



\* - B - H Z W A B O - 2 0 - 3 7 1 5 7 \*  
**Datum** 14 december 2020  
**Ons kenmerk** HZ\_WABO-20-37157  
**Onderwerp** Besluit omgevingsvergunning

**Behandeld door**  
**Doorkiesnummer**  
**E-mail**  
**Bijlage(n)**

**Verzonden**

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan \_\_\_\_\_ voor:  
het bouwen van een dakterras op een woning op het adres: Nicolaas Beetsstraat 6C 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](http://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

**Kosten**

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u \_\_\_\_\_ betalen. U ontvangt hiervoor een rekening. De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd.

Leges		
Artikel	Toelichting	Bedrag
3.1.2.	Bouwactiviteiten kleiner dan 50.000.000,00	
3.3.1.	Planologisch strijdig, indien artikel 2.12	

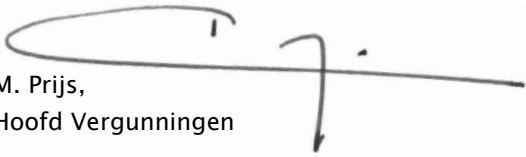
**Uitvoering**

Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is mevrouw \_\_\_\_\_ 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](http://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. Hieronder is de reactie samenvattend weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

### **Toetsingskader**

In artikel 2.10 van de Wabo staan de weigeringsgronden voor een omgevingsvergunning van de activiteit 'bouw' 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 Nicolaas Beetstraat 6 C geldt het bestemmingplan 'Binnenstad'. Het perceel heeft binnen het plan de bestemming 'Wonen'. Ingevolge artikel 26.1 van de planvoorschriften zijn de voor 'Wonen' aangewezen gronden bestemd voor: wonen in de vorm van woningen en bijzondere woonvoorzieningen en de daarbij behorende tuinen en erven, toegangen en bergingen, fietsen-stallingen en ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen.

Artikel 26.2.4 bepaalt dat dakterrassen op hoofdgebouwen zijn toegestaan, met dien verstande dat:

- a. het gebouwen betreft die op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart zijn aangeduid als 'overige waarden' (grijs);
- b. hekwerken of borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf het dak;
- c. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2 meter bedraagt.

De aanvraag betreft het bouwen van een dakterras op een hoofdgebouw. Het hoofdgebouw heeft op de bij het bestemmingsplan behorende architectuur- en bouwhistorische waardenkaart de kleur rood (vastgestelde architectonische en/of bouwhistorische waarden), maar het hoofdgebouw ligt buiten het beschermd stadsgezicht. De vergunningsaanvraag is in strijd met artikel 26.2.4, lid a, omdat het pand op de waardenkaart een rode kleur heeft. Bij omgevingsvergunning kunnen wij hiervan afwijken middels de binnenplanse vrijstelling van artikel 26.3.3.

Artikel 26.3.3 bepaalt dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn ontheffing te verlenen van het bepaalde in 26.2.4 voor het toestaan van dakterrassen op hoofdgebouwen die op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart zijn aangeduid als vastgestelde architectuur- en/of bouwhistorische waarden (rood) en/of vermoedelijke bouwhistorische waarden (geel), met dien verstande dat:

- a. het dakenlandschap niet onevenredig wordt aangetast;
- b. het 'wonen boven winkels' daardoor wordt bevorderd;
- c. door het dakterras de stedenbouwkundige kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast;
- d. hekwerken of borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf het dak;
- e. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2 meter bedraagt.

Op het perceel is tevens het bestemmingsplan 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik' van toepassing. Dit bestemmingsplan vormt geen belemmering voor medewerking aan het bouwplan.

#### **Samenvatting reactie:**

Reclamant woont in de nabijheid van het pand waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een dakterras op het hoofdgebouw is aangevraagd. Vanuit de woning heeft reclamant rechtstreeks zicht op het adres waarvoor de vergunning is aangevraagd, maar ook op de naastgelegen woning waarop al een dakterras is gerealiseerd. Reclamant vreest voor inbreuk van zijn privacy, omdat er vanaf het toekomstige dakterras direct in de woonkamer van reclamant kan worden gekeken. Het verlenen van de gevraagde vergunning is in strijd met de Welstandsnota van de gemeente Utrecht, waarin onder meer is bepaald dat een dakterras zo ondergeschikt mogelijk moet worden vormgegeven en zo beperkt mogelijk moet zijn vanuit de openbare ruimte. Hiervan is bij het beoogde dakterras geen sprake. Het bouwplan ziet op het plaatsen van een lichtgrijs aluminium spijlenhekwerk, die qua vorm en kleur afwijkt van het hekwerk op het naastgelegen pand, en hierdoor niet past binnen de bestaande architectuur en de omgeving. De welstandsnota geeft aan dat het verboden is om constructies op het dak te plaatsen om de mogelijkheid van een dakterras te realiseren. Reclamant merkt op dat bij het naastgelegen pand (4 BS) een dergelijke constructie aanwezig is kennelijk ten behoeve van afwatering over het gehele huizenblok. Om hieraan te kunnen voldoen moet er voor het beoogde dakterras ook zo'n constructie worden gebouwd, hetgeen volgens de Welstandsnota niet is toegestaan. Indien de gevraagde vergunning wordt verleend, dan verzoekt reclamant dat de aanvrager van het beoogde dakterras met betrekking tot het te gebruiken materiaal en afmetingen volledig moet aanpassen aan het bestaande dakterras op 4 BS, zodat er zo min mogelijk afbreuk wordt gedaan aan de openbare ruimte. Een wildgroei aan verschillende dakterrassen komt de mooie en statige buurt, met veel karakteristieke huizen niet ten goede.

