

PROCES VERBAAL VAN BEVINDINGEN/RAPPORTAGE

KENMERKEN ZAAK	
Omgevingsvergunning	HZ_WABO-22-44970/ CHZ_OCB1-23-02790
Adres/locatie	Zuiderburcht 5
Soort bouwwerk	Woning
Beschrijving	Optoppen/ dakopbouw

VERBALISANTEN/RAPPORTEURS		
Naam	Functie	Namens
5.1.2.e	Inspecteur NVC	Gemeente Utrecht
Naam		
Naam		

* Toezichthouder als bedoeld in artikel 5:11 van de Algemene wet bestuursrecht belast met toezicht op wet en regelgeving ten aanzien van het omgevingsrecht (wabo); milieu, ruimtelijke ordening, monumenten, bouw- en woningtoezicht, volkshuisvesting, woonruimte, prostitutie, kansspelen, horeca, reclame, algemene wet bestuursrecht voor wat betreft onderdeel subsidie

CONTROLE	
Datum	30/08/2023
Tijdstip	10:00 – 11:00
Aanleiding	Afspraak controle met vergunninghouder en handhavingsverzoek buurman
Gesproken met	Eigenaar / Vergunninghouder dhr. 5.1.2.e
Legitimatie getoond	NEE, al bekend bij vergunninghouder
Uitleg gegeven over de reden van de controle	JA, meneer is goed op de hoogte.

CONSTATERING
<p>Vanwege lange voorgeschiedenis bij de rechter stukken/ uitspraken via dossiers HZ_WABO-22-44970 te raadplegen. Originale of eerste aanvraag (HZ_WABO-22-15393) is op verzoek aanvrager ingetrokken, daarop is deze vergunning verleend waarin een en ander is aangepast.</p> <p><u>Afwijkingen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - de dakgoot is omgezet (linkerzijde), dus loopt niet volgens vergunning - er is een andere kleur voeg toegepast - Rechtervoorgevel sluit t.p.v. de dakgoot niet aan zoals op tekening, de hwa loopt daar ook niet volgens tekening.

OVERTREDING
<p>Beschrijving van wat er exact wordt overtreden (zoals norm, vergunningvoorschriften of artikelnummers):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kleuren en materialen gevels in vergunning aangegeven als bestaand - Dakgoot in vergunning uitgevoerd zonder omzetting linkerzijde (het loopt om de hoek i.p.v. dat de goot wordt beëindigd) - Andere punten zie document handhavingsverzoek (ter beoordeling relevantie)

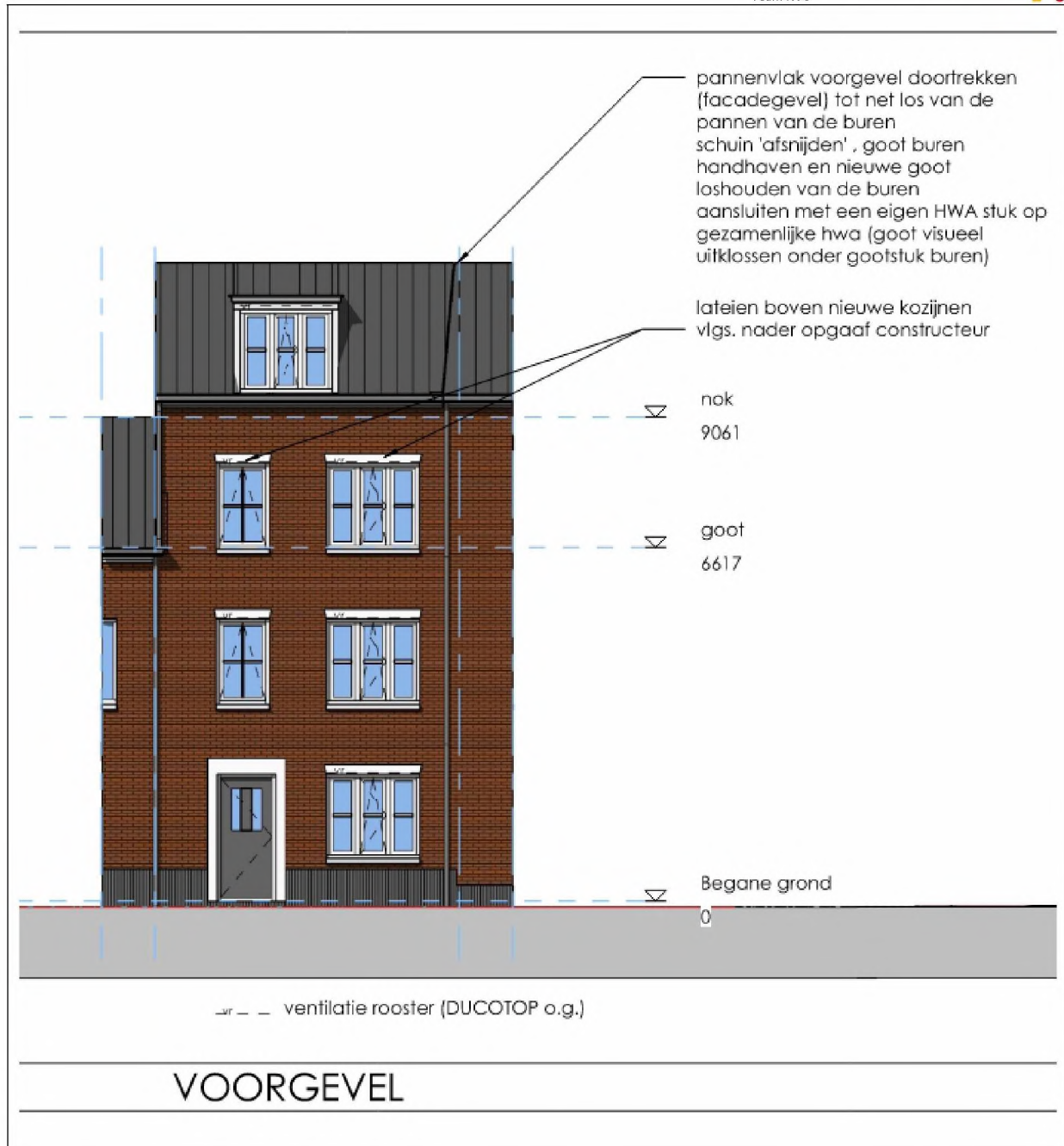
BEWIJSSTUKKEN
Foto's maken van geconstateerde overtreding(en)



