

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)



Datum 29 januari 2020
Ons kenmerk HZ_WABO-19-35267
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan _____ voor het optrekken van de voor- en achtergevel en het bouwen van een dakopbouw op het adres Gasthuisstraat 18 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, telefoon (030) 286 1096.

Verlengen beslistermijn

Op 18 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.

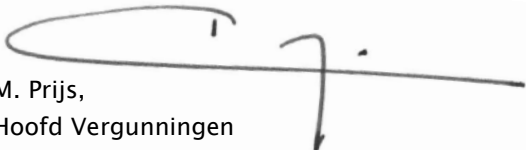
Uitvoering

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

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(n) vatten wij als volgt samen.

- Samenvatting zienswijzen.
- Reactie op zienswijze(n).
- Conclusie op zienswijze(n).

In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning zijn vijf reacties ingediend. Hieronder zijn deze reacties, kort samengevat, weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

Toetsingskader

In artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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

Het perceel Gasthuisstraat 18 ligt in het gebied waarop het bestemmingsplan Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen van toepassing is. Het perceel heeft binnen het plan de bestemming Wonen-1 (artikel 23) en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' (artikel 25). Ingevolge artikel 23.1 zijn de voor Wonen-1 aangewezen gronden (onder meer) bestemd voor woningen en de bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

In artikel 23.2.1 zijn de bouwregels voor hoofgebouwen opgenomen. Het artikel bepaalt, voor zover hier van belang, dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd en dat de maximale goothoogte van 7 meter niet mag worden overschreden. In het voormelde artikel is geen bepaling opgenomen over de maximale bouwhoogte van woningen.

Het bouwplan voorziet in een geveloptrekking, waarbij de goothoogte van de nieuwe gevel op 7 meter komt te liggen en het bouwen van een bijzondere bouwlaag.

Deze bijzondere bouwlaag betreft een opbouw van circa twee meter hoog ten opzichte van de goot. De bijzondere bouwlaag heeft een hellingshoek van 50 graden aan de voor- en achterzijde.

De geveloptrekking, waarbij de goothoogte van de nieuwe gevel op 7 meter komt te liggen, is niet in strijd met artikel 23 van de planvoorschriften. Het bouwplan past op dit onderdeel dan ook binnen het geldende bestemmingsplan. Het wijzigen van de bestaande afdekking door het bouwen van een bijzondere bouwlaag is daarentegen in strijd met het bestemmingsplan. Bij omgevingsvergunning kunnen wij hiervan afwijken.

In artikel 32 van de planvoorschriften is een algemene regel met betrekking tot wijziging bestaande afdekking opgenomen. Het artikel bepaalt dat burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning een bestaande afdekking op een hoofdgebouw, gelegen in de bij deze regels behorende bijlage Kaart bijzondere bouwlagen – buiten Beschermd stadsgezicht aangeduide gele gebieden, kunnen wijzigen en een bijzondere bouwlaag of een gewijzigde bijzondere bouwlaag op dat hoofdgebouw toestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. er wordt geen afbreuk gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de desbetreffende straat, bouwblok of gebied;

- b. er ontstaan geen onevenredige nadelige effecten voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en bezonning voor aangrenzende bouwwerken en of gronden.

Samenvatting reacties

De woning waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd, maakt deel uit van een bouwblok bestaande uit vier identieke en karakteristieke woningen. Het voorgestelde bouwplan past niet binnen een conserverend bestemmingsplan.

