

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



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

Datum 8 september 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-23-17004
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 dakterras op de uitbouw van de woning op het adres Daalseweg 52 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 24 juli 2023 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

Kosten

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

Leges		
Artikel	Toelichting	Bedrag
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.

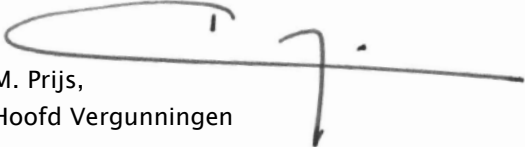
Uitvoering

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].
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 [REDACTED] 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

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

Beantwoording reacties Daalseweg 52

In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning zijn zes reacties in gediend. Na alle belangen te hebben afgewogen hebben wij besloten om de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. De ingediende reacties worden hieronder kort samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Samenvatting van de reacties

De indieners van de reacties (hierna: reclamanten) geven aan dat zij bezwaar maken tegen de bouw van een dakterras omdat hun privacy daarmee volledig verdwijnt. Reclamanten zeggen dat er vanaf het dakterras zicht is op hun percelen (bijvoorbeeld in de huiskamer, slaapkamer, tuin of douchte). Reclamanten vinden dit een te grote inbreuk op de privacy en daarmee het woongenot. Ook is er bij de vergunning voor het bouwen van de nieuwbouw geen vergunning gegeven om een dakterras te bouwen. Er was toen geen toestemming om een deur naar het toekomstige dakterras te bouwen, dit is echter al wel gebeurd. Reclamanten verzoeken om ook de deur te laten verwijderen. Bij de bouw van het gebouw waren er al veel bezwaren over de privacy, destijds zijn deze allemaal afgewezen. Echter, met de bouw van het dakterras wordt de schending van de privacy nog erger.

Een andere reclamant brengt de volgende punten naar voren:

1. De belangenafweging voor het realiseren van een dakterras ontbreekt. Reclamant vraagt zich af in welke mate de belangen uitzicht, sociale cohesie, privacy en situeringswaarde van omliggende woningen zijn meegenomen in de afweging tussen de betrokken belangen.
2. In de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning wordt gesproken over een balkon, terwijl nu in de aanvraag wordt gesproken over een dakterras. Reclamant vindt dat niet is aangegeven waarom een dakterras een meerwaarde heeft en opzichte van een balkon en vraagt zich af of de gemeente vindt dat beide onder dezelfde noemer vallen.
3. Gezien de omvangrijke historie van de bouw van de woning is het de vraag of er volgens de bouwtekening gebouwd gaat worden.
4. Er is onvoldoende duidelijkheid over de wijze waarop de gemeente toezicht zal houden op de uitvoering van de bouw van het dakterras.
5. Het is onvoldoende duidelijk waarvoor het dakterras gebruikt gaat worden, omdat in de aanvraag is aangegeven dat het gebruikt zal worden voor 'overige gebruiksfuncties'. Reclamant vindt dat de aanvraag moet worden herzien of worden verduidelijkt voordat een beslissing over het dakterras kan worden genomen.
6. Het dakterras voldoet niet aan de redelijke eisen van welstand waardoor geen sprake is van een gebonden beschikking.
7. Door een dakterras zal de situeringswaarde van omliggende woningen dalen.
8. Het perceel ligt in een tuinwijk, door een dakterras is er onevenredige aantasting van privacy- en het woon- en leefmilieu. Door de aanleg van het dakterras en de onvermijdelijke overlast die dit met zich mee zal brengen, is de verwachting dat het rustige karakter van de tuinwijk zal worden verstoord waardoor ook de sociale cohesie in de buurt onder druk zal komen te staan. Daarnaast is reclamant van mening dat het dakterras niet bij de bouwstijl van een tuinwijk past.

9. De buurt heeft 'Respect' als welstandsbeleid. Hierdoor moeten de bestaande karakteristieken van een gebouw en gebied worden gerespecteerd. Door het dakterras zal niet meer worden voldaan aan de karakteristieken van het gebied. Door de geluidshinder zal flora en fauna langs de Vecht verstoord worden. Overigens is reclamant van mening dat ook 'open' of 'behoud' als beleid niet passend zijn in deze situatie. Er is geen sprake van een gelijkheidsbeginsel ten opzichte van een al gerealiseerd bouwwerk in de buurt en het gevelbeeld wordt juist aangetast door het dakterras toe te staan.
10. Er is geen directe noodzaak voor extra buitenruimte. Bij de woning bevindt zich een ruime tuin, extra buitenruimte door middel van een dakterras weegt daarom niet op tegen overlast voor de buurt.

Gemeentelijke beantwoording

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning mag het woon- en leefklimaat van omwonenden niet onevenredig worden aangetast. Echter is niet elke aantasting ook een onevenredige aantasting. In een stedelijke omgeving dient er rekening mee te worden gehouden dat er ontwikkelingen kunnen plaatsvinden die invloed hebben op de leefomgeving. Volgens de interne richtlijnen vanuit de afdeling Stedenbouw is het dakterras in overeenstemming met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In deze interne richtlijnen staat namelijk dat een dakterras op een aanbouw aan de achterzijde van een woning doorgaans niet zichtbaar of weinig zichtbaar is vanaf de omliggende straat, een dakterras mogelijk is binnen de dakrand en maximaal 3 meter diep is. De hoogte van het hekwerk mag maximaal 1,2 meter hoog zijn. Het advies vanuit de afdeling Stedenbouw kunt u lezen onder het kopje 'Besluit'.

