

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Behandeld door [Redacted]
Doorkiesnummer [Redacted]
E-mail [Redacted]
Bijlage(n)
Uw kenmerk:
Uw brief van:

Datum 18 oktober 2024
Ons kenmerk GU-Z2024-0026716
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [Redacted]

Hierbij besluiten wij een omgevingsvergunning te verlenen aan [Redacted] voor: het bouwen van een dakterras op de aanbouw aan de achterzijde op de locatie Rijnlaan 43BS, 3522BC Utrecht. In deze omgevingsvergunning onder 'Beoordeling' leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

Voorschriften

In deze omgevingsvergunning staan voorschriften (regels) waar u zich aan moet houden. Lees deze omgevingsvergunning daarom goed door.

Publicatie

We maken het besluit bekend op www.officielebekendmakingen.nl, zodat iedereen dit besluit kan bekijken en eventueel bezwaar kan maken als die persoon het niet eens is met dit besluit.

Gebruik maken van de vergunning

U mag de vergunning direct gebruiken. Wel is dit tijdens de bezwaarperiode van zes weken op eigen risico. Het kan namelijk zijn dat de vergunning wordt aangevochten, 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. Bij het secretariaat van Juridische Zaken, bereikbaar op telefoonnummer 030 – [Redacted], kunt u navragen of iemand bezwaar heeft gemaakt tegen de omgevingsvergunning.

Kosten

De kosten voor het behandelen van de aanvraag zijn [REDACTED]. De aanvrager ontvangt hiervoor apart een rekening. Vooruitlopend op de rekening geven wij in de onderstaande tabel aan hoe de leges zijn opgebouwd.

Verordening op de heffing en invordering van leges omgevingsvergunning gemeente Utrecht 2024		
Artikel	Toelichting	Bedrag
Artikel 5.1	Bouw- en omgevingsplanactiviteit niet voorafgegaan door of in afwijking van het omgevingsoverleg	[REDACTED]
Artikel 7.1	Omgevingsplanactiviteit: bouwactiviteit, in stand houden of gebruiken bouwwerk (ruimtelijke deel)	[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

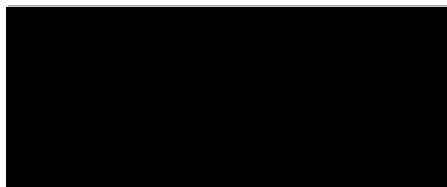
Als u wilt weten wie de contactpersoon is voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) kunt u een mail sturen naar:

[REDACTED]

Vragen over dit besluit

Over de inhoud van dit besluit kunt u contact opnemen met de medewerker die uw aanvraag heeft behandeld. Bovenaan dit besluit vindt u de contactgegevens.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Utrecht
Namens deze,



M. Prijs
Hoofd Vergunningen

Bezwaar aantekenen tegen dit besluit

U kunt tegen dit besluit bezwaar (en later beroep) aantekenen. U kunt uw bezwaar digitaal indienen door gebruik te maken van het daarvoor bestemde digitale formulier dat u kunt vinden op de webpagina www.utrecht.nl/bezwaar. Let op: u kunt het bezwaarschrift niet per e-mail insturen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen naar het college van burgemeester en wethouders. Het adres is: Postbus 16200, 3500 CE, Utrecht.

Wij wijzen u op het feit dat uw bezwaarschrift binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden door ons moet zijn ontvangen. Dit voorkomt dat wij moeten besluiten om uw bezwaarschrift niet in behandeling te nemen.

In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:

- uw naam, adres, datum en handtekening; graag ook het telefoonnummer waarmee u overdag te bereiken bent;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht; vermeld hierbij de verzenddatum en het kenmerk van het besluit of stuur een kopie daarvan mee;
- de reden van uw bezwaar.

Voorschriften

Om gebruik te kunnen maken van deze omgevingsvergunning, moet u zich houden aan de volgende voorschriften.

Voorschriften Algemeen

- 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.
- U moet de bouwwerkzaamheden precies uitvoeren zoals in de vergunning staat. Als in afwijking van deze vergunning wordt gehandeld, kunnen wij handhavend optreden.
- 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 voordat de betreffende bouwwerkzaamheden beginnen 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 gereed gemeld worden bij de genoemde inspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving. U mag het bouwwerk niet in gebruik nemen als deze melding niet is gedaan.
- Van bouwproducten met verplichte prestatie/kwaliteitsverklaring moeten de attesten op de bouwplaats aanwezig zijn.

Aandachtspunten

Voor het uitvoeren van deze omgevingsvergunning zijn een aantal punten belangrijk:

Aandachtspunten Bouw

- Door bouwwerkzaamheden en het aan- en afvoeren van bouw materiaal kan schade aan de openbare weg, straatmeubilair, openbaar groen, straatverlichting en dergelijke ontstaan. Als daardoor herstelwerkzaamheden en/of aanpassingen nodig zijn, worden die op uw kosten door Stadsbedrijven uitgevoerd. U moet 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 als:
 - blijkt dat de vergunning is verleend op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
 - de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
 - van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 1 jaar na bekendmaking;
 - de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
 - de vergunninghouder dit verzoekt.
- Als er een risico bestaat dat bij het uitvoeren van (bouw)werkzaamheden bomen worden beschadigd, dan moet u boombeschermende maatregelen nemen 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: [Boombescherming op de bouwplaats | gemeente Utrecht](#)

Beoordeling

Hieronder leest u hoe de aanvraag om omgevingsvergunning is beoordeeld.

Activiteiten

Deze omgevingsvergunning gaat over de volgende wettelijke vergunningsactiviteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Op grond van artikel 2.26 (Bbl): is het dakterras voor de technische bouwactiviteit niet vergunning plichtig. De technische bouwactiviteit is daarom niet van toepassing.

