

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Afdeling Vergunningen

Postadres Postbus 8406, 3503RK Utrecht

Telefoon 14030



Gemeente Utrecht

■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■



Behandeld door ■■■■■■■■■■
Doorkiesnummer ■■■■■■■■■■
E-mail ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■
Bijlage(n)

Datum 4 januari 2024
Ons kenmerk HZ_WABO-23-31433
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte ■■■■■■■■■■

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan ■■■■■■■■■■ voor:
het bouwen van een dakopbouw op de woning op het adres: Gouden Koetslaan 87 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 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 22 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	■■■■■■■■■■
3.1.2.	Bouwactiviteiten kleiner dan 50.000.000,00	■■■■■■■■■■

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.

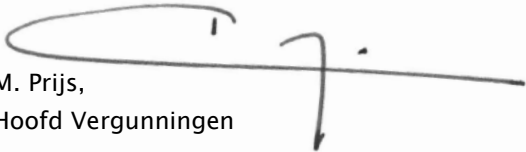
Uitvoering

Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is [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

Behandeling reacties

Met betrekking tot de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen van een dakopbouw op de woning op het perceel Gouden Koetslaan 87 zijn vier reacties ingediend. Hieronder zijn de reacties samenvattend weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

Samenvatting reacties

Drie reclamanten wonen in de rij woningen waartoe de woning behoort waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Reclamanten merken op dat door de geplande dakopbouw het oorspronkelijke karakter van de rij patiowoningen, bestaande uit twee verdiepingen, wordt aangetast. Een woning bestaande uit twee bouwlagen en een dakopbouw valt uit de toon. De dakopbouw leidt ook tot schaduwwerking op de daken van de naast gelegen woningen waardoor er sprake zal zijn van een aanzienlijk rendementsverlies van de aanwezige zonnepanelen. Een van de reclamanten vreest dat het bouwplan leidt tot inkijk in diens patiotuin en tot waardevermindering van de woning. Het verlenen van de gevraagde vergunning leidt tot precedentwerking, met alle gevolgen van dien.

De woning van de vierde reclamant ligt aan de andere zijde van de straat waar de woning ligt waarvoor een vergunning wordt aangevraagd. Deze reclamant voert ook aan dat door het uiterlijk van de dakopbouw de rij woningen worden ontsierd en deze dakopbouw zorgt voor schaduwwerking in diens achtertuin.

Gemeentelijke beantwoording:

In eerste instantie merken wij op dat naar aanleiding van een negatief stedenbouwkundig advies de aanvraag om omgevingsvergunning is aangepast in die zin dat de dakopbouw nu ligt op 2,7 meter van de voorgevel van de woning en het bouwen van een dakterras niet langer deel uitmaakt van de aanvraag.

Gezien de strijdigheid van het plan met het geldende bestemmingsplan kunnen wij hieraan alleen medewerking verlenen, wanneer wij naast een vergunning 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.

Advies Stedenbouw

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het aangepaste bouwplan van een positief advies voorzien. Daarbij is overwogen dat effecten op aangrenzende percelen, zoals schaduwwerking, door opbouwen in een stedelijke omgeving niet heel ongebruikelijk zijn en tot een zekere hoogte moeten worden geaccepteerd. Nu het bouwplan is aangepast, bedraagt de afstand van de dakopbouw tot aan de achtergevel 3,9 meter. Hiermee is er voldoende afstand gehouden tot aan de tuinen waardoor de verwachting is dat de schaduwwerking op de tuinen van de aangrenzende woningen beperkt blijft.

We hebben geconstateerd dat er zonnepanelen liggen op het dak van de burens. De gemeente Utrecht stimuleert het benutten van daken voor bijvoorbeeld het opwekken van energie, wateropslag of het creëren van extra leefruimte. In dit geval hechten we een zwaarder belang aan de mogelijkheid om de woning uit te breiden en aan de stedenbouwkundige continuïteit van de straatwanden dan die van onbelemmerde zonlichtinval op (vergunningvrije) zonnepanelen. Wel raden we de aanvrager sterk aan om in gesprek te gaan met de burens en onderling een oplossing te vinden voor eventueel verlies van

rendement. Wij wijzen een aanvrager er altijd op dat een verleende omgevingsvergunning niet betekent dat het plan ook privaatrechtelijk uitvoerbaar is.

Privacy

Wat betreft de opmerking van een van de reclamanten dat het bouwplan diens privacy aantast vanwege de mogelijke inkijk in diens patio'tuin, merken wij op dat na realisatie van het bouwplan er aan de achterzijde van de dakopbouw 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 is er diagonaal zicht op de patio'tuin van reclamant. Van een evident privaatrechtelijke belemmering is dan ook geen sprake. Wij zien hierin dan ook geen aanleiding om onze medewerking aan het bouwplan te onthouden.