Het bouwplan ziet op het verhogen van de woning en het wijzigen van de bestaande afdekking. Er kan alleen aan het bouwplan worden meegewerkt met toepassing van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid van artikel 32, maar het bouwplan voldoet hier niet aan. Het bouwplan doet niet alleen afbreuk aan het stedenbouwkundige beeld van het bouwblok, maar van de hele straat waar ook rijksmonumenten staan. Het aangezicht wordt hierdoor aangetast en dit leidt tot een rommelig beeld. De woning wordt hoger dan de andere woningen aan deze kant van de straat. Het bouwblok, waarvan de bewuste woning deel uitmaakt, heeft een ligging waarbij de voorgevel op het oosten is georiënteerd en de achtergevel op het westen. De verhoogde nokhoogte, met een horizontaal plat dak van circa 4,5 meter, zorgt er voor dat de percelen (tuinen) van naastgelegen woningen geen direct zonlicht meer krijgen. Ook verdwijnt de zonlichttoetreding via het raam aan de voorzijde op de eerste verdieping van de naastgelegen woning, nu dit raam geheel achter de nieuwe erfscheidingsmuur komt te liggen. Het bouwplan voorziet in het plaatsen van de keuken en de sanitaire voorzieningen direct grenzend aan de gemeenschappelijke wand van de naastgelegen woning. Vanwege het ontbreken van een spouwmuur zijn de oude woningen gehorig. Er is nu al sprake van contactgeluid en uitvoering van het bouwplan leidt tot meer geluidsoverlast. Reclamanten vrezen dat het bouwplan leidt tot vermindering van direct zonlicht op hun percelen, minder lichtintreding in hun woningen en tot aantasting van hun privacy omdat er vanuit de nieuwe ramen rechtstreeks zicht is op hun woningen en/of percelen. Voor sommige reclamanten beperkt het bouwplan het zicht op de lucht. Het bevreedt reclamanten dat de gemeente kennelijk al voor het indienen van de huidige aanvraag het bouwplan op hoofdlijnen heeft goedgekeurd. Een van de reclamanten voert aan dat de aanvrager niet vooraf het bouwplan met omwonenden heeft besproken.

Gemeentelijke beantwoording

Uit vaste jurisprudentie volgt dat wij een aanvraag moeten behandelen en beoordelen zoals deze wordt ingediend. Dit betekent dat wij een aanvrager niet kunnen verplichten om bijvoorbeeld de keuken en sanitaire voorzieningen te verplaatsen, zodat deze niet direct grenzen aan de naastgelegen woning.

Gezien de strijdigheid van een deel van het bouwplan met het bestemmingsplan, namelijk het wijzigen van de afdekking door het bouwen van een bijzonder bouwlaag, kunnen wij alleen medewerking verlenen aan het bouwplan, wanneer wij een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouw' en de activiteit 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' verlenen.

Advies Stedenbouw

In dat kader is de aanvraag voor advies aan Stedenbouw voorgelegd. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het bouwplan akkoord bevonden. De afdeling Stedenbouw heeft daarbij overwogen dat de woning aan de Gasthuisstraat 18 deel uitmaakt van een rij van vier woningen in een omgeving met een gevarieerd bebouwingsbeeld. Ten zuiden van deze rij woningen bevinden zich een rij rug aan rug woningen van één bouwlaag met zadeldaken. Direct geschakeld aan de rij van vier woningen bevindt zich aan de noordzijde een rij verschillende panden met verschillende dakafdekkingen en goothoogtes. Ten oosten en verder in het noordoosten van het buurtje bevindt zich bebouwing bestaande uit twee

tot drie bouwlagen, plat afgedekt. Deze bebouwing stamt uit de jaren 80 en vormt een andere architectonische eenheid dan de oudere bebouwing waarvan de Gasthuisstraat 18 deel van is.

Realiseren geveloptrekking en verhoging goot naar 7 meter

De rij woningen waar het pand onderdeel van uitmaakt betreft een nog 'gave' rij van vier woningen met een eenduidige kapvorm en goothoogte. Bij de vaststelling van het huidige bestemmingsplan heeft er feitelijk al een belangenafweging plaatsgevonden wat betreft het optrekken van de gevel van de woning en het verhogen van de goot, waardoor er een afwijkend woningtype mogelijk wordt gemaakt.

In artikel 23 van de planvoorschriften is namelijk geen bepaling opgenomen omtrent de maximale bouwhoogte van een woning, maar alleen een bepaling over de maximale goothoogte.

Door het optrekken van de gevel en het verhogen van de goot wordt weliswaar de eenduidigheid van het bouwblok en het straatbeeld doorbroken, maar dit past binnen de ruimte die artikel 23 van het bestemmingsplan biedt.

Volledigheidshalve merken wij nog op dat als na het optrekken van de gevel en het verhogen van de goot de woning met de bestaande kap zou worden afgedekt, er geen weigeringsgronden aanwezig zijn en wij gehouden waren de gevraagde vergunning te verlenen. In dat geval is er in het geheel geen ruimte is voor een belangenafweging. Dat betekent dat wij het verhogen van de woning niet tegenhouden. Wij kunnen slechts beoordelen of het veranderen van de vorm van de kap vanuit stedenbouwkundig oogpunt al dan niet passend is.

