

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)



Datum 14 januari 2020
Ons kenmerk HZ_WABO-19-33558
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

15 JAN. 2020

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan _____ voor:
het veranderen en vergroten van de kap op een hoekwoning (wijziging op eerder verleende
vergunning) op het adres: Goedestraat 139 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 4 december 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.

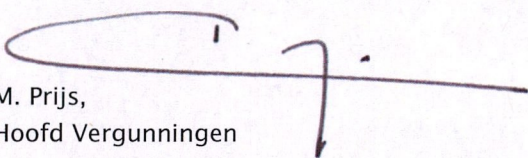
Uitvoering

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 reacties

De zienswijze vatten wij als volgt samen.

- Samenvatting zienswijze.
- Reactie op zienswijze.
- Conclusie op zienswijze.

Behandeling reacties

Met betrekking tot de aanvraag is één reactie ingediend. Wij hebben besloten om de gevraagde vergunning te verlenen. Hieronder wordt deze reactie samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beoordeling.

Reclamant geeft aan dat de voorgenomen wijziging van de eerder verleende omgevingsvergunning, waardoor de kap van de woning op het adres Goedestraat 139 wordt opgetrokken, het straatbeeld in negatieve zin zal beïnvloeden. Er is nu een rijtje van vier gevels van hetzelfde type, waarbij het hoekhuis op nummer 139 aansluit op de drie aangrenzende panden. Bij een verhoging van de kap ontstaat een onderbreking van deze gevelrij.

Gemeentelijke beantwoording

Het oorspronkelijke bouwplan dat door aanvrager is ingediend voor het optrekken van de kap van de woning, is door de stedenbouwkundige afdeling negatief beoordeeld. In deze beoordeling is opgemerkt dat de voorgestelde kapwijziging niet goed aansloot op de naastgelegen panden en dus de eenheid en goethoogte zou doorbreken. Naar aanleiding van dit negatieve advies heeft overleg tussen de gemeente en aanvrager plaatsgevonden met betrekking tot de mogelijkheden. Aanvrager heeft daarop aangepaste tekeningen ingediend.

In de wijk zijn diverse hoeksituaties waarbij de kapverdieping is gewijzigd. Hierbij is de kap gewijzigd in een kap met dakvlakken van 60 graden langs de straatzijden. In deze gevallen is er een gesloten dakvlak. Dit schept precedent om op dit pand een vergelijkbare kapverdieping te realiseren, zonder het huidige dakterras. Om de negatieve effecten ten behoeve van bezonning voor omwonenden te beperken is de verdiepingshoogte van de kap beperkt tot 2,1 meter.

Bij verdere ontwikkelingen in dit bouwblok zal uiteindelijk een nieuw samenhangend beeld ontstaan in de rij woningen. De nieuwe kapverdiepingen van de naast gelegen woningen zullen moeten aansluiten bij de afmetingen (zoals de dakhelling en nokhoogte) van de kapverdieping van het hoekpand. Op grond van de aangepaste aanvraag is het bouwplan stedenbouwkundig gezien akkoord. Het plan is daarnaast tevens van een positief welstandsadvies voorzien.

Reclamant geeft aan het voornemen te hebben om in de toekomst zonnepanelen of een zonneboiler op het dak van zijn/haar eigen woning te plaatsen. De verhoging van de kap op het adres Goedestraat 139 zorgt voor schaduwwerping op het dak van reclamant, met een vermindering van het rendement van de te plaatsen zonnepanelen of zonneboiler ten gevolge.

Gemeentelijke beantwoording

Voordat medewerking kan worden verleend aan een bouwplan, wordt getoetst of de ruimtelijke effecten die het plan met zich meebrengt acceptabel zijn. In dit kader wordt ook het effect van de verhoging van de kap op nabijgelegen zonnepanelen of zonneboiler meegewogen. Deze toets is echter wel beperkt tot reeds geplaatste voorzieningen. Aan het voornemen om zonnepanelen of een zonneboiler te plaatsen, kunnen geen rechten worden ontleend.

