



Datum 19 april 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-22-43873
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer Asrat,

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan A. Asrat voor:
het bouwen van een dakopbouw, het vergroten van de aanbouw aan de achterzijde, het aanbrengen van isolatie en een groengevelsysteem tegen de zijgevel van een woning, op het adres: Gansstraat 82 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.officiëlebekeendmakingen.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 2 maart 2023 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u € 2.759,28 betalen. U ontvangt hiervoor een rekening. De kosten zijn als volgt opgebouwd.

Leges		
Artikel	Toelichting	Bedrag
3.3.1.	Planologisch strijdig, indien artikel 2.12	€ 380,59
3.1.2.	Bouwactiviteiten kleiner dan 50.000.000,00	€ 2.378,69

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: C _____.

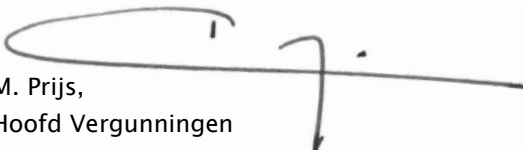
Indien tussen de ontvangst van deze vergunning en de start van de uitvoering meer dan 3 maanden zijn verstreken dan moet u via het algemene mailadres _____ nagaan of de genoemde inspecteur voor deze vergunning nog de contactpersoon is.

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.
- 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 bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo).

Afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo).

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikelen 22.2.1 lid a en 22.2.2 lid j van het bestemmingsplan "Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg". Uw aanvraag voldoet niet omdat hoofdgebouwen enkel binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd en omdat aangebouwde bijbehorende bouwwerken enkel in het verlengde van de achtergevel mogen worden gebouwd.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we één reactie ontvangen. In deze vergunning treft u een samenvatting van deze reactie(s) aan met daarbij onze beantwoording.

Overwegingen

- Ons college is bevoegd om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
- Uw aanvraag valt in de categorie van projecten waarvoor van het bestemmingsplan kan worden afgeweken door toepassing van artikel 4 lid 1 en 2 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag aan het welstandsbeleid getoetst. Uw aanvraag voldoet aan de betreffende criteria. De zijgevelbegroeiing is niet getoetst op de betreffende criteria omdat deze volgens de aanvraag nader wordt uitgewerkt.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen onder voorwaarden genoemd onder de Voorschriften.
- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 22.2.1 lid a en 22.2.2 lid j uit de voorschriften van het bestemmingsplan "Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg" door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo.

Gansstraat 82 bevindt zich in een gebied waar bestemmingsplan Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg van toepassing is. Het bouwplan omvat de realisatie van een dakopbouw en een vergroting van een bestaande uitbouw voorbij de achtergevel. Ook wordt de zijgevel van de woning 90mm dikker, ten behoeve van de realisatie van een groene gevel en gevelisolatie.

Het realiseren van een dakopbouw is op deze locatie mogelijk, mits wordt voldaan aan de criteria gesteld in het bestemmingsplan. Voor deze locatie geldt de specifieke bouwaanduiding, dakopbouw – 9. Het plan sluit aan op de criteria die hierin zijn gesteld.

Het verbreden van de bestaande uitbouw tot aan de perceelsgrens is vanuit stedenbouwkundig oogpunt voorstelbaar. Vergunningsvrij is een uitbouw van 4m diep mogelijk, de bestaande uitbouw is 3,3 meter diep en wordt enkel in het verlengde van de achtergevel verbreed. Op het achtererf is een bijgebouw gerealiseerd welke het hoekpunt van het perceel markeert. De verbreding van de uitbouw wordt in lijn met dit bouwwerk gerealiseerd. Er zijn geen onevenredig nadelige effecten te verwachten ten aanzien van het stedenbouwkundig beeld, of effecten voor omwonenden.

In het plan wordt de gevel aan de buitenzijde van het pand geïsoleerd en afgewerkt met een groene gevel. Het bouwvlak wordt hiermee ca. 10cm overschreden. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de beperkte overschrijding van het bouwvlak op deze locatie voorstelbaar. Hoewel het pand grenst aan een smal trottoir, was dit trottoir voorheen niet bruikbaar vanwege de aanwezigheid van een grote boom. Het trottoir is op deze locatie dusdanig smal dat het niet verwacht wordt dat veel mensen gebruik maken van het trottoir aan deze zijde van de straat. De beperkte overschrijding van het bouwvlak doet in dit geval niet af aan de gebruiksmogelijkheden van het trottoir. Deze zijn in de bestaande situatie namelijk al erg beperkt. Hoewel stedenbouw terughoudend is als het gaat om het isoleren van buitengevels vanwege de effecten op de openbare ruimte, staat stedenbouw positief tegenover dit plan, tevens levert het een positieve bijdrage aan het straatbeeld.

