



Datum 8 februari 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-22-33468
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 bouwen van een dakopbouw met een dakkapel aan de voorzijde op het adres: Goedestraat 135 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 1 december 2022 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

Opschorten beslistermijn

Op 10 januari 2023 hebben wij u een besluit toegestuurd over het opschorten van de beslistermijn voor de periode van 6 weken.

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 h inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving

Bebouwde Omgeving, telefoonnummer: 0

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.

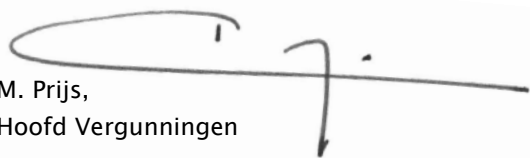
Vragen over dit besluit

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

De zienswijzen vatten wij als volgt samen.

- Samenvatting zienswijzen.
- Reactie op zienswijzen.
- Conclusie op zienswijzen.

Behandeling reacties

Met betrekking tot de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een dakopbouw met een dakkapel aan de voorzijde op een woning op het adres Goedestraat 135 in Utrecht zijn twee reacties ingediend. Naar aanleiding van een negatief stedenbouwkundig advies is het bouwplan aangepast. Na alle belangen te hebben afgewogen, hebben wij besloten om de omgevingsvergunning te verlenen. Hieronder zijn de reacties samenvattend weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

Samenvatting reactie 1

De woning van reclamanten grenst aan de achtertuin van de woning waarvoor een vergunning wordt aangevraagd. Reclamanten vrezen dat het bouwplan leidt tot vermindering van daglichttoetreding in hun woning. Ook wordt door het bouwplan het uitzicht op de lucht vanuit de woning aangetast en vrezen reclamanten voor geluidsoverlast van de langdurige bouwwerkzaamheden.

Samenvatting reactie 2

De bovenwoning van reclamanten ligt op geringe afstand van de woning waarvoor een vergunning wordt aangevraagd. Reclamanten vrezen dat het bouwplan leidt tot beperking van daglichttoetreding in hun slaapkamer en aantasting van het uitzicht vanuit de slaapkamer. Gezien de geringe afstand tussen de woningen leidt het bouwplan tot aantasting van het woongenot en de privacy. Daarnaast vrezen reclamanten voor waardevermindering van hun woning. De langdurige verbouwing leidt tot geluidsoverlast.

Gemeentelijke beantwoording

Door het bouwplan wordt het bestaande hoofdgebouw vergroot, hetgeen in strijd is met artikel 3 van de Beheersverordening "De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen". Gezien deze strijdigheid kunnen wij alleen aan het bouwplan 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 en het Bureau Commissie Welstand en Monumenten voorgelegd.

Stedenbouwkundig advies

De aanvraag betreft het bouwen van een kapverdieping op een woning. De aanvraag is vanuit stedenbouwkundig oogpunt in eerste instantie voorzien van onderstaand negatief advies.

De aanvraag betreft het bouwen van een kapverdieping op de woning ter hoogte van de Goedestraat 135. Onlangs is er vanuit stedenbouwkundig oogpunt positief geadviseerd op een vergelijkbaar ontwerp voor een nieuwe kapverdieping op het naastgelegen pand (Goedestraat 133). Het ingediende ontwerp voor nummer 135 sluit exact aan op het bouwplan voor nummer 133 en past daarmee in het stedenbouwkundige beeld van de straat.

Echter is het zo dat de woning op nummer 135 in de hoek van het betreffende bouwblok gesitueerd is. Het recht optrekken van de achtergevel en het plaatsen van een steilere kap aan de achterzijde zal een

onevenredig nadelig effect hebben op de bezonning, lichtinval en het zicht van de andere woningen in de hoek van het bouwblok. Het is daarom wenselijk dat het ontwerp voor de nieuwe kapverdieping wordt aangepast naar een variant waarbij dit nadelige effect beperkt wordt.

Bij de aanpassingen aan het ontwerp kan de achtergevel opgetrokken worden tot dezelfde hoogte als in het huidige ontwerp. De kap aan de achterzijde dient uit het ontwerp gehaald te worden. De dakopbouw moet aan de achter-zijde aansluiten op de dakopbouw van de Goedestraat 137. Op deze manier blijft het effect van het bouwplan op de krappe hoek van het bouwblok beperkt.

Naar aanleiding van het bovenstaande advies is het bouwplan aangepast. Ruimtelijk gezien voldoet dit nieuwe ontwerp aan de gestelde eisen. De dakopbouw sluit aan de achterzijde aan op de dakopbouw van het naastgelegen pand. Er zijn geen onevenredige nadelige gevolgen voor de andere woningen in de hoek van het bouwblok te verwachten. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan dan ook medewerking worden verleend aan het aangepaste bouwplan. De dakkapel aan de voorkant van de woning is ter beoordeling aan het Bureau Commissie Welstand en Monumenten.

Vermindering 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. Volgens de afdeling Stedenbouw zal het aangepaste bouwplan niet leiden tot onevenredige nadelige gevolgen ten aanzien van de daglichttoetreding in de woningen van reclamanten.

Privacy

Wat betreft de opmerking van een 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. De bedoelde 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. Dit bepaalt artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. In dit geval ligt de woning van deze reclamant haaks op de bewuste woning waardoor er sprake is van diagonaal zicht. Wij zien hierin dan ook geen aanleiding om onze medewerking aan het bouwplan te onthouden.

