



Behandeld door
Doorkiesnummer 030 – 286 76 07
E-mail
Bijlage(n) 1 set gewaarmerkte stukken

Datum 25 juli 2019
Ons kenmerk HZ_WABO-19-12590
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte ,

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan voor:
het bouwen van een dakterras op een woning op het adres: Coornhertstraat 33 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.officiëlebekeendmakingen.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, telefoon (030) 286 1096.

Verlengen beslistermijn

Op 10 juli 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

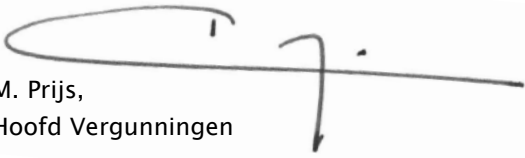
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is , inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving
Bebouwde Omgeving,

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 reactie

In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning is een reactie ingediend. Hieronder is deze reactie samenvattend weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

Toetsingskader

Voor het perceel Coornhertstraat 33 geldt de beheerverordening 'Dichterswijk, Kanaleneiland en Transwijk'. Het perceel heeft binnen de beheersverordening de bestemming besluitvlak 1 en de dubbelbestemmingen besluitsubvlak 26 en besluitsubvlak 44. Het beheer van de bestaande situatie vormt de basis van deze beheersverordening. Dit leidt ertoe dat de gemeente over een toetsingskader beschikt op basis waarvan omgevingsvergunningen kunnen worden verleend. De bestaande kwaliteit van het gebied wordt zo behouden. Artikel 3, lid 3.1 onder a van deze verordening regelt dit uitgangspunt door te bepalen dat zowel qua gebruik als qua bouwen de bestaande situatie ook de toegestane situatie is. In artikel 3, lid 3.2.1, onder a van de verordening is in aanvulling op lid 3.1 bepaald dat de bouwhoogte voor een woning gelegen in het besluitsubvlak 26 maximaal tien meter bedraagt.

Het pand heeft in de huidige situatie een hoogte van 9,00 meter. Door het plaatsen van het hekwerk ten behoeve van het dakterras wordt de maximale hoogte van tien meter overschreden, hetgeen in strijd is met de beheersverordening. Bij omgevingsvergunning kunnen wij hiervan echter afwijken. Artikel 12, onder c van de verordening voorziet in een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor het overschrijden van de maximale bouwhoogte voor het plaatsen van een hekwerk ten behoeve van een dakterras, met dien verstande dat de maximale hoogte met niet meer dan 1,50 meter mag worden overschreden. Een dergelijke omgevingsvergunning wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Bij de beoordeling of wij medewerking willen verlenen aan de gevraagde omgevingsvergunning toetsen wij aan de bovenvermelde criteria en maken wij een belangenafweging waarin tevens de belangen van reclamant worden meegenomen.

Samenvatting reactie:

Het perceel van reclamant grenst aan de achterzijde (deels) aan het perceel waarvoor thans een omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Het bouwplan voorziet in het bouwen van een dakterras door het aanbrengen van een hekwerk op het platte dak van de woning. Reclamant is van mening dat het dakterras, zowel aan de voor- als aan de achterzijde, te dicht bij de dakrand ligt. Reclamant verwacht overlast door het gebruik van het dakterras.

Gemeentelijke beantwoording:

In eerste instantie merken wij op dat bij de vaststelling van de beheersverordening er feitelijk al een belangenafweging heeft plaatsgevonden wat betreft het realiseren van hekwerken ten behoeve van dakterrassen. De beheersverordening zelf kent immers de mogelijkheid om een hekwerk ten behoeve van een dakterras te realiseren middels een binnenplanse afwijking.

Daarnaast merken wij op dat de aanvrager naar aanleiding van een negatief stedenbouwkundig advies het originele bouwplan heeft aangepast, in die zin dat het bouwplan thans voorziet in een kleiner dakterras. De afstand van het dakterras tot aan de voorzijde van de dakrand bedraagt nu drie meter en de afstand tot aan de achterzijde van de dakrand twee meter.

Gezien de strijdigheid van het bouwplan met de beheersverordening kunnen wij alleen medewerking verlenen aan het realiseren van het dakterras, wanneer wij een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteit 'bouw' en de activiteit 'strijd met het bestemmingsplan'.