Realiseren bijzondere bouwlaag

Zoals hiervoor opgemerkt, biedt het bestemmingsplan in artikel 23 mogelijkheden voor het uitbreiden van een woning waardoor het stedenbouwkundig beeld van het desbetreffende bouwblok en de straat al wordt doorbroken. De afdeling Stedenbouw is van oordeel dat de realisatie van een bijzondere bouwlaag met een helling aan de voor- en achterzijde op deze woning, niet leidt niet tot een grotere doorbreking van de eenduidigheid van het straatbeeld. De oudere woningen in de Gasthuisstraat zijn allen afgedekt met een kap. Om deze reden is een dakopbouw met een kap denkbaar ter plaatse van de Gasthuisstraat 18. Bovendien sluit een pand met twee bouwlagen en een kap aan bij nummer 32. Daarnaast biedt de vergroting van nummer 18 ruimte voor de andere woningen in dezelfde rij om, indien gewenst, ook te vergroten. Op die manier zal er weer een nieuwe samenhang in het straatbeeld ontstaan.

Vermindering zonlicht

Effecten op aangrenzende percelen, zoals schaduwwerking, door opbouwen in een stedelijke omgeving zijn niet heel ongebruikelijk en moeten tot een zekere hoogte worden geaccepteerd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft er kennelijk al een belangenafweging plaatsgevonden inzake de toegestane bouwhoogte in relatie tot effecten op de omgeving, omdat het perceel geen aanduiding 'maximale bouwhoogte' heeft, maar enkel een bepaling omtrent de maximale goothoogte.

De verhoging van de goot naar 7 meter leidt tot hogere bebouwing, maar niet tot onevenredig meer schaduw op het achtererf van de rij woningen van het bouwblok. Dit geldt ook voor de realisatie van een bijzondere bouwlaag. Het bouwplan heeft dus geen onevenredige nadelige effecten op de bezonning van aangrenzende percelen. In het voorjaar en de zomer valt de schaduw voornamelijk op de bestaande daken van de uitbouw in het achtererf, of is de schaduwwerking te verwaarlozen. De schaduw valt voornamelijk in het najaar en de winter achter in de tuinen van de rij woningen, maar deze schaduwwerking is zeer minimaal. Ook zijn de tuinen van de woningen diep en zijn er in de

middag en avonden nog voldoende bezonningsmogelijkheden. Er zijn dan ook geen onevenredig nadelige effecten ten aanzien van bezonning voor de aangrenzende woningen of percelen te verwachten bij de geveloptrekking naar 7 meter en het bouwen van de bijzondere bouwlaag. Nog daargelaten dat de verhoging naar 7 meter zondermeer past binnen het bestemmingsplan.

Privacy

Wat betreft de stelling van reclamanten dat het bouwplan hun privacy aantast, merken wij op dat na realisatie van het bouwplan er aan de achterzijde van de bewuste woning weliswaar meer vensters aanwezig zijn, maar dat van een onacceptabele inbreuk op de privacy naar ons oordeel geen sprake is. Van een onacceptabele inbreuk op de privacy is slechts sprake als de afstand van de vensters tot aan de erfgrans van de percelen van reclamant minder dan twee meter bedraagt en er rechtstreeks uitzicht op de percelen van reclamanten is. Dit bepaalt artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek.

In dit geval bedraagt de afstand tot de percelen van reclamanten meer dan twee meter en/of is er van rechtstreeks zicht geen sprake. Nog daargelaten dat slechts twee percelen van reclamanten kunnen worden aangemerkt als aangrenzende bouwwerken of gronden in de zin van artikel 32 van het bestemmingsplan. Wat betreft het aangrenzende perceel van de Gasthuisstraat 20 merken wij op dat er geen rechtstreeks, maar schuin zicht is op dat perceel. Van een evident privaatrechtelijke belemmering in de zin van artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek is dan ook geen sprake. Wij zien hierin dan ook geen aanleiding om onze medewerking aan het bouwplan te onthouden.

