



* - B - H Z W A B O - 2 0 - 4 0 2 4 9 *

Datum 18 februari 2021
Ons kenmerk HZ_WABO-20-40249
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 vijf garages na sloop van de bestaande zes garages op de adressen: Van Bijnkershoeklaan 327P t/m 327U 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

Verlengen beslistermijn

Op 14 januari 2021 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 verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd.

Leges		
Artikel	Toelichting	Bedrag
3.3.1.	Planologisch strijdig, indien artikel 2.12	
3.1.2.	Bouwactiviteiten kleiner dan 50.000.000,00	

Uitvoering

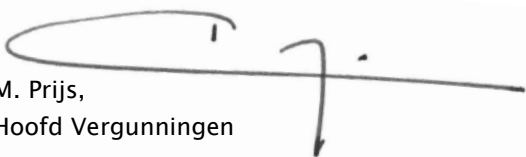
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering zal via een e-mail van de gemeente aan u bekend worden gemaakt. Tot die tijd kunt u contact opnemen met een toezichthouder via het

algemene e-mailadres van rayon zuid-oost van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving: nvozo@utrecht.nl.

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

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 3.1 lid b van de beheersverordening "Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bepaling dat bestaande bouwwerken alleen mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we 7 reacties ontvangen. Hieronder treft u een samenvatting van deze reacties aan met daarbij onze beantwoording.

Behandeling reacties

Met betrekking tot de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van vijf garages, na sloop van de zes bestaande, op de percelen Van Bijkershoeklaan 327 P t/m U te Utrecht, zijn zeven reacties ingediend. De reclamanten, wonend aan de Van Eysingalaan, hebben een identieke reactie ingediend. Ook is er een namens de eigenaar van de tegenoverliggende garageboxen een reactie ingediend.

Naar aanleiding van een negatief stedenbouwkundig advies inzake het bouwplan heeft de aanvrager het bouwplan op 26 januari 2021 aangepast. In het aangepaste bouwplan is de diepte van de nieuw te bouwen garages teruggebracht van zeven naar zes meter.

Na de belangen te hebben afgewogen, hebben wij besloten om de omgevingsvergunning voor het aangepaste bouwplan te verlenen. Hieronder zijn de reacties kort samenvattend weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

Samenvatting reacties bewoners Van Eysingalaan

Reclamanten merken op dat de ingediende aanvraag incompleet is. Hierdoor is de impact van het bouwplan op de omgeving niet te beoordelen. Ook wordt verwezen naar een vertrouwelijke overeenkomst. Reclamanten verzoeken om inzage in deze overeenkomst.

Reclamanten voeren aan dat als het bouwplan wordt vergund en uitgevoerd de kadastrale grens van het perceel 1681 wordt overschreden door de diepte van de garages. Verder merken reclamanten op dat de garageboxen 327 Q en 327 Z bedrijfsmatig in gebruik zijn. Garagebox 327 Q wordt door een cateringbedrijf gebruikt voor onder andere opslag van voedingsmiddelen, hetgeen ongedierte aantrekt. Reclamanten vrezen dat een of meer nieuwe garageboxen ook bedrijfsmatig worden gebruikt, waardoor de bedrijvigheid en het aantal verkeersbewegingen zal toenemen en daarmee de overlast voor omwonenden.

De percelen aan de Van Eysingalaan grenzen aan de achterkant aan de muren van de garages aan de Van Bijkershoeklaan. De bestaande muur vormt als het ware de erfgrans en heeft een hoogte van twee meter. Als de vergunning wordt verleend, vrezen reclamanten dat de bestaande garages 327 A t/m 327 O ook worden vervangen door nieuwe garages met een bouwhoogte van drie meter, hetgeen ten koste gaat van het uitzicht van reclamanten.

Tenslotte merken reclamanten op dat de geldende beheersverordening alleen toestaat dat bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door andere bouwwerken met dezelfde afmetingen. Het bouwplan is hiermee in strijd.

Samenvatting reactie eigenaar tegenoverliggende garageboxen

Hoewel een uitbreiding voor de hand ligt nu de bestaande garageboxen zijn verouderd en de wens in de markt is veranderd, merkt reclamant op dat als de gevraagde vergunning (verlenging met twee meter) wordt verleend, de mogelijkheid voor soortgelijke uitbreidingsplannen van andere eigenaren van garageboxen wordt ontnomen.

Gemeentelijke beantwoording

Volgens vaste jurisprudentie moeten wij een aanvraag om omgevingsvergunning behandelen en beoordelen zoals deze bij ons wordt ingediend. De aanvraag ziet op het bouwen van garages en niet op het gebruik daarvan. Voor zover de reacties van reclamanten zien op het gebruik van de garage(s), gaan wij hier niet inhoudelijk op in.

Mochten reclamanten van mening zijn dat het gebruik van een of meerdere garages in strijd is met de geldende beheersverordening staat het hen vrij om hierover een melding te doen. Op www.utrecht.nl staat meer informatie over het doen van een melding.

Het bouwplan is in strijd is met artikel 3, sub b van de Beheersverordening 'Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk', omdat bestaande bouwwerken uitsluitend mogen worden vervangen door bouwwerken met dezelfde afmetingen. De nieuwe garages worden hoger en dieper dan in de bestaande situatie.

