

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)



Datum 30 december 2019
Ons kenmerk HZ_WABO-19-29319
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 dakopbouw (derde bouwlaag) op het adres: M. van Meelstraat 9 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 20 november 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.

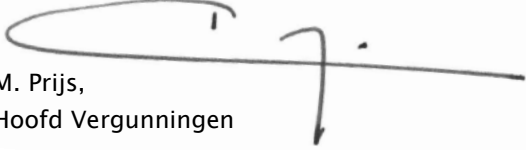
Uitvoering

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

In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning zijn zeven reacties ingediend. Hieronder zijn deze reacties samenvattend weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

Samenvatting reacties

Reclamanten wonen in de nabijheid van het pand waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd voor het bouwen van een derde bouwlaag (dakopbouw) op een woning en het maken van een balkon aan de voorkant en achterkant van de nieuw te realiseren dakopbouw. Reclamanten zijn van oordeel dat het bouwplan leidt tot aantasting van hun privacy, nu er vanuit de dakopbouw en vanaf het balkon aan de achterzijde er rechtstreeks zicht is op hun woningen en tuinen. Het bouwplan leidt tevens tot geluidsoverlast nu door de opbouw op de woning het geluid, waaronder dat van langsrijdende treinen, weerkaatst. Nu de woning is aangekocht door een vastgoedontwikkelaar vrezen reclamanten dat de woning wordt verhuurd aan steeds wisselende huurders dan wel wordt gebruikt ten behoeve van kamerverhuur aan studenten. Het gebruik van een extra verdieping zal tot meer geluidsoverlast leiden. Door het bouwplan zal het uitzicht vanuit de woningen van reclamanten verminderen en zal er sprake zijn van verminderde (zon-)lichtinval in de woningen en tuinen. Door het realiseren van een extra verdieping gaat de bewuste woning steeds meer op een flat lijken, terwijl in de buurt wordt gekenmerkt door eengezinswoningen. Het bouwplan leidt naar het oordeel van reclamanten tot waardevermindering van de woningen. Reclamanten vrezen dat het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning tot precedentwerking leidt, met alle gevolgen van dien.

Toetsingskader

In artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) staan de weigeringsgronden voor een omgevingsvergunning van de activiteit 'bouw' en 'gebruik' opgesomd. Het betreft, voor zover van toepassing, de volgende weigeringsgronden: bouwbesluit, bouwverordening, bestemmingsplan en de redelijke eisen van welstand. Is één van de genoemde weigeringsgronden aanwezig, dan moet de gevraagde omgevingsvergunning worden geweigerd. Indien er geen weigeringsgrond bestaat, dan zijn wij gehouden de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Planologisch kader

Voor het perceel M. van Meelstraat 9 geldt de beheersverordening 'Zuilen'. Het perceel heeft binnen de beheersverordening de bestemming besluitvlak 1, besluitsubvlak 11 (artikel 5) en besluitsubvlak 13 (artikel 11). Artikel 3.1 van deze verordening bepaalt dat zowel qua gebruik als qua bouwen de bestaande situatie ook de toegestane situatie is en dat bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie.

Door het maken van een extra bouwlaag met balkons neemt het bouwvolume van de onderhavige woning toe, hetgeen in strijd is met de voorschriften van de beheersverordening. Bij omgevingsvergunning kunnen wij hiervan echter afwijken. Artikel 3.2.7, sub b, onder 1 en 2, voorziet in een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor het bouwen van een extra bouwlaag op een woning van twee bouwlagen, met dien verstande dat er geen afbreuk mag worden gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de betreffende staat of gebied, waaronder in ieder geval eenduidigheid in bouwhoogte wordt verstaan, en er geen onevenredige nadelige effecten mogen ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning van aangelegen percelen.



In artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is bepaald dat voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend in de bij algemene maatregel van bestuur (het Besluit omgevingsrecht) genoemde gevallen.

Artikel 4, lid 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht geeft onder meer aan dat een balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw voor het afwijken van het bestemmingsplan in aanmerking komt.

Gemeentelijke beantwoording

Naar aanleiding van een negatief stedenbouwkundig advies heeft de aanvrager zijn aanvraag om omgevingsvergunning aangepast in die zin, dat de aanvraag niet langer ziet op het realiseren van een balkon aan de achterzijde van de opbouw.