Beperking uitzicht op lucht

Wat betreft de opmerking van reclamanten dat het bouwplan leidt tot beperking van het uitzicht op de lucht, merken wij op dat reclamanten in een stedelijke omgeving wonen waar allerlei soorten bouwprojecten plaatsvinden, waaronder het verbouwen en uitbreiden van woningen. Hoewel het uitzicht van reclamant door het bouwen van de kapverdieping weliswaar verandert, vormt dit geen reden om de gevraagde vergunning te weigeren. Daarbij merken wij nog op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State volgt dat er geen recht op vrij uitzicht bestaat, zeker niet in een stedelijke omgeving.

Geluidsoverlast bouwwerkzaamheden

Het wonen in een stad als Utrecht brengt met zich mee dat er geluid van omwonenden en/of het uitvoeren van bouwwerkzaamheden kan worden gehoord. Wij achten 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. Een mate van geluidsoverlast is inherent aan het wonen in een stedelijk gebied.

Waardevermindering woning

Hoewel een van de reclamanten vreest dat het bouwplan leidt of zal leiden tot een waardevermindering van zijn woning merken wij op dat reclamant dit niet heeft aangetoond noch aannemelijk heeft gemaakt. 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).

Bureau Commissie Welstand en Monumenten

Het bouwplan is ter advisering voorgelegd aan het Bureau Commissie Welstand en Monumenten. Het bouwplan is beoordeeld en van een positief advies voorzien.

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 3 (bestaand gebruik en bestaande bouwwerken) van de beheersverordening "De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bebouwingsbepaling.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we twee reacties ontvangen. In deze vergunning treft u een samenvatting van deze reacties aan met daarbij onze beantwoording.

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 de geldende beheersverordening "De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen".
- Uw aanvraag voldoet aan de criteria genoemd in de afwijkingsregel van de hiervoor genoemde beheersverordening.
- 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 (bestaand gebruik en bestaande bouwwerken) uit de voorschriften van de beheersverordening "De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen" door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in artikel 4.2.4 (overig) van de beheersverordening. Omdat uw aanvraag in strijd is met de voorschriften van het bestemmingsplan is de afdeling stedenbouwkunde om advies gevraagd. Deze afdeling heeft, na aanpassing van het plan het volgende geadviseerd:

Stedenbouwkundig advies

De aanvraag betreft het bouwen van een kapverdieping en het bouwen van een dakkapel aan de voorzijde van de woning op het adres aan de Goedestraat 135. Naar aanleiding van een eerder gegeven advies is er een aangepast ontwerp ingediend. Ruimtelijk gezien voldoet dit nieuwe ontwerp aan de gestelde eisen. De dakopbouw sluit aan de achterzijde aan op de dakopbouw van het naastgelegen pand. De afdeling stedenbouw adviseert positief op het voorgenomen bouwplan.

Gelet op dit advies zien wij geen reden om de aanvraag te weigeren. Van evident privaatrechtelijke aangelegenheden 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.
- 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 diersoorten 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:
www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/alle-onderwerpen/groene-wetten-regels/wet-natuurbescherming.

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 het leidingplan voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en 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.

Het bouwwerk is voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater in de bestaande situatie voorzien van perceelaansluitleidingen¹ op de openbare riolering.

Beoordeeld is of en zo ja in hoeverre, wijzigingen aan bestaande gebouw- of terreininstallaties voor afvalwater binnen het perceel volgens bouw- en milieuregels zijn toegelaten.

Door de voorgenomen wijzigingen in, en het (toekomstige) gebruik van het bouwwerk zijn wijzigingen aan bestaand leidingwerk voor afvalwater en/of nieuwe aanleg van leidingwerk voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en/of hemelwater in het bouwwerk en/of op het perceel noodzakelijk, zo blijkt uit de aanvraag.

Hierop zijn de installatietechnische eisen zoals gesteld in hoofdstuk 6, afdeling 6.4, art. 6.15 t/m 6.18 van het Bouwbesluit van toepassing.

Voorschriften aan systemen voor de afvoer of verwerking van (stedelijk) afvalwater:

Algemene voorschriften riolering “binnen het eigen perceel” (Bouwbesluit afd. 6.4):

- Ontwerp en aanleg van nieuw leidingwerk volgens NEN 3215-2018/NTR 3216-2018.
- De leidingsystemen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater moeten gescheiden van elkaar zijn uitgevoerd tot buiten het bouwwerk (art. 4.1.2 van NEN3215-2018).
- Uitvoering van ontspanningsleiding(en) volgens art. 4.2.6 van NEN 3215-2018.

Voorschriften bij hergebruik van bestaande gebouw- of terreinriolering:

- Bij het lucht- en waterdicht aansluiten van nieuwe stand- of verzamelleiding(en) voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en/of hemelwater moet gebruik worden gemaakt van de bestaande, geheel of gedeeltelijk te handhaven en voor aansluiting geschikte gebouw- of buitenriolering binnen het perceel.
- De perceelaansluitleiding(en), waarmee de leidingdelen gelegen in openbare ruimte en t.b.v. het perceel worden bedoeld, moet(en) in stand blijven.
- Door de (gewijzigde) afvoer van hemelwater mag geen negatieve situatie voor het eigen perceel of naastgelegen percelen ontstaan, de afvoer van hemelwater van naastgelegen bouwwerken mag niet worden belemmerd.

¹ Met een perceelaansluitleiding wordt bedoeld: een buiten het perceel gelegen leiding die de particuliere riolering vanaf de kadastrale eigendomsgrens verbindt met de openbare riolering.

Een tekening van bestaande perceelaansluitleidingen is (desgewenst) op te vragen via het Online loket van de gemeente Utrecht: (www.utrecht.nl) product: Riooltekening opvragen).