

Behandeld door  
Doorkiesnummer  
E-mail  
Bijlage(n)



Datum 2 juni 2020  
Ons kenmerk HZ\_WABO-20-14609  
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden 05 JUNI 2020  
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven ☐ voor:  
het bouwen van een dakterras op de aanbouw aan de achterkant van een bovenwoning op het adres:  
Snipstraat 17 BS 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](http://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.

#### Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u ☐ betalen. U ontvangt hiervoor een rekening.

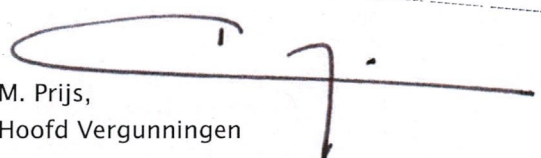
#### Uitvoering

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

### 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](http://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

In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning is één reactie ingediend. Hieronder is deze reactie samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

## Toetsingskader

In artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) staan de weigeringsgronden voor een omgevingsvergunning van de activiteit 'bouw' opgesomd. Het betreft, voor zover van toepassing, de volgende weigeringsgronden: bouwbesluit, bouwverordening, bestemmingsplan en de redelijke eisen van welstand. Is één van de genoemde weigeringsgronden aanwezig, dan moet de gevraagde omgevingsvergunning worden geweigerd. Indien er geen weigeringsgrond bestaat, dan zijn wij gehouden de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen en is er geen ruimte voor een belangenafweging en kunnen wij geen rekening houden met de belangen van reclamanten.

## Planologisch kader

Het perceel ligt in het gebied waarop het bestemmingsplan 'Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg' van toepassing is. Het perceel heeft binnen het plan de bestemming 'Wonen' (artikel 22) met als aanduidingen: 'specifieke bouwaanduiding - aanbouw', 'specifieke bouwaanduiding-dakterras', 'bouwvlak', 'maximum twee bouwlagen' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' (artikel 24).

Artikel 22, lid 1 van de planvoorschriften bepaalt dat de voor 'Wonen' aangewezen gronden (onder meer) bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep- bedrijf dan wel een bed & breakfast en de daarbij behorende tuinen, erven en water.

Artikel 22.2.2, onder k van de planvoorschriften bepaalt dat de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 meter.

Artikel 22.2.2, onder m van de planvoorschriften bepaalt dat op aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan de achterzijde van de woning dakterrassen zijn toegestaan waarvan de diepte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

Op het perceel is tevens het bestemmingsplan 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik' van toepassing. Dit bestemmingsplan vormt geen belemmering voor medewerking aan het bouwplan.

## Samenvatting reactie:

Reclamant woont naast het pand waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd. In september 2019 is zonder de vereiste omgevingsvergunning een dakterras op de volledige diepte van de aanbouw (8 meter) gerealiseerd. Het dakterras ligt tegen de erfgrens van het perceel van reclamant, waardoor de privacy van reclamant ernstig wordt aangetast. Vanaf dit dakterras is er rechtstreeks inkijk in de woning en de tuin van reclamant. Het gebruik van het illegale dakterras zorgt voor geluidsoverlast. Reclamant benadrukt geen toestemming te hebben verleend voor het realiseren van een dakterras binnen twee meter van de erfgrens.

**Gemeentelijke beantwoording:**

Eén van de weigeringsgronden van artikel 2.10 van de Wabo betreft het bouwen en/of gebruik in strijd met het bestemmingsplan. Alleen als voor het bouwen en/of het gebruik ook een vergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' moet worden verleend, moeten wij een belangenafweging maken waarin tevens de belangen van reclamant kunnen worden meegenomen. Dat is hier niet het geval.

Naar aanleiding van een negatief stedenbouwkundig advies is de originele aanvraag voor een omgevingsvergunning aangepast. De aanvraag ziet op het realiseren van een dakterras op de aanbouw met een maximale diepte van 3 meter. Het dakterras voldoet daarmee aan artikel 22.2.2, onder m van de planvoorschriften en past dan ook binnen het bestemmingsplan. Voor de goede orde merken wij op dat het bestaande hekwerk op de aanbouw buiten de drie meter door aanvrager dient te worden verwijderd.

*Bouwbesluit/bouwverordening*

Door reclamant is niet aangevoerd en ons is evenmin gebleken dat het bouwplan in strijd is met het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening.

*Bureau Commissie Welstand en Monumenten*

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

Gelet op het bovenstaande zijn wij van oordeel dat er geen weigeringsgronden aanwezig zijn en wij dus gehouden zijn om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Nu er sprake is van een zogenaamde 'gebonden beschikking' is er geen ruimte voor een belangenafweging. De ingediende reactie vormt geen aanleiding om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

Voor de goede orde merken wij op dat een omgevingsvergunning wordt verleend onder voorbehoud van rechten van derden. Dit betekent dat privaatrechtelijke zaken de uitvoering van de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk kunnen verhinderen. Indien reclamant van oordeel is dat er sprake is van schending van het burennrecht, zoals opgenomen in artikel 5:50, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, kan reclamant zich tot de burgerlijke rechter wenden.

## Activiteit Bouw

### Constateringen

- Uw aanvraag is in overeenstemming met het bestemmingsplan "Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg".
- 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 aan met daarbij onze beantwoording.

### Overwegingen

- Uit artikel 2.10 van de Wabo en de vermelde constateringen volgt dat uw aanvraag voor een omgevingsvergunning verleend moet worden aangezien geen grond aanwezig is om de vergunning te weigeren. In deze situatie kunnen wij privaatrechtelijke belangen niet in de besluitvorming betrekken.
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft geconstateerd dat voor uw aanvraag geen welstandscriteria van toepassing zijn, waardoor uw bouwplan voldoet aan de Welstandsnota.

### Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen onder voorwaarden genoemd onder de Voorschriften. Wij verlenen de gevraagde vergunning aangezien het aannemelijk is dat uw aanvraag voldoet aan de relevante toetsingskaders.

### 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](mailto: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.
- 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:
  - blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
  - de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
  - van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;
  - de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
  - de vergunninghouder dit verzoekt.