Reclamant geeft aan dat de tekeningen bij de aanvraag onjuist zijn, aangezien staat aangegeven dat de muur van het pand op nummer 139 al hoger is dan het dak van nummer 141. Dit klopt niet. De scheidingsmuur tussen beide panden is enkelsteens en zou voor het plan dus opgehoogd moeten worden. Reclamant geeft aan dat aanvrager geen contact heeft opgenomen met de omwonenden. Reclamant vertrouwt niet in de zorgvuldigheid van de aanvraag en was graag van tevoren geïnformeerd door aanvrager.

Gemeentelijke beantwoording

De tekening waarnaar reclamant verwijst, maakt geen onderdeel meer uit van de aanvraag. Deze wordt dan ook niet bij de besluitvorming betrokken. De nieuwe tekeningen bij de aanvraag geven aan dat de daken van de panden Goedestraat 139 en 141 in de huidige situatie even hoog zijn. In de gewijzigde situatie wordt het dak van het pand Goedestraat 139 verhoogd, zodat wordt aangesloten op het dak van het pand op de Bollenhofsestraat 86. Voor deze aansluiting zijn tevens nieuwe detailtekeningen ingediend door de aanvrager. De constructieve principes van het bouwplan zijn getoetst en akkoord bevonden. De definitieve constructiegegevens en -berekeningen dienen uiterlijk 3 weken vóór aanvang van de werkzaamheden ingediend te worden. Er zal tevens een controle ter plekke plaatsvinden nadat de werkzaamheden zijn uitgevoerd.

Wij betreuren het ten zeerste dat aanvrager geen contact heeft opgenomen met omwonenden over het bouwplan en de vergunningsaanvraag. Wij kunnen echter niet eisen dat een aanvrager in overleg treedt met de omgeving over een bouwplan. Dit is dan ook geen reden om niet over te gaan tot vergunningverlening. Wij hebben wel aan de aanvrager gevraagd om contact met omwonenden op te nemen over het bouwplan.

Reclamant geeft aan bezorgd te zijn dat het pand, na het toenemen van de leefruimte door het optrekken van de kap, door de eigenaar als meerdere units verhuurd zal worden. Dit gebeurt al bij veel panden in dit betreffende deel van de straat en heeft een negatief effect op de leefkwaliteit.

Gemeentelijke beantwoording

Wij zijn gehouden een aanvraag om omgevingsvergunning te behandelen zoals deze is ingediend. De aanvraag voorziet in het veranderen en vergroten van de kap van de woning. Er wordt dus geen gebruiksverandering aangevraagd: er blijft sprake van één woning. Met deze omgevingsvergunning wordt verhuur in meerdere units dus niet mogelijk gemaakt.

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 3 lid b van de beheersverordening De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen. Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bepaling dat bestaande hoofdgebouwen niet mogen worden vergroot.
- 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.
- 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 3 lid b uit de voorschriften van de beheersverordening De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in artikel 4.2.3 van de beheersverordening. In de wijk zijn diverse hoeksituaties waarbij de kapverdieping is gewijzigd. Hierbij is de kap gewijzigd in een kap met dakvlakken van 60 graden langs de straatzijden. In deze gevallen is er een gesloten dakvlak. Dit schept precedent om op dit pand een vergelijkbare kap verdieping te realiseren zonder het huidige dakterras. Om de negatieve effecten ten behoeve van bezonning voor omwonenden te beperken is de verdiepingshoogte van de kap tot een minimum beperkt. (2,10 meter op basis van het Bouwbesluit voor deze verbouwingssituatie). Op termijn zal er een nieuw samenhangend beeld ontstaan van de rij woningen. De nieuwe kapverdiepingen van de naast gelegen woningen zullen moeten aansluiten bij de afmetingen (dakhelling, nokhoogte) van de kapverdieping van het hoekpand. Stedenbouw gaat akkoord met het aangepaste bouwplan.

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.
- De in rood op de tekening(en) aangegeven opmerkingen moeten worden uitgevoerd.
 - De weerstand tegen brandoverslag en branddoorslag (wbdbbo) dient ter plaatse van de woningscheidende wanden minimaal 30 minuten te bedragen.
 - Er dienen rookmelders te worden geplaatst in de verkeersruimten conform de NEN-2525 voorschriften.

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