

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]



Behandeld door [Redacted]
Doorkiesnummer [Redacted]
E-mail [Redacted]
Bijlage(n)

Datum 11 juli 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-23-10407
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [Redacted],

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan [Redacted] voor:
het bouwen van een kapverdieping op een woning op het adres: **Bundelzwam 91** in Vleuten.

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 hier tegen in bezwaar kunnen gaan.

Gebruik maken van de vergunning

U mag de vergunning pas gebruiken na de bezwaarperiode. De bezwaarperiode duurt 6 weken en start
de dag na de verzenddatum van deze brief. Een bezwaar kan ervoor zorgen dat een besluit wordt
aangepast. Als dat zo is, dan hoort u dat van ons. Ook is het mogelijk dat iemand de rechter vraagt om
een 'voorlopige voorziening' om te voorkomen dat u al gebruik maakt van de vergunning voordat op
het bezwaar is beslist. Als dat zo is, dan hoort u dat ook. U kunt dit altijd ook zelf navragen bij het
secretariaat van de bezwaarcommissie, telefoon (030) 286 1096.

Verlengen beslistermijn

Op 15 mei 2023 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet [Redacted] betalen. U ontvangt hiervoor een rekening.
De kosten zijn als volgt opgebouwd.

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

Bent u het niet eens met de kosten?

Op het moment dat u de rekening ontvangt, kunt u bezwaar maken tegen de kosten. Op de rekening staat ook aangegeven hoe dit moet. Op dit moment is het dus nog niet mogelijk om tegen de hoogte van de leges bezwaar te maken.

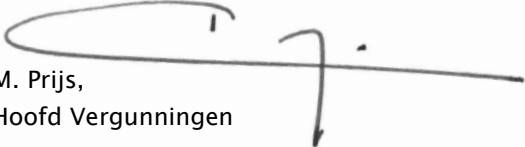
Uitvoering

Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is de [REDACTED] inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, telefoonnummer: [REDACTED]

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

Overweegt u in bezwaar te gaan? Lees dan eerst de aandachtspunten voor het maken van bezwaar, zoals opgenomen op de laatste pagina van deze brief. Hier vindt u een algemene toelichting op veel voorkomende bezwaren. Bent u het nog steeds 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

Activiteit Bouw

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 18.2.1 lid b van het bestemmingsplan "Vleuterweide, Vleuten". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan bebouwingsbepaling. Uw aanvraag is niet in strijd met het bestemmingsplan "Chw Algemene regels over bouwen en gebruik".
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we reactie 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).
- 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 18.2.1 lid b uit de voorschriften van het bestemmingsplan "Vleuterweide, Vleuten" door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo. Door de strijdigheid is uw plan voorgelegd aan de afdeling stedenbouw. Zij hebben het volgende geadviseerd:
De aanvraag betreft het bouwen van een kapverdieping op een woning. Uit de bezonningsstudie die is aangeleverd blijkt dat een dakopbouw op het hoofdgebouw geen negatieve onevenredige effecten heeft op de bezonning van aangrenzende percelen. De tekeningen zijn aangepast naar eerder advies en zijn daarmee akkoord. Stedenbouw gaat akkoord met de aanvraag. Gezien het advies zien wij geen reden om de aanvraag te weigeren.

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 dakopbouw en de zijwangen van de dakkapel dienen een WBDO van minimaal 30 minuten te hebben.
- Ramen, deuren en kozijnen in een scheidingsconstructie dienen een warmtedoorgangscoëfficiënt van ten hoogste $2,2 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ te hebben.
- Een verticale uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied, een toiletruimte of een badruimte, dient een warmteweerstand van ten minste $4,7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ te hebben.
- Een horizontale of schuine uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied, een toiletruimte of een badruimte, dient een warmteweerstand van ten minste $6,3 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ te hebben.
- Wet natuurbescherming: mogelijk heeft u voor de uitvoering van de werkzaamheden tevens een vergunning of een ontheffing nodig, of moet u een melding doen, op grond van Wet natuurbescherming (Wnb). Dit geldt bijvoorbeeld als er in het gebied waar de werkzaamheden plaats vinden beschermde planten of dieren aanwezig zijn. Meer informatie kunt u vinden op de website van de provincie Utrecht:

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

- 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.
- 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.

Behandeling reactie

Met betrekking tot de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een kapverdieping op een woning en een extra bouwlaag op de aanbouw van de woning op het adres Bundelzwam 91, is één reactie ingediend.

Naar aanleiding van een negatief stedenbouwkundig advies is de aanvraag aangepast, in die zin dat de aanvraag alleen ziet op het bouwen van een kapverdieping op de woning. Voorts is de breedte van de dakkapel aan de achterzijde van de kapverdieping aangepast in overeenstemming met de dakkapel op de naastgelegen panden.