Voorschriften

Voorschriften Commissie Welstand en Monumenten

- Uiterlijk 3 weken voor uitvoering moet de voorgestelde groene afwerking van de zijgevel met nadere uitwerking ter goedkeuring voorgelegd aan de Commissie Welstand en Monumenten. Dit moet u indienen via het e-mailadres welstand@utrecht.nl en omgevingsloket@utrecht.nl onder vermelding van het aanvraagnummer.

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.
- 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.

Voorschriften Riolering

- Voorschriften met betrekking tot riolering treft u op één van de volgende pagina's van deze beschikking.

Aandachtspunten

- Voor het bouwen boven gemeentegrond is mogelijk een overeenkomst benodigd met de afdeling Stadsbedrijven en/of afdeling Grondzaken van de gemeente.
- 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. Op grond van de Wnb is het onder andere verboden beschermde vogels en zoogdieren te verstoren. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 augustus maar de nestplaatsen van bijvoorbeeld gierzwaluwen, huismussen zijn ook buiten het broedseizoen beschermd. Ook verblijven van vleermuizen zijn het hele jaar beschermd. Voordat u met de werkzaamheden begint moet u er dus zeker van zijn dat er geen beschermde planten of dieren in het gebied waar de werkzaamheden plaatsvinden broeden of voorkomen.
- 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.
- Rookmelders moeten verplicht aanwezig zijn in woningen. Deze rookmelders moeten worden aangebracht in alle ruimten waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van een woning. Deze rookmelders moeten voldoen aan de EN14604. Dit kan een rookmelder op batterij zijn
- 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.

Activiteit Bouw – Bouwbesluit Afd. 6.4:

“Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater, nieuwbouw en bestaande bouw”.

De aanvraag is, voor zover het gaat over het leidingplan voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en de afvoer of verwerking van hemelwater, beoordeeld aan de hand van de installatietechnische eisen zoals gesteld in hoofdstuk 6, afdeling 6.4, art. 6.15 t/m 6.18 van het Bouwbesluit.

Het bouwwerk is voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater in de bestaande situatie voorzien van perceelaansluitleidingen¹ op de openbare riolering.

Beoordeeld is of en zo ja in hoeverre, wijzigingen aan bestaande gebouw- of terreininstallaties voor afvalwater binnen het perceel volgens bouw- en milieuregels zijn toegelaten.

Door de voorgenomen wijzigingen in, en het (toekomstige) gebruik van het bouwwerk zijn wijzigingen aan bestaand leidingwerk voor afvalwater en/of nieuwe aanleg van leidingwerk voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en/of hemelwater in het bouwwerk en/of op het perceel noodzakelijk, zo blijkt uit de aanvraag.

Hierop zijn de installatietechnische eisen zoals gesteld in hoofdstuk 6, afdeling 6.4, art. 6.15 t/m 6.18 van het Bouwbesluit van toepassing.

Voorschriften aan systemen voor de afvoer of verwerking van (stedelijk) afvalwater:

Algemene voorschriften riolering “binnen het eigen perceel” (Bouwbesluit afd. 6.4):

- Ontwerp en aanleg van nieuw leidingwerk volgens NEN 3215-2022/NTR 3216-2021.
- De leidingsystemen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater moeten gescheiden van elkaar zijn uitgevoerd tot buiten het bouwwerk (art. 4.1.2 van NEN3215)
- Uitvoering van ontspanningsleiding(en) volgens art. 4.2.6 van NEN 3215.
- Aan de voorzijde is een nieuwe hemelwaterafvoer (“regenpijp”) benodigd voor een goede afvoer van hemelwater afkomstig van het voorste dakdeel. Deze nieuwe “regenpijp” kan zonder bezwaren worden aangesloten op de “eigen” buitenriolering gelegen op of binnen 50 cm van de grens van het erf.
- Nieuwe hemelwaterafvoeren (regenpijpen) moeten zijn voorzien van een ontlastvoorziening volgens artikel 4.1.11 van NEN3215. (ongeacht het systeem waarin water wordt geloosd) Het gaat dan om een voorziening op maaiveldniveau in de hemelwaterafvoer(en) die, als de terreinleiding binnen het erf of een voorziening daarbuiten het water niet kan afvoeren, het water zonder nadelige gevolgen af laat stromen over verharding of maaiveld. Ontlastvoorzieningen voor hemelwater, zoals bedoeld in het Bouwbesluit, “nagelvast” tegen het bouwwerk aanbrengen (=onderdeel gebouwriolering).
- Hemelwaterafvoeren (“regenpijpen”) of terreinleidingen voor hemelwater conform artikel 4.1.8 van NEN3215 voorzien van een stankafsluiter (waterslot) vanwege (tijdelijke) aansluiting op een vuilwaterriool/gemengd stelsel.
- Wanneer hemelwater over maaiveld wordt geloosd zijn een waterslot en ontlastvoorziening in dat geval niet nodig. Hemelwater mag alleen over maaiveld worden geloosd indien daardoor geen negatieve situatie voor het eigen perceel of naastgelegen percelen ontstaat (zo ook niet in de openbare ruimte)

¹ Met een perceelaansluitleiding wordt bedoeld: een buiten het perceel gelegen leiding die de particuliere riolering vanaf de kadastrale eigendomsgrens verbindt met de openbare riolering.

