

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Behandeld door [REDACTED]
Doorkiesnummer [REDACTED]
E-mail [REDACTED]
Bijlage(n)

Datum 24 augustus 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-23-18893
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [REDACTED]

We hebben besloten om een tijdelijke omgevingsvergunning te geven aan [REDACTED] voor:
het bouwen van een tijdelijk (5 jaar) horecapaviljoen op het adres: Weg tot de Wetenschap 400,
perceelnr. 1486, sectie N te Utrecht.

De activiteiten waar deze vergunning over gaat en de bijbehorende voorschriften leest u in de
voortzetting van dit besluit op de pagina's na de ondertekening.

Publicatie

We maken het besluit bekend op www.officielebekendmakingen.nl zodat belanghebbenden worden
geïnformeerd over ons besluit en hiertegen in bezwaar kunnen gaan.

Gebruik maken van de vergunning

U mag de vergunning al gebruiken. Wel is dit tijdens de bezwaarperiode van zes weken op eigen risico.
Het kan namelijk zijn dat de vergunning wordt bestreden waardoor we een nieuw besluit moeten
nemen. Dit kan een aangepaste vergunning zijn of een weigering. De bezwaarperiode begint op de dag
na verzenddatum van deze vergunning. U kunt navragen of bezwaar is ingediend bij het secretariaat
van de bezwaarcommissie, telefoon (030) 286 1096.

Verlengen beslistermijn

Op 11 augustus 2023 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u [REDACTED] betalen. U ontvangt hiervoor een rekening.
De kosten zijn als volgt opgebouwd.

Leges		
Artikel	Toelichting	Bedrag
3.1.2.	Bouwactiviteiten kleiner dan 50.000.000,00	[REDACTED]
3.3.1.	Planologisch strijdig, indien artikel 2.12	[REDACTED]

Bent u het niet eens met de kosten?

Op het moment dat u de rekening ontvangt, kunt u bezwaar maken tegen de kosten. Op de rekening staat ook aangegeven hoe dit moet. Op dit moment is het dus nog niet mogelijk om tegen de hoogte van de leges bezwaar te maken.

Uitvoering

Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is de heer J. van den Oosten, inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, telefoonnummer [REDACTED]

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 [REDACTED] 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 (ver)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 en artikel 2.12 van de Wabo)

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 8 en 12 van het bestemmingsplan "De Uithof". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bestemmingsbepalingen.
- Uw aanvraag is in overeenstemming met het bestemmingsplan "Chw Algemene regels over bouwen en gebruik". In dit bestemmingsplan is bepaald dat de parkeerbalans bij het verlenen van een omgevingsvergunning moet kloppen. Omdat het horecapaviljoen is ter vervanging van een ander paviljoen in een pand dat gerenoveerd wordt, heeft dit geen gevolgen voor de verkeersgeneratie en de parkeereis. Die verschuift enkel. Wel komen er een handvol parkeerplaatsen (in eigendom en beheer van de UU) te vervallen. De 100+ parkeerplaatsen die momenteel niet gebruikt kunnen worden als gevolg van de tijdelijke onderwijshuisvesting komen daarentegen weer beschikbaar. Vanuit mobiliteit is er daarom geen bezwaar tegen dit initiatief.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we geen reactie(s) ontvangen.

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 11 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft geconstateerd dat voor uw aanvraag geen welstandscriteria van toepassing zijn, waardoor uw bouwplan voldoet aan de Welstandsnota.
- De Veiligheidsregio Utrecht heeft de aanvraag getoetst met betrekking tot (brand)veiligheid. Het geplande bouwwerk, zoals dat is weergegeven in de aanvraag, voldoet aan de genoemde regelgeving met betrekking tot brandveiligheid. Vanuit dit aspect bestaat er geen bezwaar tegen de gevraagde vergunning.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De tijdelijke omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 5.16 van de Bor, te verlenen in afwijking van artikel 8 en 12 uit de voorschriften van het bestemmingsplan "De Uithof" door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo voor de duur van 5 jaar.
- Het is een tijdelijk paviljoen (5 jaar), omdat de huidige locatie van deze horeca tijdelijk dicht moet. Dat betekent dat de impact op de bestemmingsruimte beperkt is en er lopen afspraken om de tijdelijkheid te waarborgen. Deze tijdelijke huisvesting past in bij continuïteit en belang van horecavoorzieningen op USP. Voor het gebied geldt daarnaast de visie horeca en retail van USP, die momenteel herijkt wordt. Het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 bevat het Utrechtse horecabeleid en geeft aan welke typen horeca op welke locatie mogelijk is. Profiel 11 "Bedrijventerreinen en kantorenlocatie" is van toepassing. Het vestigen van een tijdelijke restaurant (D1) is akkoord, omdat het past binnen profiel 11. Zaalverhuur zoals dat is gedefinieerd in het OHU 2018 is niet toegestaan; het gaat dan om categorie A1 en A2. Bij categorie A2 gaat het om zaalverhuur voor grootschalige, besloten feesten zoals bruiloften. Al dan niet met muziek, verstrekking van dranken en etenswaren. Bij categorie A1 gaat het om een horecabedrijf met als hoofddoel het bedrijfsmatig ten gehore brengen van muziek en het geven tot gelegenheid tot dansen. Bovenstaande activiteiten zijn dus niet toegestaan met de aangevraagde D1-vergunning.

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.
- De aandachtspunten en aanvullingen op de bouwbesluittoets zoals aangegeven in het document "onderbouwing aanvulling 23-08-2023" moeten worden uitgevoerd/opgevolgd.
- Alle vloerafscheidingen moeten voldoen aan afdeling 2.3 van het bouwbesluit. Er zijn hoogteverschillen in het aansluitend terrein waarneembaar. Deze voorwaarde is ook van toepassing op de vetvangput, watermeetput, pompput, regelkast, de overige putten en de kopse kanten van het terrein/aansluitend terrein en de hellingbaan.
- Hoogteverschillen bij de toegangen van het gebouw mogen niet groter zijn dan 0,21m.
- Hellingbanen moeten voldoen aan afdeling 2.6 van het bouwbesluit. Een hellingbaan als bedoeld in de artikelen 2.27 en 6.49, sluit aan de bovenzijde, over de breedte van de hellingbaan, aan op een vloer met een oppervlakte van ten minste 1,4 m x 1,4 m.
- De warmteweerstand van de uitwendige scheidingsconstructie moet volledig voldoen aan artikel 5.3 van het bouwbesluit (warmteweerstand ten minste 1,3 m².K/W en de warmtedoorgangscoefficiënt ten hoogste 4,2 W/m².K).
- Zaalverhuur zoals dat is gedefinieerd in het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 is niet toegestaan, het gaat dan om categorie A1 en A2.
- Deze tijdelijke vergunning geldt voor de genoemde periode van 5 jaar. Als deze termijn is verstreken dan dienen de vergunde wijzigingen weer ongedaan te zijn gemaakt.
- De reclame-uitingen zijn geen onderdeel van deze vergunning. Hiervoor moet een aparte aanvraag omgevingsvergunning voor worden ingediend.
- Uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten de volgende gegevens ter beoordeling worden ingediend:
 - o een bouwveiligheidsplan;
 - o een tekening van de inrichting van het bouwterrein;
 - o de definitieve installatietekeningen en -berekeningen van natuurlijke en mechanische ventilatievoorzieningen;
 - o de definitieve installatietekeningen en -berekeningen van toevoer van verbrandingslucht en de afvoer van rookgassen.
- Wij hebben kennisgenomen van de hoofdlijnen van de constructie. Conform dit principe moeten de definitieve constructieberekeningen en -tekeningen worden uitgewerkt. Deze gegevens moeten uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de betreffende bouwwerkzaamheden worden ingediend. Over de voortgang van de constructiecontrole kunt u contact opnemen met de eerdergenoemde buiteninspecteur.
- Uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet het werk worden gereed gemeld bij de genoemde inspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving. Voorafgaand aan deze melding mag het bouwwerk niet in gebruik worden genomen.

Voorschriften Bouwbesluit

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,

Waterwet, in het bijzonder artikel 3.5,

[Visie Water en Riolering – gemeente Utrecht](#) en de [Visie Klimaatadaptatie– gemeente Utrecht](#).

1. Situatie perceel t.o.v. de openbare voorzieningen voor afvalwater

In de nabijheid van het nieuwbouwwerk en perceel is een openbaar vuilwaterriool aanwezig waarop leidingsystemen of voorzieningen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater aangesloten kunnen worden.

In de nabijheid van het nieuwbouwwerk en perceel is een openbaar hemelwaterriool of stelsel aanwezig waarop leidingsystemen of voorzieningen voor de afvoer van hemelwater aangesloten kunnen worden en hemelwater op dat hemelwaterriool of stelsel (al dan niet vertraagd) mag worden gebracht.

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

2.1 Algemene voorschriften riolering en hemelwatersystemen “binnen het eigen perceel”.

(Bouwbesluit afd. 6.4 – Nieuwbouw en bestaande bouw.):

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)

De leidingsystemen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater moeten gescheiden van elkaar zijn uitgevoerd tot buiten het bouwwerk (art. 4.1.2 van NEN3215) en/of de grens van het erf. (Bouwbesluit artikel 6.18, 4^e lid onder b.)

Leidingsystemen voor de afvoer van bedrijfsafvalwater moeten tot buiten het gebouw gescheiden worden gehouden van leidingsystemen van huishoudelijk afvalwater en hemelwater, indien en voorzover er sprake is van bedrijfsafvalwater als bedoeld in het Activiteitenbesluit Milieubeheer en dat anders is van samenstelling dan huishoudelijk afvalwater of hemelwater.

Verhang in verzamelleidingen volgens NEN 3215 ten minste 1:200 (0,5%), ten hoogste 1:50 (2%).

Uitvoering van ontspanningsleiding(en) volgens art. 4.2.6 van NEN 3215

Nieuwe 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).

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)

Het leidingplan van de gebouwriolering voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater volgens tekening TR2-210521 d.d. 28-06-2023 en voornoemde voorschriften.

2.2 Aanleg en aansluiting van terreinriolering buiten het perceel

Voor aanleg en aansluiting van leidingwerk en voorzieningen in de buitenruimte voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater geldt:

Voor terreinriolering geldt dat deze zodanig moet worden ontworpen en aangelegd dat deze voldoet voor het boogde gebruik daartoe, en de goede werking daarvan blijvend wordt gewaarborgd. Hieraan kan ondermeer worden voldaan wanneer:

NEN-EN 1610+NEN 3218-1_2019 – *Buitenriolering, aanleg en beproeving* gevolgd wordt,
NPR 3218-2 – *Buitenriolering, richtlijnen voor de gebruiksfase* gevolgd wordt,
NPR 3218-3 – *Buitenriolering, richtlijnen voor onderhoud* gevolgd wordt,
De Functioneel ontwerp richtlijnen van de Stichting Rioned worden gevolgd, (www.riool.net)
Een waterrobuuste en klimaatbestendige aanleg van leidingsystemen wordt uitgevoerd,
Een waterrobuuste en klimaatbestendige inrichting van het terrein wordt uitgevoerd.
Het vloerpeil van het nieuwbouwwerk zich op voldoende hoogte t.o.v. omliggende buitenruimten, grondwaterstand en oppervlaktewaterpeil bevindt.
Bij hellingbanen of andere laag gelegen delen van het bouwwerk (ten opzichte van het omliggende maaiveld) moet voorkomen worden dat hemelwater vanaf het terrein/van buiten het bouwwerk door afstroming via de hellingbanen of over maaiveld overlast of schade kan veroorzaken in lager gelegen bouwdelen waar zich verblijfsruimten bevinden (Woningwet artikel 1a, Bouwbesluit paragraaf 3.5.1)
De terreinriolering bedoeld voor inzameling en transport van huishoudelijk afvalwater aanleggen aan de noordzijde van het gebouw (waar ook de gebouwriolering bedoeld voor huishoudelijk afvalwater het gebouw uittreedt). Deze leiding dient via de kortst mogelijke afstand aangesloten te worden op de aanwezige pompput.

2.3 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 de gegevens van de aanvraag “vC.574 toelichting leidingplan_DEF” d.d. 29-06-2023 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 hemelwater wordt voldaan binnen de grenzen van redelijkheid en doelmatigheid.

Aanleveren revisietekeningen van de systemen voor afvalwater:

Vergunninghouder (of zijn/haar gemachtigde) verplicht zich tot het indienen van een deugdelijke revisietekening (“As Built”) opgesteld 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:

databeheer.wrg@utrecht.nl

o.v.v. "Revisie riolering en watersystemen – Padualaan HZ_WABO- 23-18893".

3. Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater:

3.1 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. De aanvrager is zelf verantwoordelijk voor de juiste aanleg en aansluiting op de openbare riolering. Er worden geen werkzaamheden door de Gemeente Utrecht uitgevoerd.

3.2 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

3.3 Overige lozingen: Bedrijfsafvalwater bij bereiden voedingsmiddelen:

Voor afvalwater zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit Milieubeheer afdeling 3.6 (bereiden van voedingsmiddelen) geldt dat dit bedrijfsafvalwater dat voorafgaand aan de vermenging met ander afvalwater c.q. lozing op een openbaar vuilwaterriool dient te worden geleid door een vetafscheider die voldoet aan en wordt gebruikt conform NEN-EN 1825-1 en 2.

3.4 Vetafscheider in de openbare ruimte:

Het plaatsen en hebben van een vetafscheider anders dan in de inrichting (binnen het bouwwerk of perceel) is niet toegestaan, tenzij het in de openbare ruimte plaatsen, hebben, beheren en onderhouden daarvan in een afzonderlijke schriftelijke overeenkomst (Zakelijk recht van opstal) tussen de grondeigenaar en rechthebbende is vastgelegd.

Aandachtspunten

- Door bouwwerkzaamheden en het aan- en afvoeren van bouw materiaal kan schade aan de openbare weg, straatmeubilair, openbaar groen, straatverlichting en dergelijke ontstaan. Herstelwerkzaamheden en/of aanpassingen ten gevolge daarvan worden door Stadsbedrijven op kosten van de aanvrager uitgevoerd. U dient voor deze werkzaamheden tijdig contact op te nemen met de gebiedsbeheerder van de desbetreffende wijk (bereikbaar via het Klantcontact Centrum van de gemeente Utrecht, telefoonnummer: 14 030).
- Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. Dit betekent dat privaatrechtelijke zaken de uitvoering van de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk kunnen verhinderen.
- 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.
- Naar verwachting is voor het brandveilig gebruiken van dit bouwwerk een gebruiksmelding noodzakelijk.

- Bij het toezicht van het bouwwerk wordt geadviseerd om de VRU, eventueel voorafgaand aan de start van de werkzaamheden, bij de uitvoering te betrekken. Hiervoor kan contact opgenomen worden met een 'toezichthouder nieuwbouw' van de afdeling Toezicht via het mailadres risicobeheersing@vru.nl.
- Voor vragen of nadere informatie over brandveiligheid kunt u contact opnemen met de behandelend medewerker van de directie Risicobeheersing van de Veiligheidsregio Utrecht: Jacob Lassche, te bereiken via mail J.Lassche@VRU.NL of op telefoonnummer 088-8783843.
- 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

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.