Locatie en planbeschrijving

De aanvraag gaat over het bouwen van een dakterras op de aanbouw aan de achterzijde op Rijnlaan 43BS, 3522BC Utrecht.

Omgevingsplan

- Voor het projectgebied geldt het omgevingsplan: "gemeente Utrecht" en het tijdelijke deel waaronder het bestemmingsplan "Rivierenwijk". Volgens artikel 3 Woondoeleinden (W) lid 2 mogen hoofdgebouwen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. Het dakterras bevindt zich buiten het bouwvlak en is daarom niet toegestaan.
- Op grond van artikel 20 Algemene vrijstellingsbepalingen (Rivierenwijk) zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van het overschrijden van de maximale hoogte van gebouwen voor het plaatsen van hekwerken of borstweringen ten behoeve van dakterrassen, met dien verstande dat de maximale hoogte met niet meer dan 1,50 meter mag worden overschreden.
- Het omgevingsplan Algemene regels bevat bepalingen die relevant zijn voor deze aanvraag om omgevingsvergunning. Op grond van artikel 6.4 dakterrassen past het aangeleverde bouwplan niet binnen de eisen van dit artikel en is niet toegestaan.

Procedure

De aanvraag om omgevingsvergunning is behandeld met de reguliere voorbereidingsprocedure.

De aanvraag om omgevingsvergunning is bekendgemaakt op www.officielebekendmakingen.nl. Naar aanleiding van de bekendmaking van de aanvraag zijn geen reacties ingediend

Overwegingen

Wij hebben uw aanvraag beoordeeld. Wij vinden uw plan aanvaardbaar op grond van de volgende motivering:

Overwegingen Stedenbouw

De aanvraag betreft de bouw van een dakterras op de tweede verdieping van een woning. De aanvraag is in strijd met het omgevingsplan.

Een dakterras is hier stedenbouwkundig gezien mogelijk mits het voldoet aan de richtlijnen voor dakterrassen. Dakterrassen kunnen voorzien in buitenruimte en daardoor bijdragen aan een aantrekkelijke woonsituatie. Dakterrassen hebben echter ook effect op de woonomgeving. Hekwerken van dakterrassen zijn vaak zichtbaar en dakterrassen kunnen gevolgen hebben voor omwonenden als het gaat om privacy en geluidsoverlast. Er zijn daarom richtlijnen opgesteld:

Het dakterras mag niet meer dan 3,0 meter diep zijn ten aanzien van de achtergevel (hoofdvolume);
Hekwerken zijn niet hoger dan 1,2 meter;
Het dakterras heeft een maximale oppervlakte van 16,0 m².

Het dakterras als aangevraagd voldoet aan bovenstaande richtlijnen. Het dakterras is 3,0 meter diep ten aanzien van de achtergevel (hoofdvolume), het hekwerk is minder dan 1,2 meter hoog en de oppervlakte is kleiner dan 16,0 m².

Documenten behorend bij het Besluit:

Onze bestandsnaam	Uw bestandsnaam	Datum ontvangst
Rijnlaan 43-BS. Utrecht 2024.10.01-Bestaande situatie	Rijnlaan 43-BS. Utrecht 2024.10.01- Bestaande situatie.pdf	1 oktober 2024
Rijnlaan 43-BS. Utrecht 2024.10.01-Nieuwe situatie	Rijnlaan 43-BS. Utrecht 2024.10.01- Nieuwe situatie.pdf	1 oktober 2024
Verzoekformulier	verzoekpdf-2024092601677.pdf	27 september 2024

Aandachtspunten voor het maken van bezwaar

Bent u het niet eens met het besluit en overweegt u in bezwaar te gaan? Lees dan onderstaande algemene toelichting op veel voorkomende bezwaren. Mogelijk zijn niet alle onderwerpen op uw situatie van toepassing.

Geluidsoverlast

Wonen in een stad als Utrecht brengt met zich mee dat er geluid van omwonenden kan worden gehoord. Wij vinden 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.

Privacy

Van een onacceptabele inbreuk op privacy is volgens het Burgerlijk Wetboek slechts sprake indien de afstand van vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons, dakterrassen of soortgelijke werken tot aan de erfgrans van het naburige erf minder dan twee meter bedraagt én er rechtstreeks uitzicht is op het naastgelegen perceel. Van dit rechtstreeks uitzicht is geen sprake als zicht wordt ontnomen door een privacy scherm, een schutting, een muur en dergelijke.

Vrij uitzicht

Er bestaat geen recht op een vrij en onbelemmerd uitzicht. Uit rechtspraak volgt dat in een stedelijke omgeving, en zeker binnen de bebouwde kom, rekening moet worden gehouden met ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de leefomgeving.

Privaatrechtelijke belemmering

Documenten van de vereniging van eigenaren, notariële akten en huurovereenkomsten zijn privaatrechtelijke aspecten. Dergelijke documenten zijn in principe geen reden om een omgevingsvergunning te weigeren. Een privaatrechtelijk aspect kan alleen een reden zijn om de omgevingsvergunning te weigeren op het moment dat deze is aan te merken als een zogeheten 'evident privaatrechtelijke belemmering'. Een privaatrechtelijke belemmering is evident als deze zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld en er geen twijfel bestaat over het bestaan hiervan. Dit is het geval wanneer de privaatrechtelijke belemmering blijkt uit een vonnis van de burgerlijke rechter, of wanneer op andere wijze eenvoudig (zonder nader onderzoek) kan worden vastgesteld dat er zich een (ernstige) privaatrechtelijke belemmering voordoet. Het is aan de burgerlijke rechter om te bepalen of sprake is van een 'evident privaatrechtelijke belemmering' die ervoor zorgt dat de vergunning niet kan worden uitgevoerd.