



Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n) 1 digitale set stukken

Datum 2 juli 2019
Ons kenmerk HZ_WABO-19-07816
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan voor:
het vergroten van een aanbouw aan de achterkant van een woning en een dakterras op het adres:
Cremerstraat 110 in Utrecht.

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,

Verlengen beslistermijn

Op 23 mei 2019 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u betalen. U ontvangt hiervoor een rekening.

Uitvoering

Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing
van de werkzaamheden) is inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving
Bebouwde Omgeving, telefoonnummer: e-mailadres:

Bij dit besluit behorende documenten

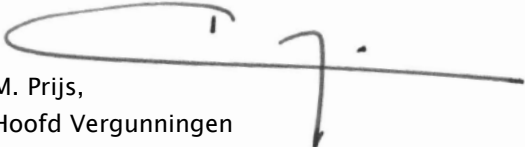
Naam	Datum	Status	soort document
4_Constructieprincipe-A	10-3-2019	vervallen	Tekening
Foto_Achterzijde_Cremerstraat_110-A	10-3-2019	vervallen	Foto
3_Details-A	10-3-2019	vervallen	Tekening
oelichting_verplaatsing_toiletruimte-A	10-3-2019	vervallen	informatie
2_Nieuw-A	10-3-2019	vervallen	Tekening
Uittreksel_kadastrale_kaart-A	10-3-2019	vervallen	kaart
1_Bestaand-A	10-3-2019	vervallen	Tekening
aanvraag-A	10-3-2019	info	Aanvraag
publiceerbaar-A	10-3-2019	BESLUIT	DocumentType
2_Nieuw_W1-B	8-4-2019	vervallen	Tekening
Buva_regelbare_uitzetter-B	8-4-2019	BESLUIT	informatie
Mail zienswijze Re HZ_WABO-19-07816 Cremerstraat 110	11-4-2019	info	Zienswijze
Mail architect heroverweging met bijlagen RE Cremerstraat 110	29-4-2019	info	Email
4_Constructieprincipe_W1-C	1-6-2019	vervallen	Tekening
3_Details_W1-C	1-6-2019	vervallen	Tekening
2_Nieuw_W2-C	1-6-2019	vervallen	Tekening
2_Nieuw_W3-C	4-6-2019	vervallen	Tekening
3_Details_W2-C	4-6-2019	vervallen	Tekening
4_Constructieprincipe_W2-C	4-6-2019	BESLUIT	Tekening
2_Nieuw_W4-C	29-6-2019	BESLUIT	Tekening

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

Bent u het 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 de aanvraag om omgevingsvergunning is één reactie ingediend. De reactie is hieronder kort samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

Samenvatting reactie:

Het perceel van reclamant grenst aan het perceel waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd. Aan de achterzijde van de woning wordt een uitbouw gebouwd. Deze uitbouw leidt tot vermindering van (zon)licht in de woning van reclamant en dit is in strijd met artikel 5:37 van het Burgerlijk Wetboek. De hoge muur van de uitbouw belemmert het uitzicht en ontstaat er een claustrofobische woonsituatie. Het bouwplan leidt tot waardevermindering van de woning. Reclamant benadrukt geen toestemming te geven voor het bouwen van de uitbouw op de erfgrans en het realiseren van een dakterras binnen twee meter van de erfgrans. De uitbouw moet op aanvragers perceel worden gebouwd.

Gemeentelijke beantwoording

In eerste instantie merken wij op dat naar aanleiding van een negatief stedenbouwkundig advies de aanvraag om omgevingsvergunning is aangepast. Het aangepaste bouwplan ziet nu alleen nog op het bouwen van een uitbouw over de gehele breedte aan de achterzijde van de woning met een diepte van 4 meter. Op een deel van de uitbouw wordt een dakterras gemaakt met een diepte van 3 meter.

Voorts merken wij op dat er in principe geen omgevingsvergunning nodig is voor het bouwen van een uitbouw aan de achterzijde van een (oorspronkelijke) woning met een diepte van 4 meter indien wordt voldaan aan de eisen van artikel 2, lid 3 onder a en f van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) en de uitbouw niet van een dakterras wordt voorzien. Nu kennelijk het deel van de oorspronkelijke woning met daarop het vergunde dakterras wordt gesloopt en er een nieuwe uitbouw wordt gebouwd met een dakterras is er geen sprake van een vergunningsvrij bouwwerk.

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan 'Lombok en omgeving'. Het perceel heeft binnen dit plan de bestemming 'Woondoeleinden' (artikel 7). De diepte van een uitbouw aan het hoofdgebouw, gemeten uit de achtergevel van het hoofdgebouw of de denkbeeldige lijn van het verlengde daarvan,

mag ten hoogste 3 meter bedragen. De bouwhoogte van de uitbouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de bouwlaag begane grond vermeerderd met 0,25 meter. Er kan vrijstelling worden verleend voor het overschrijden van de maximale hoogte van gebouwen voor het plaatsen van een hekwerk ten behoeve van een dakterras, mits de maximale hoogte niet meer dan 1,2 m wordt overschreden. De vrijstelling wordt niet verleend als daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan (onder andere) de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken (artikel 26).

