookmelders dienen aangesloten te worden op het elektriciteitsnet (Bouwbesluit, artikel 6.21), en moeten worden uitgevoerd met een back-up batterij overeenkomstig NEN2555.
 - De capaciteit van de luchtverversing van de slaapkamer dient overeenkomstig NEN1087 ten minste 0,7 dm³/s per m² vloeroppervlakte te bedragen, met een minimum van 7 dm³/s.
 - De weerstand bij branddoorslag en brandoverslag (wbdb) van het dak en de zijwangen van de dakopbouw dient minimaal 30 minuten te bedragen.
 - Per 1 januari 2021 dient de warmteweerstand van gevel en dak van deze dakopbouw minimaal 4,7 en 6,3 m² W/K te bedragen, berekend overeenkomstig NTA 8800.

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.
- Wet natuurbescherming: mogelijk heeft u voor de uitvoering van de werkzaamheden tevens een ontheffing Wet natuurbescherming (Wnb) nodig. Dit geldt bijvoorbeeld als er in het gebied waar de werkzaamheden plaats vinden beschermde planten of dieren aanwezig zijn. Meer informatie kunt u vinden op de website van de provincie Utrecht:
www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/alle-onderwerpen/groene-wetten-regels/wet-natuurbescherming. Op grond van de Wnb is het onder andere verboden beschermde vogels en zoogdieren te verstoren. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 augustus maar de nestplaatsen van

bijvoorbeeld gierzwaluwen, huismussen zijn ook buiten het broedseizoen beschermd. Ook verblijven van vleermuizen zijn het hele jaar beschermd. Voordat u met de werkzaamheden begint moet u er dus zeker van zijn dat er geen beschermde planten of dieren in het gebied waar de werkzaamheden plaatsvinden broeden of voorkomen.

- Indien er bo(o)m(en) op of nabij de bouwplaats staan, moet u boom beschermende 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