Bij 5.1.2.e wordt de dakgoot ook omgezet, dus hetzelfde als bij nummer 5 uitgevoerd

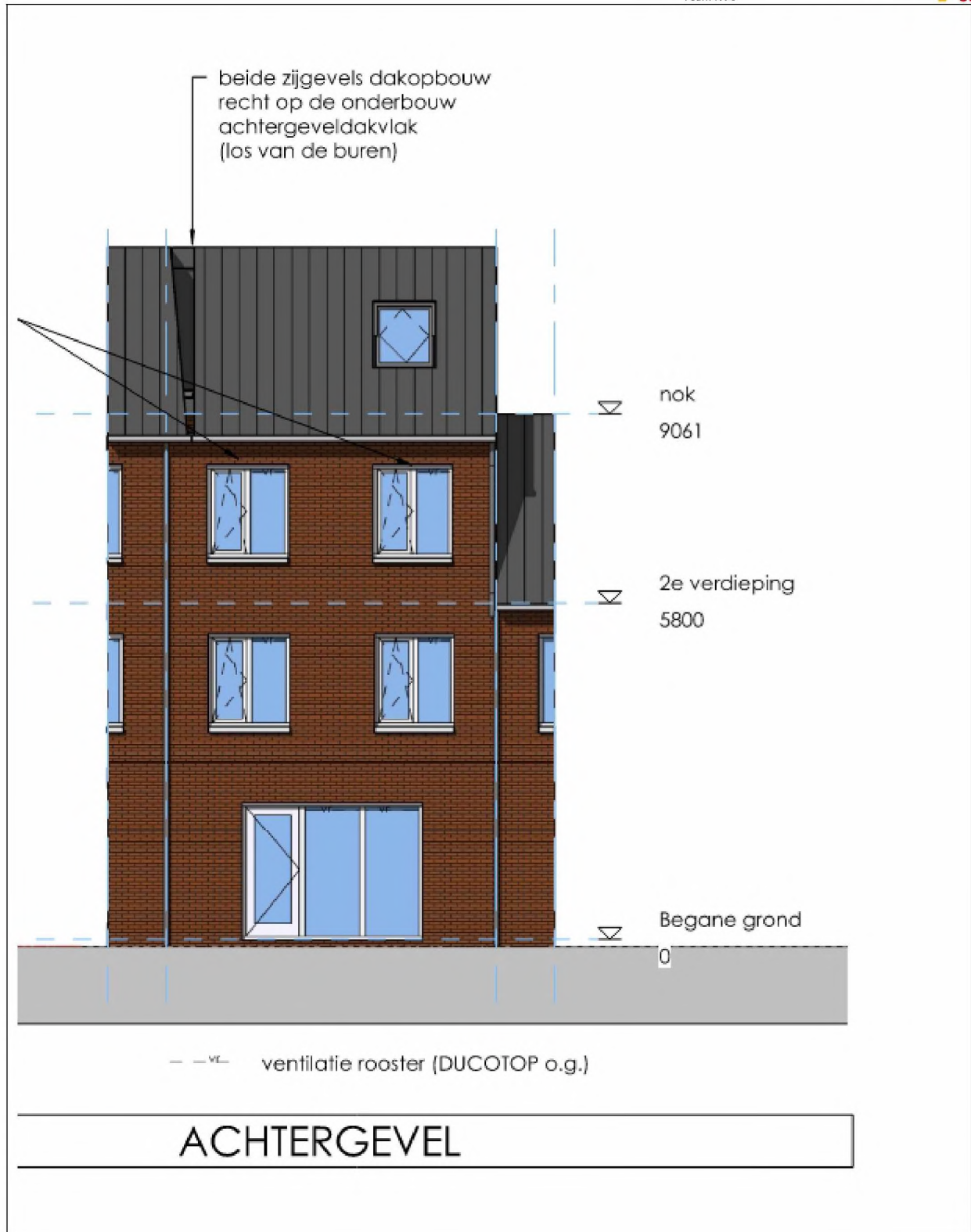


Op bovenstaande en onderstaande foto is de afwijkende voegkleur hwa en goot duidelijk zichtbaar
Dakraam links in de dakopbouw is ivm afstanden tot dakranden vergunningvrij





Ook aan de achterzijde is de voeg afwijkend





Vergunningstekeningen

VERVOLG/ADVIES

Intern overleg:
De afwijkingen moeten beoordeeld worden op wel of niet handhaven ervan.

ONDERTEKENING

Opgemaakt op 30-08-2023

“zo waarlijk helpe mij God Almachtig”
“Dat verklaar en beloof ik”

Naam	Datum	Plaats	Handtekening
5.1.2.e	31-08-2023	Utrecht	

Checklist constateringsrapport/proces verbaal van bevindingen toezichthouder (uit de handleiding van de VNG)

nr	Omschrijving	Gedaan
1	leg nauwkeurig vast wie de overtreding begaat en of dit een rechtspersoon of een natuurlijk persoon is. Indien de overtreder onbekend is, dit vermelden in het rapport;	
2	leg vast of er gesproken is met de overtreder en wat er is besproken;	
3	leg vast wie de overtreding heeft geconstateerd, naam van de toezichthouder, functie en bevoegdheden	
4	leg de datum en het tijdstip van constatering vast	
5	leg vast wat de aanleiding van de constatering van de overtreding was (zoals een melding van een buurtbewoner) en wie de overtreding heeft gemeld;	
6	leg vast wat er ter plekke is geconstateerd en onderbouw dit met foto's, meetrapporten of andere bewijsstukken	
7	leg vast welke bevoegdheden zijn gebruikt bij de constatering, zoals op welke wijze monsters zijn genomen of geluidmetingen zijn gedaan en de resultaten ervan;	
