

5.1.2.e

T.a.v. 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Behandeld door 5.1.2.e
Doorkiesnummer 5.1.2.e
E-mail 5.1.2.e@utrecht.nl
Bijlage(n)

Datum 22 november 2022
Ons kenmerk WABO_IA-22-08127
Onderwerp Uitspraak indicatieaanvraag
omgevingsvergunning
Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Beste meneer 5.1.2.e

Hierbij ontvangt u de uitspraak op de indicatieaanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een dakopbouw met daarop een dakterras op de woning op het adres Singeldwarsstraat 40 in Utrecht. Ik heb het plan beoordeeld en kom tot de conclusie dat er, onder voorwaarden, aan kan worden meegewerkt.

Vraagt u voor het aangeleverde plan een omgevingsvergunning aan, dan zijn wij voornemens u de vergunning te verlenen als u op de hierna vermelde punten het bouwplan aanpast.

Planologisch kader

Het adres is gelegen in 'besluitvlak 1' van de beheersverordening 'Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o.'. Het plan is in strijd met deze voorschriften omdat er geen woningen mogen worden gerealiseerd en het gebruik alsmede de afmetingen van de bebouwing hetzelfde moeten blijven.

Volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2°) kan er een omgevingsvergunning gegeven worden om af te wijken van de bestaande beheersverordening.

Beoordeling aanvraag op onderdelen

Uw indicatieaanvraag is op belangrijke onderdelen beoordeeld door de vakafdelingen. Hieronder leest u hun reactie(s).

Stedenbouwkundige beoordeling

Voor uw initiatief kan onder voorwaarden worden afgeweken van de voorschriften van de beheersverordening om de volgende redenen:

Naar aanleiding van een eerder bouwplan en het advies daarop, is het bouwplan aangepast. Dit deel is akkoord. Echter wordt er nu ook een dakterras aangevraagd. Een dakterras wordt als een mogelijkheid gezien, mist het voldoet aan de uitgangspunten voor dakterrassen die voor heel Utrecht gelden.

Dit betekent dat het dakterras vanaf de voorgevel drie meter afstand dient te houden. 2 meter vanaf de achtergevel en 2 meter vanaf de zijgevel. Het dakterras mag maximaal 16m² zijn inclusief het dakluik.

Reactie bureau van de Commissie Welstand en Monumenten

De Commissie Welstand en Monumenten staat positief tegenover uw indicatieplan, onder voorwaarden dat de materialisatie en detaillering bij de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn uitgewerkt.

Conclusie

Op grond van de redenen die bij het advies betreffende het planologisch kader zijn genoemd is het college van burgemeester en wethouders bereid gebruik te maken van de bevoegdheid om af te wijken van de beheersverordening.

Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning wordt u verzocht om het kenmerk van deze brief op het eerste blad van het aanvraagformulier te vermelden.

Dit ambtelijk standpunt verliest zijn betekenis zodra nieuw beleid in werking treedt of in voorbereiding wordt genomen, zoals de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan of beheersverordening.

Dit ambtelijk standpunt over uw indicatieaanvraag is geen besluit. Daarom kunt u dit standpunt niet aanvechten middels bezwaar en beroep. Dit is wel mogelijk indien een besluit is genomen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Daarnaast is de geldigheidsduur van deze uitspraak niet langer dan zes maanden.

Voorafgaand aan het indienen van een vergunningaanvraag is het van belang dat u controleert of uw initiatief nog mogelijk is, ook nadat deze is aangepast aan de voorwaarden vermeld in deze brief. Dit geldt vooral indien tussen de verzenddatum van deze brief en het indienen van een vergunningaanvraag enkele maanden zijn verstreken.

Dit positief ambtelijk standpunt hoeft niet automatisch te leiden tot een positieve beschikking op een vergunningaanvraag. Onder andere de nadere beoordeling van de aanvraag van een omgevingsvergunning en het draagvlak in de omgeving kunnen leiden tot een andere uitkomst.

Aanvragen omgevingsvergunning

Om uw plan uit te voeren hebt u een omgevingsvergunning nodig voor de volgende activiteiten:

- afwijken van de bestemming
- bouw

Meer informatie over de omgevingsvergunning vindt u op www.omgevingsloket.nl of www.utrecht.nl/omgevingsvergunning.

Bijbehorende zaken

Naast alles wat nodig is voor het beoordelen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning zijn ook de volgende zaken op uw plan van toepassing.

Slopen

Uit de gegevens is het aannemelijk dat bij het slopen meer dan 10 m³ sloopafval vrij zal komen. Indien dat het geval is, moet u een sloopmelding doen.

Ik willen u er uitdrukkelijk op wijzen dat er voor de sloopwerkzaamheden een ontheffing van Gedeputeerde Staten van de Provincie Utrecht op grond van de Wet natuurbescherming nodig kan zijn. Daarnaast willen ik benadrukken dat een ieder op grond van artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming voldoende zorg in acht dient te nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Dit betekent dat handelingen of het nalaten hiervan die nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen veroorzaken achterwege gelaten moeten worden voor zover dit in redelijkheid kan worden gevergd. Dan wel dat er maatregelen getroffen moeten worden om nadelige gevolgen te voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Communicatie met omwonenden en privaatrecht

Informeer omwonenden vooraf over uw plannen. De ervaring leert dat dit veel vragen en onrust kan wegnemen.

Uw indicatieaanvraag lijkt te voldoen aan de privaatrechtelijke regels uit het Burgerlijk Wetboek. Toch raden wij u aan om zelf te onderzoeken of er privaatrechtelijke belemmeringen zijn.

Kosten

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag moet u leges betalen.

Hebt u vragen?

Neem dan contact met ons op. Bovenaan deze brief vindt u de gegevens.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

M. Prijs
Hoofd Vergunningen