



* - B - H Z W A B O - 2 3 - 2 0 8 5 2 *

Datum 21 september 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-23-20852
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 een woning op het adres: Châteletlaan 15 te Vleuten,
(kadastraal perceel Vleuten, kad. perceelnr. 9168, sectie).

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

Verlengen beslistermijn

Op 10 augustus 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	

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

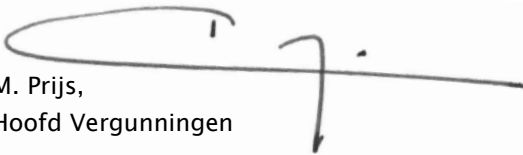
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is _____, inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving
Bebouwde Omgeving, telefoonnummer: _____ e-mailadres: _____@utrecht.nl.

Vragen over dit besluit

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

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,

M. Prijs,
Hoofd Vergunningen



Bezwaar maken tegen dit besluit

Overweegt u in bezwaar te gaan? Lees dan eerst de aandachtspunten voor het maken van bezwaar, zoals opgenomen op de laatste pagina van deze brief. Hier vindt u een algemene toelichting op veel voorkomende bezwaren. Bent u het nog steeds niet eens met het besluit in deze brief? Dan kunt u daartegen bezwaar maken. Dit moet u doen binnen 6 weken. Deze termijn start de dag na de verzenddatum van deze brief. Bezwaar maken kan op de volgende manieren:

- Online via www.utrecht.nl/bezwaar.
- Met een brief aan het college van burgemeester en wethouders van Utrecht, afdeling Juridische Zaken, postbus 16200, 3500 CE Utrecht. In het bezwaarschrift staat in elk geval:
 - uw naam, adres, telefoonnummer, datum en handtekening
 - kenmerk en datum van deze besluitbrief
 - reden van uw bezwaar

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo)
- Afwijken van de Bestemming (artikel 2.1 lid 1 sub c en artikel 2.12 van de Wabo)

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 8.2.1 (hoofdgebouwen) van het bestemmingsplan "Haarzicht". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bebouwingsbepaling.
- Uw aanvraag is in overeenstemming met het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht".
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we geen reactie 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 "Haarzicht".
- Uw aanvraag valt in de categorie van projecten waarvoor van het hiervoor genoemde bestemmingsplan worden afgeweken door toepassing van artikel 4 lid 1 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- De Veiligheidsregio Utrecht heeft de aanvraag getoetst met betrekking tot (brand)veiligheid. De aanvraag voldoet.
- De supervisor van dit plangebied heeft een positief advies afgegeven over de architectuur van dit bouwplan, mede in relatie met zijn omgeving en de overige bebouwing.
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag aan het welstandsbeleid getoetst. Uw aanvraag voldoet aan de betreffende criteria.
- De op de tekeningen aangegeven vergunningvrije onderdelen zijn niet meegenomen in de beoordeling van uw aanvraag. U moet daarbij wel voldoen aan de regels uit het Bouwbesluit 2012 en het burendrecht uit het Burgerlijk Wetboek.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 8.2.1 (hoofdgebouwen) uit de voorschriften van het bestemmingsplan "Haarzicht" door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo. Omdat uw aanvraag is strijd is met de voorschriften van het bestemmingsplan is de het gebiedsteam LR&VDM alsmede de aangewezen supervisor in het gebied om advies gevraagd. Beide partijen hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het voorgenomen plan.

Dit betreft 1 van 5 kavels in Haarzicht die door Bunnik Projecten wordt bebouwd met een vrijstaande woning. Per verkochte woning wordt een aanvraag gedaan. Het ontwerp past binnen de kaders van het Stedenbouwkundig plan Haarzicht en het Beeldregieplan Haarzicht. Gelet hierop zien wij geen reden om de aanvraag niet te vergunnen.

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.
- Van bouwproducten met verplichte prestatie/kwaliteitsverklaring moeten de attesten op de bouwplaats aanwezig zijn.
- Uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet het werk worden gereed gemeld bij de genoemde inspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving. Voorafgaand aan deze melding mag het bouwwerk niet in gebruik worden genomen.
- Uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten de volgende gegevens ter beoordeling worden ingediend:
- Een rapport van een aanvullend bodemonderzoek. Uiterlijk twee weken voor start bouw is óf door de bouwer/projectontwikkelaar een bodemonderzoeksrapport aangeleverd (of geüpload in het OLO) én aan "team ondergrond" (bodeminfo@utrecht.nl, zowel PDF en XML-uitwisselingsbestand min. IMSIKB-13 of 14). Uit dit onderzoek moet blijken dat de locatie tenminste geschikt is voor het beoogde gebruik.