8	leg vast welke norm is overtreden;	
9	leg vast of er een voorgeschiedenis bekend is;	
10	leg de aard en de omvang van de overtreding vast, zoals de effecten op de omgeving of op het milieu;	
11	leg vast of er meerdere belangen in het spel zijn, zoals van buurtbewoners;	
12	leg vast wat er moet gebeuren om verdere schade (indien van toepassing) te voorkomen en op welke wijze de overtreding ongedaan kan worden gemaakt;	
13	leg vast of er andere handhavingpartners betrokken zijn geweest bij de constatering, dan wel betrokken moeten worden	

Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving
Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoon 14030
www.utrecht.nl



Aangetekend en per gewone post

5.1.2.e

5.1.2.e

3452 MR VLEUTEN

5.1.2.e

Behandeld door	5.1.2.e	Datum	18 december 2023
Doorkiesnummer	5.1.2.e	Ons kenmerk	CHZ_HC-23-29931
E-mail	5.1.2.e@utrecht.nl	Onderwerp	Besluit verzoek om handhaving
Bijlage(n)	geen	Verzonden	19 DEC. 2023
Uw kenmerk		Verzonden	Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden
Uw brief van			

Geachte heer 5.1.2.e

Op 31 augustus 2023 hebben wij uw verzoek om handhaving ontvangen. Uw verzoek om handhaving heeft betrekking op de bouw van de dakopbouw aan de **Zuiderburcht 5 te Vleuten**. Op 16 november 2023 heeft u het handhavingsverzoek aangevuld. In uw (aanvullende) handhavingsverzoek geeft u aan dat de gerealiseerde dakopbouw op een aantal punten afwijkt van de verleende omgevingsvergunning met kenmerk HZ_WABO-22-44970 en dat er (hiermee) in strijd wordt gehandeld met de geldende wet- en regelgeving.

