



* - B - H Z W A B O - 2 0 - 4 2 5 8 3 *

Datum 24 februari 2021
Ons kenmerk HZ_WABO-20-42583
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan _____ voor:
her realiseren van een dakterras op een vergunningsvrije bestaande uitbouw op het adres: C. van
Maasdijkstraat 72 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.

Kosten

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

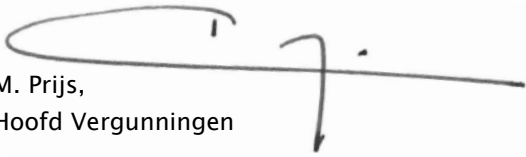
Uitvoering

Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering zal via een e-mail van de gemeente aan u
bekend worden gemaakt. Tot die tijd kunt u contact opnemen met een toezichthouder via het
algemene e-mail adres van _____ 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.

- Beantwoording reactie;
- Samenvatting reactie;
- Gemeentelijke beantwoording.

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 3.1 (gebruiks- en bouwregels) van de "Beheersverordening Zuilen (geconsolideerd)". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan bebouwingsbepaling.
- 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.

De bouwaanvraag in relatie tot de reactie

Met betrekking tot de aanvraag om omgevingsvergunning voor het realiseren van een dakterras op een vergunningsvrije bestaande uitbouw op het perceel C. van Maasdijkstraat 72, is één reactie ingediend. Naar aanleiding van een negatief stedenbouwkundig advies heeft de aanvrager het bouwplan aangepast. Het bouwplan ziet nu op het realiseren van een dakterras op de uitbouw met een diepte van drie meter en twee meter gelegen van de erfgrans met het naastgelegen perceel. Na alle belangen te hebben afgewogen, hebben wij besloten om de omgevingsvergunning te verlenen. komen wij tot de conclusie dat de aanvraag geen medewerking kan worden onthouden. Hieronder is de reactie samenvattend weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

Samenvatting reactie

Reclamant geeft aan samen met de aanvrager een schriftelijk akkoord te hebben over het doorzagen van het gezamenlijke balkon, mits hiervoor een vergelijkbaar balkon zou terugkomen en geen dakterras. Nu heeft de aanvrager zonder overleg het gezamenlijke balkon gesloopt en over de gehele uitbouw een dakterras gerealiseerd. Reclamant vreest voor aantasting van zijn privacy vanwege inkijk op zijn perceel.

Gemeentelijke beantwoording

Bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning gaan wij uit van het aangepaste bouwplan. Het bouwen (legaliseren) van dakterras met een diepte van drie meter gemeten vanuit de achtergevel van de woning en gelegen op twee meter van de erfgrans van het perceel van reclamant. Gezien de strijdigheid van het bouwplan met artikel 3.2.4, sub d van de geldende beheersverordening Zuilen kunnen wij alleen medewerking verlenen aan het bouwen van een dakterras, wanneer wij een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteit 'bouw' en de activiteit 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening'. Artikel 15, sub c van de beheersverordening bepaalt immers dat wij, mits geen 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, afwijken van het overschrijden van de maximale bouwhoogte voor het plaatsen van hekwerken of borstweringen ten behoeve van dakterrassen, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte met maximaal 1,50 meter mag worden overschreden.

De aangepaste aanvraag voor de C. van Maasdijkstraat 72 is voorgelegd aan de stedenbouwkundige afdeling. De afdeling Stedenbouw heeft voor het gewijzigde bouwplan een positief advies gegeven. Een dakterras op een aanbouw is mogelijk binnen de dakrand van de aanbouw. De diepte van het dakterras is maximaal 3 meter. Dit begrenst de grootte, zodat het dakterras in omvang voldoende ondergeschikt blijft. Hiermee worden de effecten van geluid en inkijk voor aangrenzende percelen beperkt, en als acceptabel beoordeeld. De afdeling Stedenbouw

heeft voorts overwogen dat het dakterras twee meter afstand houdt van de perceelgrens met de burens, waardoor geen toestemming van de burens nodig is.

Wat betreft de opmerking van reclamant dat het bouwplan de privacy aantast, merken wij het volgende op. 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 twee meter bedraagt en rechtstreeks op het perceel van reclamant uitzicht biedt. Dit bepaalt artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. De afstand tot het perceel van reclamant is in dit geval 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.

Als de aanvrager, ondanks kennelijke afspraken tussen partijen, toch een vergunning aanvraagt voor het bouwen (legaliseren) van een dakterras op de uitbouw, kunnen wij niets anders dan deze aanvraag beoordelen en behandelen zoals deze bij ons wordt ingediend.

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 3.1 (gebruiks- en bouwregels) uit de voorschriften van de "Beheersverordening Zuilen (geconsolideerd)" door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in artikel 15 (algemene afwijkingsregels) van de beheersverordening. Om medewerking te kunnen verlenen aan het voorgenomen bouwplan is advies ingewonnen bij de afdeling stedenbouwkunde. Dit advies kunt teruglezen bij de beantwoording van de reactie.

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.
- 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.
- Op grond van de Wet natuurbescherming is het onder andere verboden beschermde planten, vogels en zoogdieren, zoals gier- en huiszwaluwen en vleermuizen te verstoren. Voorafgaand aan het uitvoeren van de werkzaamheden moet u nagaan of beschermde dier- of plantsoorten aanwezig zijn. In dat geval heeft u mogelijk een vergunning of een ontheffing nodig of moet u een melding doen op grond van Wet natuurbescherming. Meer informatie kunt u vinden op de website

van de provincie Utrecht:

www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/alle-onderwerpen/groene-wetten-regels/wet-natuurbescherming.

- 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.

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.