

■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■



Datum 21 november 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-23-30440
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 legaliseren van het bouwen van een dakopbouw met een dakterras op een woning op het adres: M. van Meelstraat 29 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.officiëlebe bekendmakingen.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 3 november 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 kosten zijn als volgt opgebouwd.

Leges		
Artikel	Toelichting	Bedrag
3.3.1.	Planologisch strijdig, indien artikel 2.12	■■■■■■■■■■
3.1.6.	Achteraf ingediende aanvraag	■■■■■■■■■■

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

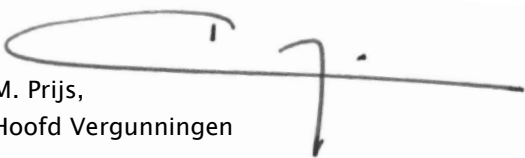
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is de [REDACTED] inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, telefoonnummer: [REDACTED]

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

Behandeling reactie

Met betrekking tot de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen (legaliseren) van een dakopbouw met dakterrassen op de woning op het adres M. van Meelstraat 29, is één reactie ingediend. Naar aanleiding van een negatief stedenbouwkundig advies is de aanvraag om omgevingsvergunning aangepast, in die zin dat het dakterras op de tweede verdieping aan de achterzijde van de woning is komen te vervallen. 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

Reclamant merkt op dat het woord 'dakopbouw' misleidend is, nu er een extra verdieping met een balkon op de woning wordt geplaatst. Het bouwvolume van de woning neemt toe, hetgeen in strijd is met de geldende beheersverordening. Wat betreft het balkon aan de achterzijde van de dakopbouw merkt reclamant op dat bij eerdere soortgelijke aanvragen er vanuit stedenbouwkundig oogpunt op dit punt negatief werd geadviseerd. Door het realiseren van een extra verdieping gaat de bewuste woning steeds meer op een appartementengebouw lijken, terwijl de buurt wordt gekenmerkt door eengezinswoningen en rijwoningen in twee bouwlagen met een doorgetrokken kap. Het bouwplan tast de privacy aan en zorgt voor een benauwd en opgepropt gevoel bij de achterburen. De extra verdieping met veel ramen zorgt voor weerkaatsing van zonlicht in de woning, waardoor reclamant overdag de gordijnen moet sluiten. Het bouwplan leidt tot waardevermindering van de woning. Door het realiseren van een extra verdieping op de woning is de kans op kamerverhuur of woningsplitsing reëel.

Planologisch kader

Voor het perceel M. van Meelstraat 29 geldt de beheersverordening 'Zuilen' (geconsolideerd). Het perceel heeft binnen de beheersverordening de bestemming besluitvlak 1, besluitsubvlak 11 (artikel 5) en besluitsubvlak 13 (artikel 11). Artikel 3.1 van deze verordening bepaalt dat zowel qua gebruik als qua bouwen de bestaande situatie ook de toegestane situatie is en dat bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie.

Door het maken van een extra bouwlaag met een balkon op de tweede verdieping aan de voorzijde van de woning neemt het bouwvolume van de onderhavige woning toe, hetgeen in strijd is met de voorschriften van de beheersverordening. Bij omgevingsvergunning kunnen wij hiervan echter afwijken.

Artikel 3.2.8, sub b, onder 1 en 2, voorziet in een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor het bouwen van een extra bouwlaag op een woning van twee bouwlagen, met dien verstande dat er geen afbreuk mag worden gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de betreffende staat of gebied, waaronder in ieder geval eenduidigheid in bouwhoogte wordt verstaan, en er geen onevenredige nadelige effecten mogen ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning van aangelegen percelen.

In artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is bepaald dat voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend in de bij algemene maatregel van bestuur (het Besluit omgevingsrecht) genoemde gevallen.

Artikel 4, lid 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht geeft onder meer aan dat een balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw voor het afwijken van het bestemmingsplan in aanmerking komt.