Wij besluiten uw verzoek om handhaving af te wijzen. Hieronder wordt dit nader toegelicht.

Uw verzoek om handhaving

Uw verzoek kan als volgt worden samengevat:

1. De hemelwaterafvoer (HWA) is niet in overeenstemming met de verleende omgevingsvergunning en artikel 6.14 lid 2 van het Bouwbesluit 2012;
2. De maximale bouwhoogte wordt door airco-unit op het dak overschreden. De nokhoogte van de woning bedraagt 11,96 meter en de maximale toegestane bouwhoogte bedraagt 12.5 meter;
3. De gootoverstek aan de zijde van nummer 7 is niet conform de verleende omgevingsvergunning;
4. De steenkleur is niet conform de bestaande stenen en de verleende omgevingsvergunning;
5. Het façade dak en dakgoot zijn tegen de woning met huisnummer 3 aangebouwd, dit is niet conform de verleende omgevingsvergunning;
6. De dakramen in het voor- en achterdakvlak staan niet op tekening van de verleende omgevingsvergunning;

Datum 18 december 2023
Ons kenmerk / CHZ_HC-23-29931

7. Er wordt huishoudelijk afvalwater op het gemeentelijk riool geloosd middels een afvoerslang. Dit is in strijd met het Bouwbesluit 2012.

Juridisch kader

Uit artikel 2.1, eerste lid, en onder a, van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) volgt dat het verboden is te bouwen zonder omgevingsvergunning. Uit de Memorie van toelichting bij de Wabo (Kamerstukken II 20069–2006, 30 844, nr. 3, p. 93) volgt voorts dat onder het verbod te bouwen zonder omgevingsvergunning ook moet worden begrepen het verbod te bouwen in afwijking van een omgevingsvergunning.

Uit artikel 2.3 sub b van de Wabo volgt dat het verboden is om te handelen in strijd met voorschriften van een omgevingsvergunning.

De bevoegdheid tot handhavend optreden ontleen wij aan artikel 125 van de Gemeentewet, artikel 5:4 en 5:21 t/m 5:39 van de Algemene wet bestuursrecht, artikel 92 van de Woningwet en artikel 5.1, 5.2 en 5.14 t/m 5.23 van de Wabo.

Beoordeling van uw verzoek

Constateringen

In afwijking van de verleende omgevingsvergunning

De heer ^{5.1.2.e} inspecteur van de afdeling Vergunningen Toezicht en Handhaving, heeft naar aanleiding van uw klacht op 30 augustus 2023 een controle uitgevoerd op het adres Zuiderburcht 5. De inspecteur heeft een aantal afwijkingen ten opzichte van de verleende omgevingsvergunning geconstateerd, te weten:

- de hemelwaterafvoer (HWA) loopt niet volgens de vergunde tekening;
- de dakgoot is omgezet (linkerzijde). Deze is niet volgens vergunning gerealiseerd;
- er is een andere kleur steen(voeg) toegepast;
- de rechtervoorgevel sluit ter plaatse van de dakgoot niet aan zoals op tekening;

Er is daarom sprake van bouwen in afwijken van de verleende omgevingsvergunning met kenmerk HZ_WABO-22-44970. Dit is een overtreding.

Dakramen

Voor wat betreft de dakramen in het voor- en achterdakvlak merken wij op dat deze voldoen aan de regels voor vergunningsvrij bouwen. Artikel 2 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht geeft de gevallen weer waarin voor bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist.

Onderdeel 5 van dit artikel geeft aan dat een dakraam, daklicht, lichtstraat of soortgelijke daglichtvoorziening in een dak vergunningsvrij mogelijk is, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. indien in het achterdakvlak, een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak of een plat dak, de constructie niet meer dan 0,6 m buiten het dakvlak respectievelijk het platte dak uitsteekt;
- b. indien in een ander dakvlak dan bedoeld in onderdeel a,
 - 1°. de constructie niet buiten het dakvlak uitsteekt, of
 - 2°. ingeval geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn, de constructie niet meer dan 0,6 meter buiten het dakvlak uitsteekt en
- c. zijkanten, onder- en bovenzijde meer dan 0,5 m van de randen van het dakvlak of het platte dak.

