

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)

Datum 29 april 2020
Ons kenmerk [REDACTED]
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 legaliseren van een dakopbouw met dakterras op het adres Nassaustraat 39 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

Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u [REDACTED] betalen. U ontvangt hiervoor een rekening.

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, telefoonnumm

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,

[REDACTED]

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

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Naar aanleiding van de conclusie op de aanvraag Gasthuisstraat 18 van de juristen, is ook hier artikel 32 toegepast en is het plan in strijd met artikel 23 omdat de bestaande afdekking wordt gewijzigd. Volgens de bijhorende kaart bij artikel 32 ligt het perceel niet in een geel gebied en is een wijziging van de bestaande afdekking dus niet mogelijk. Plan is in strijd omdat dakterras geen afstand van 2 meter heeft tot de dakrand aan de achterzijde.

Constateringen

Uw aanvraag is in strijd met artikel 23 van het bestemmingsplan "Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bebouwingsbepalingen. Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we geen reactie(s) 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. Uw aanvraag voldoet aan de criteria genoemd in de afwijkingsregel van het bestemmingsplan. Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft geconstateerd dat voor uw aanvraag geen welstandscriteria van toepassing zijn omdat de achterzijde bij uw perceel welstandsvrij is, waardoor uw bouwplan voldoet aan de Welstandsnota.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 23 uit de voorschriften van het bestemmingsplan "Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen" door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in artikel 32 van het bestemmingsplan.
Het pand valt binnen het beschermd stadsgezicht. Omdat de kapvorm alleen aan de achterzijde van het pand wordt gewijzigd en deze niet grenst aan openbaar gebied, wordt de stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht niet aangetast. Het pand is gelegen aan de noordzijde van het blok, waardoor bezonning van de naastgelegen panden niet wordt aangetast.
Om deze redenen is de wijziging van de kapvorm stedenbouwkundig akkoord.
Normaal staat stedenbouw alléén dakterrassen toe op de uitbouw van de begane grond. Van belang voor stedenbouw is dat er geen onevenredig nadelige effecten zijn op gebied van privacy, bezonning en de gebruiksmogelijkheden voor omwonenden. Daarbij is het wenselijk om slechts één dakterras op een uitbouw toe te staan, omdat er anders een opeenstapeling van dakterrassen en daarmee een grote druk op het binnenterrein ontstaat met eventuele overlast en nadelige effecten op de privacy als gevolg.
In de rij woningen zijn meerdere panden met dakterrassen bovenop de eerste verdieping aanwezig. Ook ligt dit pand terug ten opzichte van het belendende pand aan de westzijde. De directe burens aan beide zijden hebben tevens een akkoord gegeven op de bouw van het dakterras. Het dakterras is daarnaast minder dan 50 cm diep, waardoor de gebruiksmogelijkheden beperkt zijn.
Om bovengenoemde redenen is het plan stedenbouwkundig akkoord.

Voorschriften

Algemene Voorschriften

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/zijn uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt/is 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.

Voorschriften Bouwbesluit

- De reeds uitgevoerde balustrade bij het dakterras voldoet niet aan afdeling 2.3 uit het Bouwbesluit.
- De aanwezige balustrade dient zodanig te worden aangepast dat een niet beweegbare afscheiding wordt gerealiseerd van minimaal 1 meter hoog.
- De balustrade heeft geen openingen groter dan 0,1 meter.
- Tot een hoogte van 0,7 m boven de vloer van het dakterras, mogen geen openingen groter dan 0,1 meter aanwezig zijn.
- De horizontaal gemeten afstand tussen de vloer van het dakterras en de balustrade mag niet groter zijn dan 0,05 m.
- De bovenregel van de balustrade mag geen onderbreking hebben van meer dan 0,1 meter.
- De balustrade mag, ter voorkoming van het overklasten, geen opstapmogelijkheden bezitten tussen 0,2 m en 0,7 m boven de vloer van het dakterras.

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.

