

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Datum 9 november 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-23-28406
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

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

Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [REDACTED]

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan [REDACTED] voor het bouwen van een uitbouw op de begane grond op het adres Koningsweg 82 in Utrecht.

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

Publicatie

We maken het besluit bekend op www.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 10 oktober 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

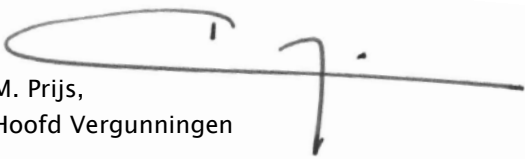
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is de [REDACTED], inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, telefoonnummer: [REDACTED]
[REDACTED]

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

Beoordeling reacties

Met betrekking tot de aanvraag om Omgevingsvergunning voor het bouwen van een uitbouw op de begane grond aan de achterzijde van een woning op het perceel Koningsweg zijn twee reacties ingediend. Hieronder zijn deze reacties zeer kort samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

Samenvatting reactie 1

Reclamanten merken op dat hun perceel direct grenst aan het perceel waarvoor een omgevings-vergunning wordt aangevraagd. De uitbouw is al zonder de vereiste vergunning gebouwd. De gehele uitbouw kan niet vergunningsvrij worden gebouwd en moet dan ook integraal aan de weigeringsronden van artikel 2.10 van de Wabo (bestemmingsplan, Bouwbesluit 2012, bouwverordening, redelijke eisen van welstand) worden getoetst.

Het bouwwerk voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan. Qua oppervlakte en afmetingen worden de bouwregels fors overschreden. In het bestemmingsplan zijn beperkingen opgenomen ten aanzien van de maximale oppervlakte van erfbebouwing met de bestemming 'Wonen', waar het gaat om aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Reclamanten verwijzen naar onderstaande passages uit de toelichting op het bestemmingsplan

Het bestemmingsplangebied is stedenbouwkundig gezien zeer divers van opzet met bebouwing uit verschillende tijdsperiodes. Een belangrijk deel van de bebouwing stamt uit de tweede helft van de 19 e eeuw. Karakteristiek voor deze bebouwing zijn gesloten bouwblokken, vaak kleine en ondiepe bouwblokken en kleinschalige bebouwing op (zeer) kleine kavels. De binnenterreinen zijn in veel gevallen voor een groot deel volgebouwd. Oorspronkelijk zijn uitbouwen in smalle stroken achter de woningen gebouwd, doorgaans twee-aan-twee gekoppeld. Hierdoor zijn de tuinen over de lengte doormidden gedeeld in een bebouwd en een onbebouwd deel. Later is het onbebouwde deel vaak ook nog eens geheel of gedeeltelijk bebouwd. Het is wenselijk om het centrale deel van de binnenterreinen open te houden en daarmee ruimte te bieden voor groen en (zon)licht. Hiervoor moeten de langgerekte uitbouwen worden vervangen door uitbouwen over de volle breedte van de woning, maar met een geringere diepte. Dit komt overeen met de wens van meerdere bewoners in het gebied om de woonkamer en daarmee het woongenot te vergroten (pagina 55).

'De wijk heeft veel kwaliteit door de mooie, intensief gebruikte openbare ruimte en de ruimtelijke structuur met het zicht op het groen. De wijk kenmerkt zich door afzonderlijke bebouwingsvelden (buurtjes) die bestaan uit reeksen van een bepaald type bebouwing. Deze bebouwing is grotendeels nog gaaf; er hebben (bij de grondgebonden woningen) geen uitbreidingen in de vorm van extra bouwlagen of dakkapellen plaatsgevonden. Vanwege deze gaafheid en de samenhang van de verschillende reeksen zullen er geen uitbreidingsmogelijkheden in de hoogte worden geboden, met uitzonderingen van de woningen gelegen aan de Kovelaaarstraat (pagina 21).

