



Behandeld door

Datum 2 februari 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-22-38169
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

E-mail

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan _____ voor:
het bouwen van een dakopbouw aan de achterkant op de woning op het adres: Beukstraat 4 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 30 december 2022 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u _____ 5 betalen. U ontvangt hiervoor een rekening.
De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd.

Uitvoering

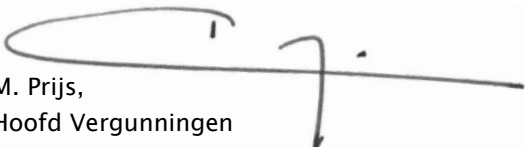
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing
van de werkzaamheden) is de _____ inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving
Bebouwde Omgeving, telefoonnummer:

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 maladres nvozo@utrecht.nl 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

De zienswijze vatten wij als volgt samen:

- Behandeling zienswijze;
- Samenvatting zienswijze;
- Reactie op zienswijze.

Behandeling zienswijze

Met betrekking tot de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een dakopbouw aan de achterkant van de woning op het perceel Beukstraat 4 is één reactie ingediend. De ingediende aanvraag ziet op het bouwen van een dakkapel en een dakuitbouw. Naar aanleiding van een negatief stedenbouwkundig advies inzake het bouwplan is de aanvraag aangepast. De aangepaste aanvraag ziet op het plaatsen van twee dakkapellen aan de achterzijde van de woning. Na de 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 zienswijze

Reclamant merkt op dat de voorgestelde opbouw niet voldoet aan de welstandsnota en in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. De vergelijkbare opbouw op het adres Beukstraat 6 is ontstaan vanuit een illegale situatie en kan daarom niet als precedent werken. Een dakkapel/opbouw van dit formaat is niet ondergeschikt en gaat ten koste van de stedenbouwkundige opzet, omdat deze van de openbare weg zichtbaar is en dicht tegen de beëindiging van het bouwblok ligt. De dakopbouw is niet hoog genoeg om als verblijfsruimte te mogen dienen, maar wordt wel als zodanig vormgegeven en de kans op illegaal gebruik als verblijfsruimte lijkt aannemelijk. Reclamant vreest dat het bouwplan ten koste gaat van zijn privacy en bezonning van zijn pand. Reclamant zet vraagtekens bij de brandwerendheid en merkt op dat er een flora en faunaonderzoek en een aerius/stikstofberekening ontbreekt.

Reactie

Gemeentelijke beantwoording

Gezien de strijdigheid van het bouwplan met het geldende bestemmingsplan kunnen wij hieraan alleen medewerking verlenen, wanneer wij naast een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouw' 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 voorgelegd.

Stedenbouwkundig advies

Er wordt een dakkapel en dakuitbouw aan de achterzijde van een woning aangevraagd. In de rij zijn meerdere panden van soortgelijke, maar compactere uitbreidingen voorzien. In de rij komen meerdere precedents voor. Vanuit stedenbouwkundig opzicht is het stapelen van dakkapellen en dakuitbouwen zeer ongewenst. Hiermee is geen sprake meer van ondergeschiktheid in de kap. De dakkapellen bij de Beukstraat 6 zijn niet door de afdeling Stedenbouw getoetst en betreffen een legalisatie van een bestaande situatie. De dakkapel in het lager gelegen gedeelte van de mansardekap op nummer 4 is voldoende ondergeschikt. De dakuitbouw in het bovenste gedeelte van de mansardekap is niet meer ondergeschikt en leidt tot een verrommeling in het dakvlak. Dakkapellen zoals deze zijn gerealiseerd bij de Beukstraat 16 en 18 en zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt wel voldoende ondergeschikt.

Naar aanleiding van het bovenstaand negatief stedenbouwkundig advies is het bouwplan aangepast. Het bouwplan ziet nu op het bouwen van twee dakkapellen aan de achterzijde van de woning. Deze dakkapellen zijn wat betreft de maatvoering vergelijkbaar aan de vergunde en gebouwde dakkapellen

op de Beukstraat 16 en 18 worden gebouwd. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het aangepaste bouwplan dan ook van een positief advies voorzien.

Vermindering zonlicht/daglichttoetreding

Ten aanzien van daglicht merken wij op dat in het Bouwbesluit eisen zijn opgenomen met betrekking tot daglicht. Deze eisen hebben echter alleen betrekking op de te (ver)bouwen woning en niet op 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.

Daarnaast merken wij op dat effecten op aangrenzende percelen, zoals schaduwwerking, door het uitbreiden van woningen, zoals het plaatsen van dakkapellen, in een stedelijke omgeving niet heel ongebruikelijk zijn en tot een zekere hoogte moeten worden geaccepteerd. Bij de stedenbouwkundige beoordeling zijn de gevolgen voor de bezonning van omliggende percelen meegewogen.