Verminderde daglichttoetreding

In het Bouwbesluit zijn eisen opgenomen met betrekking tot daglicht. Hiermee wordt het minimum-niveau 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. Dat betekent dat wij alleen kunnen toetsen of het bouwplan voldoet aan de eisen voor daglichttoetreding van nummer 18.

Uitzicht

Wat betreft de opmerking van enkele reclamanten 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.

Advies Bureau Commissie Welstand en Monumenten

Op 15 januari 2020 heeft het Bureau Commissie Welstand en Monumenten het bouwplan beoordeeld en van een positief advies voorzien.

Indicatieaanvraag

Wat betreft de opmerkingen van enkele reclamanten dat het hen bevreemdt dat de gemeente kennelijk al voor het indienen van de huidige aanvraag om omgevingsvergunning het bouwplan op hoofdlijnen heeft goedgekeurd, merken wij op dat de gemeente de mogelijkheid kent om een indicatie voor de omgevingsvergunning aan te vragen. Een potentiële aanvrager krijgt dan inzicht in de haalbaarheid van een bouwplan. Dit is vooral bedoeld voor meer complexe plannen waar verschillende afdelingen moeten adviseren. De aanvrager weet zo of het plan een kans van slagen heeft voordat de aanvrager deze in detail gaat uitwerken. Voor het adres Gasthuisstraat 18 is er op 19 september 2016 een indicatieaanvraag ingediend en is het toenmalige plan op hoofdlijnen beoordeeld. Op 13 september

2017 is een positief ambtelijke standpunt aan de aanvrager bekend gemaakt. Het ambtelijke standpunt is geen formeel besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht, waartegen de bezwaar- en beroepsprocedure openstaat.

Overleg met omwonenden

Wat betreft de opmerking van een van de reclamanten dat de aanvrager het bouwplan niet met omwonenden heeft besproken, merken wij op dat wij een aanvrager adviseren om omwonenden over het bouwplan te informeren, maar dit is geen wettelijke verplichting. Wij kunnen een aanvrager dan ook niet verplichten omwonenden vooraf te informeren over het bouwplan.

Gelet op het bovenstaande zijn wij van mening dat er medewerking kan worden verleend aan het bouwplan nu door de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt ten aanzien van de verhoging van de bestaande goothoogte de eenduidigheid van het bouwblok dan wel het straatbeeld al kan worden doorbroken. De realisatie van een bijzondere bouwlaag op de woning past bij het woningtype en in de ruimtelijke context van de woningen in de omgeving. Dit type woningen wordt in de stad doorgaans afgedekt met een kap. Er zijn geen extra onevenredig nadelige effecten te verwachten voor de gebruiksmogelijkheden, de bezonning of de privacy van aangrenzende bouwwerken of gronden ten opzichte van hetgeen het bestemmingsplan al toestaat. De ingediende reacties vormen geen aanleiding om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 23 van het bestemmingsplan "Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan bebouwingsbepalingen.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we vijf reacties 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° van de Wabo af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
- Uw aanvraag voldoet aan de criteria genoemd in de afwijkingsregel van het bestemmingsplan.
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag op 15 januari 2020 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 23 uit de voorschriften van het bestemmingsplan "Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen" door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in artikel 32 van het bestemmingsplan.

Beschrijving Bouwplan

Ter plaatse van de Gasthuisstraat 18 wordt een geveloptrekking en een bijzondere bouwlaag aangevraagd. De goothoogte van de nieuwe gevel komt op 7 meter te liggen, de bijzondere bouwlaag betreft een opbouw van twee meter hoog ten opzichte van de goot. De kap van de bijzondere bouwlaag heeft een hellingshoek van 50 graden aan de voor en achterzijde.

Beoordeling Bestemmingsplan

Op het betreffende perceel is het bestemmingsplan Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen van toepassing. Volgens de plankaart behorende bij dit bestemmingsplan geldt voor het perceel de bestemming 'Wonen - 1'.