Het adres Koningsweg 82 valt binnen het gebied met de aanduiding 'erfbebouwing-1'. Voor deze aanduiding geldt dat de oppervlakte van aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw ten hoogste 20 m² mag bedragen, er geen afbreuk mag worden gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de desbetreffende straat of gebied en er geen onevenredige nadelige effecten mogen ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en bezonning voor aangelegene percelen;

De uitbouw heeft een oppervlakte van circa 46 m² en een hoogte van meer dan 3 meter en is daarmee in strijd met het bestemmingsplan. Het bouwplan leidt tot vermindering van zon en daglichttoetreding in de woning. Ter onderbouwing is een bezonningsstudie overgelegd. Het bouwplan tast ook de privacy en het woongenot aan, nu de voordeur van de woning is verplaatst naar de uitbouw en daarmee recht tegenover de ramen van de woning van reclamanten. De uitbouw neemt ook het zicht weg en reclamanten kijken tegen een blinde muur met een hoogte 3,3 meter aan. De uitbouw tast tevens het stedenbouwkundige beeld van de Koningsweg aan.

Reclamanten merken op dat de uitbouw niet voldoet aan het aandachtsgebied ‘Stimulans’, zoals opgenomen in de Welstandsnota. De als ‘stimulans’ aangeduide gebieden vragen – in het geval van nieuwe ontwikkelingen – vanwege hun bijzondere of markante karakter in het kader van welstand om extra aandacht voor versterking en stimulering van het beeld. Reclamanten zijn van mening dat de gerealiseerde uitbouw op geen enkele manier aansluit op het beleid van het stimulansgebied. De gigantische uitbouw doet afbreuk aan het beeld en is zeer bepalend voor het straatbeeld. Van het mooie authentieke straatbeeld is niets meer overgebleven en van de oorspronkelijke ruimte en zichtlijn tussen de gebouwen is niets meer over.

Samenvatting reactie 2

Het bevreemdt reclamant dat er al met de bouw is begonnen, voordat de gemeente hiervoor een vergunning heeft verleend. Daarnaast merkt reclamant op dat de bewuste woning op nummer 82 behoorde tot het kwetsbaar bestand van sociale woningbouw in de stad. Buurtgenoten uit de sociale woningbouw hadden de hoop gevestigd dat de woning weer beschikbaar zou komen voor sociale woningbouw. Nu dit niet is gebeurd, heeft de gemeente gehandeld in strijd met het actieplan ‘Betaalbare koopwoningen 2021’. Met toepassing van de hardheidsclausule kan hiervan worden afgeweken, maar dit is hier niet het geval. Nu de woning niet meer beschikbaar is voor sociale woningbouw of voor een (starters-)koopwoning is het pand onttrokken aan het woonbeleid Utrecht.

De gemeente is van plan om de Koningsweg om te toveren tot een monumentale oprijlaan naar Amelisweerd, specifiek ook als wandel- en fietsroute. In het verleden bestond de Koningsweg uit karakteristieke oude huisjes met een monumentaal karakter en zichtlijnen tussen de woningen, passend bij een monumentale oprijlaan. De woning op nummer 82 met zijn opbouw en de aanbouw aan de zij- en achterkant veroorzaken een stijlbreuk, brengen het pand uit balans en neemt het zicht weg op de oude karakteristieke monumentale bouw.

Naast het bovenstaande algemene belang merkt reclamant op dat haar belang bestaat uit het ‘vervuilen’ van het uitzicht. In de oude situatie had reclamant zicht op de hemel.

Gemeentelijke beantwoording

In de eerste plaats merken wij op dat voor zover de ingediende reacties zien op de dakopbouw op de woning wij hierop niet inhoudelijk ingaan nu dit buiten de reikwijdte van deze aanvraag om omgevingsvergunning valt. Bovendien hebben wij bij besluit van 25 januari 2023 met kenmerk HZ-WABO-21-42365 een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van de dakopbouw. Het tegen dit besluit ingediende bezwaar is ongegrond verklaard. Het ingestelde beroep tegen de beslissing op bezwaar is ingetrokken, zodat de verleende omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.

Het bouwplan ziet op het bouwen van een uitbouw aan de oorspronkelijke achterzijde van de woning met een diepte van 4 meter, een breedte van 5,03 meter en een hoogte van 3,51 meter, het bouwen

van een uitbouw aan de zijkant van de oorspronkelijke woning met een lengte van 6,74 meter, een breedte van 2,54 meter en een hoogte van circa 3,05 meter en het bouwen van een bijgebouw (berging) met een lengte van 3,28 meter, een breedte van 2,86 meter, en een hoogte variërend tussen de 3.03 meter en 3,05 meter. Het bijgebouw ligt in het verlengde van de uitbouw aan de zijkant van de woning. De totale oppervlakte van de uitbouw bedraagt 47 m².