Waardevermindering woning

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

Bureau Commissie Welstand en Monumenten

Het Bureau Commissie Welstand en Monumenten heeft het bouwplan beoordeeld en van een positief advies voorzien.

De ingediende reacties vormen geen aanleiding om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 18.2.1.b van het bestemmingsplan "Vleuterweide, Vleuten". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan bebouwingsbepaling.
- De bestemmingsplannen "Chw Algemene regels over bouwen en gebruik" en "Chw Algemene regels Utrecht" verzetten zich niet tegen het voorgenomen plan.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we een aantal 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 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 met de voorwaarde dat:
 - Kleur- en materialen conform de opbouwen op de huisnummers 23 t/m 59 te gebruiken.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 18.2.1.b uit de voorschriften van het bestemmingsplan "Vleuterweide, Vleuten". door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo.
- De conclusie is dat het stedenbouwkundig gezien mogelijk is, om een uitzondering te maken op Bestemmingsplan Vleuterweide – Vleuten, mits het bouwplan wordt aangepast. Een dakopbouw is hier mogelijk mits:
 - Er afstand gehouden wordt tot aan de voorgevel van 2,7 meter.
 - Er maximaal tot 1 meter afstand van de diepte van de balkons gebouwd wordt
 - Er geen dakterrassen gerealiseerd worden

Het hoofdargument hierbij zijn dat de dakopbouw ondergeschikt moet blijven aan het hoofdvolume. Dakterrassen mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte en er moet rekening gehouden worden met bezonning van de bestaande balkons. Het plan lijkt na eerdere aanpassingen te voldoen aan bovenstaande.

We hebben geconstateerd dat er zonnepanelen liggen op het dak van de burens. De gemeente Utrecht stimuleert het benutten van daken voor bijvoorbeeld het opwekken van energie, wateropslag of het creëren van extra leefruimte. In dit geval hechten we een zwaarder belang aan de mogelijkheid om de woning uit te breiden. Wel raden we sterk aan om in gesprek te gaan met de burens en onderling een oplossing te vinden voor eventueel verlies van rendement.

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 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.
- 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 risico bestaat dat bij het uitvoeren van (bouw)werkzaamheden bomen worden beschadigd moet u boom beschermende maatregelen nemen op grond van artikel 4.11, sub 3 van de APV Utrecht. De richtlijnen hiervoor treft u aan op de webpagina: [richtlijnen boombescherming](#)

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 aan te brengen en/of 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+C1:2014+A2:2022 en NTR 3216:2018/C1:2021. (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)
- Nieuwe hemelwaterafvoeren moeten zijn voorzien van een ontlastvoorziening volgens artikel 4.1.11 van NEN3215.
- 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.
- Indien in de bestaande situatie sprake is van een gezamenlijke goot en hemelwaterafvoer aan de voor- en/of achterzijde, mag de afvoer van hemelwater van een naastgelegen bouwwerk in de nieuwe situatie niet worden onderbroken of belemmerd en moet gelet op het in [BW5:52, 1^e lid](#)¹ bepaalde-, tussen eigenaren de voorgenomen uitvoering van de hemelwaterafvoer privaatrechtelijk overeengekomen zijn of worden.

Wijzigen of nieuwe aanleg ontspanningsleiding gebouwriolering:

- Uitvoering van ontspanningsleiding(en) volgens art. 4.2.6 van NEN 3215.
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 NTR3216-2018 Riolering van Bouwwerken, richtlijnen voor ontwerp, uitvoering en beheer. Zie ook: <https://www.riool.info/onderdelen>

Mogelijk gezondheidsrisico gebruik dakterras i.r.t. hoofdstuk 4 en 10 NEN3215-2018:

Een uitmonding/dakdoorvoer van een ontspanningsleiding kan stank veroorzaken en daardoor een gezondheidsrisico vormen bij (langdurig) verblijf op een dak wanneer die wordt gebruikt als dakterras. In NEN 3215-2018, hoofdstuk 4 en 10 is een afstandseis gesteld voor een uitmonding van een ontspanningsleiding van de gebouwriolering ten opzichte van een voorgeschreven buitenruimte, dan wel een uitwendige verblijfsruimte. Deze afstand moet minimaal 6 meter bedragen. Een dakterras en het gebruik daarvan (verblijf) vormt mogelijk ook een gezondheidsrisico door stank afkomstig van uitmondningen van ontspanningsleidingen van naastgelegen bouwwerken.

¹ BW5:52, 1^e lid: Een eigenaar is verplicht de afdekking van zijn gebouwen en werken zodanig in te richten, dat daarvan het water niet op eens anders erf afloopt.

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.