Na de belangen te hebben afgewogen, hebben wij besloten om de omgevingsvergunning te verlenen. Hieronder is de reactie weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

Samenvatting reactie

De aanvrager heeft reclamanten niet op de hoogte gesteld van het bouwplan. Reclamanten vrezen dat het bouwplan hun privacy aantast nu er vanuit de dakkapel zicht is op het perceel van reclamanten. Daarnaast belemmert het bouwplan het uitzicht vanaf de tuin en vanuit de woning. Het bouwplan leidt tot verminderde daglichttoetreding in hun woning en tot verminderde bezonning op het perceel. Ook vrezen reclamanten dat het bouwplan leidt tot waardevermindering van hun woning. Reclamanten merken op dat de wijk is gebouwd met een bepaald aanzicht, waarbij de huizen op de hoeken lager zijn gebouwd. Als de gevraagde vergunning wordt verleend, gaat het oorspronkelijke beeld verloren.

Gemeentelijke beantwoording

Het bouwplan betreft het vergroten van de bestaande woning. Dit is in strijd met artikel 18.2.1 onder b van het bestemmingsplan "Vleuterweide, Vleuten", omdat de maximale bouwhoogte van zes meter wordt overschreden. Wij kunnen alleen aan het bouwplan medewerking verlenen, wanneer wij naast een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' ook 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.

Stedenbouwkundig advies

Op verzoek van de gemeente heeft de aanvrager een bezonningsstudie overgelegd. Deze is door de afdeling Stedenbouw beoordeeld. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het aangepaste bouwplan van een positief advies voorzien. Daarbij is overwogen dat de dakopbouw (kapverdieping) op het hoofd-gebouw nauwelijks effect heeft op de bezonning van achtergelegen percelen. De situering van de dakkapel is aangepast en is daarmee in de lijn met de dakkapellen van de buurpanden, waardoor de uniformiteit van het bouwblok wordt behouden.

Vermindering zonlicht

Effecten op aangrenzende percelen, zoals schaduwwerking, door opbouwen in een stedelijke omgeving zijn niet heel ongebruikelijk en moeten tot een zekere hoogte worden geaccepteerd. De aanvrager heeft een bezonningsstudie verstrekt, welke door de afdeling Stedenbouw is beoordeeld. Uit de bezonningsstudie blijkt dat de schaduwwerking door het (aangepaste) bouwplan op het perceel van reclamanten op 21 maart en 21 september toeneemt, maar niet in die mate dat er sprake is van onevenredige nadelige effecten voor de bezonning.

Vermindering daglichttoetreding

In het Bouwbesluit zijn eisen opgenomen met betrekking tot daglicht. Deze eisen hebben echter betrekking op de te (ver)bouwen woning en niet tot de bebouwing die op omliggende percelen aanwezig is.

Uiteraard wordt bij een ruimtelijke afweging wel bekeken of het bouwplan nadelige gevolgen heeft voor de bebouwing op aanliggende percelen. Wij merken op dat het ondervinden van enige daglichtderving door bouwprojecten in de omgeving inherent is aan bewoning in een stedelijke omgeving. Zoals hiervoor al is opgemerkt is van een onevenredige vermindering van daglichttoetreding in de woning van reclamanten niet of nauwelijks sprake.

Aantasting privacy

Wat betreft de opmerking van reclamant dat het bouwplan de privacy aantast, merken wij het volgende op.

Artikel 5:50, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek geeft aan dat tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, het niet geoorloofd is binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven. Het vierde lid van het artikel bepaalt dat de afstand wordt gemeten rechthoekig uit de buitenkant van de muur daar, waar de opening is gemaakt, of uit de buitenste naar het naburige erf gekeerde rand van het vooruitspringende werk tot aan de grenslijn der erven of de muur.

In artikel 5.51 van het Burgerlijk Wetboek staat dat in muren, staande binnen de in het artikel 5:50 aangegeven afstand, steeds lichtopeningen mogen worden gemaakt, mits zij van vaststaande en ondoorzichtige vensters worden voorzien.

Het perceel van reclamanten staat haaks op en grenst (deels) aan het perceel waarvoor een vergunning wordt aangevraagd. Uit de aangepaste bouwtekening blijkt dat de vensters van de dakkapel op 1,8 meter van de erfgrans liggen van het perceel van reclamanten, waardoor voor het plaatsen van de vensters toestemming van reclamanten nodig is.

