



Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)

Datum 23 september 2022
Ons kenmerk HZ_WABO-22-24523
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan _____ voor het realiseren van een gemeenschappelijk dakterras op het adres: **Snelliuskade 7** 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

Verlengen beslistermijn

Op 2 september 2022 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 (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) wordt u later toegewezen vanuit het betreffende rayon van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, e-mailadres:

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,

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

Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo)

Afwijken van de beheersverordening (artikel 2.1 lid 1 sub c en artikel 2.12 van de Wabo)

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 3 lid b van de beheersverordening De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen. Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bepaling dat bestaande bouwwerken niet mogen worden vergroot.
- De aanvraag is in overeenstemming met het Facetbestemmingsplan woningsplitsing II.
- 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.
- Uw aanvraag voldoet aan de criteria genoemd in de afwijkingsregel van de 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 lid b uit de voorschriften van de beheersverordening De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in artikel 17 lid c van de beheersverordening.

Motivering Stedenbouw:

De aanvraag betreft het plaatsen van een gezamenlijk dakterras op de woning ter hoogte van Snelliuskade 7. Eerder heeft een vooroverleg plaatsgevonden, waarbij Stedenbouw een aantal voorvoordaarden aan het dakterras gesteld heeft.

- De afstand tussen het dakterras en de dakrand aan de voorzijde dient minimaal 3 meter te zijn.
- De afstand tussen het dakterras en de dakrand aan de achterzijde dient minimaal 2 meter te zijn.
- Er dient minimaal 1 meter afstand tot de erfgrenzen vrijgehouden te worden.
- Er geldt een maximale oppervlakte van het dakterras van 20m².
- Het toegangspad dient voldoende afstand te houden tot de dakranden.

Normaliter wordt het toegangspad ook meegerekend met de totale oppervlakte van een dakterras. Het toegangspad is echter dusdanig smal dat het niet daadwerkelijk als dakterras gebruikt kan worden. Daarom wordt in dit geval een uitzondering gemaakt en kan het dakterras, naast het toegangspad, maximaal 20m² zijn. De aanvraag is 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 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 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:).
- 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 planten, vogels en zoogdieren, zoals gier- en huiszwaluwen en vleermuizen te verstoren. Voorafgaand aan het uitvoeren van de werkzaamheden moet u nagaan of beschermde dier- of plantsoorten 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

Beoordeling reacties

De reacties vatten wij als volgt samen.

- Samenvatting reacties
- Gemeentelijke reactie
- Conclusie op reacties.

Naar aanleiding van de publicatie van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het realiseren van een gezamenlijk dakterras voor een appartementencomplex van 3 appartementen aan de Snelliuskade 7 zijn twee reacties ingediend. Na de belangen te hebben afgewogen hebben wij besloten om de omgevingsvergunning te verlenen. Hieronder zijn de reacties samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

Reactie

De reacties zien op de (geluids)overlast die het dakterras mogelijk met zich mee zal brengen. Reclamanten verwachten dat de gebruikers van het terras naar verwachting studenten of expats zullen zijn, met een ander levensritme en een ander levenspatroon dan de meeste omwonenden en buurtgenoten. Daarnaast heeft het pand aan de Snelliuskade 7 al twee buitenruimtes. Ook zijn het Griftpark en diverse horecabedrijven dichtbij. De vraag wordt gesteld of een dakterras daarmee nodig is. Verder zou een van de reclamanten graag als voorwaarde aan de te verlenen vergunning opgenomen zien dat de gebruikers van het dakterras stil zijn na middernacht.

Gemeentelijke beantwoording

Bij de beoordeling van de aanvraag om een omgevingsvergunning gaan we uit van de aanvraag zoals die is ingediend. Uit vaste jurisprudentie volgt dat wij daar geen verandering in kunnen en mogen brengen. Het is dus de aanvrager die de noodzaak voor een aanvraag bepaalt en die er inhoud aan geeft. Voor onze beoordeling als bevoegd gezag doet het er niet toe dat er al twee buitenruimtes aanwezig zijn en dat het pand zich in de nabije omgeving van het Griftpark en horecabedrijven bevindt.

Stedenbouwkundig advies

Voor het bepalen van de wenselijkheid van het dakterras hebben wij de aanvraag voorgelegd aan onze stedenbouwkundige afdeling. Deze hanteert algemene richtlijnen voor een dakterras op een hoofdgebouw. Die algemene richtlijnen zijn enerzijds opgesteld om dakterrassen zo min mogelijk zichtbaar te maken vanuit het openbaar gebied, en voor behoud van privacy voor omwonenden in combinatie met de beperking van mogelijke overlast. Anderzijds zijn ze opgesteld om dakterrassen van een bruikbare omvang te faciliteren.

Die richtlijnen zien concreet op de richtafstanden. Voor een dakterras op een hoofdgebouw bedragen die 3 meter tot de dakrand aan de voorzijde en 2 meter tot de dakrand aan de achterzijde. Verder dient minimaal 1 meter afstand tot de erfgrenzen vrijgehouden te worden en geldt er een maximale oppervlakte van het dakterras van 20m². Tot slot dient het toegangspad voldoende afstand te houden tot de dakranden. Onder deze voorwaarden blijven de ruimtelijke effecten van een dakterras voor de naaste omgeving beperkt. Deze voorwaarden worden gehanteerd bij elk dakterras om zo tot gelijke adviezen voor de hele stad te komen.

Tegen deze achtergrond heeft de afdeling Stedenbouw de aanvraag beoordeeld. Het aangevraagde dakterras bedraagt hier 20m² exclusief het toegangspad. Normaliter wordt een toegangspad echter

meegerekend. Maar het pad is hier dermate smal dat het niet als dakterras kan worden gebruikt. Gelet hierop is het dakterras stedenbouwkundig toch akkoord bevonden.

Daarmee zijn er geen onevenredige effecten te verwachten op de gebruiksmogelijkheden en privacy van de aangrenzende percelen. Van een onevenredige afbreuk van het straat- en bebouwingsbeeld en de woonsituatie is evenmin sprake.

(Geluids)overlast

Over de vrees van reclamanten voor (geluids)overlast door het gebruik van het dakterras merken wij op dat wij daaromtrent geen voorwaarden aan deze planologische vergunning kunnen verbinden. Dat valt buiten onze bevoegdheid. Verder brengt het wonen in een stad als Utrecht met zich dat er geluid van omwonenden 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. Eventuele (nachtelijke) overlast zal in eerste instantie onderling bespreekbaar en opgelost moeten worden. Wel kunnen wij als gemeente optreden als sprake is van onaanvaardbare (geluids)hinder/overlast. Onze toezichthouders zien daar onder andere op toe. Indien reclamanten in de toekomst geluidsoverlast ervaren door het gebruik van het dakterras, dan kunnen zij hierover een melding te doen. Dit kan via onze website: