

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n) 1 set stukken



Datum 4 mei 2021
Ons kenmerk HZ_WABO-21-11790
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 en een dakterras op een bovenwoning op het adres: Vossegatselaan 22C 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.

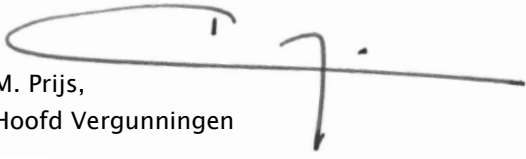
Uitvoering

Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (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

Behandeling reactie

Met betrekking tot de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een dakopbouw en een dakterras op een woning op het adres Vossegatselaan 22C is één reactie ingediend. Na de belangen te hebben afgewogen, hebben wij besloten om de omgevingsvergunning te verlenen. Hieronder is de reactie samenvattend weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

Samenvatting reactie

De tegenoverliggende huizen, waaronder de woning van reclamant, hebben grote en hoge ramen en daardoor veel inzicht. Dit leidt tot aantasting van de privacy en het woongenot. Door het bouwen van een extra bouwlaag (dakopbouw) neemt dit alleen maar toe. De leefbaarheid in de buurt staat onder druk nu vele woningen zijn opgesplitst en per kamer worden verhuurd. Dit geldt ook voor de woning op nummer 22C. Op nummer 34 zijn recentelijk twaalf appartementen gerealiseerd. De straat is niet gemaakt voor zoveel bewoners. De parkeerplaatsen zijn praktisch permanent bezet en de fietsenstallingen puilen uit. Als de vergunning wordt verleend dan is het 'hek van de dam' en volgen er meer soortgelijke aanvragen met alle gevolgen van dien. Over de dakopbouw op nummer 18 is in het verleden veel te doen geweest. Reclamant is van mening dat deze opbouw illegaal is en niet als referentiekader kan dienen voor de huidige aanvraag. Door de dakopbouw wordt de lichtinval in de straat minder. Reclamant begrijpt niet waarom een extra bouwlaag wordt toegestaan, terwijl een hekwerk voor een dakterras op een woning niet hoger dan 1,20 meter mag zijn.

Gemeentelijke beantwoording

Gezien de strijdigheid van het bouwplan met het geldende bestemmingsplan kunnen wij hieraan alleen medewerking verlenen, wanneer wij naast een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouw' ook een vergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' verlenen. In dat kader is de aanvraag voor advies voorgelegd aan de afdeling Stedenbouw.

Extra bouwlaag

De straatwand bestaat voor het grootste deel uit drie bouwlagen. Op het perceel Vossegatselaan 22 bestond de bebouwing van oorsprong uit één bouwlaag met kap. In 2012 is er voor het perceel een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een woongebouw (drie bouwlagen) ten behoeve van vijf appartementen (HZ-WABO-12-03368) en sloot daarmee aan op de aangrenzende bebouwing met een bouwhoogte in drie bouwlagen. De vijf appartementen hebben een eigen huisnummer.

Het bouwplan bestaat uit het vergroten van de woning op het perceel Vossegatselaan 22C door het toevoegen van een bijzondere bouwlaag (dakopbouw) met een terug gelegen terras op de derde bouwlaag. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het bouwplan van een positief advies voorzien. Daarbij is overwogen dat er in de rij woningen, waartoe de onderhavige woning behoort, meerdere soortgelijke bouwlagen met een vergunning zijn gebouwd (Vossegatselaan 2BS, 4BS, 6, 8, 10, 12 en 18). Op basis van de in het verleden verleende vergunningen is een dakopbouw met de voorgestelde afmetingen bij dit woning type op deze locatie passend. De geplande dakopbouw past ruimtelijk in het beeld dat aan de Vossegatselaan ontstaat van drie bouwlagen met een dakopbouw. De betreffende dakopbouw ligt aan de voor- achterzijde voldoende terug. Ook wordt er een beperkt dakterras op de dakopbouw aangevraagd, welke 1,5 meter terug ligt uit de dakrand aan de achterzijde en hiermee voldoende uit het zicht is geplaatst, mede door de hogere dakrand aan de achtergevel. Ook houdt het

dakterras voldoende afstand tot de zijdelingse perceelsgrens (2 meter). Er zijn geen onevenredige nadelige gevolgen te verwachten wat betreft de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

Volledigheidshalve merken wij nog op dat er eerder een omgevingsvergunning voor de geplande dakopbouw is aangevraagd en verleend (HZ-WABO_14-01568) en dat de vergunning zowel in bezwaar als in beroep bij de rechtbank in stand is gebleven. In 2018 is de verleende vergunning op verzoek van de toenmalige vergunninghouder ingetrokken.