Gezien de strijdigheid van het bouwplan met de geldende beheersverordening kunnen wij hieraan alleen medewerking verlenen, wanneer wij een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouw' en de activiteit 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' verlenen. In dat kader dient er een belangenafweging plaats te vinden. Hieronder gaan wij in op hetgeen reclamanten aanvoeren

Incomplete aanvraag

Een aanvraag moet voldoen aan de indieningsvereisten zoals opgenomen in de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Of de aanvraag hieraan voldoet, is beoordeeld door de casemanager Vergunningen. De casemanager is van oordeel dat er voldoende informatie is verstrekt om de aanvraag te kunnen behandelen

Vertrouwelijke overeenkomst

Reclamanten verzoeken kennis te kunnen nemen van een vertrouwelijke overeenkomst zoals genoemd in het aanvraagformulier. Een dergelijke vertrouwelijke overeenkomst wordt in het kader van een vergunningsaanvraag niet zondermeer aan een derde verstrekt. Desgewenst kunnen reclamanten een verzoek in het kader van de Wet openbaarheid van bestuur indienen.

Stedenbouwkundig advies

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het aangepaste bouwplan voorzien van een positief advies. De afdeling Stedenbouw heeft daarbij overwogen dat de geplande garages op een binnenterrein staan waar al meerdere garages aanwezig zijn. De garages zijn niet zichtbaar vanaf de wegen rondom het blok. De voorgestelde garages zijn drie meter hoog en zes meter diep en steken daarmee uit ten opzichte van de bestaande garages. Stedenbouwkundig gezien is het belangrijk dat de garages een ondergeschikte toevoeging vormen en zo veel mogelijk aansluiten bij de al aanwezige garages. Voor de naast gelegen percelen op de hoek is al eerder een vergunning verleend voor het bouwen van garages met een diepte van zes meter en een hoogte van drie meter. Het bouwplan sluit hierop aan. De garages hebben hierdoor geen noemenswaardige gevolgen voor het beeld van het binnenterrein. Daarmee is het plan stedenbouwkundig akkoord.

Beperking uitzicht

Wat betreft de vrees van reclamanten dat het vergunnen van het bouwplan mogelijk de opmaat vormt voor de vervanging en vergroting van de andere garages (327 A t/m 327 O) waardoor het uitzicht van reclamanten wordt beperkt, merken wij op dat reclamanten in een stedelijke omgeving wonen waar allerlei soorten bouwprojecten plaatsvinden, waaronder het verbouwen en uitbreiden van bouwwerken. Ten overvloede 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.

Uitbreidingsplannen eigenaren garages

Wat betreft de opmerking van reclamant dat door het verlenen van de gevraagde vergunning de eigenaren van de tegenoverliggende garages de mogelijkheid wordt ontnomen om hun garages te verlengen merken wij het volgende op.

De afdeling Stedenbouw merkt op dat er geen richtlijnen gelden voor het in- en uitrijden in garage-boxen. Na uitvoering van het bouwplan bedraagt de ruimte tussen de nieuwe garages en de tegenoverliggende garages 7,8 meter. De afstand wordt voldoende geachte om te kunnen keren en gebruik te kunnen maken van de garages aan beide zijden van de Van Bijnkershoeklaan.

Indien de eigenaar van de tegenoverliggende garageboxen met zijn reactie beoogt te stellen dat de tussenruimte en daarmee de bereikbaarheid onvoldoende wordt, wanneer ook de tegenoverliggende garages worden vernieuwd, merken wij op dat uit vaste rechtspraak volgt dat bij de behandeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning er geen rekening hoeft te worden gehouden met toekomstige situaties die zich kunnen voordoen. Bovendien is er op dit moment nog geen aanvraag om omgevingsvergunning voor het vernieuwen en vergroten van deze garages ingediend. Overigens wordt elke aanvraag om omgevingsvergunning afzonderlijk beoordeeld, maar als de tegenoverliggende garages ook zouden worden uitgebreid naar een diepte van 6 meter dan resteert er een tussenruimte van ruim 7 meter. Ook een dergelijke afstand is voldoende voor de bereikbaarheid

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 de geldende beheersverordening.
- Uw aanvraag valt in de categorie van projecten waarvoor van de beheersverordening kan worden afgeweken door toepassing van artikel 4 lid 1 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.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 3.1 lid b uit de voorschriften van de beheersverordening "Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk" door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo. De afdeling stedenbouw geeft hiervoor de volgende motivering:

De aanvraag betreft het bouwen van vijf garages na sloop van de bestaande zes garages. De geplande garages staan op een binnenterrein waar al meerdere garages aanwezig zijn. De garages zijn niet zichtbaar vanaf de wegen rondom het blok. De voorgestelde garages zijn 3 meter hoog en 6 meter diep en steken daarmee een stuk uit ten opzichte van de bestaande garages. Stedenbouwkundig is het belangrijk dat de garageboxen een ondergeschikte toevoeging vormen en zo veel mogelijk aansluiten op de al aanwezige garageboxen. Voor naastgelegen garages op de hoek is eerder een vergunning verleend.

Hierbij is een diepte van 6 meter en een hoogte van 3 meter vergund. Het plan sluit hierop aan. De garageboxen hebben hierdoor geen noemenswaardige gevolgen voor het beeld van het binnenterrein. Daarmee is het plan stedenbouwkundig akkoord.

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.
- 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

- Ter nadere beoordeling en goedkeuring moet tenminste drie weken voor de uitvoering van de betreffende werkzaamheden de volgende gegevens worden ingediend:
 - de definitieve gegevens over de ventilatievoorzieningen van de autoboxen. Op grond van artikel 3.32. lid 5 van het Bouwbesluit heeft een stallingruimte voor motorvoertuigen een niet afsluitbare voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van ten minste 3 dm³/s per m² vloeroppervlakte van die ruimte.

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).
- We wijzen u op het feit dat u naast deze omgevingsvergunning tevens een sloopmelding op grond van artikel 1.26 van het Bouwbesluit 2012 moet indienen via de website www.omgevingsloket.nl.
- 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 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.