Gemeentelijke beantwoording:

Voor deze aanvraag is in eerste instantie een balkon/terras aan de achterzijde van de woning aan-gevraagd. Zoals al opgemerkt is vanuit de stedenbouwkundige afdeling aangegeven dat dit niet wenselijk is om overlast voor omwonenden te beperken. Hierna is het dakterras aan de achterzijde van de woning uit het bouwplan gehaald. Met deze omgevingsvergunning kan dan ook geen dakterras op de tweede verdieping aan de achterzijde worden gerealiseerd.

Beoordeling aanvraag

Gezien de strijdigheid van het bouwplan met de beheersverordening kunnen wij alleen medewerking verlenen aan het bouwen van de extra bouwlaag en het balkon aan de voorzijde, wanneer wij een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouw' en 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

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de realisatie van de terugliggende derde bouwlaag akkoord bevonden. Daarbij is overwogen dat de betreffende woning onderdeel is van een rij woningen van (origineel) twee plat afgedekte bouwlagen. In het verleden is op een aantal woningen in de rij met een vergunning een terugliggende derde bouwlaag gerealiseerd. De aangevraagde opbouw is qua volume identiek aan de gerealiseerde opbouwen. Gezien de bebouwingskarakteristiek in dit deel van de stad, past een gedeeltelijke derde bouwlaag in het stedenbouwkundige beeld.

Reflectie ramen extra verdieping

Wat betreft hetgeen reclamant opmerkt over het ondervinden van onevenredige hinder door weer-kaatsing van zonlicht als gevolg van de ramen in de dakopbouw (extra bouwlaag), is deze stelling niet voldoende onderbouwd. Weliswaar stelt reclamant dat de gordijnen overdag moeten worden gesloten, doch deze onderbouwing achten wij onvoldoende. De zon draait immers gedurende de dag, zodat eventuele weerkaatsing van zonlicht niet voortdurend zal plaatsvinden. Ook is niet iedere dag een zonnige dag.

Privacy

Wij merken op dat van een onacceptabele inbreuk op de privacy sprake is als de afstand van de ramen van de extra bouwlaag tot aan de erfgrens van het perceel van reclamant minder dan twee meter bedraagt en rechtstreeks op het perceel uitzicht biedt. Dit bepaalt artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. De afstand van de bewuste ramen tot het perceel van reclamant bedraagt meer dan twee meter. Van een onevenredige toename van de afbreuk voor de gebruiksmogelijkheden van het perceel van reclamant is dan ook geen sprake. Wij zien hierin dan ook geen aanleiding om onze medewerking aan het bouwplan te onthouden.

Redelijke eisen van welstand

De aanvraag is voor advies aan Het Bureau Commissie Welstand en Monumenten voorgelegd. Het bureau heeft het plan op 11 november 2023 beoordeeld en van een positief advies voorzien, onder de voorwaarde dat de dakopbouw qua hoogte, details en kleurstelling aansluit bij de burelen aan de linkerzijde. Dit wordt dan ook als voorwaarde aan de vergunning verbonden.

Waardevermindering woning:

Wij merken op dat reclamant niet heeft aangetoond noch aannemelijk heeft gemaakt dat het

bouw-plan leidt of zal leiden tot een waardevermindering van diens woning. Desalniettemin staat het reclamant 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).

Woningsplitsing/kamerverhuur

Uit de onderhavige aanvraag blijkt niet dat er sprake is van kamerverhuur of het splitsen van de woning. De aanvraag ziet alleen op het bouwen van een extra bouwlaag. Zowel voor het splitsen van een woning in meerdere woningen als voor het omzetten van de woning ten behoeve van kamer-verhuur aan drie of meer personen is een vergunning vereist. Met de voorliggende omgevings-vergunning wordt het splitsen van de woning of het verhuren van de zelfstandige woning aan meer dan drie personen dan ook niet toegestaan.

Conclusie:

De ingediende reactie vormt geen aanleiding om de omgevingsvergunning te weigeren.

