

[Redacted]



* - B - H Z W A B O - 2 3 - 2 4 2 7 4 *
Datum 24 november 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-23-24274
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 2 appartementen op het adres: Schoolstraat 39 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 pas gebruiken na de bezwaarperiode. De bezwaarperiode duurt 6 weken en start de dag na de verzenddatum van deze brief. Een bezwaar kan ervoor zorgen dat een besluit wordt aangepast. Als dat zo is, dan hoort u dat van ons. Ook is het mogelijk dat iemand de rechter vraagt om een 'voorlopige voorziening' om te voorkomen dat u al gebruik maakt van de vergunning voordat op het bezwaar is beslist. Als dat zo is, dan hoort u dat ook. U kunt dit altijd ook zelf navragen bij het secretariaat van de bezwaarcommissie, telefoon (030) 286 1096.

Verlengen beslistermijn

Op 18 september 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]
3.6.2.	Het slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht	[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]

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)
- Het afwijken van de bestemming (artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo)

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 7.1 lid c, 7.2 lid f en 26.2 lid a van het bestemmingsplan "Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bepaling dat de bestaande bouwhoogte gehandhaafd moet blijven, de dakafdekking niet gewijzigd mag worden en dat wonen uitsluitend vanaf de eerste verdieping toegestaan is.
- Daarnaast is op het adres het Chw bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht" van toepassing waarmee geen strijdigheden zijn geconstateerd.
- 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 1 en 9 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- Het bureau van de Commissie Welstand en Monumenten heeft uw aanvraag aan het welstandsbeleid getoetst. In navolging op de eerdere adviezen brengt de commissie een positief advies uit onder voorwaarde dat de bemonstering van de gevelsteen nog ter beoordeling wordt voorgelegd. Met het gewijzigde voorstel is tegemoetgekomen aan de eerdere adviezen. Het ontwerp heeft aan zeggingskracht en kwaliteit gewonnen (meer abstractie, gelijke verdeling van penanten, pandsgewijze opzet, meer rust in het kleur- en materiaalgebruik). Het betreft een hedendaagse interpretatie van het gebouwtype 'werkplaats/atelier'. Eerder heeft de commissie al een positief advies uitgebracht over de hoofdopzet van een tweelaags plat afgedekt volume en de plaatsing daarvan t.o.v. de buurpanden.
- De uitgangspunten die zijn gebruikt in de stikstofberekening voor de aanleg en gebruiksfase zijn akkoord. De berekening is goed uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt dat er niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar stikstofdepositie wordt veroorzaakt. Het plan is uitvoerbaar voor wat betreft stikstofdepositie.
- In het kader van de Wet Natuurbescherming is een quickscan flora en fauna uitgevoerd door Adviesbureau Mertens B.V., september 2023, rapportnummer 2023.4285. Overtreding van de Wet natuurbescherming (Wnb) bij het uitvoeren van de plannen is voor beschermde soorten (inclusief vleermuizen) niet te verwachten. Een ontheffing van de Provincie Utrecht is derhalve niet nodig.
- Het aantal parkeerplaatsen is overeenkomstig het parkeerbeleid. Hierbij is rekening gehouden met het reeds verkregen niveau van de huidige bestemming en gebruik. Er wordt per woning één fietsenberging gerealiseerd.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 7.1 lid c, 7.2 lid f en 26.2 lid a uit de voorschriften van het bestemmingsplan "Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen" door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo.
Om te kunnen beoordelen of het verlenen van een dergelijke vergunning wenselijk is, is uw aanvraag om advies voorgelegd aan de betrokken vakafdelingen.

Motivering afwijken bestemming

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan medewerking worden verleend aan een omgevingsvergunning om af te wijken van het geldende bestemmingsplan. De warmtepompen houden voldoende afstand tot de dakrand, zodat deze vanuit de openbare ruimte en het binnenterrein beperkt zichtbaar zijn. De warmtepompen hebben geen negatief effect op het bebouwingsbeeld en zijn akkoord. Gelet op de voorgaande adviezen heeft het toetsteam akkoord gegeven voor het voorgenomen bouwplan.

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 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.
- 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 eerder genoemde 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.
- 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 Groen Ecologie

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna.
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Start werkzaamheden op buiten het broedseizoen (half maart – half augustus) om broedgevallen zo veel mogelijk te voorkomen. Wanneer wel in broedseizoen gewerkt moet worden dient eerst een broedvogelcheck uitgevoerd te worden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober en de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een

vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).

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).
- 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.
- Indien bij uitvoering van de werkzaamheden onverwachts toch archeologische resten worden aangetroffen, is het conform art. 5.10 van de Erfgoedwet verplicht deze direct te melden en beschikbaar te houden voor onderzoek. De melding kan worden gedaan bij de afdeling Erfgoed via archeologie@utrecht.nl.
- 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](#)

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 en de afvoer of verwerking van (overtollig) hemelwater, beoordeeld ter voldoening aan wet- en regelgeving gericht op een gezond, veilig, en klimaatbestendig functioneren van systemen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en/of hemelwater.

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. 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 naar de openbare riolering vindt u onder *“Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater”*.

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)

Uitvoering van ontspanningsleiding(en) volgens art. 4.2.6 van NEN 3215 (deze ontbreken op tekening *2781_BA_29 Riolering en hemelwaterafvoer* d.d. 20-09-2023)

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)

Ieder (naast elkaar gelegen) appartement wordt voorzien van een "eigen" leidingsysteem inclusief perceelaansluitleiding voor de afvoer vanuit huishoudelijk afvalwater op basis van het in art 4.1.3 van NEN3215 gestelde.

Alle op de openbare voorzieningen voor afvalwater aan te sluiten leidingen moeten, omdat de gevellijn gelijk is aan de (toekomstige) eigendomsgrens, op 50 cm uit de gevellijn zijn voorzien van een ontstoppingsstuk van het type klemdeksel (geen schroefdeksel toepassen)

HWA systeem, uitgangspunten en voorschriften:

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 gevegd. 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 allen redelijkerwijs 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 wordt alleen in extreme neerslagsituaties naar een openbare voorziening voor de inzameling, transport of verwerking van afvalwater afgevoerd, maar zonder dat daardoor een negatieve situatie voor de gezondheid of de (water)veiligheid ontstaat of voortduurt.

Door de afvoer of verwerking van hemelwater mag geen negatieve situatie voor het eigen perceel of naastgelegen percelen ontstaan (zo ook niet in de openbare ruimte)

Omdat voornoemde lozingsrouten 1 en 3 kunnen en moeten worden gevolgd zijn een waterslot en ontlastvoorziening in leidingsystemen als bedoeld in NEN3215 niet nodig.

Het onder maaiveld aanbrengen van leidingwerk t.b.v. een directe (ondergrondse) aansluiting op een openbare voorziening voor afvalwater volgens aanvraagtekening *2781_BA_29 Riolering en hemelwaterafvoer* d.d. 20-09-2023 is niet toegestaan, tenzij dat met redenen omkleed noodzakelijk wordt bevonden en in zulks geval een waterslot en ontlastvoorziening wordt aangebracht.

Functionele eisen hemelwaterbergingsvoorziening op grond van Bouwbesluit artikel 6.15, 1^e lid:

Een hemelwaterbergingsvoorziening:

veroorzaakt door vormgeving en functioneren geen overlast, binnen en buiten het perceel.

heeft een overloop op maaiveldniveau naar de openbare ruimte van voldoende capaciteit ten behoeve van het voorkomen van overlast op het perceel bij extreme neerslag.

heeft een inhoud van 15 mm maal het oppervlak van het dak- en/of verhard oppervlak op het perceel waarvan het hemelwater afkomstig is, dit resulteert in tenminste $75\text{m}^2 \times 15\text{ mm} = 1,125\text{ m}^3$ bergingsvolume. Tekening 2781_BA_29 d.d. 20-09-2023 bevat een rekenfout aangaande bergingsinhoud (90% van 15 mm is niet juist, het moet zijn: 90% of 15 mm) is zodanig ontworpen dat de bergingscapaciteit binnen 48 uur na de neerslaggebeurtenis volledig hersteld is.

heeft een minimale afvoertijd bij volledige vulling van 10 uur bij vertraagd afvoeren.

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

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

Aansluitvoorschrift als bedoeld in Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub. a

Betreft leidingwerk voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater op en ter plaatse van de grens van het erf:

Plaats: volgens aanvraagtekening 2781_BA_29 Riolering en hemelwaterafvoer d.d.

20-09-2023, aanbrengen tot op 50 cm uit de grens van het erf en haaks door de grens van het erf.

Aanlegdiepte: ten minste 60 cm, ten hoogste 65 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.

Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater:

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 rioolaansluiting 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 6 weken voor aanvang van de werkzaamheden een aanvraag bij de gemeente Utrecht worden ingediend. U vraagt perceelaansluitingen aan op het **Online loket** van de gemeente Utrecht:

www.utrecht.nl/

De Gemeente Utrecht, in deze vertegenwoordigd door de afdeling Beheer Openbare Ruimte – BOR behoudt zich het recht voor om wijzigingen/aanvullingen op plaats, aanlegdiepte en diameter van leidingwerk voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater 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)

Activiteit Sloop

- Het slopen van (een gedeelte van) een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht (artikel 2.1 lid 1 sub h Wabo)

Overwegingen

- Het slopen is in overeenstemming met artikel 26, Waarde – Beschermd Stadsgezicht van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen". Door de gevraagde werkzaamheden worden de stedenbouwkundige waarden of de schoonheid en het karakter van het beschermd stadsgezicht niet aangetast.
- Het slopen is in overeenstemming met de inhoudelijke beoordeling met betrekking tot de welstandscriteria.

Voorschriften

We wijzen u op het feit dat u naast deze omgevingsvergunning, mogelijk, tevens een sloopmelding op grond van artikel 1.26 van het Bouwbesluit 2012 moet indienen via de website www.omgevingsloket.nl.

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.