De bouwregels voor hoofdgebouwen volgens de bestemming 'Wonen - 1' zijn:

- hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' mag niet worden overschreden;
- bestaande hoofdgebouwen die niet voldoen aan het bepaalde vermeld onder a. tot en met b., mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

De algemene regel voor een bijzondere bouwlaag is:

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning een bestaande afdekking op een hoofdgebouw, gelegen in de bij deze regels behorende bijlage [Kaart bijzondere bouwlagen - buiten Beschermd stadsgezicht](#) aangeduide gele gebieden, wijzigen en een bijzondere bouwlaag of een gewijzigde bijzondere bouwlaag op dat hoofdgebouw toestaan onder de volgende voorwaarden:

- er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de desbetreffende straat, bouwblok of gebied;
- er geen onevenredige nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en bezonning voor aangrenzende bouwwerken en of gronden.

Conclusie:

De verhoging van de goot tot 7 meter past binnen het bestemmingsplan. Een bijzondere bouwlaag moet passen binnen het straatbeeld en er mogen geen onevenredige nadelige effecten ontstaan voor de omgeving.

Samenvatting beoordeling bestemmingsplan

- Het voorstel is in strijd met het bestemmingsplan omdat er een bijzondere bouwlaag wordt gerealiseerd bovenop de goot van 7 meter hoog.

Advies Stedenbouw

Ter plaatse van de Gasthuisstraat 18 wordt een geveloptrekking en een bijzondere bouwlaag aangevraagd. De goothoogte van de nieuwe gevel komt op 7 meter te liggen, de bijzondere bouwlaag betreft een opbouw van twee meter hoog ten opzichte van de goot. De kap van de bijzondere bouwlaag heeft een hellingshoek van 50 graden aan de voor en achterzijde.

Context

De Gasthuisstraat 18 maakt deel uit van een rij van vier woningen in een omgeving met een gevarieerd bebouwingsbeeld. Ten zuiden van deze rij woningen bevinden zich een rij rug aan rug woningen van één bouwlaag met zadeldaken. Direct geschakeld aan de rij van vier woningen bevindt zich aan de noordzijde een rij verschillende panden met verschillende dakafdekkingen en goothoogtes. Ten oosten en verder in het noordoosten van het buurtje bevindt zich bebouwing bestaande uit twee tot drie bouwlagen, plat afgedekt. Deze bebouwing stamt uit de jaren 80 vormt een andere architectonische eenheid dan de oudere bebouwing waar de gasthuisstraat 18 deel van is.

Ruimtelijke effecten verhoging goot naar 7 meter

Stedenbouwkundig straatbeeld

De rij woningen waar het pand onderdeel van is betreft een nog 'gave' rij van 4 woningen met een eenduidige kapvorm en goothoogte. Deze eenduidigheid in het straatbeeld zal worden doorbroken door een verhoging van de goot en gevel naar 7 meter hoogte. Hiermee ontstaat ook een afwijkend woningtype. De verhoging van de goothoogte naar 7 meter valt binnen de ruimte van het bestemmingsplan.

Schaduw

De verhoging van de goot naar 7 meter leidt tot hogere bebouwing, maar niet tot onevenredig meer schaduw op het achtererf van de rij woningen. In het voorjaar en de zomer valt de schaduw voornamelijk op de bestaande daken van de uitbouw in het achtererf, of is de schaduwwerking te verwaarlozen. De schaduw valt voornamelijk in het najaar en de winter achter in de tuinen van de rij woningen, maar deze is schaduwwerking zeer minimaal. Ook zijn de tuinen van de woningen diep en zijn er in de middag en avonden nog voldoende bezonningsmogelijkheden. Er zijn hierom geen onevenredig nadelige effecten ten aanzien van bezonning voor de rij woningen bij de geveloptrekking naar 7 meter. De verhoging van de goothoogte naar 7 meter valt binnen de ruimte van het bestemmingsplan.

Privacy

Als gevolg van de geveloptrekking ontstaat niet onevenredig nadelig meer zicht in de tuinen. In de huidige situatie is ook sprake van zicht vanaf de tweede bouwlaag in de achtertuinen. Deze situatie wijzigt niet. De verhoging van de goothoogte naar 7 meter valt binnen de ruimte van het bestemmingsplan.

