



Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)

Datum 1 februari 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-22-42198
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan voor:
het bouwen van een steiger in het water nabij het adres: Jacques Offenbachplnts 24 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.officiëlebe bekendmakingen.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 16 januari 2023 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

Uitvoering

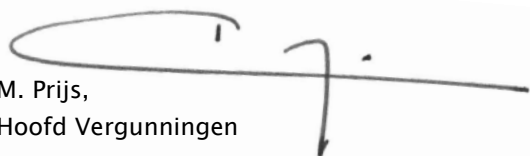
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is de h. inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving
Bebouwde Omgeving, telefoonnummer:

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.
- 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

Constateringen

- Uw aanvraag is in overeenstemming met het bestemmingsplan "Terwijde" en het bestemmingsplan "Chw Algemene regels over bouwen en gebruik".
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we reactie(s) ontvangen. Hieronder treft u een samenvatting van deze reactie(s) aan met daarbij onze beantwoording.

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 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.

Planologisch kader

Het perceel Jacques Offenbachplantsoen 24 ligt in het gebied waarop het bestemmingsplan 'Terwijde' van toepassing is. Het perceel heeft binnen het plan de enkelbestemming 'Wonen-2' en de dubbel-bestemming Maatschappelijk-1' (artikel 16) met de aanduidingen: bouwvlak, maximaal bouwhoogte 13 meter en de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering'.

De locatie van de steiger ligt echter binnen de bestemming 'Water' (artikel 10). Artikel 10.1 van de planvoorschriften zijn de voor 'Water' aangewezen gronden (onder meer) bestemd voor (vis)steigers (onder h). In artikel 10.2.2 zijn de bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, opgenomen. Het artikel geeft onder meer aan dat er steigers mogen worden gebouwd, mits de oppervlakte van een (vis)steiger niet meer dan 20 m² bedraagt.

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 nabij het perceel waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor het bouwen van een steiger en merkt op dat de steiger al een jaar geleden is aangelegd. De steiger ligt in het verlengde van de virtuele erfgrans tussen het perceel van de aanvrager en reclamant en daarmee voor het keukenraam van reclamant. Vanaf de steiger kijkt men in de woning van reclamant, hetgeen tot vermindering van de privacy leidt. Reclamant vreest voor waardevermindering van de woning. De steiger wordt in plaats van het terras van de aanvrager, in de zomer gebruikt als ligplaats voor kano's en supboards. De woningen aan het Jacques Offenbachplantsoen zijn zodanig ontworpen en gelegen dat er vanaf het terras van de ene woning het niet mogelijk is om bij de naastgelegen woning binnen te kijken. Door het gebruik van de steiger is dit nu wel het geval. Als de gevraagde vergunning wordt verleend dan wordt daarmee voor reclamant de mogelijkheid ontnomen om in de toekomst zelf een steiger voor zijn keukenraam aan te leggen.

Gemeentelijke beantwoording

Eén van de weigeringsgronden betreft het bouwen in strijd met het bestemmingsplan. 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.

Het bouwplan ziet op het bouwen van een steiger in de bestemming 'Water'. De steiger bestaat uit twee delen van zes meter en één meter breed grenzend aan het terras van de woning. De totale oppervlakte van de steiger bedraagt 12 m² en past daarmee binnen de bepaling van artikel 10.2.2 van de planvoorschriften. Van strijdigheid met het bestemmingsplan 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 22 december 2022 heeft het Bureau Commissie Welstand en Monumenten het bouwplan beoordeeld en van een positief advies voorzien.

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

Volledigheidshalve merken wij nog wel het volgende op.

- Reclamant heeft niet aangetoond noch aannemelijk gemaakt dat het bouwplan leidt of zal leiden tot een waardevermindering van diens woning. Desalniettemin staat het reclamant te allen tijde vrij om een verzoek tot planschade in te dienen. Het indienen van een dergelijke aanvraag betekent niet dat er ook planschade wordt vergoed. Nadere informatie over het indienen van een verzoek tot planschade en een aanvraagformulier zijn te vinden op de website van de gemeente (www.utrecht.nl).
- Het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden heeft op 25 oktober 2021 een watervergunning verleend voor het aanleggen van een steiger nabij het perceel Jacques Offenbachplantsoen 24
- In de rij woningen waartoe zowel de woning van de aanvrager als die van reclamant behoren zijn aan de achterzijde van woningen ook al steigers gebouwd.

Indien reclamant van oordeel is dat het bouwplan in strijd is met artikel 5:50 van het Burgerlijk wetboek en zijn privacy aantast, dan dient reclamant zich tot de burgerlijk rechter te wenden. Wij mogen privaatrechtelijke belemmeringen, nu er geen weigeringsgronden zijn in de zin van artikel 2.10 van de Wabo, niet betrekken bij de besluitvorming (zie o.a uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 5 november 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3773). Wij wijzen aanvragers er wel altijd op dat een verleende omgevingsvergunning niet betekent dat het plan ook privaatrechtelijk uitvoerbaar is.

Overwegingen

- Uit artikel 2.10 van de Wabo en de vermelde constatering 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 uw aanvraag aan het welstandsbeleid getoetst. Uw aanvraag voldoet aan de betreffende criteria.

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.
- 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.

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.