Naar aanleiding van een gesprek tussen de aanvrager en reclamanten hebben de reclamanten toestemming gegeven voor het plaatsen van de dakkapel, mits de ramen in de dakkapel worden voorzien van melkglas en er valramen (kiepramen) worden geplaatst. De aanvrager heeft de tekeningen hierop aangepast. Van een onacceptabele inbreuk op de privacy is dan ook geen sprake.

Beperking uitzicht

Wat betreft de opmerking van reclamanten dat het bouwplan na realisatie leidt tot beperking van het uitzicht vanaf de tuin en vanuit de woning merken wij op dat reclamanten in een stedelijke omgeving woont waar allerlei soorten bouwprojecten plaatsvinden. Er bestaat geen recht op een vrij en onbelemmerd uitzicht. Uit rechtspraak volgt dat in een stedelijke omgeving, en zeker binnen de bebouwde kom, rekening moet worden gehouden met ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de leefomgeving. Daarbij hoort ook bij dat het uitzicht vanuit de eigen woning wijzigt.

Waardevermindering woning

Wij merken op dat reclamanten niet hebben aangetoond noch aannemelijk hebben gemaakt dat het bouwplan leidt of zal leiden tot een waardevermindering van hun woning. Desalniettemin staat het reclamanten te allen tijde vrij om een verzoek tot planschade in te dienen. Het indienen van een

dergelijke aanvraag betekent niet dat er ook planschade wordt vergoed. Nadere informatie over het indienen van een verzoek tot planschade en een aanvraagformulier zijn te vinden op de website van de gemeente (www.utrecht.nl).

Aandachtspunten voor het maken van bezwaar

Bent u het niet eens met het besluit en overweegt u in bezwaar te gaan? Lees dan onderstaande algemene toelichting op veel voorkomende bezwaren. Mogelijk zijn niet alle onderwerpen op uw situatie van toepassing.

Geluidsoverlast

Wonen in een stad als Utrecht brengt met zich mee dat er geluid van omwonenden kan worden gehoord. Wij vinden dit echter niet onoverkomelijk. In een stedelijke omgeving wordt nu eenmaal op een kleine oppervlakte met elkaar gewoond en geleefd waardoor enig geluid van elkaar geaccepteerd moet worden.

Privacy

Van een onacceptabele inbreuk op privacy is volgens het Burgerlijk Wetboek slechts sprake indien de afstand van vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons, dakterrassen of soortgelijke werken tot aan de erfgrans van het naburige erf minder dan twee meter bedraagt én er rechtstreeks uitzicht is op het naastgelegen perceel. Van dit rechtstreeks uitzicht is geen sprake als zicht wordt ontnomen door een privacy scherm, een schutting, een muur en dergelijke.

Vrij uitzicht

Er bestaat geen recht op een vrij en onbelemmerd uitzicht. Uit rechtspraak volgt dat in een stedelijke omgeving, en zeker binnen de bebouwde kom, rekening moet worden gehouden met ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de leefomgeving.

Privaatrechtelijke belemmering

Documenten van de vereniging van eigenaren, notariële akten en huurovereenkomsten zijn privaatrechtelijke aspecten. Dergelijke documenten zijn in principe geen reden om een omgevingsvergunning te weigeren. Een privaatrechtelijk aspect kan alleen een reden zijn om de omgevingsvergunning te weigeren op het moment dat deze is aan te merken als een zogeheten 'evident privaatrechtelijke belemmering'. Een privaatrechtelijke belemmering is evident als deze zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld en er geen twijfel bestaat over het bestaan hiervan. Dit is het geval wanneer de privaatrechtelijke belemmering blijkt uit een vonnis van de burgerlijke rechter, of wanneer op andere wijze eenvoudig (zonder nader onderzoek) kan worden vastgesteld dat er zich een (ernstige) privaatrechtelijke belemmering voordoet. Het is aan de burgerlijke rechter om te bepalen of sprake is van een 'evident privaatrechtelijke belemmering' die ervoor zorgt dat de vergunning niet kan worden uitgevoerd.

Uiterlijk van het bouwwerk

Wij vinden het belangrijk dat een bouwwerk in zijn omgeving past en dat het bouwwerk een goede vormgeving en kwaliteit heeft. Om dat zo objectief, open en eerlijk mogelijk te kunnen toetsen, hebben wij de welstandsnota 'De schoonheid van Utrecht' gebruikt. Het bouwwerk dat met deze omgevingsvergunning wordt toegestaan, voldoet aan de welstandsnota. Wij concluderen dan ook dat het bouwwerk past in de omgeving en een goede vormgeving en kwaliteit heeft. Als u overweegt bezwaar te maken, raden wij u aan om een goede onderbouwing of tegenadvies mee te sturen waaruit blijkt dat niet aan het welstandsbeleid wordt voldaan.