Stedenbouwkundig advies

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het aangepaste dakterras akkoord bevonden, nu het voldoet aan de door Stedenbouw gehanteerde richtlijnen. Deze algemene richtlijnen zijn opgesteld om enerzijds dakterrassen zo min mogelijk zichtbaar te maken vanuit het openbaar gebied en voldoende privacy voor de bewoners van omliggende percelen te kunnen waarborgen, en anderzijds om dakterrassen van een bruikbare omvang te kunnen faciliteren. De richtafstanden van een dakterras op een hoofdgebouw bedragen drie meter tot de dakrand aan de voorzijde en twee meter tot de dakrand aan de achterzijde. Daarnaast vindt de toegang naar het dakterras via een dakluik plaats. De ruimtelijke effecten van een dakterras voor de naaste omgeving blijven daarmee beperkt.

Niet elk dakterras dat voldoet aan de gehanteerde richtlijnen krijgt een positief stedenbouwkundig advies. Specifieke situaties vragen om maatwerk. In het geval van de Coornhertstraat 33 is dat niet aan de hand. De woning maakt onderdeel uit van een gesloten bouwblok en ligt aan een woonstraat. Door de situering is het geplande dakterras niet of nauwelijks zichtbaar vanaf de omliggende straten en daarmee onopvallend in het straatbeeld. Nu het dakterras aan de voorzijde terug is gelegen, wordt daardoor het straat- en bebouwingsbeeld niet verstoord. Aan de achterzijde ligt het dakterras voldoende terug om de inblik in de omliggende woningen en tuinen te beperken en daarmee ook het effect op de privacy. Van een onevenredige afbreuk van het straat- en bebouwingsbeeld en de woonsituatie is geen sprake.

Privacy

Van een onacceptabele inbreuk op de privacy is sprake 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. De afstand tot het perceel van reclamant is in dit geval groter dan twee meter. Van een evident privaatrechtelijke belemmering is dan ook geen sprake. Wij zien hierin dan ook geen aanleiding om onze medewerking aan het bouwplan te onthouden.

Geluidsoverlast

Het wonen in een stad als Utrecht brengt met zich mee dat er geluid van omwonenden kan worden gehoord. Wij achten dit echter niet onoverkomelijk. In een stedelijke omgeving wordt nu eenmaal op een kleine oppervlakte met elkaar gewoond waardoor enig geluid van elkaar geaccepteerd moet worden. Wat betreft de vrees van reclamant voor toename van geluidsoverlast zijn wij van mening dat de uitbreiding van het dakterras ten opzichte van het bestaande terras niet van dien aard is dat dit per definitie leidt of zal leiden tot een onevenredige en ontoelaatbare toename van het geluid. Van een onevenredige toename van de afbreuk voor de gebruiksmogelijkheden van het perceel van reclamant is geen sprake.

Conclusie:

De ingediende reactie vormt geen aanleiding om de omgevingsvergunning te weigeren.

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 3.1 en 3.2.1 van de beheersverordening Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk. Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bepaling waarin is vastgesteld dat bouwwerken alleen vervangen mogen worden door bouwwerken van dezelfde afmetingen. Een tweede bepaling waarmee het in strijd is, is de maximaal toegelaten bouwhoogte.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we één reactie ontvangen. In deze vergunning treft u een samenvatting van deze reactie aan met daarbij onze beantwoording.

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 de geldende beheersverordening.
- Uw aanvraag voldoet aan de criteria genoemd in de afwijkingsregel van de beheersverordening.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 3.1 en 3.2.1 uit de voorschriften van de beheersverordening Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in 13 lid c van de beheersverordening en door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1° van de Wabo.

Naar aanleiding van het advies is het plan aangepast. Aan de voorzijde wordt nu een maat van 3 meter ten opzichte van de daknok aangehouden en aan de achterzijde een maat van 2 meter. Met deze aanpassingen blijkt er voor de aanvrager toch nog voldoende ruimte over te blijven voor een dakterras. Het plan past nu binnen de richtlijnen voor dakterrassen en komt overeen met de aanwezige precedënten in de straat. Het plan is daarmee stedenbouwkundig akkoord.

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 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.
- 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.