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 3.1 lid b van de beheersverordening "Zuilen". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bepaling dat bestaande bouwwerken alleen mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we een 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 de geldende beheersverordening.
- Uw aanvraag valt in de categorie van projecten waarvoor van de beheersverordening 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 mits er voldaan wordt aan de voorwaarde die genoemd staat onder het kopje 'voorschriften'.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 3.1 lid b uit de voorschriften van de beheersverordening "Zuilen" door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo.
- Motivering: de betreffende woning is onderdeel van een rij woningen van (origineel) twee plat afgedekte bouwlagen. In het verleden is op een aantal woningen in de rij met vergunning een terugliggende derde bouwlaag gerealiseerd. De aangevraagde opbouw is qua volume identiek aan de gerealiseerde opbouwen. Gezien de precedentwerking is de dakopbouw met dakterras (aan de voorzijde) stedenbouwkundig akkoord.

Voorschriften

Algemene Voorschriften

- U bent al gestart met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Wel dient u de (herstart van de) werkzaamheden te melden bij ons. Zonder deze melding mag u niet starten. 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.
- 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.

- De in rood op de tekening(en) aangegeven opmerkingen moeten worden uitgevoerd.

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.

Activiteit Bouw – Bouwbesluit Afd. 6.4:

“Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater, nieuwbouw en bestaande bouw”.

De aanvraag is, voor zover het gaat over (wijzigingen aan-) de leidingsystemen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en/of de afvoer of verwerking van hemelwater, beoordeeld aan de hand van de installatietechnische eisen zoals gesteld in hoofdstuk 6, afdeling 6.4, art. 6.15 t/m 6.18 van het Bouwbesluit. Uit de gegevens van de aanvraag blijkt dat er sprake is van-, of aanleiding om:

het leidingwerk voor de afvoer van hemelwater vanwege de nieuwe dakopbouw te wijzigen en, het aanbrengen van de (uitmonding van de -) ontspanningsleiding voor de gebouwriolering in verband met de nieuwe dakopbouw of die te wijzigen.

Voor het wijzigen van het hemelwatersysteem van het bouwwerk geldt:

- Ontwerp en aanleg van nieuw of te wijzigen leidingwerk voor de afvoer van hemelwater volgens NEN 3215-2022/NTR 3216-2021. (hierna: NEN3215)
- De leidingsystemen voor hemelwater en huishoudelijk afvalwater moeten gescheiden van elkaar zijn uitgevoerd tot buiten het bouwwerk. (art. 4.1.2 van NEN3215)
- Ten behoeve van de afvoer van hemelwater kan gebruik worden gemaakt van de bestaande hemelwaterafvoer (“regenpijp”) aan de achterzijde.
- Aan de voorzijde kan gebruikt gemaakt worden van de bestaande afvoer van hemelwater, tenzij dit op privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan. In dat geval kan een nieuwe hemelwaterafvoer (“regenpijp”) worden aangebracht, welke benodigd is voor een goede afvoer van hemelwater afkomstig van het voorste dakdeel. Deze nieuwe “regenpijp” kan zonder bezwaren worden aangesloten op de “eigen” buitenriolering binnen de grens van het erf.

- Hemelwaterafvoeren moeten conform artikel 4.1.8 van NEN3215 zijn of worden voorzien van een stankafsluiter (waterslot).

Wijzigen of nieuwe aanleg ontspanningsleiding gebouwriolering:

- Uitvoering van ontspanningsleiding(en) volgens art. 4.2.6 van NEN3215.
Een ontspanningsleiding van de gebouwriolering zorgt voor de be- en ontluchting van de (gebouw-)riolering opdat deze op juiste wijze functioneert, deze voorziening staat in open verbinding met de buitenlucht. Een nadere toelichting hierop wordt gegeven in artikel 4.4.6.7 van NTR3216 Riolering van Bouwwerken, richtlijnen voor ontwerp, uitvoering en beheer.
Zie ook: <https://www.riool.info/onderdelen>

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.