Aantasting gebruiksmogelijkheden aangelegen percelen

Het totale bouwwerk past, met uitzondering van een geringe overschrijding van de bouwhoogte van het bijgebouw (maximaal 5 centimeter), binnen de bepalingen voor het vergunningsvrij bouwen. De vraag of het bijgebouw qua gebruik aan het hoofdgebouw functioneel ondergeschikt is, is voor de afwijking stedenbouwkundig planologisch gezien niet relevant.

Deze afwijking ten opzichte van hetgeen vergunningsvrij kan worden gebouwd, is niet van dien aard dat daarmee de gebruiksmogelijkheden van de aangelegen percelen onevenredig nadelig worden beperkt.

Vermindering zonlicht

Effecten op aangrenzende percelen, zoals schaduwwerking, door bijvoorbeeld een uitbouw aan een woning in een stedelijke omgeving zijn niet heel ongebruikelijk en moeten tot een zekere hoogte worden geaccepteerd. Een van de reclamanten heeft een bezonningsstudie verstrekt. Hieruit blijkt dat de schaduwwerking wordt veroorzaakt door de reeds vergunde dakopbouw en de uitbouw aan de zijgevel, welke vergunningsvrij kan worden gebouwd. Schaduwwerking die door het bijgebouw (de berging) wordt veroorzaakt, heeft alleen in de vroege ochtend in de zomer maanden effect op de zijgevel van de woning van reclamanten, maar niet op de drie in de zijgevel aanwezige ramen.

Vermindering daglichttoetreding

In het Bouwbesluit zijn eisen opgenomen met betrekking tot daglicht. Deze eisen hebben echter betrekking op de te (ver)bouwen woning en niet tot de bebouwing die op omliggende percelen aanwezig is. Uiteraard wordt bij een ruimtelijke afweging wel bekeken of het bouwplan nadelige gevolgen heeft voor de bebouwing op aanliggende percelen. Wij merken op dat het ondervinden van enige daglichtderving door bouwprojecten in de omgeving inherent is aan bewoning in een stedelijke omgeving. Zoals hiervoor al is opgemerkt is van een onevenredige vermindering van daglichttoetreding in de woning van reclamanten door het bouwen van het bijgebouw geen sprake. Het bewuste bijgebouw ligt te ver naar achteren om effect te hebben op de daglichttoetreding aan de zijgevel van de woning op nummer 74. De daglichttoetreding van deze woning voldoet nog ruimschoots aan de grenswaarden van het Bouwbesluit voor bestaande bouw, zelfs als er, in afwijking van het Bouwbesluit, er rekening worden gehouden met belemmeringen die niet op het eigen erf gelegen zijn.

Aantasting privacy

Artikel 5:50, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek geeft aan dat tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, het niet geoorloofd is binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven. Het vierde lid van het artikel bepaalt dat de afstand wordt gemeten rechthoekig uit de buitenkant van de muur daar, waar de opening is gemaakt, of uit de buitenste naar het naburige erf gekeerde rand van het vooruitspringende werk tot aan de grenslijn der erven of de muur.

Wat betreft de opmerking van een van de reclamanten dat het bouwplan de privacy en daarmee het woongenot aantast, merken wij op dat in de uitbouw op de begane grond aan de zijde van de woning

van deze reclamanten geen ramen bevat. Van inkijk in de woning en daarmee aantasting van de privacy is dan ook geen sprake. Bovendien ligt het bijgebouw ter hoogte van het pand aan de Koningweg 78.

Het is juist dat de voordeur is verplaatst naar de nieuwe aanbouw aan de zijkant van de bestaande woning, maar van aantasting van de privacy is geen sprake. De deur gaat immers niet open richting het naastgelegen pand, maar naar de straatzijde. Nog daargelaten dat de bewuste deur niet ligt binnen 2 meter van de grens van het naburige erf is er vanuit deze deur geen rechtsreeks zicht op dit erf.

Beperking uitzicht

Wat betreft de opmerking van reclamanten dat het bouwplan na realisatie leidt tot beperking van het uitzicht vanuit de woning merken wij op dat reclamanten in een stedelijke omgeving woont waar allerlei soorten bouwprojecten plaatsvinden. 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. Daarbij hoort ook bij dat het uitzicht vanuit de eigen woning wijzigt.

Welstandsadvies

Het bouwplan is voor advies aan het Bureau Commissie Welstand en Monumenten voorgelegd. Het Bureau heeft het plan beoordeeld en van een positief advies voorzien. Daarbij is overwogen dat de aanbouw qua vormgeving en materialisatie aansluit bij de eerder vergunde dakopbouw en is daarmee voor wat welstand betreft akkoord.

Woonbeleid Utrecht

Een van de reclamanten is van mening dat door het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning en gelet op de reeds verleende vergunning voor het bouwen van de dakopbouw de woning op nummer 82 aan het segment voor sociale woningbouw dan wel (starters-) koopwoningen wordt onttrokken, hetgeen in strijd zou zijn met het woonbeleid van de gemeente. In dat kader merken wij het volgende op.

In artikel 2.10 van de Wabo staan de weigeringsgronden voor een omgevingsvergunning van de activiteit 'bouwen' opgesomd. Het betreft, voor zover van toepassing, de volgende weigeringsgronden: bouwbesluit, bouwverordening, bestemmingsplan/beheersverordening en de redelijke eisen van welstand. Het betreft hier een limitatieve opsomming. Als er al sprake zou zijn van strijdigheid met het woonbeleid van de gemeente Utrecht, dan vormt dit geen weigeringsgrond in de zin van artikel 2.10 van de Wabo. Gelet op het voorgaande gaan wij niet inhoudelijk in op hetgeen reclamant op dit punt aanvoert.

De ingediende reacties vormen voor ons geen aanleiding om de omgevingsvergunning te weigeren. Wij hebben daarbij overwogen dat het gehele bouwwerk nagenoeg vergunningsvrij kan worden uitgevoerd en dat de strijdigheid met het geldende bestemmingsplan van dien aard is dat dit geen onevenredige nadelige gevolgen heeft voor de gebruiksmogelijkheden, de bezonning en privacy van aangelegen percelen. Nog daargelaten dat het perceel van een van de reclamanten niet als aangelegen perceel kan worden aangemerkt.

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Deze omgevingsvergunning heeft betrekking op de volgende activiteiten in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

- Bouw (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

1. Ter plaatse geldt bestemmingsplan 'Oudwijk, Kromme Rijn e.o.' De locatie heeft de bestemming Wonen. Er is een bouwvlak aangegeven met de aanduiding maximum aantal bouwlagen 3. Ook geldt de aanduiding erfbebouwing 1. Het gebruik voor woondoeleinden is in overeenstemming met het bestemmingsplan. Het bouwen is in strijd met het bestemmingsplan omdat op grond van artikel 16.2.2 sub h van de bestemmingsplanvoorschriften de oppervlakken van aan en uitbouwen maximaal 20 m² mogen bedragen, en er na realisatie 62 m² aanwezig is.
2. Ook geldt bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht'. Op grond van dit bestemmingsplan moet voldaan worden aan het actuele parkeerbeleid. Het bouwplan is in overeenstemming met het bestemmingsplan.
3. Het bouwwerk voldoet niet aan de criteria voor vergunningsvrij bouwen van artikel 2 lid 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, omdat het bouwdeel welke op grotere afstand dan 4 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw ligt een hoogte, gemeten vanaf het afgewerkte aansluitende terrein, heeft van 3,047 meter.
4. Er kan met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo, in samenhang met artikel 4 lid 1 van bijlage II van de Bor af geweken worden van de geldende bestemmingsplannen.
5. Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag aan het welstandsbeleid getoetst. Uw aanvraag voldoet aan de betreffende criteria.
6. Bij de toetsing van het plan aan het Bouwbesluit is uitgegaan van de Bouwbesluitfunctie Wonen, en het niveau voor verbouw.
7. Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we twee reacties ontvangen. In deze vergunning treft u een samenvatting van deze reactie aan met daarbij onze beantwoording.

Overwegingen

1. De wetgever maakt vergunningsvrij bouwen mogelijk, mits dat voldoet aan de gestelde voorwaarden van artikel 2 van Bor bijlage II.
2. Met deze uitbouw wordt het maximale oppervlak van Bor bijlage II artikel 3 voor bijbehorende bouwwerken niet overschreden.
3. Het deel van de uitbouw wat op minder dan 4 meter afstand van het oorspronkelijke hoofdgebouw ligt voldoet aan alle criteria voor vergunningsvrij bouwen, en wordt daarmee gezien als ruimtelijk aanvaardbaar.
4. Het bouwdeel wat op grotere afstand dan 4 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw ligt niet voldoet aan de maximaal toegelaten bouwhoogte van 3 meter, gemeten vanaf het aansluitende terrein. De maximale bouwhoogte wordt met 47 millimeter overschreden.
5. De overschrijding van de bouwhoogte is dermate gering dat naar ons oordeel hier –in het kader van de belangenafweging– geen doorslaggevende betekenis aan dient te worden toegekend. Het effect van bebouwing van 3,047 meter ten opzichte van de voorgeschreven 3,000 meter naar de burens is naar ons oordeel verwaarloosbaar. Dit deel van de uitbouw geeft ook geen schaduw op de ramen van de woning Koningsweg 74.
6. Voor dat bouwdeel op grotere afstand dan 4 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw geldt ook het voorschrift dat het gebruik functioneel ondergeschikt moet zijn. In de berging staat de cv ketel

en wasmachine waardoor het betwistbaar is of dit bouwdeel aan het criteria functioneel ondergeschikt voldoet.

7. Planologisch maakt het voor het gebruik niet uit of het bouwwerk als bijkeuken wordt gebruikt of als bergruimte. Dat gebruik is planologisch niet relevant.
8. Ten aanzien van de belangenafweging: Inherent aan het vergunningsvrij bouwen kunnen er situaties ontstaan waarbij burens beperking krijgen van uitzicht. Hiervoor is het aanvullend het privaatrecht van toepassing, de gemeente staat hier buiten. Er zitten geen ramen in het bijbehorend bouwwerk ter hoogte van nr. 82 met rechtstreeks uitzicht naar de burens.
9. Ten aanzien van de derving van daglicht kan gesteld worden dat de gevraagde uitbouw nauwelijks derving van daglicht veroorzaakt. Het deel van de uitbouw wat niet aan de criteria voor vergunningsvrij bouwen voldoet ligt te ver naar achteren om effect te hebben op de daglichttoetreding aan de zijgevel van de woning nummer 74.
10. De daglichttoetreding van woning nummer 74 voldoet nog ruimschoots aan de grenswaarden van het Bouwbesluit voor bestaande bouw, zelf als er, in afwijking van het Bouwbesluit, rekening gehouden wordt met belemmeringen die niet op eigen erf gelegen zijn.
11. Naar ons oordeel heeft het bouwplan (tegen de achtergrond van het vergunningsvrij bouwen) geen dusdanig grote impact dat dit tot weigering zou moeten leiden.

Besluit

Het volgende is besloten:

- Af te wijken van de voorschriften uit het bestemmingsplan.
- Omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van dit bouwwerk.

Voorschriften

1. 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.
2. Alle gegevens die u nog moet indienen dient u ons via het e-mailadres omgevingsloket@utrecht.nl toe te sturen. Belangrijk hierbij is dat u het kenmerk van de vergunning vermeldt.
3. De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening worden uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd zal handhavend worden opgetreden.
4. Van bouwproducten met verplichte prestatie/kwaliteitsverklaring moeten de attesten op de bouwplaats aanwezig zijn.
5. Wij hebben kennis genomen van de hoofdlijnen van de constructie. Conform dit principe moeten de definitieve constructieberekeningen en -tekeningen worden uitgewerkt. Deze gegevens moeten uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de betreffende bouwwerkzaamheden worden ingediend. Over de voortgang van de constructiecontrole kunt u contact opnemen met de eerdergenoemde buiteninspecteur.
6. 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.

Aandachtspunten

1. 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).

2. Mogelijk is er een sloopmelding vereist (indien asbest wordt verwijderd of de hoeveelheid sloopaafval naar redelijke inschatting meer dan 10 m³ zal bedragen). Voor de sloopwerkzaamheden is dan een sloopmelding op grond van artikel 1.26 van het Bouwbesluit vereist. Deze melding moet ten minste 4 weken voor aanvang van de sloopwerkzaamheden gedaan worden. De melding kan gedaan worden via het digitale Omgevingsloket online (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.
3. 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.
4. 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](#)

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.