



Datum 23 augustus 2021
Ons kenmerk HZ_WABO-21-16334
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 het bouwen van een dakterras op de aanbouw ter hoogte van de eerste verdieping van de woning op de locatie 'Van Diemenstraat 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, telefoon (030) 286 1096.

Verlengen beslistermijn

Op 13 juli 2021 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. De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd.

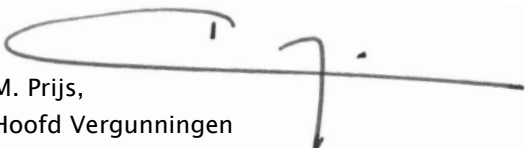
Uitvoering

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

Behandeling reactie

Met betrekking tot de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een dakterras op de aanbouw van een woning op het perceel Van Diemenstraat 9, 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 aanbouw met een diepte van drie meter. Na alle 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

Reclamant woont naast het perceel waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Reclamant vreest dat het gebruik van het dakterras leidt tot aantasting van diens privacy en het woongenot nu er vanaf het dakterras zicht is op het perceel van reclamant.

Gemeentelijke beantwoording

Bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning gaan wij uit van het aangepaste bouwplan; het bouwen van een dakterras met een diepte van drie meter gemeten vanuit de achtergevel van de woning. Gezien de strijdigheid van het bouwplan met artikel 4, lid 3 en artikel 7, lid 3.3, onder g van het geldende bestemmingplan 'Lombok e.o.' kunnen wij alleen medewerking verlenen aan het bouwen van het dakterras, wanneer wij een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteit 'bouw' en de activiteit 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening'. In dat kader is de aanvraag voorgelegd aan de stedenbouwkundige afdeling.

Advies Stedenbouw

Dakterrassen kunnen voorzien in buitenruimte en daardoor bijdragen aan een aantrekkelijke woon-situatie. Dakterrassen hebben echter ook effect op de woonomgeving. Hekwerken van dakterrassen zijn vaak zichtbaar en ook kunnen dakterrassen gevolgen hebben voor omwonenden als het gaat om privacy (vanwege inkijk) en geluidsoverlast (door gebruik). Dakterrassen dienen altijd ondergeschikt te zijn aan het dak waar deze op worden gerealiseerd. Een dakterras op een aanbouw is mogelijk binnen de dakrand van de aanbouw met een diepte van maximaal 3 meter en hekwerken niet hoger dan 1,2 meter. Dit begrenst de grootte, zodat het dakterras in omvang voldoende ondergeschikt blijft. Hiermee worden de effecten van geluid en inkijk voor het binnenterrein beperkt, en als acceptabel beoordeeld. Het aangepast dakterras voldoet aan deze voorwaarden en is vanuit stedenbouwkundig oogpunt dan ook akkoord bevonden.

Privacy

Van een onacceptabele inbreuk op de privacy is sprake als de afstand van het dakterras tot aan de erfgrans van de naastgelegen percelen minder dan 2 meter bedraagt en rechtstreeks op deze percelen uitzicht biedt. Dit bepaalt artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. De afstand van het dakterras tot de erfgrans van het naastgelegen pand op nummer 7 bedraagt minder dan 2 meter, maar hiervoor is toestemming verleend. Nu het dakterras op meer dan 2 meter ligt vanuit de erfgrans van het perceel van reclamant, is hiervoor geen toestemming nodig. Van een evident privaatrechtelijke belemmering is dan ook geen sprake. Bovendien wordt er in een stedelijke omgeving op een kleine oppervlakte met elkaar gewoond en geleefd waardoor enige aantasting van privacy moet worden geaccepteerd.

Gelet op het bovenstaande zien wij geen aanleiding om onze medewerking aan het bouwplan te onthouden.

Activiteit Bouw (artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo) en,
Afwijken van de Bestemming (artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo)

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 7 van het bestemmingsplan 'Lombok e.o.'. Dit omdat de maximale bouwhoogte zal worden overschreden.
- Uw aanvraag is ook getoetst aan het parapluplan 'Algemene regels over bouwen en gebruik', hiermee is uw aanvraag in overeenstemming.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we een reactie(s) 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.
- Medewerking is mogelijk met gebruikmaking van art 2.12, eerste lid, sub a, onder 1, indien het plan voldoet aan de voorwaarden uit artikel 26 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.
- Uw aanvraag valt binnen deze afwijkmogelijkheid uit artikel 26.1 onder f, indien geen afbreuk zal worden gedaan aan het stedenbouwkundige beeld.
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft geconstateerd dat voor uw aanvraag geen welstandscriteria van toepassing zijn, waardoor uw bouwplan voldoet aan de Welstandsnota.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 7 uit de voorschriften van de bestemmingsplan 'Lombok e.o' door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1° van de Wabo.

De aanvraag betreft het bouwen van een dakterras op de aanbouw van een woning. Dakterrassen kunnen voorzien in buitenruimte en daardoor bijdragen aan een aantrekkelijke woonsituatie. Dakterrassen hebben echter ook effect op de woonomgeving. Hekwerken van dakterrassen zijn vaak zichtbaar en ook kunnen dakterrassen gevolgen hebben voor omwonenden als het gaat om privacy (vanwege inkijk) en geluidsoverlast (door gebruik). Dakterrassen zijn daarom altijd ondergeschikt aan de dak waar deze op gerealiseerd wordt. Een dakterras op de aanbouw is mogelijk als deze;

- niet dieper is dan drie meter, gemeten uit de achtergevelrooilijn;
- hekwerken niet hoger zijn dan 1,2 meter.

Gezien het dakterras tot op de erfgrens wordt gebouwd is toestemming van de bureaus noodzakelijk. Een toestemmingsverklaring is aangeleverd (van Diemstraat 7). Er zijn geen onevenredig nadelige effecten te verwachten als gevolg van de realisatie van het bouwplan.

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 kennisgenomen 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.

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).
- 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
- Op grond van de Wet natuurbescherming is het onder andere verboden beschermde vogels en zoogdieren, zoals gier- en huiszwaluwen en vleermuizen te verstoren. Voorafgaand aan het uitvoeren van de werkzaamheden moet u nagaan of beschermde diersoorten 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.
- We wijzen u op het feit dat u naast deze omgevingsvergunning, gezien de omgang van de werkzaamheden, 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:
 - 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.