Het bouwplan voorziet in het bouwen van een uitbouw van 4 meter diep over de gehele breedte aan de achterzijde van de woning met deels een dakterras. Dit is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Gezien de strijdigheid kunnen wij aan het bouwplan alleen medewerking verlenen wanneer wij een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouw' en de activiteit 'afwijken van de bestemming' verlenen. In dat kader dient er een belangenafweging plaats te vinden. Hieronder gaan wij in op hetgeen reclamant aanvoert.

Stedenbouwkundig advies

Het aangepast bouwplan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt voorzien van een positief advies. Daarbij is overwogen dat op basis van vergunningsvrij bouwen, los van het te realiseren dakterras, een uitbouw tot 4 meter zonder meer mogelijk is. Stedenbouw acht een aanbouw van 4 meter dan ook aanvaardbaar. Zowel ruimtelijke gezien als op het vlak van de gebruiksmogelijkheden is te verwachten dat deze extra diepte van 1 meter (het bestemmingsplan staat immers 3 meter toe) niet leidt tot een extra onevenredige afbreuk van de gebruiksmogelijkheden van het perceel van reclamant. De uitbouw blijft ook bij een diepte van 4 meter ruimtelijk en functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Hoogte uitbouw

Het perceel waarop de aanvraag ziet heeft binnen het plan de bestemming Woondoeleinden (artikel 23). Artikel 4, lid 3 en de daarbij behorende tabel 4.1 van de planvoorschriften bepaalt dat de bouwhoogte van een uitbouw niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane grond, vermeerderd met 0,25 meter. De hoogte van de aanbouw voldoet hieraan.

Dakterras

Het dakterras voldoet aan de gehanteerde stedenbouwkundige richtafstanden. De richtafstand houdt in dat een dakterras op een uitbouw mogelijk is binnen de dakrand, met een maximale diepte van 3 meter en op een aanbouw in één bouwlaag. De ruimtelijke effecten blijven daarmee beperkt. Van een onevenredige toename van de afbreuk voor de gebruiksmogelijkheden van het perceel van reclamant ten opzichte van de bestaande situatie is geen sprake. Zowel in de oude als in de nieuwe situatie ligt het dakterras op 2 meter uit de erfgrans van reclamant.

Volledigheidshalve merken wij op dat van een onacceptabele inbreuk op de privacy slechts sprake is als de afstand van het dakterras tot aan de erfgrans van het perceel van reclamant minder dan 2 meter bedraagt en rechtstreeks op het perceel uitzicht biedt. Dit bepaalt artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. Van een evident privaatrechtelijke belemmering is dan ook geen sprake.

Uitzicht

Wat betreft de opmerking van reclamant dat het bouwplan het uitzicht beperkt, merken wij op dat er geen recht bestaat 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. Daarbij hoort ook dat het uitzicht vanuit de eigen woning wijzigt.

Scheidingsmuur

Wat betreft de opmerking van reclamant dat er geen toestemming wordt verleend voor het bouwen van de uitbouw op de erfgrens, merken wij op dat uit de bouwtekening volgt dat de uitbouw op het perceel van de aanvrager wordt gebouwd. Mocht er echter toch een deel van de uitbouw op het perceel van reclamant worden gebouwd dan is dit een privaatrechtelijke aangelegenheid. Dit heeft betrekking op de uitvoer van het bouwplan. Dergelijke aspecten kunnen wij niet voorzien tijdens de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning. Dit geldt ook indien er door de bouwwerkzaamheden schade ontstaat aan omliggende percelen. Een omgevingsvergunning wordt daarom ook altijd verleend behoudens rechten van derden. Dit betekent dat privaatrechtelijke zaken de uitvoering van de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk kunnen verhinderen.

Conclusie:

Gelet op het bovenstaande zijn wij van mening dat er geen sprake is van een onevenredig nadelig effect op het perceel van reclamant. Nadelige effecten van de verstedelijking zijn inherent aan het wonen in een stedelijk gebied. Na alle belangen te hebben afgewogen, zien wij geen aanleiding om verdere medewerking aan de gevraagde omgevingsvergunning te onthouden.

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 7 van het bestemmingsplan " Lombok en omgeving". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bouwbepalingen.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we een reactie(s) ontvangen. In deze vergunning treft u een samenvatting van deze reactie(s) aan met daarbij onze beantwoording.

Overwegingen

- Ons college is bevoegd om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 en 2° van de Wabo af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
- Uw aanvraag valt in de categorie van projecten waarvoor van het bestemmingsplan kan worden afgeweken door toepassing van artikel 4 lid 1 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) voor de bouw van een uitbouw met een diepte van 4,0 meter.
- Uw aanvraag voldoet aan de criteria genoemd in de afwijkingsregel van het bestemmingsplan door toepassing van artikel 26 lid 1 sub f voor het maken van een hekwerk voor een dakterras.
- 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 in afwijking van artikel 7 uit de voorschriften van het bestemmingsplan 'Lombok en omgeving door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 en 2° van de Wabo. Voor de motivatie wordt korthedshalve verwezen naar de motivatie ter weerlegging van de ingediende zienswijze.

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.
- 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 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 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.

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:
 - o blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
 - o de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
 - o van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;
 - o de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
 - o de vergunninghouder dit verzoekt.