Privacy

Wat betreft de stelling van reclamant dat zijn privacy door het bouwplan verder wordt aangetast, merken wij op met de komst van de bijzondere bouwlaag aan de voorzijde van het gebouw 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 het percelen van reclamant minder dan twee meter bedraagt en er rechtstreeks uitzicht op de percelen van reclamant is. Dit bepaalt artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. Vanuit de dakopbouw kan weliswaar naar de woningen aan de overzijde van de straat worden gekeken, maar de afstand is beduidend groter dan 2 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.

Leefbaarheid

Wat betreft hetgeen reclamant aanvoert ten aanzien van het splitsen van woningen in de straat in relatie tot de leefbaarheid merken wij op dat plannen los van elkaar worden gezien en beoordeeld. Indien reclamant met zijn reactie beoogt te stellen dat na uitvoering van het bouwplan de woning wordt gesplitst ten behoeve van appartementen en dat daardoor de leefbaarheid verder onder druk komt te staan merken wij op dat voor het bouwkundig splitsen van de woning een omgevingsvergunning is vereist. Een dergelijke vergunning maakt geen deel uit van de onderhavige aanvraag. Met de voorliggende omgevingsvergunning wordt het splitsen van de woning op het adres Vossegatselaan 22C dan ook niet toegestaan.

Vermindering lichtinval straat

Wat betreft de opmerking van reclamant dat het bouwplan leidt tot vermindering van de zonlichtinval in de straat, merken wij op dat reclamant in een stedelijke omgeving woont waar allerlei soorten bouwprojecten plaatsvinden. Effecten op de lichtinval in de straat, zoals schaduwwerking, door extra bouwlagen zijn niet heel ongebruikelijk.

Vossegatselaan 18

Reclamant voert aan dat de dakopbouw op het adres Vossegatselaan 18 niet als referentiekader voor de onderhavige aanvraag kan dienen nu deze dakopbouw illegaal is gerealiseerd. Zoals eerder opgemerkt is er voor het bouwen van een bijzondere bouwlaag (dakopbouw) op nummer 18 door ons op 16 april 2014 een omgevingsvergunning verleend (HZ-WABO-13-22939). Ook dit besluit is in bezwaar en in beroep in stand gelaten.

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 23.2.1.c van het bestemmingsplan "Wilhelminapark, Buiten Wittevrouwen". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bepaling dat de maximale goothoogte op deze plek niet meer dan 3 meter mag zijn. Doordat het gebouw al uit drie bouwlagen bestaat is de goothoogte al overschreden en door dit plan, het toevoegen van een dakopbouw en dakterras, wordt die strijdigheid vergroot.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we geen reacties ontvangen.

Overwegingen

- Ons college is bevoegd om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
- Uw aanvraag valt in de categorie van projecten waarvoor van het bestemmingsplan kan worden afgeweken door toepassing van artikel 4 lid 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- 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 23.2.1.c uit de voorschriften van het bestemmingsplan "Wilhelminapark, Buiten Wittevrouwen" door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo. De ontheffing kan worden gegeven omdat het een aanvraag betreft om een bijzondere bouwlaag toe te voegen aan de derde bouwlaag. De straatwand bestaat voor het grootste deel uit drie bouwlagen. Op het perceel Vossegatselaan 22 bestond de bebouwing van oorsprong uit één bouwlaag met kap maar na het verlenen van een eerdere vergunning is aangesloten bij aangrenzende bebouwing met een bouwhoogte in drie bouwlagen. In de rij zijn meerdere dakopbouwen gerealiseerd, op basis hiervan is in het verleden geoordeeld dat een dakopbouw van de voorgestelde afmetingen bij dit woningtype en op deze locatie passend is. Er wordt aangesloten op eerder vergunde dakopbouwen in de rij. De aangevraagde opbouw voldoet aan de eerder gestelde voorwaarden. De geplande dakopbouw past ruimtelijke in het beeld dat aan de Vossegatselaan ontstaat van drie bouwlagen met een dakopbouw. De betreffende dakopbouw ligt aan de voor- achterzijde voldoende terug. Ook wordt er een beperkt dakterras op de dakopbouw aangevraagd, welke 1,5m terug ligt uit de dakrand aan de achterzijde en hiermee voldoende uit het zicht is geplaatst, mede door de hogere dakrand aan de achtergevel. Ook houdt het dakterras voldoende afstand tot de zijdelingse perceelsgrens (2m). Er worden geen onevenredig nadelige gevolgen verwacht ten aanzien van de bezonning en privacy. In stedenbouwkundig opzicht kan worden meegewerkt aan het plan.

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.
- 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.
- 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.
- Indien er bo(o)m(en) op of nabij de bouwplaats staan, moet u boombeschermende maatregelen treffen op grond van artikel 4.11, sub 3 van de APV Utrecht. De richtlijnen van de Bomenposter gelden hierbij als adequaat beschermingsniveau u kunt deze vinden op:
www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/wonen-en-leven/parken-en-groen/bomen/WerkenRondBomen.pdf