Gezien de strijdigheid van het bouwplan met de beheersverordening kunnen wij alleen medewerking verlenen aan het bouwen van de extra bouwlaag en het balkon aan de voorzijde, wanneer wij een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouw' en de activiteit 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' verlenen. In dat kader dient er een belangenafweging plaats te vinden. Hieronder gaan wij in op hetgeen reclamanten aanvoeren .

Realiseren extra bouwlaag

Wij merken in eerste instantie op dat bij de vaststelling van de beheersverordening er feitelijk al een belangenafweging heeft plaatsgevonden wat betreft het realiseren van een extra bouwlaag. De beheersverordening zelf kent immers de mogelijkheid om een extra bouwlaag te realiseren middels een binnenplanse afwijking. Wij verlenen in principe medewerking aan het afwijken van de beheersverordening, tenzij daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden, de privacy en bezonning van aangelegen percelen.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de realisatie van de terugliggende derde bouwlaag akkoord bevonden. Stedenbouw heeft daarbij overwogen dat er in het verleden op een aantal woningen in de rij met een vergunning een derde bouwlaag is gerealiseerd. De aangevraagde opbouw is qua volume identiek aan de gerealiseerde opbouwen. Gezien de bebouwingskarakteristiek in dit deel van de stad, past een gedeeltelijke derde bouwlaag in het stedenbouwkundige beeld.

Bezonning

De woningen in de directe omgeving zijn overwegend rijwoningen in twee bouwlagen met een doorgetrokken kap. Om inzichten te geven in de gevolgen voor de bezonning ten gevolge van het bouwplan is er een bezonningsstudie gemaakt voor de maatgevende dagen 21 maart, 20 juni, 23 september en 22 december. Gedurende de dag is op een aantal tijdstippen de mogelijke bezonning in beeld gebracht. Uit de bezonningsstudie blijkt dat er voor een klein aantal percelen gevolgen zijn voor de bezonning in de zomerperiode. De extra schaduwwerking van de opbouw is echter beperkt. Vanaf medio april tot medio augustus is er vanaf circa 16.30 uur tot 18.00 uur extra schaduw te verwachten in de tuinen van de percelen aan de M. van Meelstraat 11 en 13, maar de eigenaren/huurders van deze woningen hebben geen reactie ingediend. Ook is er van eind mei tot eind juli vanaf circa 19.00 uur tot 19.30 uur extra schaduwwerking te verwachten in de tuinen van de percelen woningen aan de H. Wijnmalenstraat 16 en 18, maar deze percelen kunnen niet worden aangemerkt als aangelegen percelen. Op andere momenten op de dag is geen belemmering voor de bezonning te verwachten.



Effecten op aangrenzende percelen, zoals schaduwwerking dan wel verminderde lichtinval, door opbouwen of extra bouwlagen in een stedelijke omgeving zijn niet heel ongebruikelijk en moeten tot een zekere hoogte worden geaccepteerd. De uitbreiding van de woning met een extra terug gelegen bouwlaag is niet van dien aard dat deze extra uitbreiding zorgt voor een onevenredige afname van zonlicht voor de aanliggende percelen. Deze vermindering wordt voor een stedelijk gebied acceptabel bevonden.

Privacy

Wij merken nog op dat van een onacceptabele inbreuk op de privacy sprake is als de afstand van de ramen van de extra bouwlaag tot aan de erfgrans van het perceel van reclamanten minder dan twee meter bedraagt en rechtstreeks op het perceel uitzicht biedt. Dit bepaalt artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. De afstand van de bewuste ramen tot de percelen van reclamanten bedraagt meer dan twee. Van een onevenredige toename van de afbreuk voor de gebruiksmogelijkheden van de percelen van reclamanten is dan ook geen sprake. Van een evident privaatrechtelijke belemmering is evenmin sprake. Wij zien hierin dan ook geen aanleiding om onze medewerking aan het bouwplan te onthouden.

Wat betreft de vrees van reclamanten, wonend tegenover het bewuste perceel, voor verminderde daglichttoetreding in hun woningen, merken we op dat in het Bouwbesluit eisen zijn opgenomen met betrekking tot daglicht. Hiermee wordt het minimumniveau voor daglichttoetreding vastgelegd. Deze eisen hebben echter alleen betrekking op het pand dat wordt verbouwd en niet op bebouwing die reeds aanwezig is op aangrenzende percelen.