Van een onacceptabele inbreuk op de privacy is slechts sprake als de afstand van het dakterras tot aan de erfgrens van naburige erven minder dan twee meter bedraagt en rechtstreeks op het naburig erf, uitzicht biedt. Hierbij wordt aangesloten bij de genoemde afstand in artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. De bedoeling van dit artikel is om de privacy te beschermen. Uit de door vergunninghouder ingediende tekening blijkt dat de afstand van het dakterras tot het erf van omwonenden 2,7 meter is. Het is mogelijk dat reclamanten enige mate van hinder ondervinden doordat vanaf het dakterras enige mate van zicht is op de erven van reclamanten. Wij achten dit echter niet onoverkomelijk. In een stedelijke omgeving wordt nu eenmaal op een klein oppervlakte met elkaar geleefd en gewoond, enig ongemak moeten van elkaar worden geaccepteerd. Wij zien hierin dan ook geen aanleiding om onze medewerking aan het bouwplan te onthouden.

Bij de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning was geen sprake van realisering van een dakterras, in dit geval is wel een omgevingsvergunning voor het bouwen van een dakterras aangevraagd. Wij moeten deze aanvraag daarom beoordelen.

Volgens reclamant is het onvoldoende duidelijk wat het gebruiksdoel van het dakterras zal zijn, wij zijn echter van mening dat voldoende duidelijk uit de gegevens behorende bij de aanvraag blijkt dat het dakterras als buitenruimte bij een woning zal worden gebruikt. Wat betreft de vrees van reclamanten voor geluidsoverlast door het gebruik van het dakterras merken wij op dat het wonen in een stad als Utrecht met zich meebrengt dat er geluid van omwonenden kan worden gehoord, wij achten dit echter niet onoverkomelijk. Nu enige mate van geluid door omwonenden geaccepteerd moet worden, is het ook niet aannemelijk dat door medewerking van het bouwplan te verlenen de sociale cohesie in de buurt onder druk komt te staan.

Op dit dakterras zijn geen redelijke eisen van welstand van toepassing, omdat achterzijden van woningen, die niet zijn gekeerd naar openbaar gebied, welstandsvrij zijn. Dit betekent dat wij niet toetsen aan de redelijke eisen van welstand. Hierdoor komt een beoordeling van het welstandsniveau ook niet aan de orde. Dat in de buurt geen vergelijkbare dakterrassen aanwezig zijn, maakt niet dat dit dakterras niet kan voldoen aan de eis van een goede ruimtelijke ordening. Uit onze beoordeling blijkt dat het dakterras daar wel aan voldoet. Wij verwijzen daarvoor naar de motivering in deze omgevingsvergunning.

Door een omgevingsvergunning aan te vragen, heeft vergunninghouder laten zien dat die een noodzaak voor een dakterras ziet. Vervolgens toetsen wij of die noodzaak niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Wij concluderen dat dit niet het geval is. Dat reclamant van mening is geen noodzaak voor een extra buitenruimte bestaat, is verder niet aangetoond.

Reclamant vreest voor daling van de situeringswaarde van de woning. Indien gewenst, kunnen reclamanten een verzoek om planschade indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening voorziet in een regeling hiertoe.

Op de website www.utrecht.nl/planschade staat meer informatie over het indienen van een dergelijk verzoek. Dit verzoek doorloopt echter een separate procedure en kan dus niet worden meegenomen in de beoordeling van de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Op voorhand kunnen wij over de slagingskans van een eventueel verzoek geen uitspraken doen.

Wij gaan ervan uit dat de ingediende gegevens correct zijn en dat het dakterras wordt uitgevoerd overeenkomstig deze omgevingsvergunning. In deze omgevingsvergunning staat daarnaast een aantal algemene voorschriften opgenomen waaraan de vergunninghouder zich moet houden. Zo moet de vergunninghouder tijdig een melding doen wegens het starten van de uitvoering, is het verplicht om de bouwwerkzaamheden conform deze vergunning uit te voeren. Indien hiervan in afwijking wordt gebouwd kunnen wij handhavend optreden. U kunt in dat geval ook zelf een klacht/melding indienen bij de gemeente via onze website: www.utrecht.nl/melding.

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

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met de regels van de beheersverordening 'Zuilen'. Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de voorschriften uit artikel 3 van deze beheersverordening.

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 de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan 'Ondiep' door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo. Omdat uw aanvraag in strijd is met de voorschriften van het bestemmingsplan is intern advies ingewonnen. Dit advies is als volgt:

Het voorgestelde dakterras is circa 1,6 meter diep en ligt op minstens 2 meter tot de naastgelegen erfgrens. Stedenbouwkundig is het belangrijk om nadelige effecten zoals inkijk en geluidsoverlast voor aanliggende percelen te voorkomen. Het dakterras is beperkt in omvang en ligt op minimaal 2 meter afstand tot de naastgelegen percelen. Daarom is de verwachting is dat het voorgestelde dakterras geen onevenredig nadelige effect wat betreft inkijk en geluidsoverlast heeft voor omliggende percelen.

Daarnaast beoordeelt Stedenbouw of het plan geen onevenredig nadelig effect heeft op het straat- en bebouwingsbeeld. Het dakterras is niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte en heeft daarom geen nadelig effect op het straat- en bebouwingsbeeld.

Gelet op dit advies zien wij geen reden om de vergunning te weigeren. Van evident privaatrechtelijke belemmeringen is geen sprake.

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.
- 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 de website van de gemeente.

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.