



Datum 10 mei 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-22-37013
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan voor:
het bouwen van 52 woningen en het aanleggen van een inrit / uitweg op het adres: Omloop deelgebied
3 sectie B, perceelnummer 4744 te Utrecht, Laan van Chartroise.

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.

Het huisnummerbesluit wordt separaat toegestuurd.

Publicatie

We maken het besluit bekend op www.officiële 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,

Verlengen beslistermijn

Op 31 maart 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
3.3.1.	Planologisch strijdig, indien artikel 2.12	
3.1.2.	Bouwactiviteiten kleiner dan 50.000.000,00	
3.3.1.	Planologisch strijdig, indien artikel 2.12	
3.8.	Uitweg/Inrit	

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.

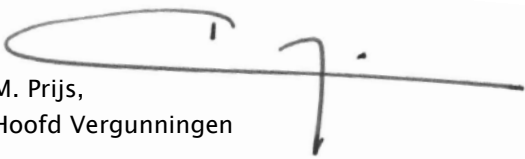
Uitvoering

Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, telefoonnummer: , e-mailadres: @utrecht.nl. 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 nvon@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

Beantwoording Omloop deelgebied 3 sectie B, perceelnummer 4744 te Utrecht

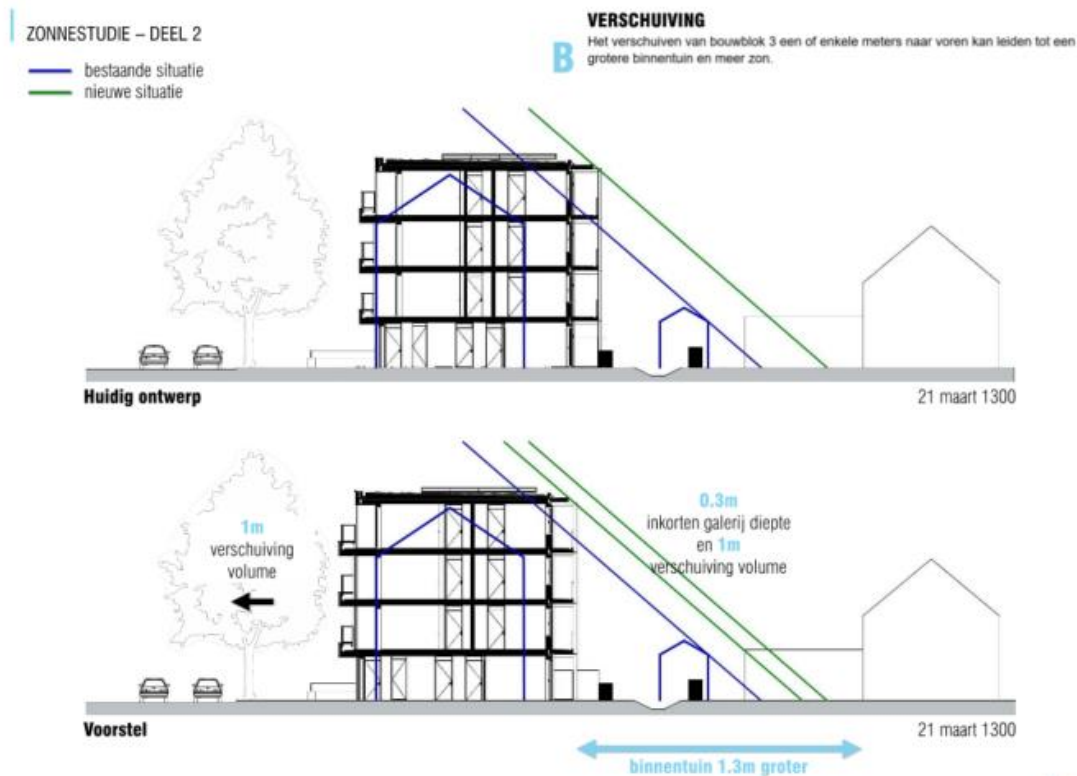
In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning zijn twee reacties ingediend. Eén is ingediend namens vijf huisnummers aan de Meloenstraat (hierna: reclamanten). De Meloenstraat bevindt zich aan de achterzijde van het te realiseren bouwblok. De andere reactie is afkomstig van een huisnummer aan de voorzijde Laan van Chartroise (hierna: reclamant). Wij hebben besloten de gevraagde vergunning te verlenen. De ingediende reacties worden hieronder samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Punten 1 t/m 5 zijn afkomstig van reclamanten en punten 6 t/m 14 van reclamant.

1. Amendement A173/ Bezonnig

Reclamanten geven aan dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan Omloop, Laan van Chartroise op 23 december 2021 door de gemeenteraad amendement A173 'Een zonnige (binnen)tuin in bouwblok 3' is aangenomen. Hierdoor wordt de binnentuin 1,3 meter breder.

Gemeentelijke beantwoording 1

Bij het opstellen van het bestemmingsplan, Omloop, Laan van Chartroise is een bezonningsstudie deelgebied 3 gevoegd. Deze dateert van 16 februari 2021. Gelet op het Amendement A173/ Bezonnig van 23 december 2021 (hierna: Amendement) is deelgebied 3 (blok 3) uit het hiervoor genoemde bestemmingsplan gelaten. Het bouwplan is gelet op het Amendement voor deelgebied 3 aangepast. Blok 3 is 1 meter naar voren geplaatst (opgeschoven) en de galerij aan de achterzijde is 30 cm ingekort. Hierop heeft een nieuwe bezonningsstudie plaatsgevonden waarin de verschillen inzichtelijk zijn gemaakt van het opgeschoven bouwwerk (1m) en de ingekorte galerij (30cm). De resultaten van de bezonningsstudie zijn opgenomen in de presentatie van 30 maart 2022 aan de omwonenden en als geheel toegevoegd met de bezonningsstudie van 4 mei 2023. Hieronder is een pagina opgenomen waarin de wijzigingen van bouwplan inzichtelijk maakt. Wij benadrukken dat blok 3 alleen 1,3 meter is opgeschoven. Blok 3 is dus niet 1 meter groter geworden.



Uit de zonnestudies komt naar voren dat in het voorjaar en najaar de schaduwval eerder in de tuinen aan de Meloenstraat valt dan in de huidige situatie het geval is. Met de aanpassingen in blok 3 (verkorten galerij (0,3m), minder diepe droogloop, blok 1m naar voren verschoven) is een verbetering opgetreden ten opzichte van het eerdere ontwerp voor blok 3. In de zomer valt niet meer schaduw van het gebouw in de tuinen van de Meloenstraat dan in de huidige situatie het geval is. De bewoners aan de Meloenstraat hebben overwegend positief geageerd op de aanpassingen (e-mail van 11 mei 2022). Met de verschuiving van het bouwblok en overwegende positieve reactie van omwonenden is aan de uitgangspunten van het Amendement voldaan. Daarbij achten wij het belang van het toevoegen van woningen in stedelijk gebied gelet op het gemeentelijk beleid (zie hiervoor het advies van de Advies Commissie Samenstelling Wijziging Woonruimtevoorraad) zwaarder wegen dan de (beperkte) vermindering van zonlicht. Daarnaast blijft de bezonning voldoen aan de TNO-norm.

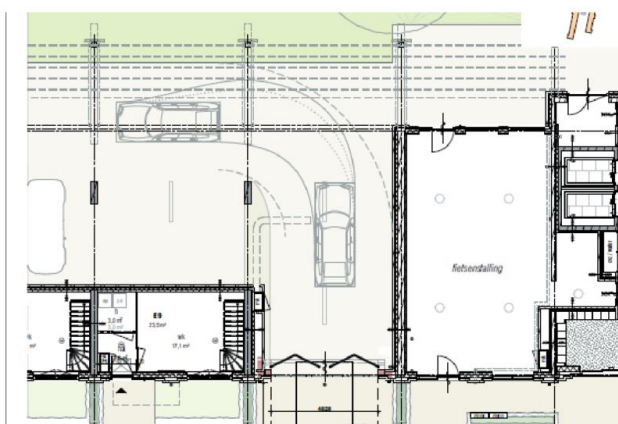
Zijde Laan van Chartroise

Uit de bezonningstudie van 4 mei 2023 voor blok 3, volgt dat ook op enkele momenten in het jaar de bezonning op het dakterras aan de zijde Laan van Chartroise ten opzichte van de bestaande situatie vermindert. Een groot deel van het jaar blijft evenwel het zonlicht op het dakterras aanwezig. De periode dat de bezonning afneemt ten opzichte van de bestaande situatie is in de maanden mei t/m juli op een tijdstip tussen 15:00 en 19:00 uur. Hierbij gaat het om slechts een beperkt aantal maanden/tijdstippen in het jaar. In het voorjaar en najaar treedt er geen verslechtering op ten opzichte van de huidige situatie. Het gaat om een vermindering van zonlicht op het terras, niet op de gevel. Aan de voorgevelzijde van het pand aan de Laan van Chartroise is geen noemenswaardige verslechtering van de bezonning waar te nemen als gevolg van het naastgelegen nieuwe gebouw dat 1 meter naar voren komt ten opzichte van het bestaande gebouw. De balkons aan de voorzijde leiden niet tot een verslechtering van bezonningssituatie. Wij achten de vermindering aan zonlicht hier acceptabel. Het belang van het toevoegen van woningen in stedelijk gebied weegt, zoals hiervoor

*aangegeven, zwaarder een (beperkte) vermindering aan zonlicht gedurende een deel van het jaar.
Daarnaast blijft de bezonning voldoen aan de TNO-norm.*

a. Parkeren

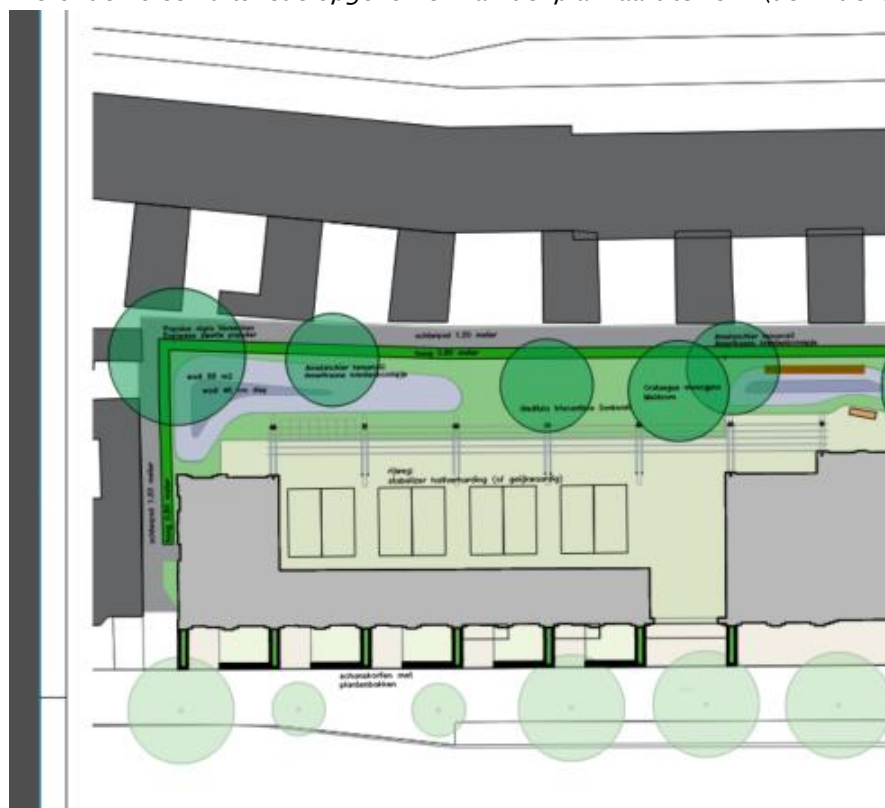
Reclamanten geven aan dat uit de bouwtekening (OV-3-501_NIEUWE _INRIT-A d.d. 21 oktober 2022) bij de aanvraag volgt dat een deel van de rijweg buiten de plek komt welke als tuin zou worden aangehouden. Gelet op de bocht die de auto moet maken zullen de auto's voor het bereiken van de parkeerplaatsen gebruik moeten maken van de grond buiten de specifieke bestemming "specifieke vorm en verkeer- parkeervoorziening (sv-pv)" zoals is opgenomen in het ontwerpbesluit bij het bestemmingsplan Omloop, Laan van Chartroise. Hieronder is ter illustratie een uitsnede van tekening opgenomen waarop de bocht zichtbaar is:



Reclamanten geven aan dat, wil de grond geschikt zijn om overheen te rijden met de auto, deze moet worden verhard. Reclamanten vrezen dat de binnentuin als geheel wordt verhard en zal fungeren als parkeerruimte. Een oplossing zou zijn om de parkeergarage aan de achterkant dicht te maken.

Gemeentelijke beantwoording 1a

Hieronder is een uitsnede opgenomen van de 'plankaart terrein' (definitieve versie d.d. 05 mei 2023).



Verklaring

	profiel met nummer en richting		takkenrond
	achterpad, tegelverharding 300x300 mm, hergebruik		in te zaaien gras
	halfverharding, Koflex bio in zandkleur		gallerij met mix aan klimplanten bosrank en klimhortensia
	privé tuin, tegelverharding 300x300 mm		Haag 1, hoogte 120 m
	vadi		Haag 2, hoogte 100 m
			Haag 3, hoogte 100 m
			nieuwe boom met soortnaam

De binnentuin is zo ontworpen dat het parkeren in het groen zoveel mogelijk wordt ontmoedigd en wordt voorkomen. Het gedeelte van het binnenterrein waarop de parkeerplaatsen komen, wordt half verhard. Het stuk van het perceel achter de half-verharding zal met gras worden ingezaaid en er komen bomen. Gelet hierop zijn er geen aanknopingspunten dat het binnenterrein, waar reclamanten voor vrezin, geheel wordt verhard. Ter waarborging van de uitvoering van de inrichting van het binnenterrein is als voorschrift in de omgevingsvergunning opgenomen dat binnen een jaar na ingebruikname van het binnenterrein, het binnenterrein is uitgevoerd conform 'plankaart terrein' d.d. 5 mei 2023.

Overigens heeft aanvrager toegelicht dat alleen bewoners die een parkeerplaats huren toegang krijgen tot de speedgate. Zij zijn daarmee de enige die met de auto toegang hebben tot het binnenterrein. Tevens zal volgens aanvrager regelmatig een buurtbeheerder op locatie rondlopen die toeziet op het gebruik hiervan. Dit zijn echter geen aspecten die wij als gemeente kunnen afdwingen.

2. Opstelling tweewielers

Reclamanten geven aan op de afbeelding OV-3-100-Plattegronden te zien dat er een pergola wordt gerealiseerd die bestemd is voor 'opstelling grote tweewielers'. Reclamanten geven aan ervan uit te gaan dat dit niet wordt gebruikt voor gemotoriseerd verkeer.

Gemeentelijke beantwoording 2

De grond onder de pergola is bestemd voor grote tweewielers (bijvoorbeeld bakfietsen). In de bouwvelop is een verplichting opgenomen om standplaatsen voor tweewielers in te richten. Deze zijn dus niet bestemd voor auto's. Om het parkeren van auto's op dit gedeelte van het terrein uit te sluiten hebben wij in de omgevingsvergunning als voorschrift opgenomen dat auto's alleen in de daarvoor bestemde plekken mogen worden geparkeerd.

3. Harmonie bomen en balkons

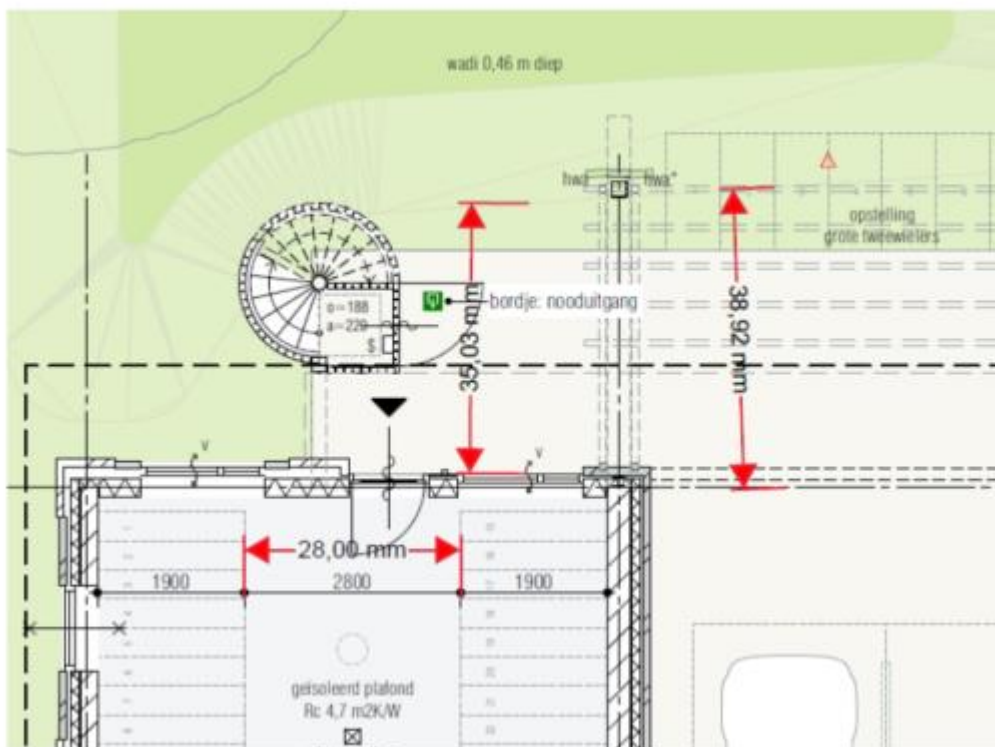
Reclamanten geven aan dat de situering van de balkons nog beter afgestemd kan worden op de aanwezige bomen. De bomen krijgen zo meer ruimte. Reclamanten geven aan dit eerder te hebben aangegeven maar dat hier helaas niets mee is gedaan.

Gemeentelijke beantwoording 3

Voor de realisatie van het bouwplan zullen een tweetal bomen worden gekapt en een zevental bomen worden verplant. Hiervoor is een aanvraag ingediend. (HZ_WABO-22-43877). De afstanden zullen in dat kader worden beoordeeld. De aanvraag voor kappen en verplanten van de bomen maakt geen onderdeel uit van onderhavige besluitvorming.

4. Uitkragen

In het ontwerpbestemmingsplan is volgens reclamanten onder art. 5.2.1, lid 1, opgenomen dat binnen het bouwvlak dient te worden gebouwd. In het derde lid is een uitzondering opgenomen. Ten aanzien van de brandtrappen en pergola boven de binnentuin wordt echter meer dan 3 meter buiten het bouwvlak gebouwd en gaat de uitzondering dus niet op. Volgens reclamanten is het wel mogelijk om de brandtrappen en pergola te realiseren binnen het bouwvlak. Hierbij verwijzen zij naar onderstaande uitsnede:



Doordat de brandtrap niet in het verlengde van de galerij wordt gerealiseerd, zorgt dit ervoor dat de laatste woning onbeperkt zicht heeft op de woningen aan de Meloenstraat.

Gemeentelijke beantwoording 4

Het ontwerpbestemmingsplan is niet van toepassing op onderhavige aanvraag. Gelet op de gewijzigde bebouwing is dit gedeelte uit het ontwerpbestemmingsplan gelaten. In zoverre kan dan ook geen sprake zijn van strijd met dat bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan is Ondiep. Hierin is ook opgenomen dat hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de bouwvlakken. In artikel 4 onderdeel c is opgenomen dat voor ondergeschikte bouwwerken de overschrijding niet meer mag zijn dan 1,5 m. De brandtrap steekt verder uit. Een brandtrap is een ondergeschikt bouwwerk in de zin van artikel 4, lid 4 van het Besluit omgevingsrecht. De ruimtelijke gevolgen van de brandtrap zullen gelet op de afmetingen en de afstand tot de percelen aan de Meloenstraat beperkt zijn. De afstand tussen de nieuwe woning en de woningen aan de Meloenstraat zit op ruim tien meter. Gelet hierop zal geen sprake zijn onevenredige aantasting van de privacy.

De pergola maakt geen onderdeel uit van het hoofdgebouw. Hiervoor gelden regels inzake bouwwerken geen gebouw zijnde. Een pergola hoeft niet binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De pergola blijft ook binnen de maximale (bouw)hoogte van 3 meter. De pergola is daarmee niet strijdig met de regels uit het bestemmingsplan. De situering van de brandtrap en pergola vormen dan ook geen grondslag om te omgevingsvergunning te moeten weigeren.

5. Droogloop

Reclamanten geven aan dat de realisatie van de droogloop boven de galerij van de derde (bovenste) verdieping – die 1,01 meter uitsteekt – zorgt voor vermindering van zonlicht in de tuinen en op de

achtergevels aan de Meloenstraat. Deze droogloop is volgens reclamanten in strijd met Amendement 173 waarin door de gemeenteraad is uitgesproken dat belang wordt gehecht aan een zo ruim mogelijke zonnige binnentuin en goede bezonning van de bestaande tuinen. Reclamanten geven aan dat aanvrager heeft aangegeven dat de realisatie van de droogloop ervoor kan zorgen dat er minder onderhoud noodzakelijk is aan de buitendeuren op de derde verdieping. Zo is gladheid op de galerij met vorst te voorkomen. Reclamanten geven aan dat gelet op hun belangen van zonlicht in hun woningen en goede bezonning van de bestaande tuinen – die door de gemeenteraad zijn onderschreven – met zich meebrengt dat de droogloop niet op deze manier kan worden vergund. Voor aanvrager zijn andere oplossingen mogelijk ter voorkoming van de gestelde problemen. Er kunnen weerbestendige buitendeuren worden geplaatst.

Gemeentelijke beantwoording 5

Aanvrager geeft aan dat zij de droogloop maximaal hebben ingekort. De droogloop heeft nu een diepte van 1 meter en is daarmee 10 cm smaller dan voorheen. In de bezonningsstudie is rekening gehouden met de aanwezigheid van de droogloop. Voor inhoudelijke reactie op de bezonningstudie verwijzen wij naar de beantwoording onder punt 1.

6. Breedte achterpad in relatie tot de bestaande situatie

Reclamanten geven aan dat het voorziene achterpad op OV-3-100_PLATTEGRONDEN te smal is. Deze is ingetekend op 1,2 meter, terwijl het huidige pas op het smalste stuk meer dan 2 meter breed is. In de koopaktes van de panden aan de Meloenstraat staat dat er een recht van overpad rust op dit achterpad. Door verjaring hebben reclamanten volgens hen recht op het pad in huidige omvang.

Gemeentelijke beantwoording 6

Het recht op overpad ziet toe op een privaatrechtelijke rechtsbetrekking. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen echter – gelet op vaste rechtsspraak – privaatrechtelijke aspecten aan het verlenen van een omgevingsvergunning in de weg staan. Hierbij is een vereiste dat de belemmering een evident karakter heeft (zie bijvoorbeeld uitspraak van 16 juni 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1280). Het achterpad blijft bestaan en heeft een breedte van 1,5 meter. Of sprake is van verjaring en er recht bestaat op een breder pad, is een vraag die aan de burgerlijke rechter moet worden voorgelegd. Er is hier geen sprake van een belemmering met een evident karakter. De vergunning kan op grond hiervan dan ook niet worden geweigerd.

7. Keuze hek parkeervoorziening

Reclamanten zouden graag zien dat het plafond van de parkeergarage geluidsabsorberend wordt en een geluiddicht hek/afsluiting komt. Er is namelijk toegezegd dat een maximale oplossing voor geluid zou komen. Het enkel afsluiten van de doorgang middels een hek en het plafond is enkel brandvertragend.

Gemeentelijke beantwoording 7

In verband met eisen van duurzaamheid en het behalen van isolatiewaarden zijn plafondplaten in de parkeergarage gebruikt. Gelet op het belang van een goede buitenruimte is het niet wenselijk om een extra bouwwerk in de vorm van een geluiddicht hek/afsluiting toe te voegen aan het binnenterrein. Daarbij betreft het een beperkt aantal auto's dat gebruik zal maken van de parkeerplaatsen. In het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat volgt ook geen noodzaak tot het plaatsen van een geluiddicht hek. Mogelijke toezeggingen die door aanvrager aan bewoners zijn gedaan vallen buiten de beoordeling van de aanvraag. Het vertrouwensbeginsel ziet toe op uitlatingen van een ambtenaar van een bestuursorgaan die redelijkerwijs de indruk wekt van een welbewuste standpuntbepaling van

het bestuur over de manier waarop in zijn geval een bevoegdheid wel of niet zal worden uitgevoerd. Hiervan is geen sprake.

8. Procedure

Reclamant geeft aan dat deelgebied 3 uit het vaststellen van het bestemmingsplan is gelaten. Voor reclamant is het onduidelijk hoe de procedure nu verder verloopt. Daarbij geeft reclamant aan dat de procedure tot nu toe niet zorgvuldig is verlopen. Reclamant werd pas enkele uren voorafgaand aan de informatieavond hierover geïnformeerd.

Gemeentelijke beantwoording 8

Deelgebied 3 is als gevolg van het aangenomen Amendement uit het bestemmingsplan gelaten. De bebouwing is hierop aangepast. Op 30 maart 2022 heeft een informatieavond hierover plaatsgevonden voor omwonenden. Aanvrager heeft desgevraagd aangegeven de omwonenden aan de Meloenstraat ruim van tevoren hiervoor te hebben uitgenodigd. Volgens aanvrager is de omwonende aan de Laan van Chartreuse helaas pas op de dag zelf uitgenodigd. Wegens verhindering heeft vervolgens met deze bewoner een persoonlijk gesprek plaatsgevonden.

Verder is de aanvraag op 26 oktober 2022 officieel gepubliceerd (www.officielebekendmakingen.nl), waarbij een ieder de mogelijkheid is geboden een reactie in te dienen. Hiervan is door diverse omwonenden gebruik gemaakt. Bij de ontvangstbevestiging van de ingediende reactie is informatie verstrekt over het verloop van de procedure. Bij de besluitvorming zijn de ingediende reacties betrokken. Reclamant heeft zijn reactie kenbaar kunnen maken en heeft dit ook gedaan. De reactie is bij de besluitvorming betrokken. Reclamant is dan ook niet in zijn belangen geschaad door de late aankondiging van de informatieavond en de procedure is hierdoor ook niet onzorgvuldig verlopen.

9. Parkeren

Reclamant geeft aan dat het bestaande aantal parkeerplaatsen in de parkeerbalans mogelijk niet klopt. In het archief kunnen de bouwtekeningen niet worden teruggevonden ten aanzien van de bestaande toestand. Uit een globale opmeting van het bouwblok volgt volgens reclamant mogelijk dat de bestaande toestand te ruim is opgemeten. Reclamant verzoekt om een tekening van de bestaande situatie inclusief hoogtematen.

Gemeentelijke beantwoording 9

Het aantal benodigde parkeerplaatsen is gelet op artikel 5.1 Chw Algemene regels Utrecht vastgesteld, gelet op het overgangsrecht, op grond van de Beleidsregel parkeernormen Fiets en Auto 2019 (hierna: beleidsregel). In de toelichting is opgenomen op welke wijze het aantal benodigde parkeerplaatsen, zoals voorgeschreven in artikel 5 wordt berekend. Bij sloop/nieuwbouw is de parkeereis de parkeerbehoefte minus het rechtens verkregen niveau. Bij het bepalen van het rechtens verkregen niveau wordt rekening gehouden met de maximale parkeernorm. Bij het bepalen van de parkeerbehoefte voor de nieuwe situatie wordt uitgegaan van de minimale parkeernorm. Daarbij is het mogelijk om voor sociale- en middenhuurwoningen 25% af te trekken van de totale parkeernorm. Als parkeerplaatsen komen te vervallen wordt dit opgeteld bij de parkeereis. Gelet hierop is onderstaande berekening opgesteld (aanpassing blok 3 d.d. 8 mei 2023).

Parkeerbehoefte nieuwbouw	Aantal woningen	Norm B2 inclusief bezoekers (minimaal)	Parkeerbehoefte (minimaal)	Norm B2 inclusief bezoekers (maximaal)	Parkeerbehoefte (maximaal)
parkeercategorie					
55-80	25	1,1	27,5	1,2	30
80-130	27	1,2	32,4	1,4	37,8
Totaal			59,9		67,8
Korting 25% sociale- /middenhuurwoningen			14,975		16,95
Rechtens verkregen niveau			44		44
Te compenseren inritten			-2		-2
Totaal			3		8,85

Hieronder is te zien hoe het rechtensverkregen niveau is vastgesteld.

aantal woningen	Deelgebied				
parkeercategorie	1 2a	2b	3	4	Eindtotaal
55-80	12	14	11	16	65
80-130	21	28	12	22	103
Eindtotaal	33	42	12	33	168

Rechtensverkregen niveau	Deelgebied				
	1 2a	2b	3	4	
55-80	14,4	16,8	0	13,2	63,6
80-130	29,4	39,2	16,8	30,8	161
Totaal	43,8	56	16,8	44	224,6

Op eigen terrein worden acht parkeerplaatsen gerealiseerd waarmee ruimschoots aan de parkeereis wordt voldaan.

10a. Korting sociale huur

Reclamant geeft aan dat de berekening voor de parkeerplaatsen in de nieuwe situatie niet juist is. Er is ten onrechte korting gegeven voor sociale /middenhuurwoningen. In de bestaande situatie zijn namelijk vergelijkbare sociale huurwoningen.

Gemeentelijke beantwoording 10

Ten aanzien van de korting van sociale / middenhuurwoningen is dit zoals aangegeven gebaseerd op de Parkeernota. Wij zijn bevoegd om deze toe te passen. Zie hiertoe ook de uitspraak van de Afdeling van 12 april 2023 (ECLI:NL:RVS:2023:1442) in inzake vaststelling van het bestemmingsplan "Omloop, Laan van Chartreuse" voor zogenoemde deelgebieden 1,2 en 4). In de beleidsregels is onder 4.3.1 erop

gewezen dat het autogebruik van huurders van sociale en middenhuurwoningen in gebieden waar betaald parkeren geldt aanzienlijk lager is dan het landelijk gemiddelde, deze gebieden goed bereikbaar zijn met openbaar vervoer en fiets en dat het verlagen van de minimum parkeernorm een stimulans biedt voor het realiseren van een aantrekkelijke en bereikbare stad en voor binnenstedelijke ontwikkelingen. De Afdeling oordeelt dat hetgeen is aangevoerd op voorhand geen aanleiding is om de beleidsregel op dit punt niet toe te passen. Dat op deze locatie eerder sociale huurwoningen waren, vormt geen aanleiding om aan te nemen dat de korting niet toegepast mag worden. Wij gaan conform de beleidsregels uit van een lagere parkeernorm nu het gaat om sociale- en middenhuurwoningen.

11 Verdeling parkeerplaatsen

Reclamant geeft dat dat in het vastgestelde bestemmingsplan Omloop, Laan van Chartroise op pagina 2 is aangegeven: "Auto's en fietsen worden op eigen terrein geparkeerd". Op het eigen terrein zijn alleen onvoldoende parkeerplaatsen om hieraan te kunnen voldoen. Het is niet duidelijk op welke wijze aanvrager de parkeerplaatsen zal gaan verdelen onder de huidige bewoners. Het lijkt erop dat de nieuwe bewoners bevoordeeld worden ten opzichte van de huidige bewoners. Reclamant wil graag weten hoe de parkeerplaatsen worden gebruikt voor en na het invoeren van betaald parkeren. Zodra betaald parkeren in dit gebied wordt ingevoerd, zal aan de hand van de op dat moment geldende regels worden bepaald wie recht heeft op een parkeervergunning.

Gemeentelijke beantwoording 10

Voor het beoordelen van de aanvraag is vereist dat wordt aangetoond dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De wijze waarop de parkeerplaatsen worden verdeeld, maakt geen onderdeel uit van de beoordeling. De parkeerplaatsen zijn ten dienste van het gebruik van de woningen. Door de aanvrager is toegelicht dat de huurders van het bouwblok waar de parkeerplaatsen bij horen een parkeerplek kunnen huren, totdat alle parkeerplaatsen verhuurd zijn. Hierbij geldt dat wie het eerste komt wie als eerste kans heeft een parkeerplek te huren. De parkeerplaatsen worden niet 1-op-1 toegewezen aan de woningen.

11 Onduidelijkheid situering gebouw

Reclamant geeft aan dat uit de bouwtekening niet volgt of het te realiseren gebouw verder naar voren wordt geplaatst ten opzichte van de bestaande situatie. Reclamant wil graag de maatvoering weten.

Gemeentelijke beantwoording 11

Uit de tekeningen die bij deze omgevingsvergunning horen, blijkt de situering van de bebouwing. De maatvoering van het gebouw en de verplaatsing zijn volgens aanvrager tijdens een bewonersavond op 30 maart 2022 ook toegelicht.

12. Zonlicht

Reclamant geeft aan dat veel zonlicht zal verdwijnen doordat het gebouw hoger wordt en meer naar achter komt te staan dan in de bestaande situatie. Dit is volgens reclamant ontoelaatbaar voor de naastgelegen bebouwing van Laan van Chartroise 1-3 / Anton Geesinkstraat 2.

De diepte van het bouwblok en de balkons aan de voorzijde zal ook bij reclamant veel zonlicht wegnemen. Het bouwblok komt precies voor de middag- en avondzon. Dit zijn voor reclamant juist de momenten dat van het balkon gebruik wordt gemaakt. Reclamant geeft daarbij aan dat er 'teveel' rekening is gehouden met de belangen van de achterburen en te weinig met welke gevolgen dit met zich meebrengt voor de voorburen. Reclamant ondervindt hinder aan alle zijden van zijn woning en bedrijf. Het bouwblok is nu circa 10 meter opgeschoven van de erfgrans en dit was onnodig. Daarbij kan volgens reclamant het bouwblok 2,5 meter in elkaar worden geschoven waardoor er wel een

acceptabele situatie ontstaat. De stramienbreedte van de woningen kan ook worden gewijzigd van 6,90 meter naar 6,75 meter.

Gemeentelijke beantwoording 12

Voor de beantwoording verwijzen wij naar de reactie onder punt 1.

13. Afstand tot bebouwing

Reclamant geeft aan dat aan de linkerzijde van het bouwblok wel extra ruimte wordt aangehouden. In de bestaande situatie is deze afstand 1,4 meter en dit wordt vergroot naar 2,6 meter tot de erfgrans. De noodzaak voor deze ruimte is er voor deze woningen niet omdat ze parallel liggen aan het nieuwe bouwblok. Aan de rechterzijde is dit anders, omdat het bouwblok hier haaks op de bestaande bebouwing komt. Om die reden is daar wel noodzaak voor een grotere afstand tot de erfgrans. Het zicht wordt namelijk hierdoor belemmerd. Daarbij komen er ook ramen in de woningen en wordt bouwblok flink hoger. Reclamant geeft aan dat het daarom ook aan de rechterzijde wenselijk is om 2,6 meter aan te houden tot aan de erfgrans.

Gemeentelijke beantwoording 13

Reclamant ziet graag een andere situering van de bebouwing. Wij beoordelen de aanvraag zoals deze wordt ingediend. Er bestaat geen verplichting om aan de rechterzijde net als aan de linkerzijde ook een afstand van 2,6 meter aan te houden. Aanvrager heeft naar aanleiding van de reactie een toelichting gegeven op de keuze:

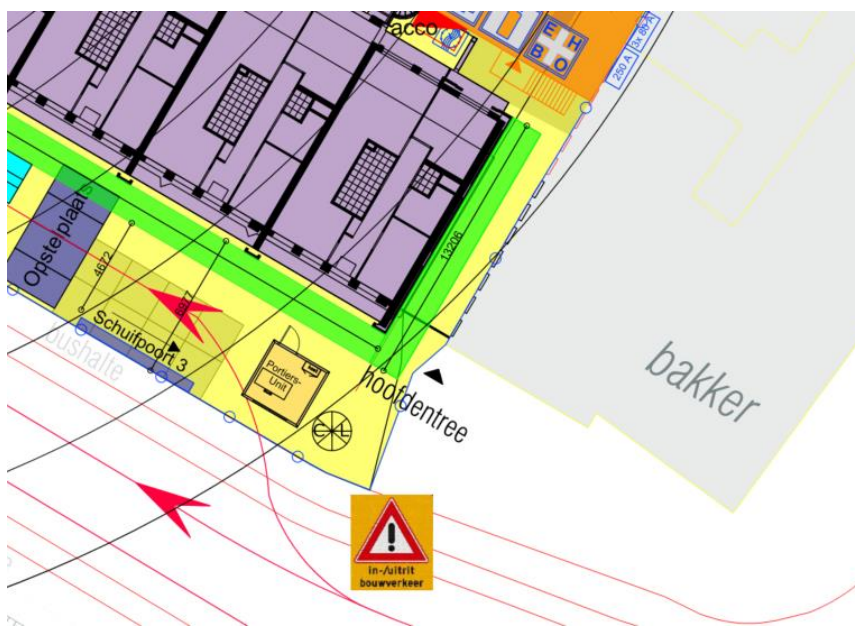
"Het verschil in afstand tussen de nieuwbouw en de buurpanden aan de linker- en de rechterzijde is marginaal, respectievelijk 2,626m (rechts) versus 2,639m (links). Aan de linkerzijde zit de ingang van de collectieve fietsenstalling, waardoor het handig is om aan deze zijde iets meer ruimte te hebben. Daarnaast komt het nieuwe blok aan de rechterzijde verder van de rooilijn te staan dan in de huidige situatie het geval is, zie onderstaande tekening. Het betreft op de uitstekende penanten ongeveer 17cm en het grote vlak ongeveer 20cm."

14. Bereikbaarheid bakkerij

Reclamant geeft aan dat uit het bouwveiligheidsplan niet duidelijk blijkt op welke wijze de bakkerij bereikbaar blijft voor klanten en leveranciers. Er staat een schuifhek voor het perceel aangegeven. Het is volgens reclamant beter om dit schuifhek te plaatsen naast het perceel, zodat de leverancier de bakkerij kan blijven bereiken. Het lijkt erop dat de steeg ook wordt afgesloten. Reclamant betreurt het dat er geen overleg heeft plaatsgevonden.

Gemeentelijke beantwoording 14

Hieronder is een uitsnede opgenomen, laatste versie 7 maart 2023. Deze vervangt pagina 27 van het ingediende concept BLVC-plan.



Hierop is te zien dat de schuifpoort niet (meer) voor de bakkerij komt. De ingang van de bakkerij blijft ongewijzigd. Aanvrager heeft toegezegd de bouwplaatsinrichting af te stemmen met direct omwonenden waaronder de bakkerij. De locatie van de schuifpoort is daarbij bespreekbaar. Het uitgangspunt is dat de bakkerij tijdens de bouw bereikbaar blijft voor zowel klanten als leveranciers. Tevens blijven de in de huidige situatie beschikbare parkeerplaatsen (2 á 3 stuks) die door klanten van de bakkerij kunnen worden gebruikt gehandhaafd. Het bouwplan vermindert de bereikbaarheid van de bakkerij dan ook niet.

15. Gebruiksmogelijkheden bakkerij

Reclamant geeft aan dat bij de uitvoering van de bakkerij geurhinder kan ontstaan. Doordat er meer en hogere woningen komen kan de ervaren toenemen en kan dit een negatief effect hebben op de bedrijfsvoering. Reclamant geeft aan dat de gevolgen hiervan ten onrechte niet zijn onderzocht en verzoekt dit alsnog te doen. Daarbij verzoekt reclamant aan de gemeente mant alvast een bedrag te reserveren voor indien er in de toekomst mogelijk hinder wordt ervaren en hieruit schade volgt.

Gemeentelijke beantwoording 15

Ter plaatse van de bakkerij geldt de bestemming Gemengd-2 met de aanduiding detailhandel. Een brood- en banketbakker in milieucategorie 1 en woningen zijn mogelijk in elkaars nabijheid. In de nieuwe situatie is dat ook zo. Daarbij komt de gevel van de nieuwbouw ongeveer 17-20cm verder van de huidige rooilijn af te staan, waardoor de afstand tussen emissiepunt en geurgevoelige objecten iets groter wordt dan voorheen. Wij zien hierin dan ook geen aanknopingspunten dat reclamant in zijn bedrijfsvoering wordt aangetast of op andere wijze zijn belangen onevenredig worden aangetast. Reclamant heeft dit ook niet verder onderbouwd. De gemeente zal niet schadeplichtig zijn als reclamant hinder veroorzaakt. Inrichtingen dienen zich te houden aan milieuregels waardoor deze hinder wordt voorkomen.

16. Situering van balkons

Reclamant begrijpt de wijziging van de situering van de balkons niet. Deze komen nu aan de voorzijde van het blok tot aan de erfgrans. In vorige plannen bevonden de balkons zich aan de linkerzijde van het appartement. De bezonningsstudie is hierop ook gebaseerd.

Gemeentelijke beantwoording 16

De balkons aan de voorzijde zijn onderdeel van de zonnestudies die uitgevoerd zijn voor blok 3. Aanvrager heeft aangegeven dat de situering van de balkons is gewijzigd, zodat de balkons aan de zuidwestzijde liggen en daardoor een relatief gunstige zonligging hebben.

17. Aansluitend bouwen

Reclamant geeft aan dat hij heeft vernomen dat er nog geen sluitend contract is met de hoofdaannemer voor het bouwen. Reclamant ziet graag dat er direct na het slopen wordt gebouwd. Anders kunnen de bestaande woningen beter bewoond blijven.

Gemeentelijke beantwoording 17

Door de aanvrager is aangegeven dat er een voornemen is nadat de sloop is afgerond gelijk te starten met bouwen. Overigens is dit geen aspect dat kan worden betrokken bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning. Vanuit de gemeente kunnen op dit punt dan ook geen eisen worden gesteld.

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 3 van het bestemmingsplan "Ondiep" en artikel 4 van het bestemmingsplan "Chw Algemene regels over bouwen en gebruik". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan bouw- en gebruiksbepalingen.
- 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.
- Er is een ontheffing Wnb verleend voor dit project. Dit betekent dat de wet natuurbeheer niet aanhaakt.

Overwegingen

- Ons college is bevoegd om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1° van de Wabo af te wijken van het geldende bestemmingsplan "Chw Algemene regels over bouwen en gebruik".
- Uw aanvraag voldoet aan de criteria genoemd in de afwijkingsregel van het bestemmingsplan voor wat betreft woningvorming.
- 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 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.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 4.4 lid a uit de voorschriften van het bestemmingsplan "Chw Algemene regels over bouwen en gebruik" door toepassing van de afwijkingsregel genoemd in artikel 4.4. lid b van het bestemmingsplan. De commissie

samenstelling Wijziging woonruimtevoorraad heeft positief geadviseerd op het vervangen van 33 woningen door 52 nieuwbouwwoningen in vier bouwlagen. De woningtoename is hierdoor bestemmingsplantechnisch mogelijk. Voor motivatie zie het advies van de commissie Samenstelling Wijziging Woonruimtevoorraad in bijlage 1 van deze beschikking.

- Het woonblok wordt grotendeels binnen het bouwvlak gesitueerd. Voor zover het woonblok afwijkt van artikel 3 lid 2 sub a onder b uit de voorschriften van het bestemmingsplan “Ondiep” is besloten de omgevingsvergunning te verlenen door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo met toepassing van artikel 4 lid 1 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Er is namelijk sprake van een gewenste ontwikkeling, geen strijd met een goede ruimtelijke ordening en de belangen van omwonende worden niet onevenredig aangetast.
- De realisatie van de nieuwbouw (toevoegen van duurzame huurwoningen) is in overeenstemming met de Ruimte Strategie Utrecht 2040. Er is in Utrecht een grote vraag naar betaalbare woningen. De gemeente Utrecht wil de woningvoorraad in de periode tot 2040 met ongeveer 60.000 woningen laten toenemen (zie paragraaf 5.2. Woningbouw en woonomgeving). Ruimtelijke planvorming vindt daarbij waar kan plaats binnen de bestaande stad. De realisatie van duurzame huurwoningen sluit hiermee aan op woningbouwopgave en de keuze voor stedelijke verdichting in bestaand gebied.
- Er is sprake van een aanvaardbaar woon- leefklimaat. Bij de besluitvorming heeft de bezonning van omliggende tuinen Deelgebied 3 een aanzienlijke rol gespeeld. Oorspronkelijk maakte bouwblok 3 onderdeel uit van het bestemmingsplan, Omloop, Laan van Chartreuse. Gelet op het Amendement: Zon in de (binnen)tuin in bouwblok 3 van 23 december 2021 is deelgebied 3 (bouwblok 3) uit het hiervoor genoemde bestemmingsplan gelaten. Bouwblok 3 is 1 meter naar voren geplaatst (opgeschoven) en de galerij aan de achterzijde is 30 cm ingekort. Hiermee is in overeenstemming met het Amendement gezorgd dat, binnen het aantal te realiseren woningen, een zo ruim mogelijke zonnige binnentuin en goede bezonning van de bestaande tuinen. Gelet op het belang van het toevoegen van betaalbare woningen is daarbij enige vermindering van zonlicht acceptabel geacht. Daarnaast blijft de bezonning voldoen aan de TNO-norm.
- De afdeling Stedenbouw heeft het plan ook voorzien van een positief advies. Een verspringing in de rooilijn komt een aantal keer voor in de straat. Met deze verschuiving wordt de afstand tot de achterliggende woningen aan de straat vergroot ten gunste van een groene zonnige binnentuin van voldoende formaat. De bomenrij in de straat wordt verplant. De bomen komen bij de herinrichting weer terug in de straat. De verplanting valt buiten het bestek van deze aanvraag.
- Er is geen sprake van onevenredige belangenafweging. De functie van de aangrenzende bakkerij wordt voortgezet. Ter plaatse van de bakkerij geldt de bestemming Gemengd-2 met de aanduiding detailhandel. Een brood- en banketbakker in milieucategorie 1 en woningen zijn mogelijk in elkaars nabijheid. In de nieuwe situatie is dat ook zo. Daarbij komt de gevel van de nieuwbouw ongeveer 17-20 cm verder van de huidige rooilijn af te staan, waardoor de afstand tussen emissiepunt en geurgevoelige objecten iets groter wordt dan voorheen.
- Over het plan is er afstemming geweest met de bewoners. De woordvoerder heeft zich positief uitgelaten.
- Het plan voldoet aan relevante milieuregelgeving. Er heeft onderzoek plaatsgevonden naar geluid, groen en ecologie, luchtkwaliteit, Stikstofdepositie en bodem (zie hiertoe ook hetgeen opgenomen onder voorschriften)
- De parkeerbalans is kloppend en akkoord (toelichting is opgenomen bij de reactie op de ingediende zienswijzen voor dit onderwerp).
- Besloten is om de aangevraagde gelijkwaardigheid over de brandveiligheid te accepteren. Voor het realiseren van veilige vluchtroutes in afwijking van afdeling 2.12 van het bouwbesluit is door een rapport opgesteld (rapport gelijkwaardigheid vluchten uit

een woning met kenmerk 20191717 / 26177 opgesteld door d.d. 20-02-2022).
De onderbouwing en motivering in deze rapportages, om de gelijkwaardigheid toe te staan, wordt door de VRU gedeeld.

- Besloten is om de aangevraagde gelijkwaardigheid voor opstapmogelijkheden te accepteren. Een of meer afscheidingen hebben opstapmogelijkheden tussen de 0,2 en de 0,7 m boven de vloer; zie bijv. detail 01.07. Uit de bijlage: "Integrale advisering Bouwbesluit – door: – referentie: 20191717 / 24600 – datum: 21 oktober 2022" blijkt dat het hier gaat om een gepubliceerde gelijkwaardige oplossing omschreven in case 2.17 van de publicatie: "Gelijkwaardige oplossingen – door: Werkgroep Gelijkwaardigheid".
- Besloten is de gelijkwaardigheid voor een buitenberging te accepteren. De woonfuncties (allemaal groter dan 50 m²) hebben geen niet-gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte. In plaats daarvan kan er gebruik gemaakt worden van diverse gemeenschappelijke bergruimten (fietsenstalling) gelegen op de begane grond (zie toelichting artikel 4.31, lid 2) gebaseerd op de "Nota Parkeernormen fiets en auto" van de gemeente Utrecht. In elke woonfunctie is wel een bergruimte van ten minste 3 m² (excl. opstelplaats WTW) voorzien.

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.
In dit aanhangsel treft u een overzicht aan van de nog in te dienen constructieve gegevens.
- U heeft bij de aanvraag een BLVC plan ingediend. Dit plan is op hoofdlijnen getoetst door de afdeling Toezicht & Handhaving en eventuele opmerkingen en/of aanvullingen zijn aangegeven. Het BLVC plan is onderdeel van deze vergunning. Dit wil niet zeggen dat het BLVC plan hiermee definitief is. Het kan zijn dat tijdens de uitvoering van het werk de omstandigheden daartoe aanleiding geven of wijzigen waardoor het plan moet worden aangepast en/of aangevuld. Deze gegevens moeten dan op verzoek van de eerdergenoemde buiteninspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving ter nadere goedkeuring worden ingediend. Deze gegevens moeten worden ingediend via omgevingsloket@utrecht.nl en voorzien van het kenmerk van de vergunning.
- Van bouwproducten met verplichte prestatie/kwaliteitsverklaring moeten de attesten op de bouwplaats aanwezig zijn.
- Aanvullende gegevens moeten altijd ingediend worden via omgevingsloket@utrecht.nl. Stukken die u indient via het Omgevingsloket worden niet meer toegevoegd aan het dossier. Het Omgevingsloket is voor ons gesloten voor deze aanvraag.
- Auto's mogen uitsluitend op de daarvoor bestemde plekken mogen worden geparkeerd.
- Binnen één jaar na ingebruikname van het woongebouw moet het binnenterrein zijn uitgevoerd conform de plankaart terrein d.d. van 5 mei 2023.

- Indien als gevolg van de werkzaamheden bomen gekapt moeten worden dient hiervoor een vergunning aangevraagd te worden voor zover het om kapvergunningplichtige bomen gaat.
- De nog te realiseren appartementen mogen enkel gebruikt worden als zelfstandige woning; kamerverhuur is dus niet toegestaan;
- Short Stay, hoe ook genaamd, van de woningen is ook niet toegestaan.
- In bijlage 2 zijn de voorschriften en voorwaarden voor Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater, nieuwbouw en bestaande bouw, opgenomen
- 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 brandveiligheid

WBDBO (art. 2.84)

De beide kopgevels zijn niet brandwerend uitgevoerd en liggen op minder dan 5 meter van de perceelsgrens. Hierdoor is brandoverslag naar een ruimte op het andere perceel niet ondenkbaar. Artikel 2.84 lid 8 van het Bouwbesluit 2012 bepaalt de Weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO). De WBDBO eis van 30 minuten geldt voor de gehele kopgevel. Op de plattegrondtekening is de WBDBO 30 minuten van de ramen in de kopgevels wel vermeld. De WBDBO van de twee kopgevels moet 30 minuten bedragen.

Weerstand tegen rookdoorgang (art. 2.94a)

Er is nog onvoldoende aangetoond dat de weerstand tegen rookdoorgang van het subbrandcompartiment naar een beschermd subbrandcompartiment, extra beschermde vluchtroute en liftschaft voldoet aan rookklasse R200. Artikel 2.94a lid 3 en 4 van het Bouwbesluit 2012 regelt de Weerstand tegen rookdoorgang)

Er moet aangetoond worden dat de weerstand tegen rookdoorgang van genoemde scheidingen minimaal R200 is, bepaald volgens NEN 6075.

Voorschriften Geluid

Hogere Waarde (HW) die is vastgesteld t.b.v. bestemmingsplan Omloop, Laan van Chartreuse, is van toepassing op deelgebied 3.

De berekende hoogste juridische geluidbelasting op het akoestisch onderzoek van met titel 'Omloop Utrecht, bouwblok 3' en datum 6 juni 2022 is gelijk aan de verleende HW.

Het ontwerp voldoet aan de voorwaarden die gesteld zijn.

In het rapport van 'Geluidwering Gevel - deelgebied III - de Omloop' met kenmerk 20191717/24483 en datum 21 oktober 2022 gaat uit van de juiste geluidbelastingen. De genoemde maatregelen in dit rapport moeten worden uitgevoerd.

Voorschriften Groen en ecologie

Er is een ontheffing Wnb verleend voor dit project. De voorwaarden van deze ontheffing moeten worden nageleefd en de nieuwbouw moet conform de ontheffing en de bouwenvolpe worden voorzien van inbouwkasten en voorzieningen voor vleermuizen.

Lucht en stikstof

Door Tauw is voor het project 'Omloop deelgebied 3 sectie B, perceelnummer 4744' een stikstofberekening uitgevoerd, met datum 14 september 2022. Hierin is aangetoond dat er zowel in de aanlegfase/bouwphase als de gebruiksfase geen significante verslechtering plaatsvindt van de stikstofdepositie in enig Natura2000-gebied.

Het plan betreft de nieuwbouw van 52 appartementen + inrit. Naast de beoordeling van het rapport stikstof is advies uitgebracht voor het onderdeel luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit

Gezien de omvang van het plan kan met zekere mate worden gesteld dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarmee verder niet wettelijk verplicht.

Voor 2020 bedraagt de concentratie luchtkwaliteit voor respectievelijk NO₂ en fijn stof (PM10 en PM2,5) 21,1, 18,5 en 10,4 µg/m³. Daarmee wordt ruim aan de wettelijke grenswaarden voldaan. Voor 2030 bedragen deze concentraties 13,4, 16,3 en 8,7 µg/m³. Daarmee wordt ruim voldaan aan de WHO-advieswaarden uit 2005. Ook worden de aangescherpte WHO-advieswaarden uit 2021 benaderd voor NO₂ en PM10. Voor PM2,5 wordt nog niet aan deze WHO-advieswaarde voldaan. Dit geldt overigens voor heel Nederland en niet alleen voor deze locatie.

Stikstofdepositie

Uit de berekeningen blijkt dat voor de gebruiksfase de depositie uitkomt op 0,00 mol/ha/jaar. Voor de aanlegfase (die een doorlooptijd heeft van 4 jaar) is een depositie berekend van 0,01 mol/ha/jaar. Daarbij is intern salderen reeds meegenomen en zijn belangrijke uitgangspunten uit de Handreiking Voortoets Stikstof van februari 2021 meegenomen, deze situatie is vergelijkbaar als voorbeeld 6 uit paragraaf 2.3 van de handreiking.

Conclusie luchtkwaliteit en Stikstof

Op grond van artikel 5.16, lid 1 onder a en c van de Wet milieubeheer kan gesteld worden dat luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Er zijn vanuit de Wet natuurbescherming, onderdeel stikstofdepositie, geen belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning de nieuwbouw van 52 appartementen + inrit.

Bodem

Naar aanleiding van de aanvraag van een omgevingsvergunning en op basis van het bodemonderzoek uit het gemeentelijk archief is deze bodemkwaliteitsverklaring opgesteld. Daarbij is getoetst aan de Circulaire bodemsanering 2013. Het doel van deze toetsing is om het bouwen op ernstig verontreinigde grond tegen te gaan, voor zover schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers.

Conclusie bodem

De milieu hygiënische bodemkwaliteit is geschikt voor het beoogde gebruik. Het aangeleverde bodemonderzoek was niet het meest recente onderzoek. Het recentere onderzoek van BK uit het archief van de Gemeente Utrecht is gebruikt voor de beoordeling.

Voorschriften archeologie

Selectiebesluit gemeente Utrecht (bevoegd gezag)

De aangetroffen fragmenten keramisch bouw materiaal en met name de laag met poreuze baksteen in boring 30 zouden kunnen wijzen op activiteiten die te maken hebben met de productie van middeleeuwse of post-middeleeuwse bakstenen/plavuizen/dakpannen. Tijdens een archeologisch noodonderzoek in het ca. 60 m zuidelijker gelegen Deelgebied 4 in december 2022 zijn afvalkuilen met grote hoeveelheden misbaksels van keramisch bouw materiaal aangetroffen. Er bestaat een reële kans dat zich in deelgebied 3 vergelijkbare sporen en vondsten bevinden.

Het bevoegd gezag heeft daarom besloten het bovenstaande selectie-advies op basis van het verkennend booronderzoek over te nemen. Kortom, er dient in deelgebied 3 een archeologisch proefsleuvenonderzoek (IVO-P) uitgevoerd te worden voorafgaande aan de bodemverstoringe werkzaamheden. Voorafgaand aan dit proefsleuvenonderzoek moet een Archeologievergunning worden aangevraagd (zie onze website Erfgoed en monumenten | Gemeente Utrecht). De doorlooptijd van de vergunning is formeel maximaal 8 weken. Op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek zal het bevoegd besluiten of er daarna vervolgonderzoek (een opgraving of een archeologische begeleiding) noodzakelijk is.

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).
- Krachtens de gemeentelijke Verordening op de Archeologische Monumentenzorg dient u rekening te houden dat u naast deze omgevingsvergunning mogelijk ook een archeologievergunning nodig heeft als u gaat slopen, bouwen of andere grondwerkzaamheden gaat uitvoeren. Op de archeologische waardenkaart is te zien wanneer een archeologievergunning moet worden aangevraagd, te raadplegen via www.utrecht.nl. Voor vragen kunt u contact opnemen met de afdeling Erfgoed via archeologie@utrecht.nl of

Indien blijkt dat u geen archeologisch onderzoek hoeft uit te laten voeren en tijdens de werkzaamheden toch archeologische vondsten of resten worden aangetroffen, dient dit te worden gemeld bij de afdeling Erfgoed, zoals vastgelegd in de Erfgoedwet (artikel 5.10).

- Voor informatie over de ligging van het straatpeil kunt u contact opnemen met de gebiedsbeheerder van Stadsbedrijven in het betreffende gebied, bereikbaar via het Klantcontact Centrum van de gemeente Utrecht, telefoonnummer: 14 030.
- Ingevolge artikel 4.1.2 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015 is het verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een woonruimte te verbouwen tot twee of meer woonruimten. Dit betekent dat naast de omgevingsvergunning tevens een vergunning voor de woningvorming is vereist. De vergunning tot woningvorming kunt u aanvragen via de volgende site: www.utrecht.nl/woningvorming. Pas nadat aan u een woningvormingsvergunning is verleend kunt u de wooneenheden in gebruik nemen.
- We wijzen u op het feit dat u naast deze omgevingsvergunning tevens een sloopmelding op grond van artikel 1.26 van het Bouwbesluit 2012 moet indienen via de website www.omgevingsloket.nl.
- 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

Activiteit Inrit / Uitweg

Overwegingen

De volgende overwegingen en voorschriften zijn onderdeel van de omgevingsvergunning, verleend voor het project 'Omloop deelgebied 3 sectie B, perceelnummer 4744 te Utrecht' voor het aanleggen van een inrit/uitweg aan de Laan van Chartroise.

Artikel 2:12 APV luidt als volgt:

- Het is verboden om zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een handeling te verrichten als is beschreven in artikel 2.2, eerste lid onder e. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- Onverminderd het bepaalde in artikel 1:8 kan een vergunning worden geweigerd in het belang van:
 - A de bruikbaarheid van de weg;
 - B het doelmatig en veilig gebruik van de weg;
 - C de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
 - D de bescherming van groenvoorziening in de gemeente of vanwege strijd met een geldend bestemmingsplan.
- De vergunning als bedoeld in het eerste lid is, in afwijking van artikel 1:5, zaaksgebonden.

Uw aanvraag is om advies voorgelegd aan de gemeentelijke Commissie Beheer, Inrichting en Gebruik (BlnG-commissie). In de BlnG-commissie hebben onder meer zitting de parate diensten en gemeentelijke diensten die met verkeer te maken hebben. De commissie ziet op basis van het toetsingsartikel 2:12 van de APV geen redenen om de vergunning te weigeren.

Voorschriften BlnG-commissie

- De plaats van de inrit dient zo bepaald te worden zodat er een optimaal aantal parkeerplaatsen gehandhaafd wordt op de openbare weg.
- De inrit dient verkeerskundig zichtbaar te zijn door de toepassing van inritelementen conform het Handboek Openbare Ruimte (HOR).
- De verharding in het trottoir dient ter hoogte van de inrit uitgevoerd te worden in tegels 200x200x80 mm grijs halfsteens haaks op de rijrichting inrit.
- De verharding in de parkeerstrook dient ter hoogte van de inrit uitgevoerd te worden in tegels 200x200x80 mm grijs halfsteens haaks op de rijrichting inrit of breng een wit gestrate kruis in de verharding.

Van omstandigheden die tot de conclusie zouden moeten leiden dat dit advies onzorgvuldig tot stand is gekomen, onjuist zou zijn of onvolkomenheden zou bevatten is ons niet gebleken. Daarom hebben wij dit advies overgenomen.

Voorschriften

- De werkzaamheden voor de wijziging/aanleg van de uitweg, voor zover die ligt op openbare grond, mogen uitsluitend plaatsvinden door de afdeling BORG van Stadsbedrijven. U kunt hierover contact opnemen met _____, bereikbaar onder telefoonnummer _____.
- De aanleg van de uitweg gebeurt volgens de eisen die zijn opgenomen in het gemeentelijk Handboek Openbare Ruimte, te raadplegen op www.utrecht.nl.
- Het is niet toegestaan om op eigen initiatief wijzigingen en/of verbeteringen aan te brengen aan de desbetreffende uitweg.
- De kosten voor aanleg en onderhoud zijn geheel voor rekening van de vergunninghouder.
- De vergunninghouder dient zich te houden aan de aanvullende voorwaarden.

Tenslotte delen wij u mee, dat:

- De gemeente Utrecht in geen enkel geval aansprakelijk is voor enige schade, die het gevolg zou kunnen zijn van gebruikmaking van deze vergunning. Eventuele schade aan gemeente-eigendommen dient door u op eerste aanzegging aan de gemeente te worden vergoed.

- Wij behouden ons het recht de gestelde voorwaarden te wijzigen en aan te vullen, of wanneer naar onze mening het algemeen belang dit vordert, deze vergunning in te trekken.

Aanvullende voorschriften:

- Vergunninghouder is verplicht om op haar kosten de ligging, plaats en aard van de krachtens deze vergunning aanwezige voorziening te laten wijzigen, als de gemeente dit voor de uitvoering of wijziging van andere werken nodig heeft. Hierbij is te denken aan: wegaanleg, wegverbetering, leggen van kabels, leidingen of riolering, bouw of wijziging van bouw- en/of waterbouwkundige werken enz.
- Alle schade, die door het gebruikmaken van deze vergunning aan gemeente-eigendommen mocht ontstaan, wordt door de gemeente voor rekening van vergunninghouder hersteld en moet door de vergunninghouder op eerste aanzegging aan de gemeente worden vergoed.
- De gemeente Utrecht aanvaardt aangaande de voorziening geen enkele verantwoordelijkheid. De gemeente Utrecht is in geen enkel opzicht aansprakelijk voor beschadiging of vernieling van de voorziening noch voor de gevolgen die daaruit zouden kunnen voortvloeien; evenmin is zij aansprakelijk als schade zou ontstaan als gevolg van verzakkingen, al dan niet verband houdend met in de grond aanwezige objecten.
- De voorziening moet door vergunninghouder in goede staat worden gehouden. Bij verzuim is de gemeente gerechtigd voor rekening van vergunninghouder al dat nodige te doen dat zij in verband hiermede nodig acht. De door de gemeente gemaakte kosten moeten op eerste aanzegging aan haar door vergunninghouder worden vergoed.
- Vergunninghouder moet te allen tijde gedogen dat door de gemeente of door de nutsbedrijven werkzaamheden worden uitgevoerd op het door de voorziening in beslag genomen of afgesloten gedeelte van de openbare grond.
- Alle aanwijzingen door medewerkers van de Regionale Politie met betrekking tot het hebben en gebruiken van de voorziening te geven aanwijzingen moeten worden opgevolgd. Hiertoe kan behoren dat de Regionale Politie het nodig acht voor de verkeersveiligheid of uit andere hoofde, dat één en ander tijdelijk buiten gebruik gesteld wordt.
- Indien van de vergunningsvoorwaarden wordt afgeweken wordt vergunninghouder geacht zonder vergunning te hebben gehandeld.

Bijlage 1

Advies Commissie Samenstelling Wijziging Woonruimtevoorraad
Bouwplan deelgebied 3 Omloop
HZ_WABO-22-37013

Omschrijving plan

Het plan voorziet in de bouw van 52 appartementen en een inrit in deelgebied 3 van het project Omloop. Voor de realisatie van dit deelplan is een separate aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Na bekendmaking van de aanvraag zijn er reacties ingediend.

Algemeen

De realisatie van de nieuwbouw draagt bij aan de woonvisie van de gemeente Utrecht Beter in Balans. Er worden aan de bestaande woningvoorraad sociale huurwoningen en middenhuurwoningen toegevoegd. Het bestaande aantal woningen is 168. Het bestemmingsplan maakt 285 woningen mogelijk. Hiervoor is in 2020 een bouwenvelop vastgesteld. Voor de realisering is ook een wijziging van het bestemmingsplan 'Omloop, Laan van Nieuw Chartroise' vastgesteld. Echter, deelgebied 3 waar het hier om gaat is buiten de vaststelling gebleven (motie verwijderen van deelgebied uit de verbeelding van het bestemmingsplan).¹ Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is destijds voor deelgebied 3 alvast een bezonningsdiagram aan het bestemmingsplan toegevoegd. Er is ook een aanvullende geluidsberekening gemaakt voor het effect van de opening van het bouwblok vanwege de in- en uitrit voor parkeren. Dit is destijds als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Regelgeving

Ter plaatse zijn de regels van het bestemmingsplan 'Chw algemene regels over bouwen en gebruik' van toepassing. Op grond van artikel 4.4 van dit bestemmingsplan is vergunningverlening voor woningvorming (vervangen bestaande woning door nieuwbouw) mogelijk, mits (kort samengevat) er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefmilieu. Voor de beoordeling daarvan wint het college advies in van de Commissie Wijziging Samenstelling Woonruimtevoorraad (hierna: commissie). De commissie beoordeelt de aanvraag aan de hand van de geldende beleidsregels.

Beleidskader voor beoordeling

De commissie is bij haar beoordeling uitgegaan van het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in de 'De woonvisie Beter in Balans'. Ook heeft de commissie als kader de stedelijke verdichting bij haar beoordeling betrokken. De gemeente Utrecht kiest namelijk uitdrukkelijk voor stedelijke verdichting, daar waar mogelijk. Het betreft hier een verdichting in bestaand stedelijk gebied. Dit beleidskader is vastgelegd in de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040. Daarbij wordt –zoals gesteld– ingezet op stedelijke verdichting. Ten aanzien van het plangebied komt dit ook tot uitdrukking. Er worden in het plangebied duurzame huurwoningen bijgebouwd met een verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte.

De commissie realiseert zich dat de verdichting zonder meer gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat. Aan het voornoemde beleid liggen echter bestuurlijke keuzes ten grondslag zoals

¹ Zie motie/amendement "zon in de (binnen)tuin in bouwblok 3" dd. 23 december 2021.

vastgesteld in bovengenoemde beleidskaders. Ten aanzien van dit deelgebied heeft de gemeenteraad in de motie uitdrukkelijk aangegeven dat qua aantal woningen vastgehouden wordt aan de aantallen woningen en woningtypes zoals in het bestemmingsplan aangegeven. De gemeenteraad roept op om met omwonenden tot een gewijzigd ontwerp te komen. Hieraan is ook gevolg gegeven. Dit neemt niet weg dat er naar aanleiding van de aanvraag om omgevingsvergunning reacties zijn ingekomen. Aanvullend op het bovenstaande heeft de commissie getoetst aan de beleidsregels die gelden voor de wijziging van de samenstelling van de woningvoorraad.

Beleidsregels

De 'Beleidsregels Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad (woningsplitsen en omzetten) gemeente Utrecht' zijn van toepassing. Hierin is een leefbaarheidstoets opgenomen. Die leefbaarheidstoets bestaat uit twee delen. Bij het eerste deel wordt aan de fysieke kwaliteitseisen getoetst. Dat zijn eisen die worden gesteld aan de om te zetten of te vormen woning. Bij het tweede deel wordt aan de algemene leefbaarheid getoetst. Bij deze toets worden alle aspecten van een wijk, buurt of straat met het oog op de leefbaarheid gewogen. De twee delen van de leefbaarheidstoets zijn dus cumulatief.

Fysieke kwaliteitseisen

Op grond van de fysieke kwaliteitseisen moet de woonruimte een gebruiksoppervlakte hebben van 50 m². De geplande nieuwbouw voldoet hieraan, evenals aan de geluidseisen. Er ontstaan kwalitatief goede woningen die allen groter zijn dan 50 m².

GEBRUIKSOPPERVLAKTE			
	Opp.	Aantal	Totaal
Woning type E			
E1	69,6	6	417,6
E2	69,6	1	69,6
E3	66,5	18	1197,2
E3 sp	66,9	11	736,2
E4	66,5	3	199,5
E4 sp	66,9	2	133,8
E5	73,3	1	73,3
E6	63,5	1	63,5
E7	79,8	2	159,6
E8	78,1	2	156,3
E9	92,9	5	464,5
		52	3671,3 m²

Ten aanzien van parkeren

De commissie heeft kennisgenomen van een herziene parkeerberekening (parkeerbalans) voor dit deelgebied. Hieruit blijkt dat aan de gemeentelijke parkeernormen wordt voldaan.

Algemene leefbaarheidseisen

Hoewel er een verdichting zal optreden ten aanzien van de huidige situatie, kan dit bouwplan niet los worden gezien van de totale context. Het vernieuwen en verbeteren van de woonfunctie door sloop van gedateerde woningen en de komst van nieuwe woningen die voldoen aan hedendaagse eisen van comfort en duurzaamheid dienen een volkshuisvestelijk belang. Zoals hierboven aangegeven voldoet

de nieuwbouw aan de gemeentelijke parkeernormen. De nieuwbouw voegt zich verder bij de bestaande woonfuncties in dit deelgebied. Uit een oogpunt van leefbaarheid verdient het aanbeveling dat de bewoners enige mate van verbondenheid met de buurt tonen. Derhalve adviseert de commissie geen kamerverhuur/omzetting toe te staan die doorgaans gepaard gaat met een sterk wisselende bezetting. Ook om die reden stelt de commissie voor om voorwaarden aan de vergunning te verbinden.

Aanvullende overwegingen

De commissie stelt vast dat het nieuwbouwplan is ontwikkeld met inachtneming van de hierboven omschreven beleidskaders. De commissie geeft een positief advies voor het verlenen van de vereiste vergunning. Het volkshuisvestelijk belang dat is gediend met de realisatie van dit deelgebied prevaleert boven de belangen van reclamanten die gediend zijn met aanpassing. De commissie sluit daarbij aan bij de afwegingen van het collegevoorstel ten aanzien van het bestemmingsplan en waarover de gemeenteraad zich heeft uitgesproken. Ten aanzien van dit deelgebied is bij de beoordeling van dit plangebied aangegeven dat weliswaar overleg met omwonenden dient plaats te vinden, maar wel met behoud van het geplande aantal woningen.

Dit alles neemt niet weg dat de gebouwen van een aantal deelgebieden (waaronder deelgebied 3) dichter op de omliggende woningen komen te liggen. Ook worden de gebouwen hoger. Dit heeft ontegenzeggelijk effect op het woon –en leefklimaat en ruimtelijke beleving voor omwonenden. De zienswijzen hebben ook betrekking op vermindering van daglicht. In verband daarmee is voor dit deelgebied een bezonningsdiagram vastgesteld.

Resumerend

De commissie geeft een voorwaardelijk positief advies. Met dit bouwplan ontstaan kwalitatief goede woningen welke voldoen aan hedendaagse eisen van comfort en duurzaamheid. Naar het oordeel van de commissie zal het bouwplan weliswaar invloed hebben op het woon–en leefklimaat, maar van een onevenredige aantasting daarvan is geen sprake.

Advies

De commissie adviseert voorwaardelijk positief met betrekking tot huidige aanvraag. De voorwaarden zijn:

1. De nog te realiseren appartementen mogen enkel gebruikt worden als zelfstandige woning; kamerverhuur is dus niet toegestaan;
2. Short Stay, hoe ook genaamd, is ook niet toegestaan.

Bijlage 2

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 en de voorzieningen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater, eventueel bedrijfsafvalwater en de afvoer of verwerking van (overtollig) hemelwater, beoordeeld ter voldoening aan de volgende wet- en regelgeving gericht op een gezond, veilig, en klimaatbestendig functioneren van systemen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en/of hemelwater volgens de maatstaven van de 21^e eeuw:

Afdeling 6.4, artikel 6.15 t/m 6.18 Bouwbesluit,

NEN3215 en NTR3216,

Wet Milieubeheer, in het bijzonder artikel 10.29a en het Besluit Lozing Afvalwater Huishoudens Waterwet, in het bijzonder artikel 3.5,

[Visie Water en Riolering – gemeente Utrecht](#),

[Visie Klimaatadaptatie – gemeente Utrecht](#),

In de nabijheid van het nieuwbouwwerk en perceel is een openbaar vuilwaterriool aanwezig waarop afvoeren van huishoudelijk afvalwater aangesloten kunnen worden.

Voor de afvoer of verwerking van hemelwater gelden specifieke voorschriften.

De instructies voor het indienen van een afzonderlijk verzoek om nieuwe of gewijzigde aanleg van- en aansluiting op 1 of meerdere perceel aansluitleidingen van de openbare riolering vindt u onder *“Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater”*.

1 – Bestaande situatie en sloop bestaande opstellen:

Perceelaansluitleidingen (leidingdelen gelegen buiten het perceel) van te slopen bouwwerken moeten, voor zover daar sprake van is, worden verwijderd of verplaatst tot buiten de contouren van het nieuwbouwwerk en/of terrein. Het verwijderen of verplaatsen wordt uitgevoerd door, en voor rekening van de bouwontwikkeling en op aanwijz van de gemeente Utrecht tenzij door de bouwontwikkeling en de gemeente Utrecht anders is overeengekomen. Bestaande perceelaansluitleidingen moeten zoveel mogelijk worden gehandhaafd met het oog op hergebruik in de nieuwe situatie.

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

2.1 Voorschriften gebouwriolering voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater:

- Ontwerp en aanleg van nieuw leidingwerk volgens NEN 3215+C1:2014+A2:2022 en ISSO publicatie NTR 3216:2018/C1:2021 (hierna: NEN3215 en NTR3216)
- Verhang in verzamelleidingen volgens NEN 3215 ten minste 1:200 (0,5%), ten hoogste 1:50 (2%) Uitzondering hierop zijn buiten het bouwwerk gelegen systemen bedoeld voor infiltratie van hemelwater in de bodem.
- Voor overstromingsgevoelige aansluitpunten in gebouwinstallaties voor afvalwater (As 8) moeten voorzieningen worden getroffen zoals bedoeld in NEN 3215 art. 4.1.4 (rioolwaterpomp²) en NTR 3216 art. 3.4.2 (overstromingsgevoelige aansluitpunten)
Bij het toepassen van een rioolwaterpomp/drukriolering moet afvalwater uit pompunit(s), drukloos en door een afzonderlijke perceel aansluitleiding op de openbare riolering lozen, drukriolering door middel van een ontvangstput type PE 315 of PE 425 (of gelijkwaardig

² Met deze voorzieningen volgens NEN 3215 en NTR 3216 wordt beoogd te voorkomen dat afvalwater door terugstuwung uit de in de buiten ruimte gelegen voorzieningen voor afvalwater leidt tot wateroverlast in een kelder, souterrain of andere beneden maaiveld gelegen ruimte of voorziening.

daaraan) drukloos maken van waaruit afvalwater onder vrij verval af kan stromen naar de openbare riolering. De ontvangstput “nagelvast” tegen het bouwwerk of binnen het perceel plaatsen en voorzien van een passend deksel op ca. 30 cm onder maaiveld.

Uitgaande leidingdiameter vanuit de ontvangstput 125 mm.

Directe injectiepunten van drukriolering op de openbare riolering zijn niet toegestaan.

- Bij nieuwe doorvoeren door scheidingsconstructies moeten zettingsconstructies ter plaatse van de gevellijn, zoals bedoeld in Bouwbesluit art. 6.18 lid 2, worden uitgevoerd volgens het principe NTR 3216-2018 tabel 12.4 door middel van 1 of meerdere dubbele flexibele steekmoffen met het vermogen om hoekverdraaiingen op te vangen. (“Pendelstuk”, rekening houden met een maximale zakking van < 100 mm). Het gebruik van flexibele aansluitstukken en/of polderexpansiestukken in, of nabij de openbare ruimte is niet toegestaan, tenzij door de gemeente geplaatst.
- Hemelwaterafvoeren moeten zijn voorzien van een ontlastvoorziening volgens artikel 4.1.11 van NEN3215. Met een ontlastvoorziening wordt bedoeld: voorziening die beoogt tijdens onvoldoende afvoercapaciteit van de terreinleiding, andere ondergrondse voorziening en/of de perceelaansluitleiding het overtollige afvalwater zonder nadelige gevolgen af te voeren over maaiveld of verharding buiten het gebouw. Ontlastvoorzieningen voor hemelwater “nagelvast” tegen het bouwwerk aanbrengen (=onderdeel gebouwriolering).
- Afvoerleidingen voor afvalwater van balkons worden zoveel mogelijk buiten het gebouw en binnen het perceel samengevoegd met leidingsystemen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater.
- Afvoerleidingen voor afvalwater van balkons en/of galerijen moeten conform artikel 4.1.8 van NEN3215 voorzien van een stankafsluiter (waterslot) vanwege aansluiting op een vuilwaterriool/gemengd stelsel.
- Alle op de openbare riolering aan te sluiten leidingen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater moeten nabij de eigendomsgrens (binnen het erf in de terreinriolering) zijn voorzien van een “eigen” ontstopningsstuk indien de gevellijn niet met de kadastrale eigendomsgrens samenvalt.
- In binnen het erf gelegen leidingsystemen voor de afvoer van afvalwater en de afvoer of verwerking van hemelwater voldoende ontstopningsstukken en/of inspectiemogelijkheden toepassen. Dit geldt voor (kritische aansluitpunten in-) verzamelleidingen, maar ook t.b.v. individuele gebouwuittreden.

2.2 HWA systeem, voorschriften en uitgangspunten Nieuwbouw en Transformatie:

Het waterbeleid van de gemeente Utrecht zoals verankerd in de [Visie Water en Riolering – gemeente Utrecht en Visie Klimaatadaptatie – Gemeente Utrecht](#) heeft als doel om invulling te geven aan de waterveiligheids- en klimaatopgaven van de 21^e eeuw. (o.a. om wateroverlast te voorkomen, maar ook om droogteschade te beperken) Daarnaast heeft de wetgever de “*eigen hemelwaterzorgplicht*” in beginsel (Waterwet artikel 3.5) neergelegd bij de eigenaar van het perceel daar waar het hemelwater valt voorzover dat redelijkerwijs van die perceeleigenaar kan worden gevergd.

Op grond van dit beleid en de daarin opgenomen voorkeursvolgorde geldt dat hemelwater via de kortst mogelijke lozingsroute (Wet Milieubeheer artikel 10.29a) terug in het milieu moet worden gebracht. De voorkeursvolgorde voor hemelwaterlozingen luidt:

- *Vasthouden en nuttig gebruiken (Bijvoorbeeld vasthouden in eigen waterretentie),*
- *Infiltratie in de bodem,*
- *Lozen over maaiveld,*
- *Directe lozing in het oppervlaktewater,*

- *Lozen in een hemelwaterstelsel,*
- *Lozen in een vuilwaterriool, alleen wanneer voorgaande routen in volgorde van redelijkheid en doelmatigheid niet mogelijk zijn.*

Van gemeentewege geldt voor de afvoer of verwerking van hemelwater van het verhard oppervlak (daken en terreinen) van het perceel dat de voorkeursvolgorde gevolgd wordt. Dat betekent dat als waterveilige en klimaatbestendige maatregel en binnen de grenzen van redelijkheid en doelmatigheid:

Hemelwater gescheiden moet worden gehouden van huishoudelijk afvalwater en,
Hemelwater moet nuttig worden gebruikt, worden geloosd in een hemelwater bergings- en infiltratievoorziening en/of op andere wijze via de kortst mogelijke route in het (aquatisch-) milieu worden teruggebracht.

Op grond van de gegevens van de aanvraag (tekening 1714.00.01 d.d. 22-03-2023 en HWA bergingsberekening Rod`or Advies d.d. 22-03-2023) wordt geacht dat er voldoende invulling wordt gegeven aan de verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar als bedoeld in artikel 3.5 Waterwet. Door de aanvrager is voldoende aannemelijk gemaakt dat aan de gemeentelijke voorkeursvolgorde voor het binnen het perceel verwerken van tenminste 90% van de jaarlijkse neerslagnorm voldaan wordt binnen de grenzen van redelijkheid en doelmatigheid.

Hemelwater wordt alleen in extreme neerslagsituaties naar een openbare voorziening voor de inzameling, transport of verwerking van afvalwater, *-niet zijnde een vuilwaterriool-*, afgevoerd, maar zonder dat daardoor een negatieve situatie voor de gezondheid of de (water)veiligheid ontstaat of voortduurt. Nabij het ontwikkelgebied "Omloop deelgebied 3" is een openbaar hemelwaterstelsel aanwezig waarop een leidingsysteem voor de afvoer van (overtollig) hemelwater kan worden aangesloten en (overtollig) hemelwater op dat stelsel mag worden gebracht. Dit stelsel is gelegen in de Abrikoosstraat (put 1477) Hierop moet het ontwerp van de HWA bergings- infiltratie en afvoervoorzieningen worden gewijzigd. Zie nadere voorschriften onder "2.3 Overloopleiding hemelwatersysteem Deelgebied 3" en bijgaande tekening *DZ_INH_RIO-9012_SWR_V1*. Het aansluiten van een HWA overloopleiding op een openbaar vuilwaterriool/gemengd stelsel is niet toegestaan.

2.3 Functionele eisen hemelwaterbergingsvoorziening op grond van Bouwbesluit artikel 6.15, 1^e lid:
De gemeente Utrecht stelt de volgende functionele eisen aan voorzieningen voor het bergen en verwerken van hemelwater binnen het perceel. Een hemelwaterbergingsvoorziening:

veroorzaakt door vormgeving en functioneren geen overlast, binnen en buiten het perceel.
heeft een overloop op maaiveldniveau naar de openbare ruimte of een overloop naar een hemelwaterstelsel van voldoende capaciteit ten behoeve van het voorkomen van overlast op het perceel bij extreme neerslag.

is ontworpen op basis van goed inzicht in de infiltratiecapaciteit van het perceel en gebied, wanneer gekozen wordt voor afvoer middels infiltratie in de bodem.

kan onderhouden worden, zodat functioneren op lange termijn gewaarborgd is.

heeft een voldoende grote ont- en beluchtingscapaciteit, wanneer het ontwerp van de hemelwaterbergingsvoorziening luchtinsluiting mogelijk maakt.

geeft op een eenvoudige wijze te allen tijde inzicht in de actuele vullingsgraad.

Inspectieputafdekkingen in het hemelwater bergings- en infiltratiesysteem zijn op maaiveldniveau voorzien van markeringen "IW" of "RW" en daarmee de aard van desbetreffend stelsel te markeren.

A Overloopleiding hemelwatersysteem Deelgebied 3:

Voor Omloop deelgebied 3 geldt dat de overloopleiding van het hemelwatersysteem op het terrein moet worden aangesloten op het in de Abrikoosstraat aanwezige hemelwaterstelsel. Er mag geen koppeling van het hemelwatersysteem worden gemaakt op het vuilwaterriool (gemengde stelsel) in de Laan van Chartroise volgens tekening 1714.00.01 d.d. 22-03-2023.

Het lozen van overtollig hemelwater in een vuilwaterriool (gemengd stelsel Laan van Chartroise) is in strijd met artikel 10.29a van de Wet Milieubeheer en is niet toegestaan omdat overtollig hemelwater redelijkerwijs via de kortst mogelijk route en volgens de voorkeursvolgorde in het milieu kan worden teruggebracht door aansluiting daarvan op het openbare hemelwaterstelsel in de Abrikoosstraat. Daarop moet het ontwerp van het hemelwatersysteem van het terrein nader worden gewijzigd, uitgewerkt en aangelegd.

Ook wordt met een aansluiting op het hemelwaterstelsel voorkomen dat er aanvullende maatregelen (plaatsen van tussenput/geen boveninlaat Ø 200mm en terugstuwbeveiliging met alle kostbare en risicovolle consequenties) moeten worden genomen die noodzakelijk zouden zijn bij een (tijdelijke) aansluiting op een vuilwaterriool.

2.5 Aansluitvoorschrift als bedoeld in Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub. a (huishoudelijk afvalwater): Betreft leidingwerk voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater op de grens van het erf.

- Plaats: volgens tekening **DZ_INH_RIO-9012_SWR_V1** d.d. 12-04-2023, aanbrengen tot op 50 cm uit de grens van het erf en haaks door de grens van het erf.
- Aanlegdiepte: 60 cm onder maaiveld (bovenkant buis) ter plaatse van de grens van het erf/grens openbare ruimte,
- Diameter: 125 mm op, en ter plaatse van de grens van het erf,
- Materiaal: PVC klasse SN8, kleur roodbruin RAL 8023.

2.6 Aansluitvoorschriften als bedoeld in Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub. b (hemelwater): Voor de "overloopleiding" van het hemelwatersysteem van Omloop deelgebied 3 geldt:

- Plaats: volgens voorschrift 2.3 en tekening **DZ_INH_RIO-9012_SWR_V1** aanbrengen tot op 50 cm uit de grens van het erf en haaks door de grens van het erf ter hoogte van Laan van Chartroise huisnummer 73 (entree binnengebied)
- Aanlegdiepte bij buisdiameter 200 mm (b.o.b. binnen onderkant buis) **NIET DIEPER DAN 0.40 meter + N.A.P.** op de grens van het erf nabij Laan van Chartroise huisnummer 73.
- Materiaal: PVC klasse SN8, kleur groen RAL 6024 (codering infiltratie of directe lozing).

Ten behoeve van plaatsebepaling voor aanleg en aansluiting van de HWA overloopleiding is een nader onderzoek naar de ligging van ondergrondse infra (kabels en leidingen/voorzieningen van openbaar nut) vereist.

2.7 Revisie:

Vergunninghouder (of zijn/haar gemachtigde) verplicht zich tot het indienen van een deugdelijke revisietekening ("As Built") opgemaakt volgens NEN-EN 1610+NEN 3218-1_2019 van het gehele riolerings- en hemelwatersysteem op het terrein. De revisietekening(en) aanleveren in Microstation .dgn bestandsformaat, Autocad-DWG/DXF en in PDF bestandsformaat schaal 1:200 en/of 1:500. De PDF(-en) moet(en) zijn voorzien van een kader (DIN-A formaten gebruiken met tekenhoofd, legenda en noordpijl). Instellingen van het CAD bestand zijn: global origin (x,y) - 0,0, master-units in meters, resolutie = 1000. De revisietekening moet de gegevens bevatten zoals gesteld in hoofdstuk 16 van NEN-EN 1610+NEN 3218-1_2019. De revisietekening(en) moet(en) uiterlijk 1 maand na oplevering van de systemen voor de afvoer of verwerking van afvalwater en hemelwater per mailbericht ingediend

worden via: databaseer.wrg@utrecht.nl o.v.v. "Revisie riolering en watersystemen – Omloop 3 HZ_WABO-22-37013"

3– Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater:

3.1 Aanleg van– en aansluiting op openbare voorzieningen voor de inzameling, transport of verwerking van afvalwater:

Voor nieuwe of gewijzigde aanleg en aansluiting van riolering in de openbare ruimte gelden de algemene voorwaarden riolaansluiting Gemeente Utrecht – www.utrecht.nl en de instructies voor het indienen van een afzonderlijk verzoek om nieuwe of gewijzigde aanleg van– en aansluiting op 1 of meerdere perceel aansluitleidingen van de openbare riolering.

De aansluiting(en) op de openbare riolering mag u niet zelf maken, tenzij de gemeente anders beslist. Dit geldt ook voor wijzigingen aan bestaande perceel aansluitleidingen.

Voor de aanleg van–, en aansluiting op perceel aansluitleidingen van de openbare riolering moet minstens 12 weken voor aanvang van de werkzaamheden een verzoek bij de gemeente Utrecht worden ingediend. U vraagt perceelaansluitingen aan op het **Online loket** van de gemeente Utrecht:

www.utrecht.nl | [Gemeente Utrecht](http://www.utrecht.nl)

LET OP: de termijn voor indiening van het verzoek tot aanleg en aansluiting wijkt af van de binnen de gemeente Utrecht gebruikelijke termijn van 6 weken. Dit in verband met de nodige voorbereidingen, aard en omvang van de werkzaamheden voor aanleg en aansluiting van systemen voor afvalwater in de openbare ruimte en om te voorkomen dat een tijdige oplevering en ingebruikname van de bouwwerken in gevaar komt.

De Gemeente Utrecht, in deze vertegenwoordigd door de Ontwikkelorganisatie Ruimte of de afdeling Beheer Openbare Ruimte – BOR, team Water Riolering en Gemalen, behoudt zich het recht voor om wijzigingen/aanvullingen op plaats, aanlegdiepte en diameter van leidingwerk voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en overtollig hemelwater ter plaatse van het aansluitpunt, dan wel de grens van het erf door te voeren indien zij dit, bijvoorbeeld door lokale omstandigheden, noodzakelijk en/of redelijk acht. Hiervan wordt u tijdig in kennis gesteld.

De wijze waarop leidingwerk of voorzieningen in de openbare ruimte wordt aangebracht en die onder de beheerverantwoordelijkheid van de gemeente Utrecht (gaan) vallen, wordt door de gemeente Utrecht bepaald op grond van het Handboek Openbare Ruimte (HOR)

Eventueel contact/vooroverleg:

Naam organisatie: Gemeente Utrecht, Ontwikkelorganisatie Ruimte

Naam en functie projectmanager: projectmanager

mail: @utrecht.nl

3.2 Kosten voor aanleg en aansluiting riolering:

De kosten voor aanleg en aansluiting komen voor rekening van rechthebbende aanvrager van de aansluiting(en) tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. Meer informatie over kosten voor aanleg en aansluiting riolering en Algemene voorwaarden voor riolaansluitingen zijn te vinden op:

www.utrecht.nl/ondernemen/vergunningen-en-regels/informatie-en-voorwaarden-riolaansluiting/

3.3 Overige lozingen: afvalwater afkomstig van balkons en galerijen:

De afvoerleidingen voor afvalwater van balkons en galerijen mogen niet worden gekoppeld aan de afvoerleidingen voor de afvoer van (niet verontreinigd) hemelwater van daken, tenzij de gemeente anders beslist. De reden hiervan is, dat door de samenstelling en eigenschappen van het afvalwater van

balkons en galerijen een reële kans voor een negatieve situatie voor de gezondheid of het milieu kan ontstaan. Afvalwater van balkons en galerijen zal, gezien het relatief kleine oppervlak en de kleine hoeveelheid ("inwaaiende") neerslag die daarop terecht komt, in verhouding veel afvalstoffen kunnen bevatten door bijvoorbeeld schoonmaakactiviteiten. Bij een koppeling van "balkonwater" op hemelwaterafvoeren van daken kan het (niet-verontreinigd) hemelwater van daken onnodig vervuild raken. De soort of aard van de openbare voorzieningen voor afvalwater is hierin niet relevant. De zorgplichtbepaling van de Wet Milieubeheer, de voorkeursvolgorde volgens art. 10.29a van de Wet Milieubeheer en hoofdstuk 2, artikel 4 van het Besluit Lozing Afvalwater Huishoudens (Blah) is hierop van toepassing.

3.4 (toekomstige) Openbare voorzieningen voor afvalwater rond de nieuwbouwwerken (BinG):

De Omgevingsvergunning gaat niet over technische eisen aan openbare voorzieningen voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afvalwater gelegen in de (toekomstige) openbare ruimte. Deze eisen vallen onder het regime van het [Handboek Openbare Ruimte](#) en de ontwerp-, aanleg en overdrachtsprocedures van BinG (Beheer Inrichting en Gebruik) van de gemeente Utrecht. Informatie over de (overdrachts-)procedures is te vinden op: <https://www.utrecht.nl/beheerinrichtinggebruik>

3.5 Overige lozingen: Tijdelijk lozen van grondwater>:

Het lozen van grondwater tijdens de bouwfase (lozen van grondwater bij ontwatering) op de openbare (vuilwater-) riolering is niet toegestaan, tenzij het lozen door de gemeente op grond van het [Besluit lozen Buiten Inrichtingen](#) en/of met een maatwerkvoorschrift kan worden toegestaan. Meer informatie is te vinden op www.omgevingsloket.nl

Bijlage 3

Later te verstrekken constructieve gegevens en bescheiden:

Funderingsconstructie:

Geotechnisch rapport.

Een geotechnisch rapport met een beschouwing van de volgende onderdelen:

- bodemonderzoek tenminste bestaande uit voldoende sonderingen (NEN 9997-1)
- advies ter onderbouwing van het gekozen funderingstype
- berekening van het draagvermogen van de ondergrond (stroken, druk- en trekpalen)
- berekeningen van de horizontale gronddrukken op palen en/of funderingsconstructies
- uitgangspunten voor de grond- en waterkerende constructies van het bouwwerk zelf

Palenplan

Een tekening betreffende het definitieve palenplan (schaal 1:100) voorzien van:

- de maatvoering en de noordpijl
- de aanduiding van het paalttype
- het inheinniveau in meters t.o.v. N.A.P.
- paalbelastingen (rekenwaarden)
- detail af te hakken paalkop (steklengte)
- de plaats van de sonderingen
- de belendende bouwwerken
- de palenstaat (met vermelding van afmetingen en wapening).

Berekeningen van de belasting (verticaal en horizontaal) op de palen.

Bouwkranen

Tekeningen en berekeningen van de fundering van de (mobiele) bouwkraan en de in te storten bevestigingsmiddelen waaruit blijkt dat deze voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen op het gebied van constructieve veiligheid.

Bouwconstructies van de bovenbouw:

Tekeningen

Tekeningen betreffende de detaillering van de constructies van de bovenbouw (vloeren, liggers, wanden, kolommen) uitgevoerd in beton, prefab, staal, aluminium, hout, glas, kunststof enz. voorzien van (voor zover van toepassing):

- de afmetingen van de onderdelen;
- de wapening van de (prefab) betonconstructies;
- de verbindingdetails;
- de gevelbekleding (elementen) met bevestiging;
- de trappen, bordessen, balkons, galerijen, vloerafscheidingen e.d.;
- de balklagen, lateien, geveldraggers e.d.;
- de bescherming van de onderdelen tegen aantasting (tbv duurzame veiligheid)

Berekeningen

Berekeningen waaruit blijkt dat alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk, de constructieve samenhang van de delen alsmede de constructie van het bouwwerk als geheel voldoet

aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen op het gebied van constructieve veiligheid.

Berekeningen waaruit blijkt dat alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede het bouwwerk als geheel voldoet aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen op het gebied van brandveiligheid, aanrijding en overige bijzondere belastingen.

Overige bescheiden

Kwaliteitsverklaringen, CE-markeringen en gegevens en bescheiden ten behoeve van een beroep op de gelijkwaardigheid.

Wijze van aanleveren van gegevens en bescheiden

- De tekeningen en berekeningen moeten voldoen aan hoofdstuk 1 en 2 van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) gestelde eisen.
- Moeilijk inzichtelijke computerberekeningen moeten zijn voorzien van een handberekening.
- Tekeningen en berekeningen moeten zijn ondertekend of gewaarmerkt door de (coördinerend) constructeur.
- Tekeningen en berekeningen van onderdelen die een functie hebben in de Samenhang van de constructiedelen moeten zijn ondertekend door een door de aanvrager aangewezen coördinerend constructeur.

Bijlage 4

Aanvullende adviezen inzake brandveiligheid

Geadviseerd wordt om de volgende verbeterpunten in het bouwwerk door te voeren:

Zonnepanelen

- Om de kans op brand en branduitbreiding door oververhitting bij (geïntegreerde) zonnepanelen te verkleinen, adviseren wij om:
 - a. de panelen zo te plaatsen dat er een luchtstroom (ter koeling) onder de panelen door kan lopen.
 - b. de aansluiting van de panelen zo uit te voeren dat bij oververhitting de spanning van de panelen uitgeschakeld kan worden.
- Aanleg installatie:

De totale zonnepanelen installatie (PV-installatie) moet conform de NEN 1010 worden aangelegd.

Extra aandacht moet geschonken worden aan de bekabeling en de connectoren:

 - a. Zorg dat de bekabeling deugdelijk, dus vrij van mechanische belastingen, wordt gemonteerd.
 - b. Zet alle bekabeling vast, zodat de wind er geen vat op heeft. Maak ook gebruik van een mantelbuis of kabelgoot.
 - c. Bij het onderling doorverbinden van panelen en het aansluiten op de bekabeling moet dezelfde type connectoren worden gebruikt.

Laat de PV-installatie installeren conform de richtlijn genaamd Scope 12
(<https://www.scios.nl/welcome/scope-12>)

- Aanduiding PV installatie in meterkast:

In geval van calamiteiten moet duidelijk zijn dat er een PV installatie aanwezig is. In de meterkast moet de schakelaar voor de PV installatie voor de herkenbaarheid worden voorzien van een sticker conform de NEN 1010.

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.