Geluidsoverlast

Indien reclamanten beogen dat het gebruik van de extra bouwlaag zorgt voor mogelijk geluidsoverlast dan merken wij op dat het wonen in een stad als Utrecht met zich meebrengt dat er geluid van omwonenden kan worden gehoord. Wij achten dit niet onoverkomelijk. In een stedelijke omgeving wordt nu eenmaal op een kleine oppervlakte met elkaar gewoond, waardoor enig geluid van elkaar geaccepteerd moet worden. Voorts merken wij op dat geluid geen toetsingsgrond vormt in het kader van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Beperking uitzicht

Wat betreft de opmerking van reclamanten dat het bouwplan leidt tot beperking van het uitzicht op de lucht en vanuit de woningen, merken wij op dat reclamanten in een stedelijke omgeving wonen waar allerlei soorten bouwprojecten plaatsvinden, waaronder het verbouwen en uitbreiden van woningen. Ten overvloede merken wij nog op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State volgt dat er geen recht op vrij uitzicht bestaat, zeker niet in een stedelijke omgeving.

Waardevermindering woningen

Wij merken op dat reclamanten niet hebben aangetoond noch aannemelijk hebben gemaakt dat het bouwplan leidt of zal leiden tot een waardevermindering van hun woningen. Desalniettemin staat het reclamanten te allen tijde vrij om een verzoek tot planschade in te dienen. Het indienen van een dergelijke aanvraag betekent niet dat er ook planschade wordt vergoed. Nadere informatie over het indienen van een verzoek tot planschade en een aanvraagformulier zijn te vinden op de website van de gemeente (www.utrecht.nl).



Woningsplitsing/kamerverhuur

De onderhavige aanvraag ziet alleen op het bouwen van een extra bouwlaag en niet op het splitsen van het pand in meerdere woningen of het omzetten van een zelfstandige woning voor kamerverhuur. Zowel voor het splitsen van een woning in meerdere woningen of het omzetten van de woning ten behoeve van kamerverhuur zijn vergunningen vereist. Aanvragen voor dergelijke vergunningen worden gepubliceerd en hiertegen kunnen reacties worden ingediend.

Conclusie

De ingediende reacties vormen geen aanleiding om de omgevingsvergunning te weigeren.



Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Het perceel M. van Meelstraat 9 in Utrecht ligt in de beheersverordening “Zuilen”;
- Het bouwplan betreft het bouwen van een extra bouwlaag op de woning, met een balkon aan de voorzijde van de dakopbouw. Op dit moment bestaat de woning uit 2 bouwlagen, na het bouwen van de dakopbouw zal de woning bestaan uit 3 bouwlagen.
De dakopbouw beslaat niet de gehele oppervlakte van de woning. De extra bouwlaag heeft een oppervlakte van $5,858 \times 5,820 = 34,1 \text{ m}^2$. Het balkon heeft een breedte van 4,920 m, en een diepte van 1,500 m;
- Volgens artikel 3, lid b van de beheersverordening mogen bestaande bouwwerken worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie. De dakopbouw en het balkon voldoen niet aan de regels van de beheersverordening, aangezien de woning wordt vergroot;
- Het perceel M. van Meelstraat 9 in Utrecht ligt eveneens in de beheersverordening “Algemene regels actualiseren”;
- Deze beheersverordening is niet van toepassing op het bouwplan;
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we reacties ontvangen. In deze vergunning treft u een samenvatting van deze reacties 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 (voor wat betreft de dakopbouw);
- Uw aanvraag voldoet aan de criteria genoemd in artikel 3.2.7, lid b van de beheersverordening;
- Ons college is tevens bevoegd om met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2° van de Wabo af te wijken van de geldende beheersverordening (voor wat betreft het balkon);
- Uw aanvraag valt in de categorie van projecten waarvoor van het bestemmingsplan kan worden afgeweken door toepassing van artikel 4, lid 4 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 3, lid b uit de voorschriften van de beheersverordening “Zuilen”, door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in artikel 3.2.7, lid b van de beheersverordening, en door toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2° van de Wabo.

Motivering

“Het plan betreft het bouwen van een terugliggende dakopbouw (derde bouwlaag). In de straat zijn er al vergelijkbare dakopbouwen gerealiseerd. Er zijn zienswijzen ingediend tegen het bouwplan, die overwegend betrekking hebben op het verlies van zonlicht en privacy voor nabijgelegen percelen, en op een veronderstelde splitsing van de woning.