De realisatie van de dakkapellen hebben een vergelijkbaar effect op de bezonning van het perceel van reclamant als de Beukstraat 6. Het effect is beperkt tussen circa 14:30 uur en 16:00 uur in de perioden begin september tot halverwege november en halverwege januari en begin april. Daarbuiten is er geen effect of werpt de kap van het hoofdgebouw schaduw op het pand van reclamant, zonder dat de dakkapellen effect hebben. Dakkapellen zijn ondergeschikte toevoegingen in het dakvlak, tussen de dakkapellen in is in de periode dat er schaduweffecten optreden door de dakkapellen, wel bezonning mogelijk. Wat betreft daglichttoetreding hebben de dakkapellen geen effect omdat deze op afstand staan van het pand van reclamant en niet direct een raam blokkeren. De afdeling Stedenbouw is van oordeel dat er geen sprake is van onevenredig nadelige effecten ten aanzien van de bezonning op het perceel van reclamanten.

Privacy

Wat betreft de opmerking van reclamant dat het bouwplan de privacy aantast, merken wij op dat na realisatie van het bouwplan er aan de achterzijde van de bewuste woning weliswaar meer vensters aanwezig zijn, maar dat van een onacceptabele inbreuk op de privacy naar ons oordeel geen sprake is. Van een onacceptabele inbreuk op de privacy is slechts sprake als de afstand van de vensters tot aan de erfgrans van het perceel van reclamant minder dan twee meter bedraagt en er rechtstreeks uitzicht op het perceel van reclamant is. Dit bepaalt artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. In dit geval bedraagt de afstand van de dakkapellen tot aan de erfgrans van reclamant meer dan twee meter. Bovendien brengt het wonen in een verstedelijkte omgeving een zekere mate van inbreuk op de privacy met zich mee.

Hoogte dakkapel

Volgens vaste jurisprudentie dienen wij een aanvraag te behandelen en te beoordelen zoals deze bij ons wordt ingediend. De bouwtekeningen maken onderdeel uit van de aanvraag om omgevingsvergunning. Op de bouwtekeningen is aangegeven dat de zolder een hoogte van 2,07 meter heeft en een onbenoemde ruimte betreft. In de praktijk dient deze ruimte ook als zodanig te worden gebruikt. Mocht in de praktijk blijken dat deze ruimte anderszins wordt gebruikt dan kan hierover een melding worden gedaan.

Redelijke eisen van welstand

Het bouwplan is niet ter advisering voorgelegd aan het Bureau Commissie Welstand en Monumenten, nu in de welstandsnota is opgenomen dat in Utrecht de achterzijden van woningen, indien niet gekeerd

naar het openbaar gebied, welstandsvrij verklaard. Onder achterzijden wordt verstaan: de gevel van het maaiveld tot de nok voor woningen met een kap of tot de bovenste gootlijn bij een plat afgedekte woning. De betreffende woning is niet naar openbaar gebied gekeerd. Dat de dakkapellen vanaf het openbaar gebied mogelijk zichtbaar zijn, maakt dit niet anders.

Stikstofberekening

Het organisatieonderdeel Ruimte heeft aangegeven dat er geen berekening nodig is nu het gaat om een kleine verbouwing en de locatie niet naast een Natura 2000 gebied ligt, waardoor de kans op stikstofdepositie nihil is.

Flora en fauna onderzoek

In tegenstelling tot hetgeen reclamant doet vermoeden, heeft het pand Beukstraat 4 geen natuurwaarden waardoor een flora en fauna onderzoek niet nodig is.

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 16.2.1 (bouwregels, hoofdgebouwen) van het bestemmingsplan "Oudwijk, Krommerijn e.o.". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bebouwingsbepaling.
- Het bestemmingsplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik kent geen voorschriften die van toepassing zijn.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we geen reactie ontvangen.

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 "Oudwijk, Krommerijn e.o.".
- Uw aanvraag voldoet aan de criteria genoemd in de afwijkingsregel van het bestemmingsplan "Oudwijk, Krommerijn e.o.".
- 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 16.2.1 (bouwregels, hoofdgebouwen) uit de voorschriften van het bestemmingsplan "Oudwijk, Krommerijn e.o." door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in artikel 16.3.1 (onthefving van de bouwregels, wijzigen bestaande kap of bijzondere bouwlaag) van het bestemmingsplan.

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 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.
- Luchtverversing: Een verblijfsruimte dient een voorziening voor luchtverversing te hebben met een capaciteit van ten minste 0,7 dm³/s per m² vloeroppervlakte met een minimum van 7 dm³/s, bepaald volgens NEN 8087.
- Brandveiligheid: De WBDBO van de zijwangen van de dakkapel dient 30 minuten te bedragen, bepaald volgens NEN 6090. Dit dient middels attesten aangetoond te kunnen worden.
- U dient het dak uit te voeren met een Rc-waarde van 6,3 m²K/W en de zijwangen met een Rc-waarde van 4,7 m²K/W.

- Een verblijfsgebied en een verblijfsruimte hebben boven de vloer een hoogte van ten minste 2,1 m. Om die reden mag u de zolder niet gebruiken als verblijfsruimte.
- Een verblijfsruimte en een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van het gebouw hebben een of meer rookmelders die voldoen aan de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555. U moet aan deze eis voldoen.
- 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
- Op grond van de Wet natuurbescherming is het onder andere verboden beschermde planten, vogels en zoogdieren, zoals gier- en huiszwaluwen en vleermuizen te verstoren. Voorafgaand aan het uitvoeren van de werkzaamheden moet u nagaan of beschermde dier- of plantsoorten 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.