Datum 18 december 2023
Ons kenmerk / CHZ_HC-23-29931

Ten aanzien van de dakramen is er dan ook geen sprake van een overtreding.

Airco-unit

Daarnaast heeft onze inspecteur geconstateerd dat er een airco-unit op het dak is gerealiseerd. Het pand is gelegen in een gebied waar het bestemmingsplan Vleuterweide, Centrum Fase 2 van toepassing is. De enkelbestemming is wonen-2 met een maximale bouwhoogte van 12,5 meter. De airco-unit is een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Op grond van artikel 4.2.3 mag een bouwwerk, geen gebouw zijnde maximaal 3 meter hoog zijn. Dit betekent dat de airco-unit in strijd is met het bestemmingsplan en daarnaast zonder omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' is gerealiseerd. Dit is een overtreding.

Huishoudelijk afval

Voor wat betreft de gestelde lozing van huishoudelijk afval op het gemeentelijke riool merken wij als volgt op. De 'afvoerslang' waarnaar verzoeker verwijst, behoort tot de airco-unit. Anders dan verzoeker stelt, wordt er dus geen afval geloosd op het gemeentelijke riool. Er is dan ook geen overtreding ten aanzien van het al dan niet lozen op het gemeentelijk riool.

Legalisatie

De voornoemde overtredingen (afwijken omgevingsvergunning en airco-unit) zijn voorgelegd aan het handhavingsoverleg ter advisering. In dit overleg wordt vanuit stedenbouwkundig, bouwkundig en vanuit welstand bekeken of legalisatie mogelijk is. Uit dit overleg is het volgende advies voortgekomen:

Vanuit het oogpunt van welstand betreffen het beperkte afwijkingen van de omgevingsvergunning waarvan de invloed op het gevelbeeld relatief klein is. Het niet helemaal perfect aansluiten van de genoemde onderdelen in deze zaak heeft niet geleid tot een ernstig verstoorde samenhang in het straatbeeld. Het plaatsen van een airco-unit op het dak is voor wat betreft welstand akkoord, mits de unit zoveel mogelijk uit het zicht wordt geplaatst. In stedenbouwkundig opzicht is het van belang dat de airco-unit nauwelijks zichtbaar is vanaf de openbare ruimte. Het advies is om minimaal 1 meter afstand te behouden tot de dakranden.

Op 21 november 2023 heeft de eigenaar van de woning aan de Zuiderburcht 5 een vergunningaanvraag (kenmerk: HZ_WABO-23-38962) ingediend ten behoeve van de legalisatie van de geconstateerde overtredingen (afwijkingen omgevingsvergunning en airco-unit). Deze aanvraag is op 29 november 2023 gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl.

Nu legalisatie van de geconstateerde overtredingen mogelijk blijkt en de vergunninghouder hiervoor een nieuwe ontvankelijke vergunningaanvraag heeft ingediend, is sprake van een concreet zicht op legalisatie.

Conclusie en belangenafweging

Gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving, zal in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om met een last onder dwangsom of bestuursdwang op te treden, in de regel gebruik moeten maken van deze bevoegdheid. Dit komt voort uit het algemene belang dat met de handhaving is gediend.

Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd, dit niet te doen. Dit kan zich voordoen indien concreet zicht op legalisatie bestaat. Voorts kan handhavend

Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving

Datum 18 december 2023
Ons kenmerk / CHZ_HC-23-29931

optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien.

Besluit

Zoals hierboven uiteengezet kunnen de geconstateerde overtredingen middels een omgevingsvergunning worden gelegaliseerd en is er een concreet zicht op legalisatie. Om deze reden zien wij af van handhavend optreden.

Bezwaar

Als u vindt dat het besluit onjuist is, dan kunt u bezwaar maken. U kunt uw bezwaar digitaal indienen. Daarvoor kunt u alleen gebruik maken van het door de gemeente beschikbaar gestelde digitale formulier. Dit vindt u op www.utrecht.nl/bezwaar. U kunt het bezwaar niet per e-mail indienen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen aan het college van burgemeester en wethouders.

Het adres is:
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Zorg ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.


In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:

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

Vragen?

Als u vragen heeft over de juridische aspecten in deze brief, kunt u daarover contact opnemen met mevrouw 5.1.2.e via bovenstaande contactgegevens.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders,

5.1.2.e


5.1.2.e
Hoofd Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving