

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)



Datum 28 februari 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-22-40449
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte ,

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan s voor:
het bouwen van een dakopbouw en het overkappen van de binnenplaats op het adres: Asterstraat 27 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 januari 2023 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.

Leges

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

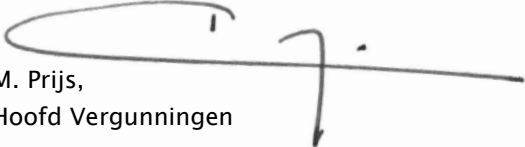
Bebouwde Omgeving, telefoonnummer:
ingemar.bouthisma@utrecht.nl.

Indien tussen de ontvangst van deze vergunning en de start van de uitvoering meer dan 3 maanden zijn verstreken dan moet u via het algemene mailadres nagaan of de genoemde inspecteur voor deze vergunning nog de contactpersoon is.

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

Met betrekking tot de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een dakopbouw op en het overkappen van de binnenplaats bij een woning op het perceel Asterstraat 27 is één reactie ingediend. Hieronder is de reactie samenvattend weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

Samenvatting reactie

Reclamant woont nabij het pand waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd en merkt op dat er in het verleden voor het onderhavige pand en het naastgelegen pand op nummer 25 een vergunning is verleend voor het bouwen van een dakterras. De komst van deze dakterrassen zorgen voor overlast en inbreuk op de privacy vanwege inkijk in de tuin, woonkamer en de kamers op de eerste verdieping. Met het onderhavige bouwplan is de maat voor reclamant vol, nu de woningen aan de Concordiastraat en de Asterstraat dicht op elkaar staan en de kleine tuintjes van deze woningen steeds meer worden omringd door hoogbouw en uitbouwen, waardoor het woongenot (verder) wordt aangetast.

Gemeentelijke beantwoording

Voor zover de ingediende reactie ziet op de verleende omgevingsvergunningen voor het bouwen van een dakterras op een woning op de percelen Asterstraat 25 en Asterstraat 27 gaan wij hier niet inhoudelijk op in, omdat dit buiten de reikwijdte van de huidige aanvraag valt. Nog daargelaten dat deze vergunningen inmiddels onherroepelijk zijn geworden.

Gezien de strijdigheid van het plan met het geldende bestemmingsplan kunnen wij hieraan alleen medewerking verlenen, wanneer wij een vergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' verlenen. In dat kader is de aanvraag voor advies aan de afdeling Stedenbouw en het Bureau Commissie Welstand en Monumenten voorgelegd.

Stedenbouw

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het bouwplan in eerste instantie door de afdeling Stedenbouw van een negatief advies voorzien. Het advies is hieronder opgenomen.

Het plan betreft het bouwen van een dakopbouw met dakterras aan de voorzijde en het dichtbouwen van de achter-tuin. De woning bevindt zich in een straat waar al verschillende dakopbouwen (bijzondere bouwlagen) met een vergunning zijn gerealiseerd. De voorgestelde dakopbouw is hier echter niet mee vergelijkbaar; aan de voorzijde wordt een dakterras voorgesteld en de dakopbouw ligt verder terug. Stedenbouwkundig gezien is dit niet passend. Het is wenselijk om de eenheid in het straatbeeld te behouden. Dat wordt op deze manier niet bereikt. Ook zal de voorgestelde opbouw nadelige gevolgen hebben voor achterliggende percelen.

Aangezien er al verschillende opbouwen in de straat zijn gerealiseerd, is het stedenbouwkundig gezien denkbaar dat ook hier een opbouw wordt gerealiseerd. Echter, de woning is niet volledig vergelijkbaar met de woningen in de rest van de straat; er zit een knik in het bouwblok waardoor de betreffende woning een krappe situatie heeft aan de achterzijde. Daarnaast is het voor de woningen tot aan de knik niet mogelijk om de achterzijde recht op te trekken. Aan de achterzijde dient de huidige schuine kap doorgetrokken te worden. Aan de voorzijde dient er te worden aangesloten op de al gerealiseerde opbouwen in de straat om de eenheid in het straatbeeld te behouden.

Om mogelijke overlast (zicht, privacy) voor omwonenden te beperken hanteert de afdeling Stedenbouw stadsbrede uitgangspunten bij het plaatsen van een dakterras. In dit geval zal een dakterras zodanige overlast veroorzaken dat aan de voor- en achterzijde een dakterras niet wenselijk is.

Voor een dakterras op de opbouw hanteert de afdeling Stedenbouw een aantal maten waardoor ook hier een dakterras niet mogelijk is. Als gevolg van een opbouw zal er in dit geval geen dakterras mogelijk zijn en heeft de woning dus geen buitenruimte.

Ook wordt er voorgesteld om de achtertuin dicht te bouwen. Normaliter werkt de afdeling Stedenbouw hier niet aan mee, omdat het wenselijk is om voldoende open ruimte binnen het bouwblok te houden. Ook zijn tuinen een belangrijk onderdeel van de waarde van de woonkwaliteit in een dichtbebouwd stukje stad. Echter, in deze situatie is het stedenbouwkundig gezien denkbaar. De ruimtelijke kwaliteit van de huidige achtertuin is dermate laag waardoor deze ruimte niet als tuin kan worden gebruikt. In dit geval is het dus denkbaar om dit dicht te bouwen.

Stedenbouwkundig gezien is het plan nog niet akkoord. Een opbouw is alleen denkbaar mits de opbouw zowel aan de voor- als achterzijde een hellend dakvlak heeft. Een dakterras zal als gevolg hiervan niet meer mogelijk zijn. Het dichtbouwen van de achtertuin is stedenbouwkundig gezien wel akkoord.

Naar aanleiding van het negatieve stedenbouwkundig advies heeft de aanvrager het bouwplan aangepast, in die zin dat zowel de voorzijde als de achterzijde de dakopbouw een hellend dakvlak heeft. Het overkappen van de binnenplaats blijft onveranderd.

Op 20 februari 2022 heeft de afdeling Stedenbouw het aangepaste plan beoordeeld en van een positief advies voorzien. Daarbij is overwogen dat de voorzijde van de dakopbouw op de al gerealiseerde dakopbouwen in de straat aansluit, waardoor de eenheid in het straatbeeld wordt behouden. Aan de achterzijde wordt het schuine dakvlak van de verdieping doorgetrokken. Door het schuin optrekken van het dakvlak zijn er geen onevenredige nadelige effecten te verwachten op de bezonning van het perceel van reclamant. Terzijde merken wij nog op dat effecten op aangrenzende percelen, zoals schaduwwerking, door extra bouwlagen in een stedelijke omgeving niet heel ongebruikelijk zijn en tot een zekere hoogte moeten worden geaccepteerd.

Wat betreft het overkappen van de binnenplaats merken wij nog op dat wat betreft de hoogte dit bouwwerk aansluit bij de bestaande uitbouw aan de achterzijde van de woning. Het gedeelte van de binnenplaats dat wordt overkapt grenst niet aan de achterzijde van het perceel van reclamant. Wij zijn dan ook van mening dat het overkappen van de binnenplaats niet leidt tot onevenredige nadelige gevolgen voor het gebruik van het perceel van reclamant.

Bureau Commissie Welstand en Monumenten

Het Bureau Commissie Welstand en Monumenten heeft het aangepaste bouwplan op 21 februari 2023 beoordeeld en van een positief advies voorzien, mits de goot en nok in positie en hoogteafmetingen gelijk zijn aan de vergunde situatie bij het adres Asterstraat 15.

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Uw aanvraag is aangaande de 'dakopbouw' in strijd met artikel 3, lid 2, sub a, sub 2, van het bestemmingsplan "Ondiep". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bebouwingsbepalingen, omdat de gewenste bouwlaag het maximum aantal van twee zal overschrijden.
- Uw aanvraag is aangaande de 'uitbouw in de achtertuin' in strijd met artikel 3, lid 2, sub b, sub 6, van het bestemmingsplan "Ondiep". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bebouwingsbepalingen, omdat door de gewenste uitbreiding in de achtertuin deze volledig zal worden dicht gebouwd.
- 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 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 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) om de gewenste 'dakopbouw' te kunnen realiseren.
- Uw aanvraag valt in de categorie van projecten waarvoor van het bestemmingsplan kan worden afgeweken door toepassing van artikel 4 lid 1 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) om de gewenste 'uitbouw in de achtertuin' te kunnen realiseren.
- 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, lid 2, sub a, sub 2 en artikel 3, lid 2, sub b, sub 6, uit de voorschriften van het bestemmingsplan bestemmingsplan "Ondiep" door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo.

MOTIVERING.

Het plan betreft het bouwen van een dakopbouw en het overkappen van de binnenplaats. In dit voorstel wordt voldaan aan het voorgaande stedenbouwkundige advies; de voorzijde sluit aan op de al gerealiseerde opbouwen en aan de achterzijde wordt het schuine dakvlak doorgetrokken. Hiermee blijft de eenheid in het straatbeeld behouden.

Stedenbouwkundig gezien is het plan akkoord.

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.
- 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.
- 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