Gelet op hetgeen reclamant hierboven heeft opgemerkt over het pand 4 bis, verzoekt reclamant het college om de verleende vergunning voor het bestaande dakterras in heroverweging te nemen.

#### **Gemeentelijke beantwoording:**

In de eerste plaats merken wij op dat bij besluit van 19 november 2019 (verzonden 20 november 2019 met kenmerk HZ-WABO-19-32426 er een omgevingsvergunning is verleend voor het bouwen van een dakterras op het hoofdgebouw gelegen op het perceel Nicolaas Beetsstraat 4 BS te Utrecht. Tegen dit besluit is geen bezwaar gemaakt, waardoor het besluit onherroepelijk is geworden. Voor zover de reactie ziet op het adres Nicolaas Beetsstraat 4 BS gaan we hier niet inhoudelijk op in.

In de tweede plaats merken wij op dat de aanvrager, naar aanleiding van een negatief stedenbouw-kundig advies, het bouwplan heeft aangepast. Het hekwerk aan de zijde van het hoofdgebouw gelegen aan de openbare ruimte is nu gelegen op twee meter van de dakrand in plaats van één meter.

Gezien de strijdigheid van het bouwplan met het geldende bestemmingsplan kunnen wij hieraan alleen medewerking verlenen, wanneer wij een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouw' en de activiteit 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' verlenen. Voor de vraag of het wenselijk is medewerking te verlenen aan de gevraagde vergunning is de onderhavige aanvraag aan de afdeling Stedenbouw en het Bureau Commissie Welstand en Monumenten voorgelegd.

### *Stedenbouw*

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het aangepaste dakterras akkoord bevonden. Daarbij is overwogen dat op het naastgelegen pand (Nicolaas Beetsstraat 4BS) een soortgelijk dakterras is vergund. Het pand heeft weliswaar architectonische en/of bouwhistorische waarde, maar deze waarde van dit pand zit niet in het dakvlak, maar in de gevel van het gebouw en de structuur van het bouw-blok. Daarnaast bevinden zich al meerdere dakterrassen op soortgelijke panden in de straat en het bouwblok. De stedenbouwkundige kwaliteit zal door het dakterras niet onevenredig worden aangetast. Wat betreft de hoogte sluit het dakterras aan bij de hoogte van het naastgelegen pand.

### *Bureau Commissie Welstand en Monumenten*

Het Bureau Commissie Welstand en Monumenten (hierna: het Bureau) heeft de aanvraag beoordeeld. Het Bureau heeft op 1 december 2020 positief geadviseerd.

Wat betreft hetgeen reclamant naar voren brengt ten aanzien van de welstandscriteria merkt het Bureau op dat het bestemmingsplan ter plaatse de bebouwingsmogelijkheden qua massa bepaalt. Voor wat betreft de situering en maatvoering blijven de welstandscriteria buiten toepassing als het bestemmingsplan dit zelf regelt. Indien het bestemmingsplan een dakterras toestaat, kan het welstandsadvies daar niet tegenstrijdig in zijn. De afmetingen vloeien voort uit het bestemmingsplan of het stedenbouwkundig advies indien er sprake is van een ontheffing. Een spijlenhekwerk, zoals in de aanvraag als terrasafscheiding is voorgesteld, is ondergeschikt aan de architectuur en voldoet aan de welstandscriteria en richtlijnen zoals opgenomen in de Welstandsnota. Ook de noodzakelijke constructie is dusdanig ondergeschikt dat deze geen tot nauwelijks effect heeft op het gevelbeeld. De constructies benoemd in de richtlijnen betreffen zichtbare bouwwerken die het terras 'dragen'. Ten aanzien van de vorm en het kleurgebruik geniet afstemming op het belendende terras de voorkeur, maar gezien de ondergeschiktheid van het hekwerk kan dat niet als voorwaarde worden gesteld.

### *Privacy*

Van een onacceptabele inbreuk op de privacy is slechts sprake als, zonder toestemming van de eigenaar van het naburige erf, de afstand van vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken, tot aan de erfgrans minder dan 2 meter bedraagt en rechtstreeks op het perceel uitzicht biedt. Dit bepaalt artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. Het perceel van reclamant kan niet worden aangemerkt als een naburig erf nu de woning van reclamant aan de overkant van de straat op zo'n 35 meter ligt van het hoekpand waarvoor een vergunning is aangevraagd.

Na alle belangen te hebben afgewogen vormt de ingediende reactie geen aanleiding om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

## Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

### Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 26.2.4 van het bestemmingsplan "Binnenstad". Uw aanvraag voldoet niet omdat deze niet valt onder gebouwen die aangeduid zijn als 'overige waarden' op de vastgelegde architectuur- en/of bouwhistorische waardenkaart.
- 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 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 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 26.2.4 uit de voorschriften van het bestemmingsplan Binnenstad door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in artikel 26.3.3 van het bestemmingsplan. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het plan aanvaardbaar. Het aangepaste voorstel voldoet aan de regel dat er twee meter afstand moet worden gehouden van de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte. Aan de zijde die grenst aan de Justus van Effenstraat wordt nu ook twee meter afstand gehouden van de dakrand.

### 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](mailto: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:
  - 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.