Conclusie ruimtelijke effecten vergroting goot naar 7 meter:

De vergroting van het pand door de verhoging van de goot naar 7 meter leidt er toe dat het straatbeeld en het bebouwingsbeeld wordt aangetast. Er ontstaat minder eenheid in de rij woningen. Wat betreft bezonning en privacy zijn er geen onevenredig nadelige effecten voor omwonenden te verwachten. Ook zijn er geen nadelige effecten in de gebruiksmogelijkheden voor de omgeving te verwachten. De verhoging van de goothoogte naar 7 meter valt binnen de ruimte van het bestemmingsplan.

Ruimtelijke effecten bijzondere bouwlaag:

Stedenbouwkundig straatbeeld

De realisatie van een kap op deze woning, waarvan de goot verhoogd mag worden leidt niet tot een grotere doorbreking van de eenduidigheid van het straatbeeld. De eenduidigheid in het straatbeeld wordt al doorbroken doordat de goot van het pand mag worden verhoogd.

De oudere woningen in de Gasthuisstraat zijn allen afgedekt met een kap. Om deze reden is een dakopbouw met een kap denkbaar ter plaatse van de Gasthuisstraat 18. Wanneer de gehele rij zich in de verdere toekomst zal vergroten, ontstaat er een nieuwe samenhang in het straatbeeld, waarbij een afdekking met kap beter past in de ruimtelijke context dan een plat afgedekt bouwwerk. Ook het pand op de Gasthuisstraat 32 bestaat uit twee bouwlagen met een kap.

Schaduw

De realisatie van een bijzondere bouwlaag leidt tot hogere bebouwing, maar niet tot onevenredig meer schaduw op het achtererf van de rij woningen. In het voorjaar en de zomer valt de schaduw voornamelijk op de bestaande daken van de uitbouw in het achtererf, of is de schaduwwerking te verwaarlozen. De schaduw valt voornamelijk in het najaar en de winter achter in de tuinen van de rij woningen, maar deze is schaduwwerking zeer minimaal. Ook zijn de tuinen van de woningen diep en zijn er in de middag en avonden nog voldoende bezonningsmogelijkheden. Er zijn hierom geen onevenredig nadelige effecten ten aanzien van bezonning voor de rij woningen bij de realisatie van een bijzondere bouwlaag.

Privacy

Als gevolg van de bijzondere bouwlaag ontstaan ramen op de 3^e bouwlaag. Er worden twee dakkapellen gerealiseerd welke uitkijken op de tuinen en het binnenterrein. Het is kenmerkend aan een bouwblok dat er ramen uitkijken op het achtererfgebied en zicht hebben op de tuinen. Er is niet onevenredig meer zicht op de tuinen vanuit de woningen dan het geval is in de huidige situatie.

Conclusie ruimtelijke effecten vergroting goot naar 7 meter:

Advies:

Om bovengenoemde redenen kan medewerking worden verleend aan het bouwplan door stedenbouw. De mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor de verhoging van de goothoogte leidt al tot een doorbreking van de eenduidigheid in het straatbeeld. De realisatie van een bijzondere bouwlaag op de woning past bij het woningtype en in de ruimtelijke context van de woningen en bij het woningtype.

Dit type woningen wordt in de stad doorgaans afgedekt met een kap. Ook wordt met het toestaan van deze kap toegewerkt naar een toekomstige nieuwe eenheid in de bebouwing. Er zijn geen onevenredig nadelige effecten als gevolg van de gebruiksmogelijkheden, de bezonning of de privacy van omwonenden als gevolg van de vergroting van de woningen.

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.
- U dient minimaal 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden een BLVC plan in te dienen. Deze gegevens moeten worden ingediend via omgevingsloket@utrecht.nl en voorzien van het kenmerk van de vergunning.
- 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.

Voorschriften Bouwbesluit

- De entree van de woning dient te zijn voorzien van een rookmelder, onderling gekoppeld, voorzien van een secundaire energievoorziening en aangesloten op het lichtnet.

Aandachtspunten

- Het bouwplan voorziet in een toilet, geplaatst in de badruimte, op de eerste verdieping. Het Bouwbesluit staat dit toe. Wij adviseren u, in verband met de levensloopbestendigheid, om te onderzoeken of een toiletruimte op de begane grond ook mogelijk is.
- 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).
- We wijzen u op het feit dat u naast deze omgevingsvergunning tevens een sloopmelding op grond van artikel 1.26 van het Bouwbesluit 2012 moet indienen via de website www.omgevingsloket.nl.
- 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.