



Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)

Datum 20 februari 2024
Ons kenmerk HZ_WABO-23-37275
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan _____ oor:
het bouwen van een dakterras op het hoofdegebouw op het adres: Vondellaan 33 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 29 december 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 kosten zijn als volgt opgebouwd.

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

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

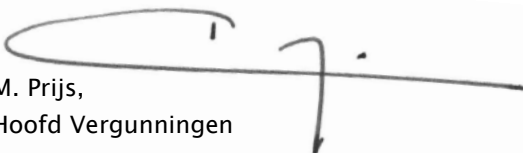
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is de heer inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, telefoonnummer:

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 nvozo@utrecht.nl 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.
- 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 zijn twee reacties ingediend. De reacties zijn hieronder samengevat weergegeven (cursief) en voorzien van een gemeentelijke beantwoording. Tijdens de aanvraagprocedure zijn de tekeningen aangepast. Het dakterras op de uitbouw en de uitbouw zijn uit de tekeningen gehaald. Dit betekent dat met deze omgevingsvergunning geen dakterras op de uitbouw kan worden gerealiseerd. Daarom zal bij de gemeentelijke beantwoording niet meer ingegaan worden op het dakterras op de uitbouw.

1. Aanvraag is overbodig

De nieuwe eigenaar van het pand waarvoor deze omgevingsvergunning is verleend, geeft volgens reclamant aan dat het zijn plan is om het pand op te knappen en te splitsen in 3 appartementen en dan weer te verkopen met winst. Volgens reclamant wil de eigenaar een situatie creëren zoals met nummer 31 gebeurd is. Het pand op nummer 31 is in het verleden opgesplitst in drie appartementen met elk een buiten; de tuin op de begane grond, een dakterras op de uitbouw voor het appartement op de eerste verdieping (vergund in 2008) en een dakterras op het hoofdgebouw voor het appartement op de bovenste etage (vergund in 2009). Het te splitsen pand moet minstens 140 m² zijn. Dit wordt lastig met dit pand maar waarschijnlijk is dat met wat kunst en vliegwerk nog te behalen. De nieuw ontstane appartementen zullen geen 50 m² zijn. Daarom is de aanvraag overbodig, aldus reclamant. Aangezien het pand niet gesplitst kan worden, zou een pand met 3 buitens overdreven zijn.

Gemeentelijke beoordeling

De aanvraag gaat niet over splitsen. Daarbij mogen wij niet het nut of de noodzaak van de aanvraag toetsen. Wij beoordelen of het initiatief mogelijk is aan de hand van artikel 2.10 van de Wabo. Dat een aanvraag overdreven zou kunnen zijn, kunnen wij dan ook niet meenemen bij de beoordeling van de aanvraag.

2. Perceelsgrens

Op de tekening staat het dakterras van reclamant tegen de erfgrens aan getekend. Het dakterras van reclamant zit echter circa 1 meter van de erfgrens. Reclamant zou graag zien dat het dakterras op het hoofdgebouw ook een meter van de erfgrens blijft.

De andere reclamant geeft aan dat beide dakterrassen geen 2 meter afstand houden van de erfgrens. Reclamant geeft geen toestemming voor het dakterras op de 1^e verdieping, temeer omdat er al genoeg overlast is geweest van het dakterras aan de andere kant.

Gemeentelijke reactie

De aanvrager heeft nieuwe tekeningen ingediend. Het dakterras op de tweede verdieping ligt nu op 1 meter afstand van de erfgrens met nummer 31B. De eigenaar van nummer 31B heeft hier toestemming voor gegeven.

Als gezegd is het dakterras op de uitbouw uit de tekeningen gehaald.

3. Voorwaarden dakterrassen

Het dakterras op de 1^e verdieping is veel dieper dan de toegestane 3 meter. Het dakterras op de 2^e verdieping dient aan de straatzijde op 3 meter afstand van de dakrand te liggen en aan de tuinzijde 2 meter van de dakrand. Het dakterras voldoet daar niet aan. De oppervlakte van het dakterras is 35 m². Dit is veel meer dan de toegestane 16 m². Door de te grote omvang kunnen er veel te veel mensen tegelijk op de terrassen, met alle gevolgen voor geluidsoverlast voor omwonenden.

Gemeentelijke beantwoording

De aanvrager heeft nieuwe tekeningen ingediend. Het dakterras op de tweede verdieping ligt nu op 3 meter afstand van de straatzijde en meer dan 2 meter afstand aan de tuinzijde. De oppervlakte is 16 m².

4. Privacy en overlast

Vanaf het dakterras op de 1^e verdieping is inkijk mogelijk op het terras van nummer 31A en in de woonruimte op de 1^e verdieping op nummer 31A. Ook is inkijk mogelijk in de tuin van nummer 31. Vanaf het dakterras op de 2^e verdieping lijkt de afstand tot de dakrand aan de tuinzijde ca 1 meter te zijn, waardoor inkijk mogelijk is op het dakterras op de 1^e verdieping van nummer 31A en op de tuin van nummer 31.

Gemeentelijke beantwoording

Als gezegd heeft de aanvrager nieuwe tekeningen ingediend. De afstand van het dakterras tot de dakrand aan de tuinzijde is vergroot naar 2,5 meter.

5. Uitbouw

De nieuwe uitbouw wordt 4,130 meter diep. Verzocht wordt om te beoordelen of de uitbouw van nummer 33 voorbij die van nummer 31 steekt en of zo'n diepe uitbouw is toegestaan.

Gemeentelijke beantwoording

De uitbouw is uit de aanvraag gehaald.

Activiteit Bouw (Artikel 2.1, lid 1, sub a, Wabo)

Constateringen

- Uw aanvraag is in overeenstemming met de beheersverordening "Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk" en het 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(s) ontvangen. In deze vergunning treft u een samenvatting van deze reactie(s) 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 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.
- 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 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.
- 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 risico bestaat dat bij het uitvoeren van (bouw)werkzaamheden bomen worden beschadigd moet u boom beschermende maatregelen nemen op grond van artikel 4.11, sub 3 van de APV Utrecht. De richtlijnen hiervoor treft u aan op de webpagina: [richtlijnen boombescherming](#)
- 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: [Werkzaamheden met gevolgen voor beschermde dieren of planten | provincie Utrecht \(provincie-utrecht.nl\)](#)

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.