Het perceel ligt in een deel van de wijk Zuilen met in de directe omgeving overwegend grondgebonden woningen. De betreffende woning is onderdeel van een rij woningen van (origineel) twee plat afgedekte bouwlagen. In het verleden is op een aantal woningen in de rij met vergunning een terugliggende derde bouwlaag gerealiseerd. De aangevraagde opbouw is qua volume identiek aan de gerealiseerde



opbouwen. De woningen in de directe omgeving zijn overwegend rijwoningen in twee bouwlagen met een doorgetrokken kap.

Om inzichten te geven in de gevolgen voor de bezonning ten gevolge van het bouwplan is er een bezonningsstudie gemaakt voor de maatgevende dagen 21 maart, 20 juni, 23 september en 22 december. Gedurende de dag is op een aantal tijdstippen de mogelijke bezonning in beeld gebracht.

Uit de bezonningsstudie blijkt dat er voor een klein aantal percelen gevolgen zijn voor de bezonning in de zomerperiode. De extra schaduwwerking van de opbouw is echter beperkt. Vanaf halverwege april tot halverwege augustus is er vanaf circa 16.30u tot 18.00u extra schaduw te verwachten in de tuinen van M. van Meelstraat nummer 11 en 13. Ook is er van eind mei tot eind juli vanaf circa 19.00u tot 19.30u extra schaduwwerking te verwachten in de tuinen van H. Wijnmalenstraat nummer 16 en 18. Op andere momenten op de dag is geen belemmering voor de bezonning te verwachten.

Naast het punt van de bezonning wordt in de zienswijze aangegeven dat er sprake zou zijn van het splitsen van de woning en zou dit samen met een balkon op de tweede verdieping aan de achterzijde resulteren in het verlies van privacy. Uit de aanvraag blijkt niet dat er sprake is van kamerverhuur of het splitsen van de woning. Omdat het balkon niet de enige buitenruimte voor de woning zal zijn heeft het balkon ook weinig toegevoegde waarde. Om overlast voor omwonenden te beperken is een balkon aan de achterzijde niet gewenst. Om deze reden is het balkon stedenbouwkundig onwenselijk en niet akkoord.

Gezien de bebouwingskarakteristiek in dit deel van de stad, past een gedeeltelijke derde bouwlaag in het stedenbouwkundige beeld en is dus in principe stedenbouwkundig wenselijk. Wel dient aandacht te worden besteed aan het beperken van privacy problemen. In dit kader is het balkon aan de achterzijde niet akkoord. Aangezien de gevolgen voor de bezonning op omliggende percelen niet onevenredig groot zijn, en in dit stedelijk gebied als acceptabel moeten worden beschouwd, is dit geen reden om de opbouw niet toe te staan.

Aangezien het balkon aan de achterzijde van de dakopbouw uit het plan is gehaald, is de dakopbouw Stedenbouwkundig gezien 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;
- 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;
- De in rood op de tekening aangegeven opmerkingen moeten worden uitgevoerd.

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

Activiteit Bouw (leidingplan riolering en hemelwaterafvoeren Bouwbesluit 2012 artikel 6.15 t/m 6.18)

De aanvraag is, voor zover het gaat over het leidingplan voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater, en de afvoer of verwerking van hemelwater, beoordeeld aan de hand van de installatietechnische eisen zoals gesteld in hoofdstuk 6, afdeling 6.4, art. 6.15 t/m 6.18 van het Bouwbesluit.

- Ontwerp en aanleg van nieuw leidingwerk volgens NEN 3215-2018/NTR 3216-2018;
- Volgens tekening 2a d.d. 21-9-2019 wordt de "standleiding doorgezet tot buitensdak". Verondersteld wordt dat daarmee de ontspanningsleiding wordt bedoeld;
- Uitvoering van ontspanningsleiding(en) volgens art. 4.2.6 van NEN 3215-2018;
- Het "via natuurlijk verloop" lozen van de HWA's Ø 80 vindt zodanig plaats daar daardoor geen negatieve situatie voor de gezondheid ontstaat of kan ontstaan (BB art 6.15);
- Voor het lucht- en waterdicht aansluiten van riolering en/of hemelwaterafvoeren moet gebruik worden gemaakt van de bestaande te handhaven gebouwriolering.