Een tekening van bestaande perceelaansluitleidingen is (desgewenst) op te vragen via het Online loket van de gemeente Utrecht: (www.utrecht.nl) product: Riooltekening opvragen).

Voorschriften bij hergebruik van bestaande gebouw- of terreinriolering:

- Bij het lucht- en waterdicht aansluiten van nieuwe stand- of verzamelleiding(en) voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en/of hemelwater kan gebruik worden gemaakt van de bestaande, geheel of gedeeltelijk te handhaven en voor aansluiting geschikte gebouw- of buitenriolering binnen het perceel.
- Door de (gewijzigde) afvoer van hemelwater mag geen negatieve situatie voor het eigen perceel of naastgelegen percelen ontstaan, de afvoer van hemelwater van naastgelegen bouwwerken mag niet worden belemmerd.
- De perceelaansluitleidingen, waarmee de leidingdelen gelegen in openbare ruimte en t.b.v. het perceel worden bedoeld, moeten in stand blijven en mogen niet worden gewijzigd of vermeerderd, tenzij een daartoe strekkend schriftelijk en gemotiveerd verzoek wordt gedaan via het **Online loket** van de gemeente Utrecht: www.utrecht.nl/
Bij een schriftelijk verzoek tot wijziging of vermeerdering van perceel aansluitleidingen is de gemeente Utrecht bevoegd om hiervoor afzonderlijke eisen op grond van het Bouwbesluit te stellen. Wordt aan deze eisen niet voldaan, dan kan en mag er niet op de openbare riolering worden aangesloten.

Behandeling reactie

Met betrekking tot de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een dakopbouw op een woning, het vergroten van de uitbouw aanbouw aan de achterzijde en het aanbrengen van gevel-begroeiing op de zijgevel op het adres Gansstraat 82, is één reactie ingediend. Na de belangen te hebben afgewogen hebben wij besloten om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Hieronder is de reactie 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 Gansstraat 82 ligt in het gebied waarop het bestemmingsplan 'Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg (geconsolideerd)' van toepassing is. Het perceel heeft binnen het plan de enkelbestemming 'Wonen', met (onder meer) de aanduiding: specifieke bouwaanduiding dakopbouw 9.

Artikel 22.2.3, onder h van de planvoorschriften geeft aan dat een bijzondere bouwlaag is toegestaan, waarbij de afstand van de bijzondere bouwlaag tot de voorgevel minimaal 2,5 meter dient te bedragen en de maximale bouwhoogte van 9 meter niet mag worden overschreden.

Ingevolge artikel 1.81 wordt onder voorgevel verstaan: de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

Samenvatting reactie

Reclamant woont in het appartementencomplex gelegen op de hoek Gansstraat-Ooievaarshof en vreest dat het bouwplan leidt tot aantasting van zijn privacy vanwege inkijk in zijn woning. Tevens vreest reclamant voor waardevermindering van zijn woning.

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.

Bestemmingsplan

Het bouwplan ziet op het bouwen van een bijzondere bouwlaag, die voldoet aan artikel 22.2.3 onder h van het geldende bestemmingsplan. 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

Het Bureau Commissie Welstand en Monumenten heeft het bouwplan beoordeeld en van een positief advies voorzien.

Nu er geen weigeringsgronden zijn in de zin van artikel 2.10 van de Wabo kunnen wij hetgeen reclamant aanvoert niet betrekken bij de besluitvorming (zie onder andere de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 5 november 2019 ECLI:NL:RVS:2019:3773). Wel willen wij in het algemeen nog het volgende opmerken.

Privacy

Van een onacceptabele inbreuk op de privacy is slechts sprake als de afstand van de vensters tot aan de erfgrens van het perceel van reclamant minder dan twee meter bedraagt en er rechtstreeks uitzicht is op het perceel van reclamant. Dit bepaalt artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. De afstand is in dit geval ruimschoots groter dan 2 meter. Wij zien hierin dan ook geen aanleiding om onze medewerking aan het bouwplan te onthouden. Nog daargelaten dat uit de bouwtekeningen blijkt dat er in de te bouwen bijzondere bouwlaag aan de zijde van de Ooievaarshof geen vensters zijn ingetekend.

Waardevermindering woning

Reclamant heeft niet aangetoond noch aannemelijk gemaakt dat het bouwplan leidt of zal leiden tot een waardevermindering van diens woning. Desniettemin 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).

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

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.

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.