

## Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Afdeling Vergunningen

Postadres Postbus 8406, 3503RK Utrecht

Telefoon 14030



I  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]



\* - B - H Z W A B O - 2 3 - 1 8 3 8 2 \*  
**Datum** 24 juli 2023  
**Ons kenmerk** HZ\_WABO-23-18382  
**Onderwerp** Besluit omgevingsvergunning

**Behandeld door** [Redacted]  
**Doorkiesnummer** [Redacted]  
**E-mail** [Redacted]

### Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [Redacted],

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan [Redacted] voor:  
het bouwen van een dakterras op de woning op het adres: Croeselaan 255 BSA 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.

### Verlengen beslistermijn

Op #(\_zenddatum)# hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

### Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u [Redacted] betalen. U ontvangt hiervoor een rekening. De kosten zijn als volgt opgebouwd.

Leges		
Artikel	Toelichting	Bedrag
3.1.2.	Bouwactiviteiten kleiner dan 50.000.000,00	[Redacted]

### 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 de ██████████, inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, telefoonnummer: ██████████

Indien tussen de ontvangst van deze vergunning en de start van de uitvoering meer dan 3 maanden zijn verstreken dan moet u via het algemene mailadres ██████████ nagaan of de genoemde inspecteur voor deze vergunning nog de contactpersoon is.

### 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](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

## Activiteit Bouw

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

## Constateringen

- Uw aanvraag is in overeenstemming met de beheersverordening "Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk " en het ontwerp bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Kanaleneiland – Transwijk ".
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we 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.

## 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, voor zover deze nog niet zijn ingediend 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 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](http://www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/wonen-en-leven/parken-en-groen/bomen/WerkenRondBomen.pdf)
- Wet natuurbescherming: mogelijk heeft u voor de uitvoering van de werkzaamheden tevens een ontheffing Wet natuurbescherming (Wnb) nodig. Dit geldt bijvoorbeeld als er in het gebied waar de werkzaamheden plaats vinden beschermde planten of dieren aanwezig zijn. Meer informatie kunt u vinden op de website van de provincie Utrecht:  
[www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/alle-onderwerpen/groene-wetten-regels/wet-natuurbescherming](http://www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/alle-onderwerpen/groene-wetten-regels/wet-natuurbescherming)

### **Aandachtspunten voor het maken van bezwaar**

Wij kunnen deze omgevingsvergunning niet weigeren. De aanvraag voldoet namelijk aan de vereiste wet- en regelgeving. Er is daarom geen ruimte voor een belangenafweging. Deze belangenafweging heeft al plaatsgevonden toen het bestemmingsplan werd vastgesteld. Dit betekent dat wij aspecten zoals privacy, zonlicht, geluid en uitzicht niet mogen betrekken bij de beoordeling van de aanvraag.

#### 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.

### **Beoordeling reacties**

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

#### **Toetsingskader**

In artikel 2.10 van de Wabo staan de weigeringsgronden voor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouw' opgesomd. Het betreft, voor zover van belang, de volgende weigeringsgronden: Bouwbesluit 2012, bouwverordening, beheersverordening 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 vergunning te verlenen.

#### **Planologisch kader**

Het perceel Croeselaan 255 BSA ligt in het gebied waarop de beheersverordening 'Dichterswijk, Kanaleneiland Transwijk' van toepassing is. Het perceel heeft binnen de beheersverordening het besluitvlak 1, het besluitsubvlak 28 en het besluitsubvlak E.

In artikel 3.1 van de beheersverordening is geregeld dat de in het verordeningsgebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik en dat bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen.

Artikel 3.2.1 kent regels over vergroting van hoofdgebouwen. Onderdeel a van het artikel bepaalt dat in aanvulling op het bestaande in artikel 3.1 ter plaatse van besluitsubvlak 28 een maximale bouw-hoogte 14 meter en een maximale goothoogte 9 meter is toegestaan. Artikel 3.3.3, onderdeel e geeft aan dat ter plaatse van besluitsubvlak E wonen op de begane grond en de verdieping(en) is toegestaan.

#### **Samenvatting reactie**

De woning van reclamant maakt onderdeel uit van de Vereniging van Eigenaren, waartoe ook de woning waarvoor een aanvraag is ingediend. Reclamant merkt op niet per se tegen het aanleggen van een dakterras te zijn, maar wil inzichtelijk hebben waar de aanvraag op ziet nu de aanvraag en de daarbij behorende tekening niet beschikt over informatie over de bestaande situatie van het dak. Reclamant maar ook de andere eigenaar hebben zonnepanelen op het dak aangebracht en vrezen dat het bouwplan leidt tot (negatieve) gevolgen op de opbrengst van de zonnepanelen. De VvE is op dit moment bezig met het opstellen van een dakvisie waarin wordt vastgelegd onder welke voorwaarden het dak van het hoofdgebouw kan worden gebruikt. Het gebruik van maximaal 16m<sup>2</sup> voor de aanleg van zonnepanelen door elke eigenaar is al jaren geleden goedgekeurd.

#### **Gemeentelijke beantwoording**

Eén van de weigeringsgronden betreft het bouwen in strijd met de beheersverordening. Alleen als voor het bouwen ook een omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' moet worden verleend, hebben wij de gelegenheid om een belangenafweging te maken waarin tevens de belangen van omwonenden kunnen worden meegenomen. Dat is hier niet het geval.

#### **Beheersverordening**

Het bouwplan ziet op het bouwen van een dakterras met een oppervlakte van 2,80 meter bij 5,71 meter (inclusief dakluik) op de derde verdieping van een hoofdgebouw. Het huidige hoofdgebouw heeft

een bouwhoogte van 9,30 meter. Na realisatie van het dakterras wordt de bouwhoogte verhoogd naar 10,55 meter. Het dakterras past daarmee binnen de regels van artikel 3.2.1 van de voorschriften. Van strijdigheid met de beheersverordening is dan ook geen sprake.

#### Bouwbesluit/bouwverordening

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

#### Redelijke eisen van welstand

Op 19 juli 2023 heeft het Bureau Commissie Welstand en Monumenten het bouwplan beoordeeld en van een positief advies voorzien. Daarbij is overwogen dat het type spijlenhekwerk van het dakterras voldoende terug ligt voor geringe zichtbaarheid vanuit openbaar gebied.

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. Dit betekent dat wij niet inhoudelijk ingaan op het hetgeen reclamanten aanvoeren. Volledigheidshalve merken wij echter nog het volgende op.

Het plan voorziet in het realiseren van een dakterras op een hoofdgebouw. Het plan past binnen de regels van de beheersverordening, de voorschriften van het Bouwbesluit 2012, de bouwverordening en de redelijke eisen van welstand. Wij mogen eventuele privaatrechtelijke belemmeringen, in dit geval eventuele afspraken tussen leden van de VvE, nu er geen weigeringsgronden zijn in de zin van artikel 2.10 van de Wabo, niet betrekken bij de besluitvorming (zie onder andere uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State d.d. 5 november 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3773). Wij wijzen een aanvrager er wel altijd op dat een verleende omgevingsvergunning niet betekent dat het plan ook privaatrechtelijk uitvoerbaar is.

De ingediende reactie vormt geen aanleiding om de omgevingsvergunning te weigeren.