Voorschriften Bouwbesluit

Overige voorschriften Bouwbesluit

- Er mogen geen verbrandingstoestellen met een nominale belasting groter dan 15 kW worden geplaatst.
- De stookplaats dient te voldoen aan de eisen uit Afdeling 2.8. van het Bouwbesluit 2012 (Beperking van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie
- De woning krijgt geen gasaansluiting zoals bedoeld in artikel 6.9 van Bouwbesluit 2012 en ook geen voorzieningen welke functioneren op of met gas zoals bedoeld in voorgenoemd artikel.
- De ventilatiecapaciteit ter plaatse van de garage moet ten minste 3 dm³/s/m² van die ruimte bedragen. Dit resulteert in een vereiste capaciteit van ten minste 90 dm³/s. ten minste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dient aangetoond te worden dat de ventilatiecapaciteit zoals bedoeld in artikel 3.32 van Bouwbesluit 2012 wordt behaald middels de uit te voeren voorzieningen.
- Ten minste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dient aangetoond te worden dat de rookdoorlatendheid conform NEN 2757 is en niet groter is dan de waarde zoals is beschreven in tabel 3.53 van Bouwbesluit 2012.
- De vloeren, trappen en hellingbanen met een hoogteverschil van meer dan één meter met een aansluitende vloer, het aansluitende terrein of het aansluitende water, moeten een vloerafscheiding hebben. Deze vloerafscheiding moet voldoen aan de volgende eisen:
 - Ten minste 1 meter hoog (gemeten vanaf de vloer, trap en/of hellingbaan), behalve ter plaatse van te openen ramen (dan minimaal 0,85m);



- Geen overklautermogelijkheden ter plaatse van vloerafscheidingen in het gebied tussen 0,2 – 0,7m van de vloerafscheidingen (gemeten vanaf onderzijde vloerafscheiding). Ook mogen er geen overklautermogelijkheden in de nabijheid zijn van de vloerafscheidingen. Dit betekent onder meer dat een bad niet zonder meer nabij een raam geplaatst kan worden;
- De horizontale afstand tussen een voor personen bestemde vloer, trap en/of hellingbaan en een vloerafscheiding mag niet groter zijn dan 5 centimeter;
- Er mogen geen openingen in de vloerafscheidingen zijn waardoor een bal kan passeren van 10 centimeter;
- De vloerafscheidingen moeten bestaan uit een niet beweegbare afscheiding.
- De vloerafscheidingen moeten voldoen aan:
 - NEN-EN-1990;
 - NEN-EN-1991-1-1, inclusief bijlagen: NB.A en NB.B;
 - NEN 2608;
 - NEN 3569;
- De trappen moeten voorzien worden van een leuning. De bovenkant van de leuning ligt, gemeten boven de voorkant van een tredevlak van de trap, op een hoogte van ten minste 0,8 m en ten hoogste 1 m.
- Deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen in een scheidingsconstructie van een niet-gemeenschappelijke ruimte die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, moeten een volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid hebben die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2.
- Op ten minste een route tussen de vloer ter plaatse van de toegang van een woongebouw zonder een toegankelijkheidssector en het aansluitende terrein is een hoogteverschil groter dan 0,02 m, gemeten vanaf de afgewerkte vloer, overbrugd door een hellingbaan. Het hoogteverschil tussen die toegang en het aansluitende terrein is niet groter dan 1 m.
- Ten minste een route tussen de openbare weg en ten minste een toegang van het gebouw loopt over een weg met:
 - een breedte van ten minste 1,1 m, en
 - bij een te overbruggen hoogteverschil van meer dan 0,02 m, een hellingbaan als bedoeld in afdeling 2.6 (hellingbaan) van Bouwbesluit 2012.
- Het gebouw moet rondom bereikbaar gemaakt worden voor een rolsteiger en andere voorzieningen welke zijn aangegeven in de checklist veilig onderhoud.
- De vrije hoogte ter plaatse van eventuele verlaagde plafonds dient minimaal 2,3m te zijn. Indien de ruimte, al dan niet gedeeltelijk, een verblijfsruimte is, dient de vrije hoogte minimaal 2,6m te zijn.
- Een voorziening voor elektriciteit moet voldoen aan:
 - NEN 1010 bij lage spanning, en
 - NEN-EN-IEC 61936-1 en NEN-EN 50522, bij hoge spanning.
- Een voorziening voor drinkwater moet voldoen aan NEN 1006.
- Voorafgaande aan de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden, dient met de eerdergenoemde buiteninspecteur afgestemd te worden of, en zo ja welke, vloerafscheidingen getest zullen moeten worden met de 'slingerproef' en/of 'valproef';
- Ter nadere beoordeling en goedkeuring moet tenminste drie weken voor de uitvoering van de betreffende werkzaamheden de volgende gegevens worden ingediend
 - de definitieve installatietekeningen en -berekeningen van natuurlijke en mechanische ventilatievoorzieningen, waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de vereisten van afdeling 3.6 en 3.7 van Bouwbesluit 2012;

- de definitieve installatietekeningen en –berekeningen van toevoer van verbrandingslucht en de afvoer van rookgassen, waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de vereisten van afdeling 3.8 van Bouwbesluit 2012;
- Een of meerdere besloten ruimten waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie zijn niet voorzien van rookmelders volgens NEN 2555.
De betreffende ruimten moeten worden voorzien van (gekoppelde) rookmelders die voldoen aan de primaire inrichtingseisen als bedoeld volgens NEN 2555.
- In de kelder thv de trap naar de begane grond moet een rookmelder geplaatst worden
- Het bouwwerk moet zodanig zijn dat het binnendringen van ratten en muizen wordt tegengegaan. Het bouwwerk dient te voldoen aan de vereisten van afdeling 3.10 van Bouwbesluit 2012.
- Ten minste 3 weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden dient aannemelijk gemaakt te worden dat de in de BENG–berekeningen aangehouden waarden ten aanzien van de bodemwarmtepomp overeenkomen met de uit te voeren situatie. Pas na akkoord van eerdergenoemde buitendienstinspecteur mag u overgaan tot uitvoering van de werkzaamheden. Indien het bouwwerk afwijkend van de in de bouwaanvraag ingediende BENG–berekeningen wordt uitgevoerd, dient vooraf middels BENG–berekeningen met bijbehorende certificaten aangetoond te worden dat de doelstellingen van onder meer afdeling 5.1 van Bouwbesluit 2012 met de wijzigingen nog steeds behaald worden. Pas na schriftelijk akkoord van de eerdergenoemde toezichthouder mag u overgaan tot uitvoering van de afwijkingen.

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).
- 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.
- Indien bronbemaling noodzakelijk is moet u dit melden bij het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). In sommige gevallen is een vergunning vereist. Op de webpagina www.hdsr.nl/vergunningen treft u informatie aan in welke gevallen een vergunning van het waterschap is vereist.
- Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. Dit betekent dat privaatrechtelijke zaken de uitvoering van de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk kunnen verhinderen.
- De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken indien:
 - a) blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
 - b) de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
 - c) van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;
 - d) de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
 - e) de vergunninghouder dit verzoekt.
- Indien risico bestaat dat bij het uitvoeren van (bouw)werkzaamheden bomen worden beschadigd moet u boom beschermende maatregelen nemen op grond van artikel 4.11, sub 3 van de APV Utrecht. De richtlijnen hiervoor treft u aan op de webpagina: [richtlijnen boombescherming](#)
- De kelder en de zolderverdieping kunnen niet in gebruik genomen worden als verblijfsruimten.

Wet natuurbescherming

U heeft ervoor gekozen om de procedure aangaande de voorschriften van de Wet natuurbescherming afzonderlijk te voeren. Wij wijzen u erop dat u deze vergunning wellicht nog niet kunt gebruiken totdat er, indien nodig, ontheffing is verleend op de grond van de Wet natuurbescherming. Neemt u hiervoor contact op met de provincie via de volgende link: [Werkzaamheden met gevolgen voor beschermde dieren of planten | provincie Utrecht \(provincie-utrecht.nl\)](https://www.provincie-utrecht.nl/acties/acties/wet-natuurbescherming)

Activiteit Bouw – Bouwbesluit Afd. 6.4 (Riolering)

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

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

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

In de nabijheid van het nieuwbouwwerk en perceel is een openbaar hemelwaterriool of stelsel aanwezig waarop afvoeren van hemelwater aangesloten kunnen worden en hemelwater op dat hemelwaterriool of stelsel mag worden gebracht.

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

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

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

- Ontwerp en aanleg van nieuw leidingwerk volgens NEN 3215-2022/NTR 3216-2021.
- De leidingssystemen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater moeten gescheiden van elkaar zijn uitgevoerd tot buiten het bouwwerk (art. 4.1.2 van NEN3215) en de grens van het erf. (Bouwbesluit artikel 6.18, 4^e lid onder b.)
- 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.
- 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 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.
- Nieuwe hemelwaterafvoeren (regenpijpen) moeten zijn voorzien van een ontlastvoorziening volgens artikel 4.1.11 van NEN3215. (ongeacht het systeem waarin water wordt geloosd)
Het gaat dan om een voorziening op maaiveldniveau in de hemelwaterafvoer(en) die, als de terreinleiding binnen het erf of een voorziening daarbuiten het water niet kan afvoeren, het water zonder nadelige gevolgen af laat stromen over verharding of maaiveld.
Ontlastvoorzieningen voor hemelwater, zoals bedoeld in het Bouwbesluit, “nagelvast” tegen het bouwwerk aanbrengen (=onderdeel gebouwrinolering).

Wijzigingen/aanvullingen op het bij de aanvraag ingediende leidingplan:

Uit te voeren wijzigingen en aanvullingen op het leidingplan zijn ondermeer “in rood” aangegeven op bijgaande tekening met kenmerk **DZ_INH_RIO-18736_SWR_V1** d.d. 01-07-2023.

Aansluitvoorschrift als bedoeld in Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub. a (huishoudelijk afvalwater):

- Plaats: ter plaatse van de aanwezige perceelaansluitleiding voor huishoudelijk afvalwater, indicatief weergegeven op tekening *DZ_INH_RIO-18736_SWR_V1* d.d. 01-07-2023
- Aanlegdiepte: gelijk aan de aanlegdiepte van de aanwezige perceelaansluitleiding voor huishoudelijk afvalwater.
- Diameter: gelijk aan de aanlegdiepte van de aanwezige perceelaansluitleiding voor huishoudelijk afvalwater..
- Materiaal: PVC klasse SN8, kleur roodbruin RAL 8023.

Aansluitvoorschrift als bedoeld in Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub. b (hemelwater):

- Plaats: ter plaatse van de aanwezige perceelaansluitleiding voor hemelwater, indicatief weergegeven op tekening *DZ_INH_RIO-18736_SWR_V1* d.d. 01-07-2023
- Aanlegdiepte: gelijk aan de aanlegdiepte van de aanwezige perceelaansluitleiding voor hemelwater.
- Diameter: gelijk aan de aanlegdiepte van de aanwezige perceelaansluitleiding voor hemelwater.
- Materiaal: PVC klasse SN8, kleur groen RAL 6024 (codering infiltratie of directe lozing).

Voorschriften aan bijzondere voorzieningen als bedoeld in Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub. c:

- Alle op de openbare voorzieningen voor afvalwater aan te sluiten leidingen moeten nabij de eigendomsgrens (binnen het erf in de terreinriolering) zijn voorzien van een "eigen" ontstoppingsstuk indien de gevellijn niet met de kadastrale eigendomsgrens samenvalt.

Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater:

Aanleg van- en aansluiting op (toekomstige) openbare voorzieningen voor de inzameling, transport of verwerking van afvalwater:

Het aan (laten) sluiten van leidingwerk voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater op (toekomstige) openbare voorzieningen voor de inzameling, transport of verwerking van afvalwater binnen het plangebied moet door-, voor rekening van- en/of onder coördinatie van het Projectteam "Nieuwbouwwontwikkeling Haarzicht" (Groep Haarzicht) worden uitgevoerd.

Info: www.haarzichtvleuten.nl/

Mail: info@haarzichtvleuten.nl

Gemeente Utrecht, Stadsbedrijven, afdeling Beheer Openbare Ruimte (BOR) voert geen werkzaamheden uit welke in relatie staan tot de eerste aanleg van de systemen voor de afvoer of verwerking van afvalwater binnen het plangebied. Dit omdat deze systemen (nog) niet door of vanwege BOR worden beheerd.

Bovenwettelijk advies

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:

- de panelen zo te plaatsen dat er een luchtstroom (ter koeling) onder de panelen door kan lopen.
- 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:

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

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 (zie onderstaand voorbeeld).



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 privacyscherm, 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.